

# Bauen & Wohnen in ÖÖ



**2025**

**12. Auflage**

**WOLF** Haus. Rundum **WOLF**ÜHLEN.

Gut geplant, perfekt vorbereitet und von Profis gebaut!

# HAUS UND KELLER

Alles aus einer Hand!

Jetzt **INFORMIEREN!**



[wolfsystem.at](http://wolfsystem.at)



# Bauen & Wohnen in ÖÖ



**2025**  
12. Auflage

## **Impressum:**

**Medieninhaber und Herausgeber:** Verein Bauen und Wohnen in ÖÖ

**Verlagsort:** 4020 Linz, Harrachstraße 12/4

**Herstellungsort:** 4020 Linz

**Hersteller:** Friedrich Druck & Medien GmbH

## **Bildnachweis:**

Adobe Stock

Fotolia

Privatarchiv



# Wohnen ist ein Grundbedürfnis jedes Menschen

Sparen, wo es wichtig ist, und investieren, wo es richtig ist. Besonders in herausfordernden Zeiten müssen wir Ressourcen gezielt einsetzen, um Stabilität und Wachstum zu fördern. Der Wohnbau ist dabei ein entscheidender Faktor für die Lebensqualität unserer Bevölkerung. Mit 344,8 Millionen Euro an Investitionen in den Wohnbau - das ist ein Plus von 7,6 Prozent – ermöglichen wir leistbaren Wohnraum in ganz Oberösterreich.

Denn die eigenen vier Wände sind nicht nur ein Garant für soziale Stabilität, sie sollen vor allem Sicherheit und Geborgenheit bieten. Wohnen muss daher, gerade vor diesem Hintergrund, für alle Generationen leistbar bleiben bzw. leistbar werden. Egal, ob für junge Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher, für Familien, für Alleinstehende, für Menschen, oder für Menschen mit Beeinträchtigung.

Denn das individuelle Bedürfnis nach einem passenden Wohn- und Lebensraum hat viele Facetten. Das Land OÖ bietet umfangreiche Förderungen, um Wohnraum zu schaffen, Wohnraum zu sanieren und Wohnraum leistbar zu machen.

Damit Sie Ihr ganz persönliches Wohnprojekt bzw. Ihren eigenen Wohnraum wahr machen können, unterstützt Sie dieses beliebte Nachschlagewerk „Bauen & Wohnen in OÖ“ mit wertvollen Anregungen und Tipps. Es ist ein wertvoller Ratgeber für alle, die planen, bauen oder renovieren.

Ich wünsche Ihnen beim Durchblättern dieser Lektüre viel Freude, Inspiration und vor allem viel Erfolg bei der Umsetzung Ihres Wohntraums!

Ihr

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'Stelzer', written over a light blue circular watermark.

Mag. Thomas Stelzer  
Landeshauptmann von Oberösterreich





Wir suchen echte Profis  
für echte Montagen!

**KOMPETENT.**

**EFFIZIENT. NACHHALTIG.**

Innovative Installations- & Gebäudetechnik.



INSTALLATIONEN \* ING. DIETMAR

**waser**



---

Inzersdorf \* Hinterstoder



+ 43 (0)7582 612110



[www.waser.at](http://www.waser.at)

## 1 Geld und Recht:

Für die meisten Menschen ist der Bau eines eigenen Hauses die größte Investition ihres Lebens - Sicherheit geben unsere Tipps zu Finanzierung, Grundbuch und Verträgen.

## 2 Rohbau:

Endlich beginnen die Arbeiten am Traumdomizil, doch vom ersten Aushub bis zum schützenden Dach gibt es zahlreiche Optionen, die Bauherren kennen sollten.



### HAUSPLANUNG

- 10 Ideen und Pläne
- 13 Beim Planen auch an Kinder denken
- 17 Vom Plan zum Haus
- 21 Erwerb des Grundstückes
- 24 Der Planer hilft
- 28 Kontakt mit der Baubehörde
- 44 Pläne
- 48 Bauetappen-Zeitplan, Ausbaustufen
- 92 Förderaktion 2024/2025 mit 1,5 % p.a. Fixverzinsung
- 98 Nachverdichtung durch Abbruch-Neubau, Neubau auf versiegelten Flächen oder Zu- und Einbau

### BAURECHT

- 52 OÖ. Bauvorschriften
- 71 Bautechn. Anforderungen
- 103 Förderung für Sanierung
- 103 Sanierung von Häusern bis zu 3 Wohnungen
- 109 Wohnraumadaptierung bei erhöhtem Pflegebedarf in Häusern bis zu 3 Wohnungen

### FINANZIERUNG & FÖRDERUNG

- 80 Übersicht
- 85 Allgem. Förderrichtlinien
- 91 Eigenheimförderung
- 91 Förderaktion 2024/2025 mit 1,5 % p.a. Fixverzinsung für 20 Jahre – Oö. Eigenheimförderung
- 112 Sanierung von Miet- und Eigentumswohnungen – Austausch von Fenstern und/oder Wohnungseingangstüren
- 115 Wohnraumadaptierung aufgrund erhöhten Pflegeaufwands bei Miet- und Eigentumswohnungen

Quelle: Land Oberösterreich  
[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)

- 118 Förderung für Wärmepumpen, Fernwärmeanschlüsse und thermische Solaranlagen
- 126 Sauber Heizen für Alle
- 133 Förderungen rund ums Wohnen
- 133 Kauf, Übergabe, Schenkung eines geförderten Eigenheims bzw. Reihenhauses
- 135 Kauf, Übergabe, Schenkung einer geförderten Wohnung bzw. eines Reihenhauses
- 139 Förderung bei Einbau einer Alarmanlage
- 140 Förderung von Lärmschutzmaßnahmen durch die Oö. Straßenverwaltung
- 141 Vorzeitige Rückzahlung eines Landesdarlehens
- 142 Förderung bei sozialer Bedürftigkeit
- 142 Wohnbeihilfe
- 149 Wohnumfeldförderung
- 151 Heizkostenzuschuss 2024/25
- 153 Steuertipps
- 153 Steuertipps bei Katastrophenschäden

**ROHBAU**

- 158 Erdarbeiten - Mauerwerk
- 159 Installationen
- 162 Innenraumgestaltung und Farbe
- 163 Treppen
- 164 Fenster
- 166 Türen und Tore
- 167 Dachausbau

**BAUWEISEN**

- 173 Fertighäuser
- 174 Das Fertighaus – bequemer Weg zum Eigenheim in OÖ.

**HOLZBAU**

- 182 Holzbau für Einfamilienhäuser
- 186 Wichtigste Bauweisen
- 187 Fassadengestaltung

**ENERGIESPAREN**

- 190 Energie selbst erzeugen
- 196 Energiesparen im Haushalt

**ÖKO-ENERGIE**

- 200 Ökosystem Einfamilienhaus: Grünen Dächern gehört die Zukunft
- 201 Dachaufbau

## NACHBARSCHAFT

- 204 Mit Nachbarn leben – gute Tipps für die Praxis
- 216 Videoüberwachung

## HEIZEN

- 218 Brandverhütung beim Heizen
- 222 Naturkatastrophen
- 225 OÖ. Zivilschutz

## VERSICHERN

- 232 Das sichere Haus
- 232 Schutz vor Einbruch
- 233 Alarmanlagen
- 234 Richtig versichern

## AUSSENANLAGEN

- 238 Gartenplanung
- 239 Naturgärten – ein Paradies für Mensch, Tier & Pflanzen
- 243 Gut abgegrenzt – Umzäunungsideen
- 244 Der Weg ist das Ziel
- 245 Kleingarten als Alternative

## WELLNESS

- 248 Die Sauna

## ALLGEMEINES

- 250 Produkte und Leistungen

### 3 Energiesparen:

Die Nutzung der Sonnenenergie für die Erwärmung von Brauchwasser und für Heizzwecke ist auch in unseren Breitegraden möglich.

### 4 Sauna & Schwimmbad:

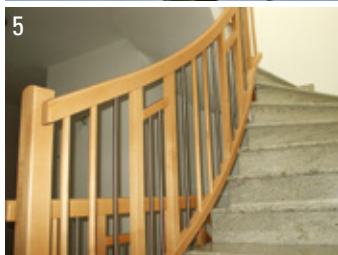
Schwimmbad ist nicht gleich Schwimmbad. Man unterscheidet zwischen Becken mit Skimmer, Überlaufrinne und Überlaufkante.

### 5 Ausbau:

Die Hülle der eigenen vier Wände steht. Heimwerker und Profis kümmern sich nun um Treppen und Tapeten, um Fußböden und Fenster.

### 6 Außenanlagen:

Sobald der Einzug erledigt ist, geht es ums Wohlfühlen. Grüne Naherholungsräume vor der Terrassentür machen das Eigenheim erst perfekt.



A young couple is shown in a close embrace outdoors. The woman, with long blonde hair and blue eyes, is smiling warmly at the camera. She is wearing a light grey, textured knit sweater. The man, with dark hair, is seen from the back, wearing a dark brown sweater. They are standing in front of a modern house with a balcony and some greenery. The overall mood is romantic and aspirational.

# Der Schlüssel zum eigenen Haus steckt in einem guten Plan. Lebe los.

Eines Tages wollen wir in unsere eigenen vier Wände einziehen. Bis vor kurzem hat uns dazu der Plan gefehlt. Inzwischen haben wir mit einem Ansparplan begonnen. Der legt uns das Fundament, auf das wir in Zukunft bauen können.

Wir schaffen mehr Wert.

[www.hypo.at/lebe-los](http://www.hypo.at/lebe-los)

**HYPO**  
OBERÖSTERREICH



Ob Spezialtiefbau, Straßen- und Sonderstraßenbau, Kraftwerksbau, Abbruch und Demontagen, Hangsicherungen, Sprengungen, Baumaschinenverleih oder Transporte. Wir bieten ein breites Spektrum an hochqualitativen Leistungen für die Bauwirtschaft und bekennen uns zu höchsten Sicherheitsstandards.

#### **HOCHSPEZIALISIERTE LEISTUNGEN FÜR DIE BAUWIRTSCHAFT**

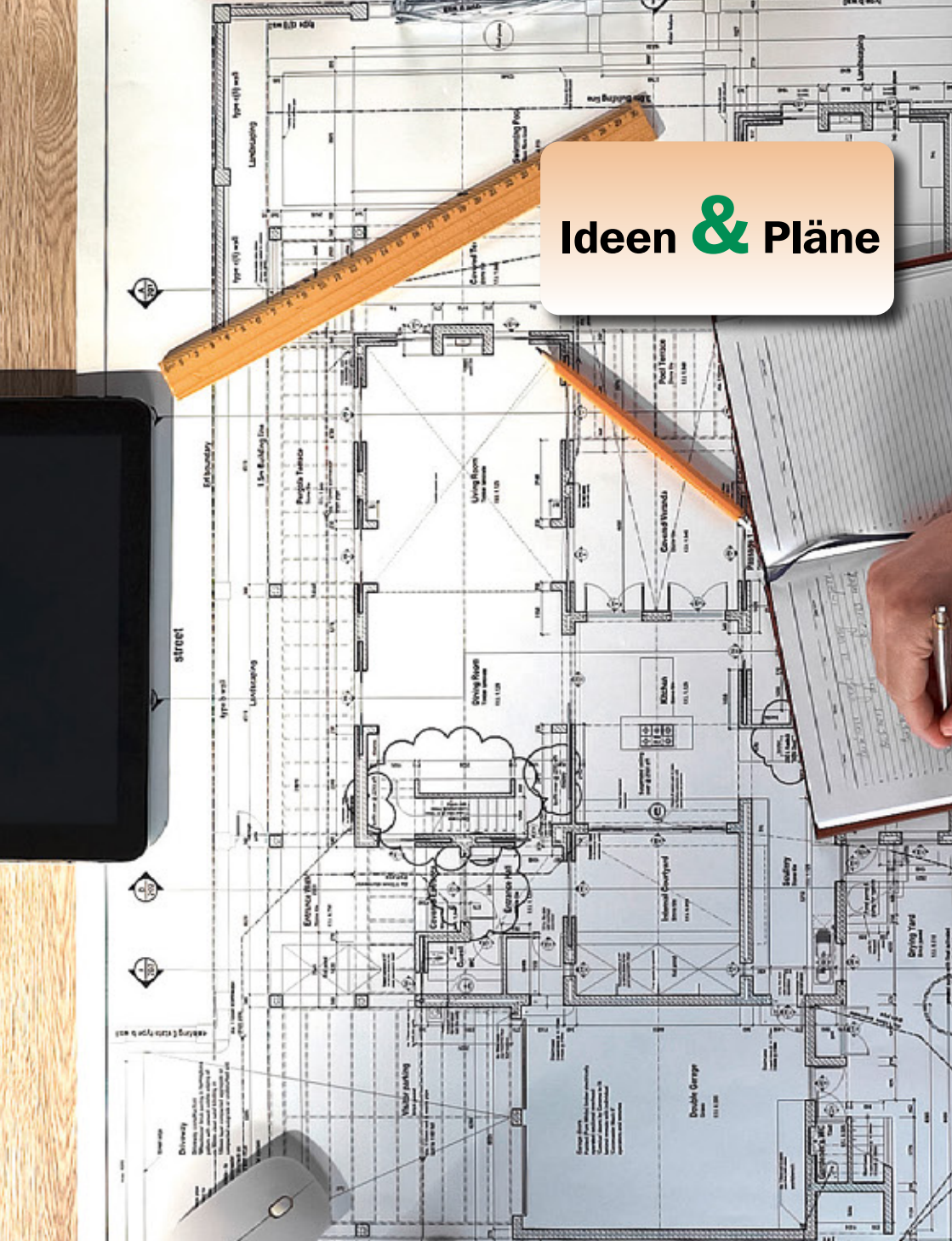
Zahlreiche Rohstoffe aus unseren Abbaustätten finden Eingang in die Bauwirtschaft. Und so hat sich als logische Konsequenz der Geschäftsbereich entwickelt, der ein umfassendes Angebot an Leistungen in den Bereichen Spezialtiefbau und Abbruch bietet. Ein Geschäftsbereich, der mittlerweile rund 400 Projekte pro Jahr zählt und zu einem bedeutenden Unternehmensstandbein geworden ist.

#### **WIR BEWEGEN NACHHALTIG.**





# Ideen & Pläne





# Ideen und Pläne

## Planen ist eine sehr persönliche Angelegenheit

Wunsch und Wirklichkeit klaffen beim Planen oft sehr weit auseinander, gerade was die finanziellen Möglichkeiten anlangt. Durch Kompromisse lassen sich bekanntlich verschiedene Meinungen und Bedürfnisse unter einen Hut, oder ein Dach, bringen. Eine optimale Lösung setzt zunächst die genaue Auflistung der Wünsche voraus. Alle Ideen der Beteiligten, egal, wie haarsträubend sie zunächst erscheinen mögen, sollten notiert werden.

Wichtig dabei ist, dass die Ergebnisse dieses ersten Ideensammelns aufbewahrt, überdacht und ergänzt werden. Auch die kühnsten Ideen des jüngsten Familienmitgliedes können später in einer vielleicht etwas abgewandelten Form noch zum Einsatz kommen, oder auch nur einen Anstoß zu einer ganz anderen, realistischeren Idee bieten. Juniors Wunsch nach einem eigenen Pferdestall und Tennisplatz wird in einer 90 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung kaum in Erfüllung gehen können. Aber es wirft bei der Standortwahl vielleicht die Frage nach Freizeiteinrichtungen auf, und ob diese auch für die Kinder, z. B. mit öffentlichen Verkehrsmitteln, erreichbar sind.

Ideen suchen heißt auch schauen. Häuser anschauen, Wohnungen besichtigen und vor allem mehr als nur einen Blick in die vielfältigen einschlägigen Zeitschriften und Bücher werfen. Auch Fachmessen und Firmeninformationen können wichtige Anregungen bringen.

Durch Sichtung und Diskussion der vorgebrachten Ideen wird manchmal erst klar, worauf allgemein Wert gelegt wird. Dadurch werden die Ideen allmählich zum Plan. Es kann sich beispielsweise herausstellen, dass eigentlich alle ein zweites Badezimmer haben wollen und dafür auf die ursprünglich heiß ersehnte Sauna verzichten würden. Oder vielleicht hat der Herr des Hauses eine Hausbar, aber der Küche, in der er sich wenig aufzuhalten gedenkt, wenig Platz gelassen. Wie auch immer die Schlusskompromisse aussehen - verwerfen Sie die ursprünglichen Gedanken nie ganz. Schreiben Sie alle Anregungen auf, vielleicht lassen sie sich doch zu einem späteren Zeitpunkt auf die eine oder ande-

re Weise realisieren. Auch wird vielleicht ein Objekt gefunden, das gewisse unerwartete Voraussetzungen bietet. Oder falls sie selber (um-)bauen, könnten Maßnahmen, die eine spätere Verwirklichung der (noch) unrealistischen Ideen berücksichtigen, getroffen werden.

### **Raum- und Funktionsprogramm**

Irgendwann muss dann auch eine ganz präzise Liste der absolut unumstößlichen, gemeinsamen Entscheidungen erstellt werden.

Halten Sie unbedingt alles schriftlich fest, sonst gehen wichtige Gesichtspunkte im Eifer des Suchens und des Findens wieder unter. Erstellen Sie eine Tabelle mit den einzelnen Räumen und ihre Wunschmaße (die vielleicht auch teilweise von den vorhandenen Möbeln abhängen können). Auch andere Faktoren sollten Sie festhalten: Wann soll in welchen Raum die Sonne scheinen?

Ebenso notieren Sie alles, was das weitere Umfeld betrifft, zum Beispiel gewünschte Infrastruktur, öffentliche Verkehrsmittel, Freizeitmöglichkeiten... Je genauer und ausführlicher die Ausführungen, desto besser. Denn diese Liste ist der Ausgangspunkt für alle weiteren Schritte auf der Suche nach einer neuen Behausung.

### **Alternativen zum Haus**

Freilich bestimmt die finanzielle Realität oft von vornherein auch diese Grundsatzentscheidungen. Eine solche ist beispielsweise, ob gebaut oder gemietet wird. Bevor das Haus im Kopf fertig gebaut ist, sollte der Immobilienmarkt studiert werden. Vielleicht lassen sich Wohnobjekte mieten oder kaufen, die durchaus den Erwartungen entsprechen. Oder man stößt auf Häuser, die durch Sanierung und geringfügige Umbauten relativ problemlos den Vorstellungen angepasst werden können.

Haben Sie schon daran gedacht, sich durch den Ausbau eines Dachbodens eine geräumige Wohnung in zentraler Lage zu schaffen? Gibt es wirklich nichts Passendes zu haben, werden die Freuden und Leiden des Bauens wohl oder übel in Kauf genommen werden müssen.

Für 70 - 80 Prozent der Österreicher und Österreicherinnen ist sowieso das Einfamilienhaus die mit Abstand bevorzugte Wohnform. Aber sehen sie auch, dass es die teuerste Möglichkeit ist - in der Anschaffung, im Betrieb und ökologisch.



Alleinstehende Einfamilienhäuser mit nur einer Wohnung sind enorm kostspielig. Sie verbrauchen viel Geld, viel Baustoff und viel Energie. Die Zersiedlung schreitet munter voran. Das soll aber nicht heißen, dass wir alle nur mehr in Geschosswohnbauten oder in verdichteten Flachbauten leben sollen. Das ist keine Frage der Mode, sondern es gibt verschiedene Möglichkeiten und Bedürfnisse, sich ändernde Werthaltungen und steigenden Lebensstandard. Zeitgemäße Geschosswohnbauten sind längst keine „Wohnsilos“ mehr, sondern bieten hochwertige Wohnungen zu vernünftigen Preisen. Viele Geschosswohnungen bieten großzügige Terrassen, Loggien, Balkone oder gar Eigengärten und Reihenhäuser haben immer einen Garten dabei, je nach Lage und Projekt in unterschiedlicher Größe. Immer aber ist die Wohnung oder das Eigenheim ein wichtiger Teil unserer Privatsphäre. Wir verbringen hier einen erheblichen Teil unseres Lebens.

### **Wohnung und Arbeitsplatz**

Unsere Eigenheime und Wohnungen sind für die Haushaltsführung und Kinderbetreuung auch Arbeitsplatz, darüber hinaus gibt es bereits vielfach einen eigenen Raum oder bei größeren Häusern sogar eine eigene Ebene, die für die (teilweise) Berufstätigkeit eines oder mehrerer Familien- bzw. Haushaltsmitglieder genützt wird. Diese Doppelfunktion will bei der Planung genau überlegt sein, damit keine Konflikte im Alltag entstehen, die unter Umständen zu Zerreißproben für alle Bewohner führen. Lebensqualität ist eng an unser Wohnumfeld gebunden, daher ist eine umsichtige Planung wesentlich. Sicher ist die Planung eines eigenen Einfamilienhauses höchst individuell, aber auch in Projekten des verdichteten Flachbaues (Reihenhäuser) und Geschosswohnbaues bieten die Bauträger ein großes Maß an individueller Gestaltung der Räume an.

### **Weniger Bürokratie**

Die neue oberösterreichische Wohnbauförderung und das neue OÖ Baurecht sorgen für die Reduktion von umständlichen und zeitraubenden Vorgängen, hier soll in Zukunft weiter vereinfacht werden. Das Mitspracherecht bei der Planung und Gestaltung von Geschosswohnbauten und verdichteten Flachbauten wird gefördert und unterstützt. Allfällige Konflikte zwischen Verkehr und Parkplätzen, zwischen Wohnungen und Spielplätzen usw. finden schon am Beginn der Planungsphase genaue Berücksichtigung und werden dadurch beseitigt.



# Beim Planen auch an Kinder denken

Natürlich denken wir auch an die Kinder - an ein Kinderzimmer, an ein Kinder-Spielzimmer, an sichere Steckdosen, an kindergerechte Stufen und Haltegriffe. Auch ein Partyraum für unsere heranwachsenden Jugendlichen muss her! Alles schön und gut, wenn man es auch finanzieren kann. Sinnvoll wäre es, bereits bei der Planung daran zu denken, dass der Herr Sohn oder die Frau Tochter auch einmal selbständig werden, ihre Berufsausbildung abschließen und wahrscheinlich das „Hotel Mamma“ verlassen werden. Was dann? Wenn sie beispielsweise davon ausgehen, dass sie ihr Haus oder ihre Eigentumswohnung mit rund dreißig Jahren beziehen, und anschließend fünfzig Jahre nutzen wollen, ist es realistisch, dass ihre Kinder etwa 20 Jahre, je nach Ausbildungsdauer im In- oder Ausland, bei ihnen wohnen werden.

## Im Alter – was tun mit den Kinderzimmern?

Mit den erwachsenen Kindern sind auch sie und ihr Partner oder ihre Partnerin älter geworden. Spätestens dann stellt sich die Frage: Was machen wir mit den Räumen der Kinder? Mit dem Schlafzimmer, dem Partyraum im Keller, mit dem Musikzimmer oder welchen Raum auch immer. Jeder Raum muss gepflegt, geputzt, gelüftet jedenfalls serviciert werden. Ein Gästezimmer haben sie schon eingerichtet, ebenfalls ein Arbeitszimmer. Was auch immer: Denken sie an die Nachnutzung von Räumen im fortgeschrittenem Alter.

## Andere Generation – andere Ansprüche

Es gibt mehrere Ursachen, warum man im Alter weniger Räume braucht: Kinder aus dem Haus, Putz- und Service-Aufwand verringern, eingeschränkte Mobilität und Beweglichkeit, weniger Stiegen-steigen und vieles andere mehr.

Immer öfter werden – auch als zusätzliche Alters-Vorsorge – Teile des Hauses oder einzelne Zimmer vermietet. Deshalb wäre es sinnvoll, etwa die Badezimmer- und WC-Gruppe beim Kinderzimmer so zu planen, dass eine Weitervermietung nach der



„Kinder-Zeit“ zumindest theoretisch möglich ist. Eventuell durch den Anbau einer Treppe an der Hausmauer, damit ein eigener Zugang zur vermietbaren Wohneinheit möglich wird. Sinnvoll wären natürlich auch die erforderlichen Anschlüsse für einen Küchenblock oder eine Küche mit Geschirrspüler, E-Herd und Abwasch. Wer bereits bei der Planung des Hauses an diese Möglichkeiten denkt, kann sich viel Ärger und vor allem Geld ersparen.

### **Startwohnung für Kind oder Zimmer für Pflegerin**

Sie müssen diese Extra-Wohneinheit gar nicht fremd vermieten. Vielleicht benötigen sogar der Sohn oder ihre Tochter diese kleine Wohneinheit im Hause der Eltern einmal als Startwohnung während der ersten Partnerschaft. Oder sie brauchen die Räume um ihre alte Mutter oder ihren alten Vater in der Nähe betreuen zu können. Bei der immer steigenden Lebenserwartung könnten sie selbst einmal auf kompetente Pflege-Leistungen rund um die Uhr angewiesen sein. Dieses Problem können sie leichter lösen, wenn sie eine eigene Wohneinheit für das Pflegepersonal anbieten können.

### **Ein Lebensabschnitts-Haus**

Es lohnt sich, mit einem Architekten oder Baumeister, der ihren maßgeschneiderten Bauplan entwickelt, auch damit zu befassen: Die Wohnbedürfnisse am Beginn der Familiengründung sind andere als im Alter von sechzig oder siebzig Jahren. Wer sagt, dass ihr Haus in jeder Lebensphase dieselbe Kubatur umfassen muss? Man kann auch das Haus je nach Lebensbedürfnissen vergrößern oder verkleinern. Oder überhaupt verkaufen, vermieten und ein neues bauen oder im fortgeschrittenen Alter eher in eine Eigentumswohnung wechseln, die zentraler liegt als das erste Haus. Dafür spricht auch die leichtere Erreichbarkeit von Kaufgeschäften, Freizeiteinrichtungen, Arztordinationen, Gastronomiebetrieben, Vereinslokalen mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder einfach per Fahrrad oder per Fuß.

### **Ein Haus für immer?**

Golden und Diamantene Ehejubiläen sind selten, aber immer mehr Paaren gelingt es, vom Tag der Eheschließung bis zum





Tode in ein und demselben Hause zu wohnen und zu bleiben. Trotzdem ist man auf diesem Weg nicht von Krankheiten, körperlichen Gebrechen, oder Einschränkungen des Bewegungsapparates gefeit.

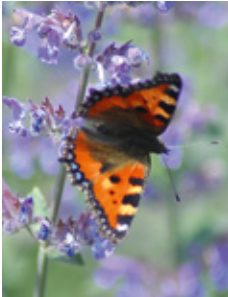
Da ist es sinnvoll den Architekten bei der Erstellung des Bauplanes auf einen stufenlosen Zugang zur Haustüre, auch die Machbarkeit eines zusätzlichen Raumes zu ebener Erde – etwa durch Errichtung einer Zwischenwand – aufmerksam zu machen.

Kürzlich hatte ich bei meinem Seniorensprechtag den Fall, dass eine Person nach einem Schlaganfall einen Rollator benutzen musste. An sich kein Einzelfall. Aber das Problem bestand darin, dass die WC-Türe zu schmal, die Waschmöglichkeit nur in einer Badewanne bestand und das Haus ebenerdig nur aus einer großen Wohnküche bestand und das Schlafzimmer im ersten Stock nur über eine Wendeltreppe erreichbar war. Ein fast aussichtsloser Fall, wenn nicht die ganze Verwandtschaft mit zahlreichen handwerklichen Talenten in wochenlangen Arbeitseinsätzen das kleine Haus der Oma rollatorgerecht umgebaut hätte.

### **Vorausdenken und Vorausplanen spart Geld**

Zugegeben: Sie können sich bei der Planung ihres Hauses oder ihrer Wohnung nicht auf alle Lebenssituationen oder Schicksalsschläge bis ins letzte Detail vorbereiten und darauf einstellen. Aber es steht fest: Als Paar hat man andere Bedürfnisse als mit Kleinkindern, mit jungen Erwachsenen die sicher einmal flüchtige werden, oder später im Alter. Ich stamme aus einer Familie mit 11 Kindern. Wir lebten zuerst in einer großen Altstadtwohnung in unmittelbarer Nähe der Ordination meines Vaters. Dann übersiedelten wir in ein Zweifamilien-Siedlungs-Haus, das nach dem frühen Tode meiner Mutter mein Vater nochmals um eine Doppelgarage und eine zusätzliche Wohneinheit erweitern ließ. Dann hat ein Kind nach dem anderen das Elternhaus verlassen und mein Vater lebte mit seiner zweiten Frau fast dreißig Jahre in einem Quasi-Drei-Familienhaus. Sicher kein Einzelfall. Aber ebenso sicher kein Modell für altersgerechte Hausplanung. Generell gilt: Man muss nicht alle theoretischen Möglichkeiten auch konsumieren – aber im Falle des Falles sollte die Neuverwendung umsetzbar sein.





### Der geplante „Kinder“garten

Nur wenigen Kindern ist das Glück beschieden, in einem Haus mit großem Garten aufzuwachsen. Noch weniger Kindern ist es aber beschieden, den Garten auch als solchen zu erleben. Es muss kein Sandkasten mit doppelwandiger Plastikeinfassung, abwaschbar, regenfester Überdachung und zwölfteiligem Sandspielset sein.

Viel romantischer sind für die Kleinen Sandkisten mit „Erlebnissbonus“, wo sie mit eigener Phantasie gestalten können: Aus einem alten Hocker wird der Ofen, aus einem kleinen Blumentopf das Kochgeschirr, und Bambusstäbe sind die Kochlöffel.

Erlebnisbereiche müssen aber dennoch nicht schlampig aussehen. Beispielsweise hat sich in unserem Garten die „Sandgrube“ bewährt. Ein interessantes Dekorationselement im Bereich des Ruinengartens, das von der Tochter zeitweise zum Sandkuchenbacken verwendet wird. Sind die Kinder einmal dem Sandspielen entwachsen, kann dieser Bereich als Pflanzbeet für ganz spezielle Pflanzen (z.B. Königskerzen) verwendet werden.



# Vom Plan zum Haus

## Sorgfältig planen - besser bauen

### Das Grundstück

Bevor Sie ein Grundstück kaufen, auf dem Sie später einmal bauen wollen, überlegen Sie bitte ganz genau. Denn die Wahl dieses Grundstückes ist nicht nur für Ihr Eigenheim, sondern für Ihr ganzes zukünftiges Leben von wesentlicher Bedeutung: Von dort aus fahren Sie zur Arbeit, Ihre Kinder gehen von dort aus zur Schule, Ihre Freunde kommen zu Ihnen.

Es kommt ganz auf Sie an: Suchen Sie eher die Ruhe am Waldrand oder geselliges Leben in unmittelbarer Stadtnähe oder mitten im Ort. Wollen Sie eher an einem Hang oder auf einer ebenen Parzelle Ihr Eigenheim errichten. Stören Sie der Lärm oder die Abgase von Industrie- oder Gewerbebetrieben? Legen Sie Wert darauf, dass Sie ohne Auto den nächsten Lebensmittelhändler erreichen können? ... Das sind alles Fragen, die Sie selbst entscheiden müssen, bevor sie sich für den Kauf des Baugrundes entschließen.

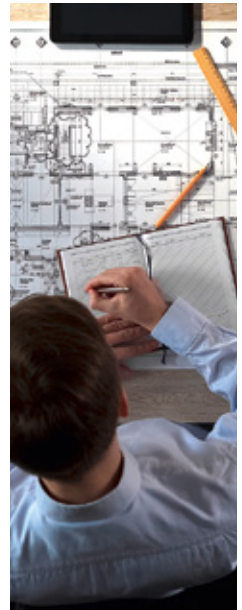
### Die Größe des Grundstückes

Für den Bau eines frei stehenden Hauses genügt als erforderlicher Baugrund eine Größe von 500 bis 800 Quadratmeter. Mehr als 800 Quadratmeter brauchen Sie nur, wenn Sie einen Obst- oder Gemüsegarten anlegen wollen. Doppel- und Reihenhäuser können auf entsprechend kleineren Grundstücken nur dann errichtet werden, wenn ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht.

### Ist das Grundstück aufgeschlossen?

Auch wenn alle bisherigen Erkundigungen zur vollsten Zufriedenheit ausgefallen sind, kann ein mangelnder Aufschließungsgrad des Grundstückes noch einen Strich durch die Baupläne machen.

Achten Sie deshalb darauf, dass Ihr Grundstück mit Trinkwasser versorgt werden kann, eine befahrbare Zufahrtsstraße hat, ein Kanalanschluss möglich ist, leicht mit Energie versorgt werden kann und, wenn Sie darauf Wert legen, an das Telefonnetz angeschlossen werden kann. Sie werden es schon bemerkt haben: Auch eine billige Parzelle kann so zu einem teuren Grundstück



Grundvoraussetzung für eine elektrische Energieversorgung ist die Bereitschaft der zuständigen EVU (Elektroversorgungsunternehmen), die gewünschte und benötigte Strommenge zur Verfügung zu stellen. Eine solche Zusicherung sollte schon vor Erstellung des Einreichplanes angefordert werden. Wurde eine Zusicherung erteilt, dann legt das EVU eine entsprechende Stromleitung gegen die Bezahlung von Baukostenbeiträgen, Anschlussgebühren usw. bis zum Grundstück. Von dort geht dann alles zu Lasten des Bauherrn allein, doch müssen alle Elektroinstallationen von befugten und konzessionierten Unternehmen durchgeführt werden.

werden. Erste Informationen erhalten Sie in diesen Angelegenheiten durch die Nachbarn. Gehen Sie aber ganz sicher: sprechen Sie mit dem Bausachbearbeiter der Gemeinde und ziehen Sie in weiterer Folge einen befugten Planer heran.

### **Ein Kabelanschluss zahlt sich aus:**

Grundsätzlich sollte man bei der Grundstücksaufschließung auf jeden Fall einen Kabelanschluss miteinplanen. Gleich mitgeplant erspart man sich viele Kosten im Vergleich zu einer späteren Aufschließung. Denn mit einem Kabelanschluss wird nicht nur herkömmliches Kabelfernsehen möglich, sondern man ist gleichzeitig auch in punkto leistungsfähiges Internet und Telefonie ohne Postanschluss auf der sicheren Seite bezüglich Infrastruktur. Denn so braucht etwa das hochauflösende Fernsehen HDTV, das sehr bald Standard am Markt sein wird, ein sehr leistungsfähiges Übertragungsmedium. Die verwendeten Kabel sind dafür optimal geeignet und weisen für künftige Multimediaanbindungen noch genügend Reserven auf. Auch für Zukunftstrends wie „Video on Demand“, wo man sich seine Wunschfilme einfach per Fernbedienung ordern kann, ist ein Kabelanschluss unverzichtbar. Das bestätigen Studien von Fachleuten und der Arbeiterkammer. Parallel dazu bietet ein Kabelanschluss auch die Möglichkeit zum Hochgeschwindigkeitsinternet – Übertragungsraten jenseits der 100 Megabit pro Sekunde sind bereits möglich und die Technik ist noch lange nicht ausgereizt. In Linz-Ebelsberg existiert z.B. sogar schon in einer Wohnanlage ein Pilotprojekt mit der bis dato unvorstellbaren Datenübertragungsrate von einem Gigabit pro Sekunde. Damit könnte rein theoretisch innerhalb von nur 10 Sekunden ein 60-bändiges Lexikon mit 50.000 Artikeln und 20 Millionen Wörtern herunter geladen werden. Schließt man an der Kabelsteckdose noch ein Wireless-Lan (WLAN) -Modem an, so kann man in der ganzen Wohnung bequem ins Internet einsteigen und doch alle Vorteile der riesigen Übertragungsrate des Kabelanschlusses nutzen.

Auch ganz herkömmlich ins Festnetz telefonieren kann man über den Kabelanschluss – nur wesentlich günstiger, da die Grundgebühr der Post wegfällt. Die meisten Kabelanbieter haben sehr attraktive Kombipakete im Angebot, welche die Nutzung von TV, Internet und Telefon unterm Strich sehr günstig werden lassen. TV, Internet und Telefonie können bei den modernen Kabeln natürlich gleichzeitig betrieben werden.



# Home of Construction

**PORR Bau GmbH . Tiefbau . NL OÖ**  
Arthur-Porr-Straße 2, 4020 Linz  
+43 50 626-2701  
**porr.at**

powered by

**PORR**



## Ihr Partner für den Hausbau - alles aus einer Hand

- Beratung & Planung
- Hausbau, Zu- und Umbau
- Gebäudesanierung
- Baustoffhandel
- Geräte- und Schalungsverleih
- Kellerschalungen
- Fassadengestaltung
- Außenanlagen
- Erdbewegungen und Transporte
- Immobilien und Bauträger

Rabmer Gruppe | Altenberg bei Linz | [www.rabmer.at](http://www.rabmer.at) | 07230 7213-0 | [office@rabmer.at](mailto:office@rabmer.at)

# Sorgenfreier Kalk- und Korrosionsschutz für Ihre Immobilie.

**AQUABION<sup>®</sup>**  
DER NACHHALTIGE KALKSCHUTZ.

Ein Produkt der RABMER Gruppe

[www.aquabion.at](http://www.aquabion.at)





### Wie kommt man zu einem Kabelanschluss?

Sinnvoll ist es auf jeden Fall, sich bei der Planung der notwendigen Aufschlussarbeiten für das Grundstück bei der Gemeinde zu erkundigen, ob es einen örtlichen Kabelnetzbetreiber gibt und ob es eine geeignete Anschlussmöglichkeit in der Nähe gibt. (Fragen Sie bei der Fachgruppe Telekommunikation der Wirtschaftskammer Oberösterreich, Telefon: 05/ 90 909 DW 4702, e-mail: sparte-ic@wkooe.at) Ist diese gegeben, so sollte man sofort mit dem Kabelbetreiber (z.B. LIWEST) Kontakt aufnehmen. Damit kann dieser nämlich das Kabel gleich im Rahmen der anderen Grabungen (etwa Kanal, Gas, Strom) kostengünstig mitverlegen. Sinnvoll ist eine Nachfrage auch bei bestehenden Häusern, die bislang aus wirtschaftlichen Gründen nicht ans Kabel angeschlossen werden konnten, wenn in der Nähe ein größeres Bauvorhaben (z.B. Wohnblocks, eine Reihenhuisanlage, ein Betriebspark usw.) realisiert wird. So wird nämlich wegen der größeren Kundenzahl eine Aufschließung mit Kabel wirtschaftlicher – wenn man in der Nähe der Neubauten wohnt, kann man dann oft selbst ebenfalls preisgünstig mit anschließen lassen und so sein Grundstück durch die damit bessere Infrastruktur deutlich aufwerten.

### Der Erwerb des Grundstückes

Zum vollen Eigentumserwerb ist die Errichtung eines Kaufvertrages und die Eintragung des Eigentumsrechtes aufgrund des Kaufvertrages im Grundbuch erforderlich. Vor Abschluss des Kaufvertrages sollten Sie unbedingt Einsicht in das Grundbuch nehmen. Es dient dem Zweck der Erfassung der Liegenschaften, der an diesen Liegenschaften begründeten Rechte und der an ihnen bestehenden Rechtsverhältnisse. Außerdem sollten Sie unbedingt Einsicht am Gemeindeamt in den Flächenwidmungsplan, das örtliche Entwicklungskonzept und, falls vorhanden, den Bebauungsplan nehmen, damit Sie wissen, ob Ihr künftiges Grundstück überhaupt als Baugrund ausgewiesen ist und wie das Umfeld in Zukunft sein wird. Wenn Sie alle erforderlichen Unterlagen und Bewilligungen (beglaubigte Unterschriften aller Vertragsparteien - notariell oder gerichtlich, Genehmigungen der Grundverkehrskommission, Steuerbehörde, eventuell Pflegegerichtsgericht, usw.) und bestimmte Vorschriften einhalten, können Sie die grundbücherliche Durchführung des Kaufvertrages beim zuständigen Grundbuchsgericht beantragen.

Vom Gericht wird dann ein „Beschluss“ erlassen - und dann sind Sie echter Eigentümer.



Immer mehr Österreicher sehnen sich nach einem Lieblingsplatz, Behaglichkeit, Wohlbefinden in den eigenen vier Wänden. Das knisternde Feuer eines Kaminofens.

Auf alle Fälle ist es ratsam, einen Rechtsanwalt oder einen Notar beizuziehen. Durch Unkenntnis, Formfehler und dergleichen mehr könnten Ihnen sonst unwillkommene Kosten entstehen. Bei den Grundstückskosten gilt als grobe Grundlage, dass der Grundstückspreis samt Neben- und Aufschließungskosten ein Fünftel bis höchstens ein Viertel der Gesamtkosten des ganzen Bauvorhabens betragen darf. Die gesamten Grundstückskosten setzen sich nämlich nicht nur aus der Quadratmeterpreissumme zusammen, sondern aus einer Reihe anderer Kosten, die daneben noch erwachsen. Zu den Nebenkosten zählen insbesondere: Grunderwerbssteuer, Notariats- und Gerichtsgebühren, Schätzungskosten, Vermittlungsgebühren und Provisionen, Vermessungskosten, Finanzierungskosten und sonstige Spesen. Für Baugrundstücke, die vor dem 1. Juli 1987 erworben wurden, bis zum Höchstausmaß von 1.000 Quadratmetern besteht die Möglichkeit der Grunderwerbssteuerbefreiung dann, wenn Sie Ihr Wohnhaus innerhalb von acht Jahren fertig stellen (Achtung: Wohnnutzfläche wird vom Finanzamt anders berechnet als bei der Wohnbauförderung!)

### **Gut geplant ist halb gebaut!**

Je mehr und je eingehender Sie Ihr Eigenheim planen, desto sorgenfreier und unbeschwerter können Sie dann in Ihrem Haus wohnen. Deshalb ist eine genaue Planung aller Einzelheiten für den zukünftigen Baufortschritt wirklich wichtig. Über tatsächlich vermeidbare Planungsfehler ärgern Sie sich sonst ständig. Gehen Sie also schrittweise in Ihrer individuellen Planung vor: Was wollen wir - was ist unabdingbar erforderlich?

### **Raumprogramm**

Legen Sie ein Raumprogramm fest. Überdenken Sie die Größe und das äußere Erscheinungsbild des Eigenheimes. Und ziehen Sie dann einen Planer mit Erfahrung im individuellen Wohnbau zu Rate, der die Projektierung des Hauses übernimmt.

Als guter Fachmann geht er auf Ihre speziellen Wünsche und Vorstellungen ein und setzt sie dementsprechend im Plan um.

Die Größe Ihrer Familie und ihre Lebensgewohnheiten bestimmen die Anzahl der zu planenden Räume und deren Größe. Bei der Zusammenstellung des Raumprogrammes und der Größe und Lage der Räume geht es nicht nur um eine Wunschliste, es geht auch um die Verteilung der Räume auf die einzelnen Stockwerke und um die Orientierung nach den Himmelsrichtungen.



**akkurat bau- und objektmanagement gmbh**

Tel.: +43 (0) 732 700 868 - 0

E-Mail: [office@akkur.at](mailto:office@akkur.at)



Nicht jeder Raum braucht Sonne, aber viele, wie z. B. die Kinderzimmer und der Wohnraum, können nicht genug davon haben.

### **Der Planer hilft**

Bevor Sie weitreichende Entscheidungen bei Ihrem Bauvorhaben treffen, unterhalten Sie sich mit einem Fachmann, dem Planer.

Von ihm können Sie folgendes erwarten:

- Beratung bei der Grundstücksauswahl,
- Erhebungen bei den Behörden über die Bebaubarkeit,
- Finanzierungsberatung,
- Gespräche mit den Beamten,
- Bauplanung von der ersten Skizze bis zum Detail,
- Ausschreibung und Ermittlung der preisgünstigsten Firma,
- Veranlassung der Baudurchführung,
- Koordinierung und Überwachung der Baudurchführung.

Er bringt die Planungsvorstellungen und die finanziellen Möglichkeiten in die richtige Relation. Zum Teil erweist es sich als notwendig und zweckmäßig, auch andere Fachleute beizuziehen, etwa einen Ziviltechniker für Bauwesen oder für die Haustechnik.

Sie können dem Planer aber auch nur einzelne Teilleistungen übertragen, etwa vom Vorentwurf bis zur für die Baubewilligung erforderlichen Einreichplanung. Auch wenn Sie Teile in Eigenregie ausführen, brauchen Sie Baupläne, nach denen Sie bauen.

Sparen bei der Planung wäre Sparen am falschen Platz.

Der Preis für die Leistungen des Planers ist gering im Verhältnis zu den Gesamtkosten. In einer Honorarordnung für Planer ist das Honorar genau geregelt und auch das Leistungsbild genau umschrieben. So ist die Honorarberechnung jederzeit nachvollziehbar und überprüfbar. Das Leistungsbild des Planers:

- a) Vorentwurf, d.h. der grundsätzliche Lösungsvorschlag nach dem vom Auftraggeber bekannt gegebenen Raum- und Funktionsprogramm.
- b) Entwurf, d.h. die Lösung der Bauaufgabe auf Grund des genehmigten Vorentwurfes in solcher Durcharbeitung, dass sie



Die Renovierung oder Generalsanierung eines Althauses lohnt sich nur, wenn der Baukern gesund und der Standort günstig gelegen ist.

---



GEBÄUDETECHNIK – DACH/WAND

[graspointner.com](https://www.graspointner.com)

---

# XXX Lutz

# Traumküche

detailgenau planen VOM DESIGN BIS ZUM „DRUMHERUM“



**Wunschtermin**  
vereinbaren, online  
oder telefonisch:  
+43 664  
625 21 67

## Sie sind gerade auf der Suche nach Ihrer Traumküche?

Ihre Bedürfnisse und Anforderungen sind einzigartig und Ihre Küche soll es auch sein. Unsere Traumküchenplaner kennen alle wichtigen Schritte und stehen Ihnen auf dem Weg zur perfekten Küche, von der Planung bis zur Lieferung & Montage, unterstützend zur Seite.



### Inspiration

Ob bei Freunden oder in Wohnmagazinen – was gefällt Ihnen an den Küchen besonders?



### Ausmessen

Wichtig für die Planung sind die örtlichen Gegebenheiten, messen Sie daher gründlich aus.



### Beratung

Ihre Ideen und Abmessungen sind die Grundlage für eine fundierte Fachberatung.



### Planung

Wir erarbeiten gemeinsam ein Konzept zur Realisierung Ihrer Traumküche.



### Planungs-Check

Die fertige Planung wird bei Ihnen vor Ort noch einmal von uns im Detail geprüft.



### Lieferung & Montage

Wir kümmern uns auf Wunsch gerne um die Lieferung und die Installation Ihrer Küche.

## Küche schon im Kopf?

Mit dem XXXL-3D-Küchenplaner einfach selber planen.



Mit unserem innovativen 3D-Küchenplaner können Sie ganz einfach Ihre Vorstellungen in einen konkreten Entwurf Ihrer Traumküche verwandeln. Bequem von zu Hause steigen Sie damit in die Planung ein und können verschiedene Modelle und Stile entdecken. Dafür stehen Ihnen verschiedene Stilrichtungen von Modern bis Landhaus zur Verfügung.

Variieren Sie Materialien, Farben und Formen oder probieren Sie unterschiedliche Konstellationen von Unterschränken und Elektrogeräten aus. Die Auswahl verschiedener Wand- und Bodenbeläge gibt Ihnen die Möglichkeit, diese auf die geplanten Oberflächen und Farben Ihrer Entwürfe für Arbeitsplatten und Fronten abzustimmen. Im 3D Modus können Sie die Küche immer wieder aus verschiedenen Perspektiven anschauen und bei Bedarf weiter anpassen.

Nach und nach nimmt so Ihre Traumküche Gestalt an. Wenn Ihre Planung fertig ist, erhalten Sie ein PDF, das Sie unseren geschulten Beratern senden können.



Zum XXXL-3D-Küchenplaner



ohne grundsätzliche Änderung als Grundlage für die weiteren Teilleistungen dienen kann.

- c) Einreichung, d. h. die für die baubehördliche Bewilligung erforderlichen Erhebungen, Verhandlungen mit den Behörden, Zeichnungen und Schriftstücke.
- d) Kostenberechnungsgrundlage, d. h. die Aufstellung der Leistungsverzeichnisse und Massenberechnungen, die Schätzung der Herstellungskosten auf Grund der ortsüblichen Richtpreise.
- e) Ausführungs- und Detailzeichnungen, d. h. die baureife Durcharbeitung auf Grund des genehmigten Entwurfes.
- f) Künstlerische Oberleitung der Bauausführung, d. h. die Überwachung der Herstellung des Werkes hinsichtlich des Entwurfes und der Gestaltung sowie letzte Klärung von Einzelheiten von der Planung bis zur Schlussabnahme des Bauwerkes unmittelbar nach dessen Fertigstellung.
- g) Technische und geschäftliche Oberleitung der Bauausführung, d.h. die Beratung und Vertretung des Bauherrn, Führung der notwendigen Verhandlungen mit Behörden, Durchführung der Anbotsausschreibung und Überprüfung der eingelangten Angebote, Vergabe der Lieferungen und Leistungen mit Aus-



**MP**  
GESMBH

*Die Profis am Bau!*

- Innenputze
- Außenputze
- Estriche
- Vollwärmeschutz
- Gerüstbau

**MOSER FERTIGPUTZ**

A - 4760 RAAB • GEWERBESTR. 14 • Tel.: +43 (0)7762 3844  
 FAX: DW 15 • office@moser-fertigputz.at • www.moser-fertigputz.at



- arbeitung der Verträge, Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes, Prüfung der Schlussrechnungen.
- h) Örtliche Bauaufsicht, d. h. die örtliche Überwachung der Herstellung des Werkes, die örtliche Koordinierung aller Lieferungen und Leistungen, die Überwachung der Übereinstimmung mit Plänen, Angaben und Anweisungen des Planers, die Einhaltung der technischen Regeln, der behördlichen Vorschriften und des Zeitplanes, die direkte Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen, die Abnahme von Teilleistungen, Kontrolle der für die Abrechnung erforderlichen Aufmessungen, Führung des Baubuches, Prüfung aller Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit, Schlussabnahme des Bauwerkes unmittelbar nach dessen Fertigstellung.

### **Informationsmöglichkeiten**

Informationen erhalten Sie bei der Kammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten für Oberösterreich und Salzburg, 4040 Linz, Kaarstraße 2/II, Tel. 0732/73 83 94 und bei der Landesinnung OÖ. der Baugewerbe, Hessenplatz 3, 4020 Linz, Tel. 05/ 90 909 DW 4112.

Reden Sie mit der Bürgerservicestelle ihrer Gemeinde. Verlangen Sie die Checkliste für Hausbauer.

### **Kontakt mit der Baubehörde**

Wenn Sie „Ihren“ Planungsfachmann gefunden haben, dann zeigen Sie ihm Ihre Grundparzelle, sagen ihm Ihre Vorstellungen und Wünsche, wie er das Haus projektieren soll und lassen sich von ihm dann einen Vorentwurf anfertigen.

Geben Sie sich nicht gleich mit der erstbesten Skizze zufrieden, sondern verlangen Sie von Ihrem Planer mehrere Perspektivskizzen, damit Sie sich die Größe, die äußere Form und die gesamte Situation rund um Ihr Haus besser vorstellen können.

Bereits im Vorentwurfsstadium ist es ratsam, die Bauberatung der Gemeinde in Anspruch zu nehmen oder Kontakt mit der zuständigen Baubehörde anzubahnen; fast immer das Gemeindeamt (in Linz, Wels und Steyr das Magistrat).

Sprechen Sie oder Ihr Planer mit der Baubehörde über einen eventuellen Bebauungsplan für jenes Gebiet, in dem Ihre Bauparzelle liegt.

Wenn alle Fragen mit der örtlichen Baubehörde geklärt sind, beauftragen Sie Ihren Planer mit der Erstellung des Entwurfs-



© C. Rieger

## BETON VERBINDET

Seit über 135 Jahren sind es Menschen,  
die dem Erfolg der Kirchdorfer Gruppe ein Gesicht geben:

- Menschen, die innovative Produkte entwickeln
- Menschen, die unternehmerische Entscheidungen treffen
- Menschen, die sich zu wertschätzender Zusammenarbeit bekennen.

**Danke für mehr als 135 Jahre erfolgreiches Miteinander!**

SEIT 136 JAHREN BESTÄNDIG  
kirchdorfer.eu



**KIRCHDORFER**  
GROUP



## **AUF UNS KANNST DU BAUEN!**

Unsere Ziele sind klar:  
Wir wollen zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnraum ermöglichen und junge Menschen unterstützen, sich ihren Traum vom Eigenheim zu verwirklichen.

Das Land Oberösterreich und der Oö. Landtag setzen gezielt auf Wohnbauförderung, Ausbau erneuerbarer Energien und viele weitere Maßnahmen, damit Oberösterreich leistbar und zukunftsfit bleibt.

**Margit Angerlehner**  
Klubobfrau



planes. Dieser Plan hilft, die Cirkakosten des Projektes zu ermitteln. Wenn Sie öffentliche Wohnbauförderungsmittel beanspruchen wollen - und wer will das nicht - müssen Sie bereits bei der Planung Ihres Hauses einige Punkte genau beachten:

- Wenn Sie ein Doppelhaus bauen wollen, planen Sie Ihr gemeinsames Stiegenhaus außerhalb der Wohn-Nutzfläche. Also für jede Wohnung einen eigenen Wohnungseingang vorsehen.
- Ein heißer Tipp: das Einfamilienhaus in der Gruppe. Eine besondere Förderung (siehe anschließenden Finanzierungsteil!) bietet das Land Oberösterreich jenen Bauwilligen, die baulandsparend ihr Einfamilienhaus in der Gruppe errichten. Für das Gelingen eines solchen Vorhabens ist eine besondere Betreuung in technischer Hinsicht und Koordinierung erforderlich.

Wenn auch diese Fragen abgeklärt sind, kann Ihr Planverfasser den Einreichplan zeichnen.

### Bauplatz und Baubewilligung

Besorgen Sie sich vom zuständigen Gemeindeamt das Formblatt zum Ansuchen um Baubewilligung bzw. auch gleichzeitig um die Bauplatzbewilligung. Dazu kommt noch die Baubeschreibung mit einer technischen Schilderung des Bauvorhabens, mit Name und Anschrift des Planers und Bauführers.

Die Baubeschreibung ist am besten dem Planverfasser zu überlassen. Grundsätzlich muss in diesem Stadium die Entscheidung über Baumaterial und Beheizung (Öl, Gas, Koks, Zentral oder Einzelofenheizung usw.) fallen. Unter bestimmten Voraussetzungen genügt anstelle eines Bauansuchens eine Bauanzeige („Baufreistellung – siehe dazu das Kapitel „Die öö. Bauvorschriften“).

### Bauverhandlung

Nach der Vorprüfung des Bauansuchens wird die Bauverhandlung ausgeschrieben, außer sie kann auf Grund des „vereinfachten Bauverfahrens“ entfallen, weil die Nachbarn auf dem Bauplan ihren schriftlichen Verzicht auf Einwendungen gegen Ihre Bauführung abgegeben haben (siehe auch das Kapitel „Die öö. Bauvorschriften“).

Sie bekommen nun einen genehmigten Bauplan - mit den amtlichen Stempeln und der Unterschrift von der Baubehörde versehen - zurück. Jetzt sollen Sie keine Planänderungen mehr durchführen. Wenn, dann nehmen Sie unverzüglich mit Ihrer zuständigen Baubehörde Kontakt auf.



Bei der Erstellung des Kostenvoranschlages nicht auf die Isolierung der Fundamente vergessen.

Diese muss dann entscheiden, ob es sich um eine unwesentliche Änderung handelt oder um eine weitreichende. Letzterenfalls könnte nochmals eine Bauverhandlung notwendig sein.

### **Ausschreibung - Preisvergleich**

Erteilen Sie nicht gleich dem nächstbesten Baumeister den Bauauftrag, sondern schreiben Sie - zumindest die teuersten Bauabschnitte - an mehrere Baumeister aus.

Die Kostenvoranschläge kosten Sie nichts - sondern helfen Ihnen sparen. Die Ausschreibung kann Ihr Planer oder ein anderer, in Bausachen erfahrener Fachmann für Sie erledigen. Vorteilhaft ist auch ein Terminplan, der festlegt, wann die Bautappen abgeschlossen sein sollen.

### **Planer - Partner des Bauherrn**

Sie als Bauherr und Auftraggeber sollten einen Planer finden, dem Sie vertrauen können. Je besser der Planer Sie und Ihre Wünsche kennt, desto verständnisvoller kann er auf Ihre Wohnvorstellungen eingehen. Dazu müssen sich die Baupartner - Mann und Frau - über den Lebensablauf im neuen Heim Gedanken machen. Der Planer kann bei vorausgehenden Gesprächen über die Hausplanung aus Erfahrung beurteilen, ob die Vorstellungen finanziell realisierbar sind. Wenn Bauherren sich beim Hausbau enttäuscht fühlen, sind ihre Unkenntnis, ihr fehlendes Interesse und Engagement mit ein Grund dafür.

### **Kein Bau ohne Plan**

Die wenigsten bauinteressierten Laien sind sich bewusst, von wie großer Bedeutung es ist, die aus Skizzen und Plänen bestehenden theoretischen Unterlagen, die das gesamte Bauvorhaben verdeutlichen, genau zu verstehen und somit alle daraus ersichtlichen Informationen zu lesen. Selbst Bauvorhaben von noch so kleiner Dimension lassen sich ohne Baupläne nicht verwirklichen.

Mit einem Bauplan besitzt der Bauherr erstmals eine konkrete Unterlage seines Vorhabens. Hier sind die Grundrisse aller Geschosse, Längs- und Querschnitte, insbesondere auch im Bereich der Stiege, sowie die Ansichten dargestellt.

Üblicherweise ist dieser Plan im Maßstab 1 : 100 gezeichnet.

Die bei uns gebräuchlichsten Verkleinerungsmaßstäbe, abgekürzt M oder Mst., betragen 1 : 1000, 1 : 500, 1 : 50, 1 : 20, 1 : 10, 1 : 5, 1 : 2 und Darstellung in Originalgröße 1 : 1.

Irgendwann kommt der Augenblick, in dem Sie sich entscheiden müssen, welche Badewanne, welcher Waschtisch, welche Dusche, welches WC, welches Bidet, welcher Spiegelschrank, welche Armaturen, welche Ausstattung, welche Badezimmereinrichtung, welche Fliesen usw. für Sie ideal sind.





# Leistbarer Wohnraum. Höhere Wohnqualität.

**Die ÖVP hat in der im Herbst zu Ende gegangenen Gesetzgebungsperiode im Parlament federführend Schritte für die Schaffung von Wohnungseigentum und die Unterstützung für höhere Wohnqualität gesetzt.**



## Leistbarer Wohnraum

- Investitionen von zwei Milliarden Euro, die Wohnraum für 40.000 Menschen schaffen. Mit je 10.000 Eigentums- und Mietwohnungen sowie der Sanierung von 5.000 Wohnungen.



## Aus für Nebengebühren

- Kaufverträge ab April 2024 sind für zwei Jahre von der Grundbuchs- und Pfandeintragungsgebühr befreit, bis zur Höchstsumme von 500.000 Euro – wenn im neu erworbenen Eigenheim der Hauptwohnsitz begründet wird.



## Günstige Wohnbaudarlehen

- Durch Unterstützung des Bundes können die Bundesländer bis 2028 Landesdarlehen in der Höhe von 200.000 Euro vergeben. Dafür gilt ein Zinssatz von bis zu 1,5 Prozent pro Kreditsumme.



## Handwerkerbonus

- Die Kosten für im Jahr 2025 erbrachte Arbeitsleistungen durch Handwerkerinnen bzw. Handwerker werden bis zu einer Förderhöhe von 1.500 Euro rückerstattet.

**Außerdem wird Anfang Juli die Kreditinstitute-Immobilienfinanzierungsmaßnahmen-Verordnung (KIM-VO) auslaufen und damit die Vergabe von Wohnkrediten erleichtert.**

## **Der Parlamentsklub der Österreichischen Volkspartei**

Wir freuen uns, wenn Sie sich unter [www.oevpklub.at](http://www.oevpklub.at) über unsere parlamentarische Arbeit informieren.

Die Baupläne, die zweifellos das wichtigste „Instrument“ für alle Bauvorhaben darstellen, haben in jedem Planungsstadium für den Bauherrn unterschiedliche Wichtigkeit und verlangen demnach auch ganz verschiedene Betrachtungsweisen. Mit dem Fortschritt der Planung wird die Möglichkeit des Auftraggebers, Wünsche und Anregungen anzubringen, immer geringer. Ein wichtiger Hinweis: Das schwierige Thema der Baukosten ist wesentlich leichter in den Griff zu bekommen, wenn der Planer in der Lage ist, schon in der Entwurfsphase die vielen notwendigen Detailpunkte von Konstruktion und Ausbau mit in die Überlegungen einzubeziehen. Der Idealzustand wäre, dass mit dem Zeitpunkt der Einreichung alle entscheidenden Ausführungsdetails geklärt sind.

### Ohne Hast und Eile

Es empfiehlt sich deshalb außerordentlich, bereits im frühesten Planungsstadium (Skizzen und Vorprojekt) für das Studium der vom Planer vorgelegten Baupläne genügend Zeit zu reservieren und mit dem Entwerfer darüber eingehend zu diskutieren, um



EIN HAUS AUS EDER ZIEGEL.  
**MAXIMAL  
SICHER  
GEBAUT.**

Wertbeständig. Nachhaltig. Regional.

Ein Haus aus EDER Vollwertziegel ist ein Schritt in die neue Wohnzukunft. Durch seine hohe Speichermasse und die Füllung mit Mineralwollflocken sorgt er für ausgezeichnete Wärmedämmung und höchsten Schallkomfort - und bietet das ganze Jahr ein angenehm ausgeglichenes Raumklima. Infos und Kontakt auf [www.eder.co.at](http://www.eder.co.at).

Zukunft **Bauen.**

**EDER**

# NICHT TRÄUMEN. WOHNEN.



## Wohlfühlen in bester Qualität!

Die gemeinnützige Steyrer Wohn- und Siedlungsgenossenschaft „Styria“ errichtet in ganz Oberösterreich Wohnungen mit höchstem Wohnkomfort - für Jung und Alt.

Erfahren Sie mehr zu unseren aktuellen Bauprojekten auf unserer Website unter: [www.styria-wohnbau.at](http://www.styria-wohnbau.at)





unklare Punkte möglichst zu bereinigen. Unliebsame Überraschungen und Missverständnisse lassen sich dadurch weitgehend vermeiden; jedoch nur der Bauherr, der Baupläne zu lesen versteht, ist in der Lage, die notwendigen Entscheidungen zu treffen. Änderungen und verspätet angebrachte Wünsche auf der Baustelle werden von allen Beteiligten in der Regel keineswegs geschätzt, abgesehen von den dadurch entstehenden zusätzlichen Kosten. Ein in allen Planungsphasen gut verstandenes Bauvorhaben sollte demnach ohne wesentliche Umstellungen und Ärgernisse realisiert werden können.

- a) Entwurfsphase
- b) Einreichplanung
- c) Detailstudien
- d) Ausführungspläne
- e) Ausschreibung und Anbote

Welche Anforderungen, Entscheidungen und Konsequenzen sich für den Bauherrn beim Lesen der Baupläne von der Entwurfsphase bis zu den Ausführungsplänen ergeben, zeigen die folgenden Abschnitte auf. Obwohl diese Überlegungen grundsätzlich für jedes Bauvorhaben gelten, werden sie hier spezifisch für das Eigenheim behandelt.

### **Entwurfsphase**

Stellen Sie das Bauvorhaben anhand eines vorliegenden Raumprogrammes dar. Idee und Umfang der Bauaufgabe, maßstäblich und vollständig skizziert, aber ohne eingehende Behandlung von Einzelheiten, unter Berücksichtigung von Situation und Topographie, mit einer ungefähren Kostenschätzung nach dem Kubikinhalte oder einer anderen, nicht detaillierten Berechnungsart müssen ersichtlich sein. Der Bauherr muss prüfen, inwieweit die Entwurfsphase generell mit dem Charakter des Hauses, dem Raumprogramm und Kostenbudget, das dem Planer angegeben wurde, übereinstimmt.

Zusätzlich werden auch wichtige Weichen gestellt in Bezug auf Energiebedarf, Umweltschutz und Recyclingfähigkeit der eingesetzten Baustoffe und Konstruktionen und Entsorgungsstrategie für das Haus. Diese Punkte werden in Zukunft auch rechtliche Bedeutung haben. Nochmals sei betont, dass die Entwurfsphase das Wichtigste in der ganzen Planungsphase ist.



# LAWOG

MEHR ALS GEWOHNT

**VOLKSBANK**  
OBERÖSTERREICH

**Suchen Sie ein neues  
Zuhause für Ihren Kredit?**  
Jetzt umschulden und langfristigen Fixzinssatz sichern.

Disclaimer: Dies ist eine Marketingmitteilung und kein Angebot, keine Beratung und keine Risikoaufklärung. Stand: Nov. 2024, WERBUNG [www.vb-ooe.at](http://www.vb-ooe.at)

IHR NEUES  
HEIM WARTET  
AUF SIE!



# WILLKOMMEN

---

*daheim!*



ooewohnbau.at  
Folgen Sie uns auf:  



OOWOHNBAU



## Planen mit Phantasie

Bereits in diesem Stadium sollten die Möglichkeiten für die Anwendung von Alternativenenergien geprüft und diskutiert werden. Ganz andere Überlegungen bezüglich Dachneigung, Orientierung, Fassadengestaltung, Fensterdisposition und Grundrisskonzept ergeben sich daraus.

Auf bisher wenig beachtete Planungs- und Detailfragen ist einzugehen. Hier entscheidet sich, ob das Bauvorhaben ein Flachdach, Pultdach, Satteldach oder Walmdach erhalten wird oder auch eine der vielen möglichen und unmöglichen Kombinationen. Folgende Fragen sind zu klären: Ist die vorgeschlagene Lösung auch landschaftsgerecht? Hat man die Lage des Gebäudes in der Parzelle und im vorhandenen Terrainverlauf - Zufahrt und Zugangsmöglichkeit -, Besonnung und Aussicht genügend beachtet?

Versuchen Sie, den Tagesablauf der Familienmitglieder in den Extremfällen Sommer und Winter - werktags und Wochenende - in das Planmaterial hineinzuprojizieren. Könnten Sie einen kurz- oder langfristigen Besuch gut bei sich aufnehmen und möchten



Sie ihn im gleichen Stockwerk, in welchem sich die Schlafräume Ihrer Familie befinden, einquartieren? Vielleicht stellen Sie fest, dass Ihnen noch ein gedeckter, nicht windexponierter Sitzplatz fehlt oder dass Sie keinesfalls die Absicht haben, als Fitnesstraining eine unverhältnismäßig lange und steile Garagenzufahrt in den Wintermonaten von Schnee und Eis zu befreien usw.

Wir müssen unseren Wissensstand verbessern. Durch ausreichende Information über Wärmedämmung vom Kellerboden angefangen über Außenmauern, Fenster bis zum Dach und Ausnutzung der Sonnenenergie, lassen sich erhebliche Mengen Energie sparen.

**SPARKASSE**   
Oberösterreich

**Wir glauben an Ihre individuellen Wohnräume.**

Träumen Sie von Ihren eigenen vier Wänden?  
Machen Sie diesen Traum jetzt wahr und schaffen Sie etwas das bleibt.

Wir begleiten Sie gerne bei allen Themen rund um Ihre Wunschimmobilie.

[www.sparkasse-ooe.at](http://www.sparkasse-ooe.at)



Die Größe des Badezimmers hängt natürlich von den baulichen Gegebenheiten ab. Wenn Sie bauen, sollten Sie das Bad großzügig planen, denn heute "wohnt" man im Bad und hält sich gerne länger dort auf.

Über Anzahl und Größe sowie die gegenseitige Zuordnung aller Räume und deren Funktionen können Sie sich anhand der Entwurfsphase sicherlich ein deutliches Bild machen. Stellen Sie sich vor, Sie würden in den vorgelegten Grundrissen „herumspazieren“ Sie werden dabei sicherlich interessante Feststellungen machen, die Sie zu neuen Anregungen und Einfällen führen. Notieren Sie alles, was Ihnen von Bedeutung scheint, aber verlieren Sie sich nicht jetzt schon in vorläufig noch unwichtige Details. Geben Sie Ihrem Planer möglichst viele Informationen, ist er doch für Ihre Bauvorhaben sozusagen Ihr Treuhänder; dazu gehören auch Ihre finanziellen Möglichkeiten. Es dürfte wohl kaum in Ihrem Interesse liegen, wenn er für Sie einen „goldenen Käfig“ bauen würde. Schon jetzt ist es möglich, sich darüber Gedanken zu machen, welche der vorhandenen Möbelstücke wieder Verwendung finden sollen oder durch platzsparende und sich gut eingliedernde Einbauten ersetzt werden könnten.

Sicherlich kann der Planer bereits jetzt annähernd den Baubeginn und den ungefähren Einzugstermin bekannt geben, was Ihnen die Möglichkeit gibt, sich den in Frage kommenden Kündigungstermin vorzumerken, falls Sie in Miete wohnen. Auf diesen wird sich dann der ganze Bauablauf ausrichten. Sollten nach eingehender Prüfung der Entwurfsphase allzu viele Punkte auftauchen, die selbst nach einer Korrektur nicht Ihren Vorstellungen und Wünschen entsprechen, ist es besser, einen komplett neuen Vorschlag auszuarbeiten.

Bekanntlich verlieren allzu stark abgeänderte Projekte zu viel von ihren tragenden Ideen, als dass es sich lohnen würde, sie weiterzuverfolgen. Der finanzielle und zeitliche Aufwand für eine neue Entwurfsphase bedeutet in einem solchen Fall bestimmt das kleinere Übel. Konnten Sie sich jedoch mit Ihrem Planer über die vorgeschlagenen Lösungen einigen, so wird er Ihnen die sogenannte Einreichplanung ausarbeiten können, die auch für die Baueinreichung bei der Behörde verwendet werden kann.

### **Einreichplanung**

Die Einreichplanung, meistens im Maßstab 1 : 100 gezeichnet, basiert weitgehend auf den Abklärungen des Vorprojektes und entspricht der Bauordnung. Es sind dies die Pläne, die der Gemeinde zur Prüfung und Genehmigung eingereicht werden müssen. Die Anfertigung eines Arbeitsmodells im Maßstab 1 : 100 oder



Bei uns daheim.

[www.ebs-linz.at](http://www.ebs-linz.at)

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | <p><b>Asphaltmischanlage<br/>Transportbetonwerk<br/>Kieswerk</b></p> <p><a href="http://www.hofmann-bau.at">www.hofmann-bau.at</a></p> <p><b>HOFMANN</b><br/><small>SEIT 1860</small></p> <p><b>BAUUNTERNEHMUNG</b></p> <p><b>KIES • BETON • ASPHALT</b></p> <p>4846 REDLHAM TEL. 07674/611-0</p> <p>Tel: 07674 / 611-0 * Fax: DW 19<br/>E-Mail: <a href="mailto:office@hofmann-bau.at">office@hofmann-bau.at</a></p> |  |
|   |   |  |
| <p><b>ÖNORM-geprüfte Qualität und Kompetenz</b></p> |   |  |

XXXLutz  
SERVICE

## Die perfekte Küche individuell und maßgeschneidert.

Wir haben die sechs wichtigsten Schritte zur perfekten Küche für Sie zusammengeschrieben. Unsere Küchenplaner unterstützen Sie gerne auf Ihrem Weg.



### 1. Inspiration

Der Weg zur perfekten Traumküche beginnt mit der Ideensammlung. Ob bei Freunden, in Wohnmagazinen, online oder in unser Ausstellung - was gefällt Ihnen an jeder Küche ganz speziell? Weitergehend empfehlen wir Ihnen, das Design genauso wie die Funktionalität zu bedenken. Wo wollen Sie kochen und an welchem Platz sind die Accessoires dafür ideal untergebracht?



### 2. Ausmessen

Jedes Maß, das Sie mitnehmen, ist wichtig. Zeichnen Sie die Grundform des Raumes auf. Messen Sie die Abstände zwischen Decke und Boden und von Wand zu Wand. Notieren Sie im Plan die Größe und Position der Fenster und Türen, sowie deren Öffnungsrichtung. Am Ende zeichnen Sie noch die Heizkörper, die Steckdosen, den Wasseranschluss & den Starkstromanschluss in den Plan ein.



### 3. Beratung

Ausgehend von Ihren gesammelten Ideen und dem angefertigten Raumplan präzisieren wir Ihre Vorstellungen. In unserem Gespräch zeigen wir Ihnen die neuesten Küchentrends und -techniken, sowie optimale, begehbare Küchenlösungen. Unter Zuhilfenahme umfangreicher Farb- und Materialmuster entsteht ein fundiertes Konzept für die Planung.



### 4. Planung

In der Planung kopieren wir aus Ihren Vorstellungen Ihre maßgeschneiderte Küchenlösung. Grundlage hierfür sind Ihre gefestigten Vorstellungen und die Raumskizze mit den Abmessungen. Anhand von 3D-Plänen entsteht Ihre Küche am Computer. In weiterer Folge begleitet und unterstützt Sie Ihr Planer bis zur vollständigen Umsetzung Ihres Küchenraums.



### 5. Planungscheck

Mit unserem 3D-Laserscanner prüfen wir bei Ihnen vor Ort noch einmal die gesamte Küchenplanung bis ins Detail. Alle Daten werden noch einmal mit der Planung abgeglichen und bei Bedarf dementsprechend angepasst. Nach diesem Check erhalten Sie von uns ein detailliertes Angebot mit einer exakten Raum- und Küchenzeichnung.



### 6. Lieferung & Montage

Wir garantieren Ihnen eine termingerechte Lieferung und einen professionellen Aufbau. Dabei ist für uns der sorgfältige Umgang mit Ihrer Einrichtung, Ihren neuen Möbeln und das besenreine Verlassen des Montageorts selbstverständlich. Unsere Berater erläutern Ihnen gerne den gesamten Ablauf! Steht Ihre Traumküche dann vor Ihnen, müssen Sie nur noch kochen.

XXXLutz  
ONLINE

Wir bieten mehr als wir hier zeigen können!  
[www.xxxlutz.at/kuechen](http://www.xxxlutz.at/kuechen)

WAS DER ALLES HAT  
AUCH ONLINE

XXXLutz

besser 1 : 50 kann zu diesem Zeitpunkt sowohl für den Bauherrn als auch für den Planer von großem Nutzen sein. In speziellen Fällen stellt es ebenfalls eine willkommene Verdeutlichung des Einreichprojektes dar, die von der prüfenden Baukommission sehr geschätzt wird.

Dieser Vielfalt der notwendigen Planunterlagen kann der Bauherr sehr viele weitere Informationen entnehmen. Bevor alle Einreichpläne reingezeichnet werden, sind mit dem Planer nochmals allfällige Einwände und neue Vorschläge kritisch zu besprechen. Dabei ist zu bedenken, dass Ärger und Aufwand für Planer und Bauherr vermieden werden, wenn Änderungen jetzt erfolgen, sonst müssen bei allen Abweichungen von Bedeutung neue Baupläne eingereicht werden.



### **Fassade und Verputz**

In diesem Planungsstadium sollte über Gestaltung und Material von Fassaden und Dach wie auch deren Farbrichtungen entschieden sein. Ob beispielsweise Sichtbeton, Verputz, Holzverschalungen oder Sichtmauerwerk die Dominanten der Fassadenflächen bilden sollen. In vereinzelt Fällen, vor allem bei extremen Farbgebungen, sind davon sogar Originalmuster einzureichen. Schon daraus wird klar, wie verbindlich diese Baupläne und die damit verlangten Materialpläne bereits sind. Der anfänglich schier unbegrenzte Spielraum für Planung und Gestaltung des Bauvorhabens ist bereits enorm eingeschränkt.

### **Passen die Möbel?**

Nochmals gilt es zu prüfen, ob die bereits vorhandenen Möbel, die im neuen Haus wieder Verwendung finden sollten, ihrer Art entsprechend platziert werden können. Sind die Raumhöhen mit den Wohnvorstellungen der künftigen Besitzer identisch? Sind wirklich alle bedeutungsvoll scheinenden Fragen zur Zufriedenheit des Bauherrn gelöst und mit dem Planer abgeklärt, der für das Gelingen der ganzen Aufgabe die größte Verantwortung trägt, wird der ganze Plansatz samt Formularen bei der zuständigen Behörde eingereicht. Nach Ablauf der üblichen Fristen und Prüfung der Planunterlagen wird mit mehr oder weniger umfangreichen Auflagen und Bedingungen die Baubewilligung erteilt. Der Erstellung der Ausführungspläne steht nun nichts mehr im Wege. Vorerst sind jedoch noch Detailstudien notwendig, über die der folgende Abschnitt orientiert.



### Detailpläne

Umfang und Abklärung der Detailpläne sind von der Schwierigkeit des Bauobjektes abhängig und fallen somit mehr oder weniger umfangreich aus. Es darf hier nochmals erwähnt werden, viele wichtige Details wurden bereits während der Entwurfs- und Einreichplanung festgelegt, sonst wären eine Reihe von Daten und Angaben, welche im Einreichplan gefordert sind, gar nicht verfügbar gewesen. Nachstehend einige wichtige Punkte, die spätestens jetzt zu beachten und abzuklären sind, bevor die Ausführungspläne erstellt werden:

- Art und Ausführung der Außenwände
- Wärmedämmung, Schalldämmung und Abdichtung gegen Wasser (damit wird die Ökonomie des Bauwerkes stark beeinflusst)
- Ausbildung und Konstruktion der Decken, Tragwände und Stützen (in der Regel mit dem Ingenieur abzuklären)
- Material für Dacheindeckung und Spenglerarbeiten
- System der Heizungsanlage (Ölfeuerung, elektrische Speicherheizung, Wärmepumpe, Solarenergie, Kachelofen - Zentralheizung oder eine den Verhältnissen entsprechende Kombination)
- Sanitäre Installationen und deren Apparate
- Elektrische Installationen (Platzierung der Schalter u. Steckdosen)
- Telefonanlage, Fernseher, eventuelle Gegensprechanlage
- Umfang, Verglasung und Ausführungsart der Fenster
- Schall- oder Sonnenschutz (Jalousieläden, Rollläden oder Lamellenstoren)
- Bodenbeläge (Natursteine, Keramikplatten, Parkett, Teppichbeläge, usw.)
- Küche, deren generelle Ausführung in Material und mit Geräten

### Ausführungspläne

In den Ausführungsplänen sind konzentriert alle bisher erfolgten Dispositionen und Angaben im Maßstab 1 : 50 als Werkpläne sowie in größeren Maßstäben als Detailpläne vorhanden. Erstellen der für die Ausführung des Bauobjektes erforderlichen Werk- und Detailpläne und deren Nachführung aufgrund der erstellten Teilleistungs-Angaben. Angaben über Materialien und Farben usw., soweit sie nicht aus den Plänen ersichtlich sind.

Diese Unterlagen gelten für alle beteiligten Handwerker als maß-



Werbeagentur

*Von der Idee  
bis zum Druck!*



**Repro Technik GmbH**

**Helmut Trausner**, Sonnleiten 12, 4653 Eberstalzell, Tel. 0681 20582473

Sag Hallo  
zu deinem  
neuen  
Zuhause.

**LEWOG**

Wo das Leben  
zuhause ist.

[www.lewog.at](http://www.lewog.at)

**HASENÖHRL**

Baumeistergewerbe | Baumaschinenverleih | Containerdienst  
Erdbau- und Abbrucharbeiten | Sand-, Kies- und Splittwerke  
Pflastergewerbe | Baurestmassen- und Bodenaushubdeponie  
Entsorgung und Recycling | Transporte | Transportbeton | Asphalt

[www.hasenoehrl.at](http://www.hasenoehrl.at) | [info@hasenoehrl.at](mailto:info@hasenoehrl.at) | +43 7435 7676 - 0





gebend und verbindlich. Bei den Werkplänen ist wissenswert, dass alle Maße Rohmaße darstellen, das heißt, dass Verputz, Verkleidungen, Wandplatten, usw. nicht berücksichtigt sind, es sei denn, es steht die Bezeichnung „Fertigmaß“, was dem tatsächlich zur Verfügung stehenden Maß entspricht. Da alle grundsätzlichen Festlegungen in der Entwurfsphase, Einreichplanung und Detailplanung bereits abgeklärt wurden, kommt den Ausführungsplänen die ausführungstechnische Bedeutung zu. Fehler oder Unterlassungen hier können sich gravierend auf das Kostenmanagement auswirken. Es sollen auch alle Details bezüglich der künftigen Ausstattung geklärt werden, soweit dies schon möglich ist. Der Planer wird auch genügend Freiheitsgrade festlegen, damit auch später noch Entscheidungen getroffen werden können, ohne das Gesamtprojekt zu gefährden. Der Planer verwendet für alle weiteren Besprechungen die Werkpläne 1 : 50 stets gern als Unterlage.

Sie bilden für die weitere Detailbearbeitung eine grundsätzliche Basis. Jetzt ist auch der Bauzeitplan zu erstellen, vom Planungskordinator (gemäß BauKG), das ist üblicherweise Ihr Planer und auf der Basis dieses Bauzeitplanes wird der SiGePlan (Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan) erstellt, der Unfälle auf der Baustelle unterbinden soll. Sie sind als Bauherr, als Auftraggeber, für diesen Plan der Behörde gegenüber verantwortlich.

### **Ausschreibung und Anbote**

Die Grundlage für die Ausschreibung, das so genannte Leistungsverzeichnis mit den beabsichtigten Vertragsbedingungen, sind die Detail- und Ausführungspläne, sowie der Baubewilligungsbescheid. Hier müssen den Firmen alle Angaben gegeben werden, damit ein vollständiges und vor allem dann auch bis zum Bauende technisch und rechtlich haltbares Projekt vertraglich vereinbart werden kann. Auch in dieser Phase hilft ein befugter Planer, Fehler zu vermeiden und Kosten zu sparen.

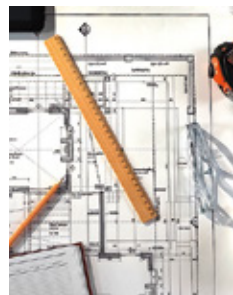
### **Pflicht der Spezialisten**

Die Firmen sind verpflichtet, die Bauherrschaft auf mögliche Fehler und Mängel in der Planung, eventuell künftig zu erwartende Probleme und sich daraus möglicherweise ergebende Mehrkosten hinzuweisen. Allerdings nur in einem eher allgemeinen Überblick. Auch die – terminliche – Koordination der einzelnen Firmen ist ureigene Aufgabe der Bauherrschaft, außer man beauftragt einen Generalunternehmer.

### Planung der Ausstattung

In dieser Phase werden weitere Festlegungen getroffen, etwa die Lage und Form der Heizkörper, die Öffnungsart der Fenster, wo und wie die Vorhänge gesetzt werden sollen, die Bedienung des Sonnenschutzes und natürlich auch die Möblierung und weitere Ausstattung des Hauses oder der Wohnung, wie die Wahl der sanitären Einrichtung, die Fliesen und Bodenbeläge usw.

Und nicht zu vergessen auch die Beleuchtung. So wird sich die Bauherrschaft mit dem künftigen Leben im Haus oder in der Wohnung intensiv weiter beschäftigen.



### Funktionelle Ausführung

Bei diesen Plänen gilt für den Bauherrn vor allem, dass er sie auf funktionelle, ästhetische und materialgerechte Ausführung hin begutachtet. Wer sich in diesen Entscheidungen unsicher fühlt, verlässt sich besser auf das geschulte Empfinden des Planers.

In Einfamilienhäusern sollten Bauteile wie Küchen, Bäder sowie integrierende Möblierungen, wenn möglich in Form von Modellen oder anderen Unterlagen, dargestellt werden, was jedoch eine zusätzliche Honorierung rechtfertigt. Die bisherigen Erfahrungen beweisen klar, dass ein guter Planer sein Honorar allemal wert ist.

  
**GERSTL**



### **Bauetappen-Zeitplan**

#### **Rohbaustufe**

- Gelände baureif machen
- Erdarbeiten
- Grundleitungen und Drainage
- Erdung und Fundamente
- Maurer- und Betonarbeiten
- Abdichtungsarbeiten
- Zimmererarbeiten, Dachstuhl
- Wände Dachgeschoss
- Spenglerarbeiten, Dach- und Terrassenentwässerung
- Dachdeckerarbeiten
- Nichttragende Innenwände in allen Geschossen

#### **1. Ausbaustufe**

- Haus durch Brettertüren schließen
- Sanitärinstallation Teil 1
- Heizungsinstallation Teil 1
- Abdrücken der Leitungen
- Elektroinstallation Teil 1
- Isolierung der Heizrohre
- Schließen der Schlitze und Durchbrüche
- Stahlzargen
- Fenster vor dem Innenputz
- Fensterbänke außen (im Sommer nach dem Innenputz)
- Verglasung (im Sommer nach dem Innenputz)
- Kellertüren einbauen
- Balkon- und Loggiabrüstungen
- Erdung der Heizungs- und Sanitärinstallation

#### **2. Ausbaustufe**

- Treppeneinbau
- Schlosserarbeiten
- Innenputz
- Schwimmender Estrich
- Außenputz bzw. Außenwandwärmedämmverbundsystem
- Hinterfüllen der Baugrube und Künnetten

### 3. Ausbaustufe

- 3 - 4 Wochen vor der 3. Ausbaustufe Fristsetzung der Endtermine, schriftlicher Terminplan an Firmen.
- Badewannen und Brausetassen aufstellen
- Badewannen und Brausetassen erden und einmauern
- Fliesen und Plattenarbeiten
- Rolladenarbeiten
- Fensterbänke innen
- Treppengeländer
- Einbauschränke
- Innentüren für Anstrich einbauen
- Nachputz
- Haustür einbauen



### 4. Ausbaustufe

- Malerarbeiten

### 5. Ausbaustufe

- Garten- und Außenanlagen
- Oberboden Küche
- Kücheneinbau
- Teil 2 Feininstallation für Sanitär, Heizung, Elektro-Beleuchtungskörper
- Fenster- und Türbeschläge
- Oberboden und Fußleisten (Beschädigung des Teppichbodens)
- Innentüren aus Edelholz mit Beschlägen einbauen
- Reinigung des Hauses und der Baustelle

### 6. Übergabe des Hauses

- Abnahme: Mängelliste
- Mängelbeseitigung
- Ansuchen um Benützungsbewilligung
- Einzug



AUF. ZU.  
**EINEM VÖLLIG NEUEN  
TÜRENERLEBNIS**

**Sie sind dabei Ihr Eigenheim zu bauen oder zu renovieren?**  
DANA bietet innovative und langlebige Tür-Lösungen mit besonderem Komfort für Ihre individuellen Anforderungen - ob spezieller Schallschutz, gedämpftes Schließen bis hin zur Raumspartür!

**Lassen Sie sich in einem DANA Schauraum  
inspirieren und ausführlich beraten:**

**[DANA.at/schauraum](https://dana.at/schauraum)**





**Baurecht &**  
**ÖÖ Bauvorschriften**



# Die Oö. Bauvorschriften

Oberösterreich besitzt eines der modernsten Baugesetze, was sich insbesondere durch einfache Verfahrensbestimmungen ausdrückt (siehe unten etwa die Darstellungen zum „Vereinfachten“ Baubewilligungsverfahren oder zur „Baufreistellung“).

In der Bautechnik gelten seit der im Jahr 2013 erfolgten Übernahme der Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB) österreichweit harmonisierte bautechnische Regelungen.

## Die zentralen Bauvorschriften in Oberösterreich sind

- die **Oö. Bauordnung 1994** (Oö. BauO 1994),
- das **Oö. Bautechnikgesetz 2013** (Oö. BauTG 2013),
- die **Oö. Bautechnikverordnung 2013** (Oö. BauTV 2013) sowie
- die Richtlinien 1 bis 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik, Ausgabe 2019 (**OIB-Richtlinien**).

Während die Oö. BauO 1994 das Bauverfahren (z.B. Bauplatz- und Baubewilligung, Nachbarstellung oder Anliegerleistungen) regelt, beinhalten das Oö. BauTG 2013, die Oö. BauTV 2013 und die OIB-Richtlinien u.a. die bautechnischen Mindestanforderungen an Gebäude, Abstandsvorschriften oder Regelungen betreffend Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Die Vorschriften in der aktuellen Fassung können Sie am einfachsten von der Internetseite des Landes Oberösterreich (**[www.land-oberoesterreich.gv.at](http://www.land-oberoesterreich.gv.at)** -> Politik -> Recht -> Landesgesetze und Verordnungen -> Häufig abgefragte Landesgesetze und Verordnungen in der geltenden Fassung) herunterladen.

Die folgende Übersicht der Oö. Bauvorschriften bezieht sich in erster Linie auf „Häuslbauer“.

Nicht berücksichtigt in dieser Zusammenstellung sind daher besondere Bauvorschriften etwa für Hochhäuser, Betriebsbauten oder landwirtschaftliche Bauwerke.

MIETE ODER EIGENTUM?  
GIWOG hat das perfekte Zuhause für jeden!



Ihr neues Zuhause wartet auf Sie - [www.giwog.at](http://www.giwog.at)



**Infos und Kontakt:** GIWOG Kundencenter | Welser Straße 41 | 4060 Leonding  
Tel. 050 8888 | [kundencenter@giwog.at](mailto:kundencenter@giwog.at)

# WILLKOMMEN

## daheim!

UNSERE  
REFERENZ-  
PROJEKTE



Mauthausen, Am Kirchengberg



Asten, Norikumstraße



Grieskirchen, Keplerweg

### Wir schaffen Wohnraum:

- > barrierefreie, großzügige Grundrisse
- > Top Ausstattung, optimale Raumaufteilung
- > Innovative Heiz- und Energiesysteme

Folgen Sie uns auf:   [oowohnbau.at](https://www.oowohnbau.at)



OÖWOHNBAU

Selbstverständlich gehören zu den „Bauvorschriften“ im weiteren Sinn auch die Bestimmungen des für das vorgesehene Baugrundstück geltenden **Flächenwidmungsplans** der Gemeinde (wo darf gebaut werden) bzw. falls vorhanden des **Bebauungsplans** der Gemeinde (wie darf gebaut werden = Gebäudehöhen, Abstände, Bauweisen usw.).

Was also sollte der „Häuslbauer“ über die Bauvorschriften wissen und beachten?

Die wichtigsten Hinweise und Tipps geben einprägsam folgende

### **„10 GEBOTE für Häuslbauer“**

wieder:

1. Prüfen Sie vor dem Kauf, ob das **Grundstück lastenfrei** ist.
2. Informieren Sie sich bei der Gemeinde über die **Flächenwidmung**, einen allfälligen **Bebauungsplan** und mögliche **Gefahren** auf dem Grundstück (z. B. Hochwasser).
3. Informieren Sie Ihre Gemeinde rechtzeitig über Ihre **Bauabsichten** und lassen Sie sich beraten!
4. Erkundigen Sie sich, ob **zusätzliche Genehmigungen** (z. B. nach dem Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001) erforderlich sind.
5. Im Regelfall ist eine **Bauplatzbewilligung** erforderlich.
6. Lassen Sie Ihre Pläne durch eine **befugte Planerin** oder einen **befugten Planer** erstellen.
7. Die schriftliche **Zustimmung der Nachbarn** zu Ihrem Bauvorhaben spart Zeit und Nerven.
8. Reichen Sie Ihre Bauunterlagen **vollständig** bei der Gemeinde ein.
9. Beginnen Sie erst nach Rechtskraft der Baubewilligung mit der **Bauausführung!**
10. Nutzen Sie Ihr Gebäude nicht vor Einbringen der **Baufertigstellungsanzeige!**







## Zu den Bauvorschriften im Einzelnen:

### **Baubehörden**

Baubehörde in Oberösterreich für ein Wohngebäude ist die **Gemeinde**, konkret die Bürgermeisterin oder der Bürgermeister bzw. in den Städten Linz, Wels und Steyr der Magistrat.

Bescheide der Baubehörde können unmittelbar mittels Beschwerde beim **Oö. Landesverwaltungsgericht** bekämpft werden.

Der Rechtsmittelweg endet bei den **Gerichtshöfen des öffentlichen Rechts** (Verfassungs- und Verwaltungsgerichtshof in Wien).

### **Begriffsbestimmungen**

- **Bauwerk:** eine Anlage, die mit dem Boden in Verbindung steht und zu deren fachgerechter Herstellung bautechnische Kenntnisse erforderlich sind;
- **Gebäude:** überdecktes, allseits oder überwiegend umschlossenes Bauwerk, das von Personen betreten werden kann;
- **Schutzdach:** ein überdachtes, betretbares, nicht allseits umschlossenes Bauwerk, das vorwiegend dem Schutz vor Witterungseinflüssen dient, wie offene Ständerbauten, Flugdächer, Pavillons und dergleichen, soweit es sich nicht um ein Gebäude handelt;
- **Nebengebäude:** ein Gebäude mit höchstens einem Geschöß über dem Erdboden und einer Traufenhöhe bis zu 3 m über dem Erdgeschoßfußboden, das im Vergleich zur gegebenen oder voraussehbaren Hauptbebauung nur untergeordnete Bedeutung hat und nicht Wohnzwecken dient;
- **Wintergarten:** ein unbeheizbarer, belüftbarer und zum angrenzenden beheizbaren Raum nicht dauernd geöffneter verglaster Vorbau;

Weniger Staat und Kontrolle,  
aber mehr Eigenverantwortung  
ist der Grundsatz der  
Oö. Bauordnung.



- **Neubau:** die Herstellung eines neuen Gebäudes sowie eines Gebäudes, bei dem nach Abtragung bestehender baulicher Anlagen alte Fundamente oder die bestehenden tragenden Außenbauteile ganz oder teilweise wieder benützt werden;
- **Umbau:** eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen (z. B. hinsichtlich eines Geschosses) als ein anderes anzusehen ist;
- **Zubau:** die Vergrößerung eines Gebäudes in waagrechtlicher oder lotrechtlicher Richtung, ausgenommen die Errichtung von Gaupen oder das Aufbringen einer nachträglichen Wärmedämmung an den Außenwänden oder beim Dach.



Weitere Begriffe finden Sie im § 2 Oö. BauTG 2013 und in den Begriffsbestimmungen zu den OIB-Richtlinien.

### Bauplatzbewilligung

**Neu-, Zu- oder Umbauten von Gebäuden** dürfen nur auf Grundstücken bewilligt werden, die von der Baubehörde mit Bescheid **zum Bauplatz erklärt** werden. Dazu ist ein Antrag erforderlich, der die entsprechenden Grundstücksdaten enthält und dem – im Fall einer Grundteilung – auch ein Teilungsplan einer Ingenieurkonsultantin oder eines Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen anzuschließen ist.

Die Bauplatzbewilligung ist unter folgenden Voraussetzungen zu erteilen:

- Zustimmung der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers;
- kein Widerspruch zu gesetzlichen Bestimmungen oder Bestimmungen eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplans;
- Eignung als Bauplatz aufgrund der natürlichen und tatsächlichen Gegebenheiten (wie Bodenbeschaffenheit, keine Hochwasser- oder Rutschungsgefahr);
- Bauplatzgröße in der Regel nicht kleiner als 500 m<sup>2</sup>;
- Aufschließungsmöglichkeit durch eine
  - öffentliche Verkehrsfläche oder
  - entsprechende, mindestens 3 m breite und grundbücherlich sichergestellte Verbindung (Zufahrtsweg) zum öffentlichen Straßennetz.



Die Bauplatzeigenschaft wird in der Folge auch im Grundbuch ersichtlich gemacht. Eine Änderung des Bauplatzes (z. B. Vergrößerung oder Teilung) bedarf grundsätzlich ebenfalls einer Bewilligung der Baubehörde.

### Anliegerleistungen

Leistungen für die verkehrsmäßige Aufschließung von Grundstücken (z. B. Straßenherstellung) müssen zumeist von der öffentlichen Hand erbracht werden, damit es überhaupt zu einer Bebauung kommen kann. Aus diesem Grund ist es gerechtfertigt, zumindest eine entsprechende Beitragsleistung zu verlangen.

Das Oö. Baurecht kennt dabei drei Arten von Anliegerleistungen:

- die (grundsätzlich entschädigungslose) **Grundabtretung** anlässlich einer Bauplatzbewilligung;
- den **Beitrag zu den Kosten des Grunderwerbs** für eine öffentliche Verkehrsfläche aus Anlass einer Bauplatzbewilligung;
- den Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen (**Verkehrsflächenbeitrag**) anlässlich einer Baubewilligung. Bei einer durchschnittlichen Wohnparzelle von 800 m<sup>2</sup> beträgt der Verkehrsflächenbeitrag im Regelfall derzeit 3.224 Euro (ohne Berücksichtigung allfälliger Vorleistungen).

### Bewilligungspflichtige Bauvorhaben

VOR der Errichtung ist um Baubewilligung anzuschuchen für:

- den **Neu-, Zu- oder Umbau von Gebäuden;**
- die Errichtung oder wesentliche Änderung **sonstiger Bauwerke**, die geeignet sind, eine erhebliche Gefahr oder eine wesentliche Belästigung für Menschen herbeizuführen oder das Orts- und Landschaftsbild zu stören;
- die **Änderung des Verwendungszwecks** von Gebäuden oder sonstigen Bauwerken, wenn dadurch zusätzliche schädliche Umwelteinwirkungen (wie Lärm oder Abgase) zu erwarten sind;
- der **Abbruch von Gebäuden** (Gebäudeteilen), soweit sie an der Nachbargrundgrenze mit anderen Gebäuden zusammengebaut sind.

---

## Baumeister Karl Fürholzer

### Hoch- und Tiefbau GmbH



- Hochbau
- Tiefbau
- Bohrungen
- Steinbruch
- Niroinstallationen
- Architekturplanung
- Energieausweisberechnung

Gewerbepark 1  
4341 Arbing  
Tel.: 07269 / 459  
Fax: 07269 / 459 - 18  
Email: office@fuerholzer.at

[www.fuerholzer.at](http://www.fuerholzer.at)



Bauunternehmen

# MALASCHOFSKY

Marbach/D. • Gottsdorf • Sarmingstein • Brunn/W. • Lugendorf • Raxendorf

[www.malaschofsky.at](http://www.malaschofsky.at)

Tel.: 07413/378

Asphaltierungen • Straßenbau • Forstwegebau • Natursteine • Pflasterungen  
Gestaltung von Hauseinfahrten • Erdarbeiten • Schotter • Hangbefestigungen



### Anzeigepflichtige Bauvorhaben

Lediglich eine Bauanzeige ist – ebenfalls VOR Beginn der Bauausführung – insbesondere einzubringen für:

- die **Änderung des Verwendungszwecks** von Gebäuden (Gebäudeteilen) oder sonstigen Bauwerken unter bestimmten Voraussetzungen;
- die **größere Renovierung** von Gebäuden;
- die **sonstige Änderung** oder Instandsetzung von Gebäuden unter bestimmten Voraussetzungen;
- die Errichtung von **Hauskanalanlagen** (= Entsorgungsleitungen für häusliche Abwässer vom Objekt zur öffentlichen Kanalisation);
- die Errichtung von **Senkgruben**;
- die Errichtung von **Wintergärten** sowie die Verglasung von Balkonen und Loggien;
- die Herstellung von **Schwimm- und sonstigen Wasserbecken** sowie von **Schwimmteichen** mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m oder einer Wasserfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup>;
- die Veränderung der **Höhenlage im Bauland** um mehr als 1,5 m;
- die Errichtung von nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen **Gebäuden bis 35 m<sup>2</sup>** (wie Gartenhütten oder Garagen); solche Gebäude sind überhaupt bewilligungs- und anzeige**frei**, wenn sie - neben anderen Voraussetzungen - im Bauland errichtet werden und höchstens 15 m<sup>2</sup> groß sind (siehe unten bei den bewilligungs- und anzeigefreien Bauvorhaben);
- die Errichtung freistehender oder angebauter **Schutzdächer bis 50 m<sup>2</sup>** (wie Carports); solche Bauwerke sind überhaupt bewilligungs- und anzeigef**rei**, wenn sie - neben anderen Voraussetzungen - im Bauland errichtet werden und höchstens 15 m<sup>2</sup> groß sind (siehe unten bei den bewilligungs- und anzeigefreien Bauvorhaben);
- den **Abbruch** von freistehenden Gebäuden;
- **Stützmauern** und **freistehende Mauern** mit einer Höhe von mehr als 1,5 m sowie Stützmauern mit einer aufgesetzten Einfriedung oder Absturzsicherung von insgesamt mehr als 2,5 m.

Eine eigene Bauanzeige **entfällt** allerdings, wenn das Bauvorhaben im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens mitbewilligt wird.

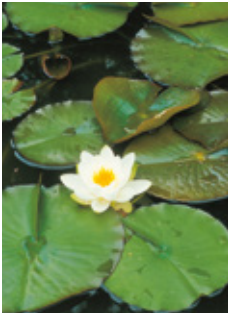
**Wir erneuern  
unsere Energie.**

Entgeltliche Einschaltung

**Und uns  
selbst.**

Für eine gute Zukunft müssen wir uns verändern.  
Damit meinen wir aber nicht nur, wie wir als  
Energie AG aussehen. Sondern unsere Energie selbst.  
**Deshalb werden wir klimaneutral und unabhängig.**

**energieAG**  
Oberösterreich



### Bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben

Weder einer Baubewilligung noch einer Bauanzeige bedürfen etwa:

- Baustelleneinrichtungen (wie Bauhütten) für die Dauer der Bauausführung;
- **Stützmauern** und **freistehende Mauern** bis zu einer Höhe von 1,5 m;
- **Einfriedungen**;
- **Pergolen**;
- **Schwimm- und sonstige Wasserbecken** sowie **Schwimmteiche** mit einer Tiefe bis zu 1,5 m und einer Wasserfläche bis zu 50 m<sup>2</sup>;
- nicht Wohnzwecken dienende ebenerdige, eingeschossige und freistehende **Gebäude bzw. Schutzdächer**, jeweils mit einer bebauten Fläche **bis zu 15 m<sup>2</sup>**, soweit sie nach dem Flächenwidmungsplan im Bauland liegen und entsprechend den für sie geltenden bau- bzw. raumordnungsrechtlichen Bestimmungen, insbesondere jenen des Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplans, ausgeführt werden;
- **Ladestationen** für Elektrofahrzeuge;
- bauliche Anlagen zum Grillen, Backen, Dörren oder Selchen, soweit sie ausschließlich **privaten** Zwecken dienen und es sich nicht um Gebäude oder Schutzdächer handelt;
- die Anbringung oder Errichtung von **Photovoltaikanlagen** und **thermischen Solaranlagen**, soweit sie
  - freistehen und ihre Höhe mehr als 2 m über dem Gelände beträgt oder
  - die Oberfläche baulicher Anlagen (z. B. die Dachfläche) um mehr als 1,5 m überragen. (Treffen diese Voraussetzungen nicht zu, fallen Anlagen dieser Art überhaupt nicht unter das Oö. Baurecht.)

Bewilligungs- und Anzeigefreiheit bedeutet übrigens nur, dass die beispielhaft aufgezählten baulichen Anlagen ohne vorheriger Baubewilligung oder Bauanzeige errichtet werden dürfen. Allerdings gelten für sie alle anderen bau- und raumordnungsrechtlichen Vorgaben (insbesondere Flächenwidmung und bautechnische Anforderungen)! Im Zweifel empfiehlt sich daher auch VOR der Errichtung solcher Anlagen eine Kontaktaufnahme mit der zuständigen Baubehörde.



## Einreichunterlagen

### Baubewilligungsansuchen

- **Bauplan** von einer befugten Person (z.B. Architektin oder Architekt, Baumeisterin oder Baumeister, Holzbau-Meisterin oder Holzbau-Meister);
- **Baubeschreibung**;
- **Energieausweis** beim Neu-, Zu- oder Umbau sowie bei einer größeren Renovierung eines Gebäudes;
- aktueller Gefahrenzonenplan (soweit vorhanden);
- Zustimmung der Miteigentümerinnen und Miteigentümer des Bauplatzes;
- Verzeichnis der Nachbargrundstücke;
- Befund über die ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser (**Wasserbefund**), soweit kein Anschluss an eine Gemeinde-Wasserversorgungsanlage oder wasserrechtlichen Vorschriften unterliegende Wassergenossenschaft erfolgt.

### Bauanzeige

- je nach Art des Bauvorhabens ein Bauplan oder lediglich eine **zeichnerische Darstellung (Skizze)** sowie eine ausreichende Beschreibung

## Bauverfahren

### Baubewilligungsverfahren

- **Einreichung** des Baubewilligungsansuchens (mit Beilagen) bei der Baubehörde;
- **Vorprüfung** durch die Baubehörde (Erfordernis einer Bauplatzbewilligung, Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie zwingenden Bauvorschriften);
- **mündliche Bauverhandlung** grundsätzlich an Ort und Stelle unter Beiziehung einer oder eines bautechnischen Amtssachverständigen; zur Bauverhandlung werden die Parteien (das sind die Bauwerberin und der Bauwerber sowie die Nachbarn) sowie die zuständige Straßenverwaltung, die Planverfasserin oder der Planverfasser geladen; bei der Bauverhandlung wird das Bauvorhaben erklärt und erörtert sowie auf seine Über-



einstimmung mit den Bauvorschriften überprüft; die Nachbarn haben Gelegenheit, Einwendungen zu erheben;

- Erteilung der **Baubewilligung**

Ist das Bauvorhaben bewilligungsfähig, erlässt die Baubehörde einen schriftlichen Baubewilligungsbescheid (mit erforderlichen Auflagen und Bedingungen), andernfalls ist die Baubewilligung zu versagen.

### „Vereinfachtes“ Baubewilligungsverfahren (Entfall der Bauverhandlung)

Wenn alle Nachbarn auf dem Bauplan schriftlich erklären, dass sie keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben erheben (Einwendungsverzicht), **entfällt** die Bauverhandlung. Damit kann die Baubewilligung nach rechtlicher und technischer Prüfung kurzfristig erteilt werden!

### Bauanzeigeverfahren

Die Baubehörde prüft, ob das angezeigte Bauvorhaben den Bauvorschriften entspricht. Wird das Vorhaben nicht innerhalb von **acht Wochen** ab Einlangen der vollständigen und ordnungsgemäß belegten Anzeige untersagt, kann mit der Bauausführung begonnen werden. Ein Baubeginn ist aber auch dann zulässig, wenn die Baubehörde der Bauwerberin oder dem Bauwerber bereits vorher schriftlich mitteilt, dass eine Untersagung nicht stattfindet.

### „Baufreistellung“

Das Baufreistellungsverfahren – als besonders kurzes und einfaches Bauanzeigeverfahren – ist insbesondere für Wohngebäude und Nebengebäude unter den beiden folgenden Voraussetzungen möglich:

- Sämtliche Nachbarn müssen auf dem Bauplan schriftlich auf Einwendungen verzichten (**Einwendungsverzicht**).
- Die befugte Planverfasserin oder der befugte Planverfasser muss auf dem Bauplan schriftlich **bestätigen**, dass das Bauvorhaben allen Bauvorschriften und einem allfälligen Bebauungsplan entspricht.

### Nachbarrecht

Nachbarn sind

- bei **Wohngebäuden**: die Eigentümerinnen und Eigentümer  
(weiter auf Seite 67)



# 12 Argumente fürs Bauen jetzt



**Wer abwartet, verschiebt oder sein Bauprojekt ganz aufgibt, verpasst die beste Gelegenheit — Öö. Baugewerbe präsentiert Aspekte, warum man jetzt aufs Bauen mit mineralischen Baustoffen setzen soll.**

Man kann wieder vorsichtig positiv in die Zukunft blicken, wenn es ums Bauen im Jahr 2025 geht. „Für das kommende Jahr wird ein leichter Anstieg der Baubewilligungen erwartet. Diese werden dann ab 2026 wirksam und in der Zwischenzeit steigt der Wohnraumbedarf aufgrund der wachsenden Bevölkerung sukzessive weiter“, erklärt Oberösterreichs Baulandesinnungsmeister Wolfgang Holzhaider und ergänzt: „Wer neu baut, sollte an die Zukunft und die nächsten Generationen denken.“ Jetzt ist die beste Zeit, sein Bauvorhaben anzugehen. Zwölf Argumente, zusammengestellt von der öö. Bauinnung, sprechen für eine massive Bauweise und sollen künftige Bauherren davon überzeugen, dass jetzt der richtige Zeitpunkt fürs Bauen ist.

## **Das spricht fürs Bauen jetzt**

Wer auf eine massive Bauweise setzt, der baut für Generationen. Bei der Lebenszyklusbetrachtung ist eine lange Lebensdauer von massiven Gebäuden ein erster großer Vorteil (Punkt 1). Um sommerliche Überhitzung zu verhindern, spricht zweitens die natürliche Klimaanlage (Punkt 2) für das Bauen mit massiven Baustoffen. Wohnkomfort auch während hochsommerlicher Hitzeperioden ohne zusätzlichen Energieaufwand wird so gewährleistet.

Mineralische Bauweisen senken die Erhaltungskosten (Punkt 3). Man verbraucht weniger Energie, was das eigene Geldbörse sowie Klima und Umwelt entlastet. Seit 2020 müssen alle neuen Gebäude als „Nearly-Zero-Energy“-Gebäude oder Niedrigstenergiegebäude errichtet werden. Die Speichermasse massiver Bau-

teile kann außerdem zum Kühlen und Heizen (Punkt 4) verwendet werden, was wesentlich zur Gebäudetemperierung beiträgt. Zwei weitere Aspekte sind der Brandschutz (Punkt 5) sowie die Schadstofffreiheit (Punkt 6). Denn Massivbaustoffe sind Garanten für eine dauerhaft gute Raumlufthqualität und leiten keinen Rauch oder giftige Dämpfe weiter.

Weiters sprechen für massiv gebaute Häuser die problemlose Umgestaltung (Punkt 7) sowie die hohe Wertbeständigkeit (Punkt 8). Wegen ihrer Langlebigkeit, Robustheit und Brandsicherheit erzielen Massivbauten einen hohen Wiederverkaufswert. Außerdem sind die Gebäude hart im Nehmen und katastrophensicher (Punkt 9). Regionale Verfügbarkeit sowie kurze Transportradien sorgen für eine regionale Wertschöpfung (Punkt 10). In Österreich werden fast ausschließlich Massivbaustoffe eingesetzt. Durch ihre technischen und ökologischen Eigenschaften sind Massivbaustoffe bestens für innovative moderne Gebäudekonzepte (Punkt 11) wie Passiv-, Sonnen-, Nullenergie- und Plusenergiehäuser geeignet. Bautechnik wird mit Haustechnik unter einem Dach vereint, wofür die Baumeister mit ihrer Kompetenz als Generalisten (Punkt 12) stehen. Sie betreuen sämtliche Leistungen am Bau und gehen auf individuelle Wünsche und Bedürfnisse der Bauherren ein.

### **Beste Gelegenheit dank Personal, Preis und Timing**

Warum man nun seine Baustelle starten sollte, präzisiert Landesinnungsmeister Holzhaider: „Material- und Personalkosten werden nicht mehr zurückgehen, weshalb es sich zum jetzigen Zeitpunkt zweimal auszahlt, mit dem Bauvorhaben zu beginnen. Auch das Personal steht genug bereit.“ Baulandesinnungsmeister-Stv. Hartl ergänzt: „Wer sich seine eigenen vier Wände schaffen oder seinen Betrieb erweitern, umbauen oder neu errichten will, der sollte jetzt bauen, umbauen, revitalisieren und nicht weiter zögern. Der Zeitpunkt fürs Bauen war nämlich schon lange nicht mehr so günstig und alle Anzeichen sprechen dafür, dass es in absehbarer Zeit nicht günstiger werden wird. Wer also abwartet, verschiebt oder sein Bauprojekt ganz aufgibt, verpasst die beste Gelegenheit.“

Ideale Zeitpunkte für einen Baustart sind gerade die Herbst- und Wintermonate. Rohbau und Dachkonstruktion können in dieser Zeit bereits abgeschlossen werden. Aber auch für die Planungen können die Monate genutzt werden, um dann im Frühling richtig durchzustarten.

Fotocredits: WKOÖ

(also etwa nicht Mieterinnen oder Mieter) der Grundstücke, die vom zu bebauenden Grundstück höchstens **10 m** entfernt sind (eine öffentliche Straße dazwischen scheidet die Nachbareigenschaft somit nicht automatisch aus!);

- bei **allen anderen Bauvorhaben** (also etwa Betriebs- oder Geschäftsbauten) jene Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke vom Baugrundstück höchstens **50 m** entfernt sind.

Voraussetzung für die Nachbarstellung ist aber in beiden Fällen weiters, dass eine Verletzung von Nachbarrechten durch das Bauvorhaben auch möglich ist.

Findet eine mündliche Verhandlung statt, werden die Nachbarn als Parteien des Verfahrens aber nur dann anerkannt, wenn sie vor oder spätestens bei der Bauverhandlung **zulässige Einwendungen** gegen das Bauvorhaben erheben. **Zulässige** Nachbarwendungen bestehen nur in den Bereichen, in denen das Oö. Baurecht den Nachbarn auch ein Mitspracherecht einräumt (z. B. betreffend Abstände, den Brandschutz oder schädliche Umwelteinwirkungen wie Immissionen durch Lärm oder Abgase).

**Unzulässig** sind dagegen Einwendungen, die sich auf die Entwertung des Nachbargrundstücks, die Beeinträchtigung eines Servituts, der bisherigen Aussicht oder den Entzug von Licht und Sonne beziehen.

### **Baubeginn; Bauausführung**

Wird innerhalb von vier Wochen ab Zustellung des Baubewilligungsbescheids kein Rechtsmittel (Beschwerde) eingebracht oder auf die Abgabe eines solchen verzichtet, wird die Baubewilligung **rechtskräftig** und es kann mit der Bauausführung begonnen werden.

Zur Ausführung des Bauvorhabens ist eine **gesetzlich befugte Bauführerin** oder ein **gesetzlich befugter Bauführer** erforderlich (insbesondere Baumeisterin oder Baumeister, Holzbau-Meisterin oder Holzbau-Meister, Ingenieurkonsulentin oder Ingenieurkonsulent für Bauwesen).

Die Bauführerin oder der Bauführer sowie auch ein Wechsel ist der Baubehörde unverzüglich zur Kenntnis zu bringen.

Die Bauführerin und der Bauführer haften für die Tauglichkeit der verwendeten Baustoffe und Konstruktionen, für die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen bei der Bauausführung und

überhaupt für die Einhaltung aller Vorschriften, die mit der Bauausführung zusammenhängen.

Bei bewilligungspflichtigen Neu- und Zubauten, die ein Fundament erfordern, hat seit der Oö. Bauordnungs-Novelle 2024 die Bauführerin oder der Bauführer der Baubehörde **nach der Fertigstellung des Fundaments** unaufgefordert eine von ihr oder ihm ausgestellte **Bestätigung (Befund)** darüber vorzulegen, dass das Gebäude in Bezug auf die Grundstücks- oder Bauplatzgrenzen **bewilligungsgemäß situiert** wird. Mit der Ausführung der Außenbauteile (Wände) darf dann erst nach Vorlage dieser Bestätigung (Befund) begonnen werden. Dabei handelt es sich um eine präventive Maßnahme, um unzulässige Abweichungen von der bewilligten Lage (insbesondere eine Überbauung des angrenzenden Grünlands) zu verhindern.

### Erlöschen der Baubewilligung

Die Baubewilligung **erlischt** innerhalb von **drei Jahren**, wenn nicht innerhalb dieser Zeit mit der Bauausführung begonnen worden ist. Wurde zwar innerhalb der dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen, so erlischt die Baubewilligung weiters auch dann, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von **fünf Jahren** nach Beginn der Bauausführung fertig gestellt wurde. Über Antrag der Bauherrin oder des Bauherrn können diese Fristen durch die Baubehörde allerdings verlängert werden.

### Baufertigstellung; Benützungrecht

Die Fertigstellung von Wohngebäuden mit höchstens drei Wohnungen und Nebengebäuden ist von der Bauherrin oder vom Bauherrn der Baubehörde lediglich **schriftlich** mitzuteilen (**Baufertigstellungsanzeige**). Die Baufertigstellung kann sich auch auf selbstständig benützbare Gebäudeteile beziehen.



Das eigene Haus ist und bleibt der vorrangige Wohnraum junger Familien.





Geförderte Eigentumswohnungen in zentraler Welsler Lage.

## WOHNPAK EUROPASTRASSE WELS

Kontakt: Daniel Mayrhuber **0664 3082669**

In Kooperation mit Ringstraßen-Immobilien GmbH

**NORIKUM**



© Miha Creative – stock.adobe.com



### **PRIVATE ENTSORGUNGSBETRIEBE LEISTEN WICHTIGEN BEITRAG ZUM KLIMASCHUTZ**

**Dank der privaten Entsorger gibt es gut funktionierende Abfall-Sammelsysteme.**

Dies beginnt bei frei zugänglichen Sammeleinrichtungen und geht bis hin zum gelben Sack für Kunststoffabfälle. Mit der Entrümpelung und fachgerechten Entsorgung leisten die privaten Abfall-Unternehmen einen wertvollen Beitrag für die Umwelt. Denn all das, was nicht mehr gebraucht wird, führen die Entsorgungspis einer Wiederverwertung zu. Zusätzlich werden aus Abfällen auch wertvolle Rohstoffe rückgewonnen und Neues kann daraus entstehen.

**Wolfgang Steiner**, Obmann der ÖÖ Entsorgungsbetriebe, bringt es auf den Punkt: Professionelles Recycling und eine funktionierende Kreislaufwirtschaft sind wichtige Punkte zu mehr Klimaschutz!



Die Bauherrin oder der Bauherr übernehmen allerdings mit der Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde gegenüber die volle Verantwortung für die ordnungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens. Die zivilrechtliche Haftung der Bauführerin oder des Bauführers gegenüber der Bauherrin oder dem Bauherrn bleibt jedoch selbstverständlich weiter bestehen.

**Acht Wochen** nach Einbringen der Fertigstellungsanzeige darf das Gebäude **benützt** werden, es sei denn, die Baubehörde hat bereits vorher schriftlich mitgeteilt, dass gegen die Benützung keine Einwände bestehen.

Die Baubehörde hat allerdings die Benützung binnen acht Wochen zu **untersagen**, wenn insbesondere Folgendes festgestellt wird:

- **bewilligungspflichtige Planabweichungen** oder
- **Mängel**, die eine ordnungsgemäße Benützung verhindern.

### **Bauaufsicht durch die Baubehörde; Erhaltungspflicht**

Während der Bauausführung kann sich die Baubehörde bei allen Bauführungen von der Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen sowie von Bedingungen und Auflagen des Baubescheids überzeugen. Den Organen der Baubehörde ist dabei der Zutritt jederzeit zu gestatten. Stellt die Baubehörde Mängel fest (wie eine Bauführung ohne Bewilligung, das Fehlen einer befugten Bauführerin oder eines befugten Bauführers oder Planabweichungen), so hat sie die Fortsetzung der Bauausführung zu untersagen (= **Baueinstellung**).

Die **behördliche Bauaufsicht** erstreckt sich aber auch auf die Zeit nach der Baufertigstellung. So dürfen auch Wohngebäude nur im Rahmen der erteilten Baubewilligung benützt werden. Eine bewilligungswidrige Benützung ist von der Baubehörde beschneidmässig zu untersagen. Darüber hinaus ist die Eigentümerin oder der Eigentümer eines Gebäudes verpflichtet, das Gebäude in einem den baurechtlichen Vorschriften entsprechenden Zustand **zu erhalten**. Auch Mängel des Bauzustands verpflichten die Baubehörde zum Einschreiten.

### **Baupolizei**

Das Bauvorhaben darf nur entsprechend der Baubewilligung bzw. der Bauanzeige ausgeführt werden. Abweichungen, die

bewilligungs- oder anzeigepflichtig sind, dürfen nur nach vorheriger Bewilligung bzw. Anzeige vorgenommen werden. Andernfalls liegt ein nicht genehmigtes Bauwerk vor, das einen **Beseitigungsauftrag** der Baubehörde nach sich ziehen kann. Seit den Baurechtsnovellen 2021 gibt es allerdings die Möglichkeit, für konsenslose Abweichungen unter bestimmten Voraussetzungen (insbesondere für seit **mindestens 40 Jahren bestehende Abweichungen**) auf Antrag bei der Baubehörde einen Bescheid über die **Rechtmäßigkeit des Bestands** zu erwirken.

### Übertretungen der Oö. Bauordnung 1994

Die Zurücknahme von Bauvorschriften und die gleichzeitige Stärkung der Eigenverantwortung der Bürgerinnen und Bürger auf der einen Seite verlangen auf der anderen Seite verstärkte Sanktionen, wenn dieser Vertrauensvorschuss gebrochen und bewusst Gesetzwidrigkeiten stattfinden.

Beispielsweise stellen eine **unbefugte Bauführung** (= Ausführung eines bewilligungspflichtigen Bauwerks ohne Baubewilligung), eine nicht bewilligte Planabweichung, die Bauausführung ohne befugte Bauführerin bzw. befugten Bauführer oder die Missachtung von Vorschriften und Auflagen des Baubewilligungsbescheids **Verwaltungsübertretungen** dar, die mit einer Höchststrafe bis zu 36.000 Euro bedroht sind. Für sogenannte „Schwarzbauten“ ist sogar eine Mindeststrafe von 1.450 Euro vorgesehen.

## Bautechnische Anforderungen

### Abstandsbestimmungen

Abstände von **Gebäuden und Schutzdächern** zu Grundgrenzen regelt **vorrangig** der **Bebauungsplan** der Gemeinde, sofern ein solcher existiert.

Da diese Pläne sehr unterschiedlich sind, sollte vor Planungsbeginn bei der Baubehörde unbedingt in den für den betroffenen Bauplatz geltenden Bebauungsplan Einsicht genommen werden!

Wenn **kein** Bebauungsplan vorhanden ist, gilt Folgendes:

- Der Abstand von der **fertigen** Außenwand eines Gebäudes zur Grundgrenze muss **mindestens 3 m** betragen.
- Der weitest vorspringende Teil eines Schutzdaches muss min-



Der Bau von Schwimm- und Wasserbecken, sowie von Schwimmteichen mit einer Tiefe von mehr als 1,5 m oder einer Wasserfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> bedürfen einer Bauanzeige. Darunter ist keine Anzeige bei der Baubehörde notwendig, jedoch eine fachgerechte Bauausführung.



destens 2 m von der Grundgrenze entfernt sein.

- Der Abstand zur **Straßengrundgrenze** wird durch die jeweilige Straßenverwaltung festgelegt (Gemeinde, Land).
- Mit (Teilen von) Gebäuden und Schutzdächern darf allerdings unter folgenden Voraussetzungen **bis zur Grundgrenze heran gebaut werden**:
  - keine Betriebsräume und keine Tierhaltung;
  - keine näher als 2 m zur Nachbargrundgrenze gerichteten Fenster, Verglasungen und Türen;
  - Summe aller im jeweiligen Abstand gelegenen, den Nachbargrundstücken zugewandten Längen von Gebäuden und Schutzdächern einschließlich allfälliger Dachvorsprünge maximal 15 m;
  - Traufenhöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern höchstens 3 m über dem Erdgeschoßfußboden;
  - Gesamthöhe von im Abstand gelegenen Gebäuden und Schutzdächern (wie Dachgiebeln) maximal 7 m;
  - dem Nachbargrundstück zugewandter First von Pultdächern maximal 3 m über dem Erdgeschoßniveau.

Darüber hinaus können die **Mindestabstände** zu den Nachbargrundgrenzen jedenfalls **unterschritten** werden mit:

- Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Abstand allseits nicht über das künftige Gelände hinausragen (wie mit Keller- oder Schutzräumen und Tiefgaragen);
- Außenwandverputz, Außenwandverkleidungen sowie Wärme- und Schalldämmungen nach technischer Notwendigkeit zur Sanierung der Außenwände oder des Daches bei bestehenden baulichen Anlagen;
- Licht- und Kellereinwurfsschächten;
- Erkern, Gesimsen, Portalen, Schaufenster, Sockeln, Ziergliedern und dergleichen um 1 m;
- das künftige Gelände überragenden Terrassen, Balkonen, üblichen Dachvorsprüngen, Rankgerüsten für Fassadenbegrünungen und angebauten Werbeeinrichtungen um 2 m; ein Mindestabstand von 2 m gegen die Bauplatz- oder Nachbargrundgrenzen darf jedoch nicht unterschritten werden.

## Energieausweis

Beim Neu-, Zu- oder Umbau sowie bei einer größeren Renovierung eines Gebäudes ist der Baubehörde ein von einer befugten Person erstellter **Energieausweis** vorzulegen.

**Ausgenommen** sind kleine Gebäude(teile) mit einer Nutzfläche von weniger als 50 m<sup>2</sup>. Der Energieausweis gilt **zehn Jahre** ab dem Datum der Ausstellung.

## Verwendung alternativer Energiesysteme

Beim Neubau und einer größeren Renovierung von Gebäuden muss vor Baubeginn die technische, ökologische, wirtschaftliche und rechtliche Realisierbarkeit des Einsatzes von hocheffizienten alternativen Energiesystemen geprüft und dokumentiert werden.

**Hocheffiziente alternative Energiesysteme** sind jedenfalls:

- Heizungsanlagen mit erneuerbaren Brennstoffen (z. B. Holz);
- Kraft-Wärme-Kopplung;
- Fern-/Nahwärme, wenn sie ganz oder teilweise aus Energie aus erneuerbaren Quellen stammt;
- Wärmepumpen.

## Barrierefreier Wohnbau

Barrierefreies Bauen bedeutet Bauen für alle Menschen mit allen Veränderungen, die im Lauf eines jeden Lebens eintreten können. Barrierefreies Bauen bringt daher für alle Menschen Vorteile, nicht nur für Ältere und Menschen mit physischen Beeinträchtigungen.

In Gebäuden mit mehr als 3 Wohnungen sind die Wohnungen so zu planen und auszuführen, dass sie gegebenenfalls mit minimalem Aufwand barrierefrei ausgestaltet werden können (**anpassbarer Wohnbau**).

Gebäude mit **maximal 3** Wohnungen müssen **nicht verpflichtend** barrierefrei gebaut werden.

Allerdings sieht die **Oö. Eigenheim-Verordnung 2018** eine **erhöhte Wohnbauförderung** für die barrierefreie Gestaltung von solchen Bauten vor.

Für viele ist es der schönste Wohnbereich im ganzen Haus: Das ausgebautе Dachgeschoss – ein idealer Rückzugsort.





HOCH-, TIEF-, UND  
INGENIEURBAU

POWER  
IN MOTION







Der Verkehrsflächenbeitrag für die Aufschließung des Grundstücks beträgt für eine Durchschnittsparzelle (von 800 m<sup>2</sup>) 3.224 Euro.

Voraussetzungen dafür sind:

- Barrierefreier Zugang zu Wohnhaus, Wohn- und Schlafräum, WC, Dusche und Küche in der Eingangsebene;
- Ausführung der Installationen im Sanitär- und Badbereich so, dass eine nachträgliche rollstuhlgerechte Nutzung ohne weitergehende bauliche Maßnahmen möglich ist (ohne Erfordernis der Verlegung von Sanitäranschlüssen und Leitungen);
- Durchgangslichte von Türen mindestens 80 cm.

### **Hochwassergeschütztes Bauen**

Neu-, Zu- und Umbauten von Gebäuden sind im **100-jährlichen Hochwasserabflussbereich** sowie in der **roten oder gelben Gefahrenzone** im Sinn forst- oder wasserrechtlicher Vorschriften des Bundes hochwassergeschützt zu planen und auszuführen.

Informationen dazu erhalten Sie am besten bei Ihrem Gemeindevandamt bzw. Magistrat.

Unter **hochwassergeschützter Gestaltung** ist insbesondere zu verstehen:

- Fußböden von Wohnräumen und Räumen mit wichtigen Einrichtungen mindestens 50 cm über dem Niveau des Hochwasserabflussbereichs;
- Baukörper gegenüber dem Untergrund abdichten oder aufgeständerte Bauweise;
- Gebäudeöffnungen mit Abdichtungs- und Schutzmaßnahmen gegen einen Wassereintritt und Bereithalten der dazu erforderlichen technischen Einrichtungen;
- Gebäude aus wasserbeständigen Baustoffen und auftriebssicher.

Wohngebäude, die durch technische Hochwasserschutzmaßnahmen (z. B. Damm) geschützt sind, müssen **ebenfalls** hochwassergeschützt ausgeführt werden.

Der Rohbau schreitet zügig voran.



### Gefährdung durch Hangwässer

Bereits das **Bauansuchen** hat **Angaben** darüber zu enthalten, ob eine **Gefährdung durch Hangwässer** vorliegt. Im Bauverfahren kann die Baubehörde erforderlichenfalls ein **wasserbautechnisches Projekt** über die Entsorgung solcher Wässer verlangen.

Als Folge von Starkregenereignissen kommt – neben dem Hochwasserschutz – dem Schutz vor Hangwässern immer mehr Bedeutung zu. Hangwasserabflüsse können fern von Gewässern bevorzugt in Hanglagen, Mulden und Senken auftreten. Wertvolle Informationen über die Gefährdung konkreter Grundstücke können insbesondere bei der Gemeinde, der Feuerwehr, aber auch den Nachbarn eingeholt werden.

Eine mögliche Hangwassergefährdung sollte unbedingt schon bei der Auswahl des Baugrundstücks beachtet werden!

Bereits bei der Planung lässt sich einer entsprechenden Gefährdung insbesondere durch folgende **Maßnahmen** vorbeugen:

- Gebäude außerhalb des Gefährdungsbereichs auf dem Grundstück anordnen und natürliche Abflussmulden auf dem Grundstück erhalten;
- Gebäude aus wasserbeständigen Baustoffen und auftriebssicher ausführen;
- Gebäudeöffnungen im Gefährdungsbereich sowie Fußböden von Wohnräumen und Räumen mit wichtigen Einrichtungen durch ausreichend hohe Stufen oder Rampen einströmsicher gestalten.

## Stellplätze für KFZ und Fahrräder

Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Wohngebäuden ist auf dem Bauplatz je Wohnung zumindest 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge zu errichten – soweit ein Bebauungsplan der Gemeinde nichts anderes vorsieht. Verpflichtende Stellplätze für **Fahrräder** sind beim Neubau von Gebäuden erst bei mehr als 3 Wohnungen erforderlich.

## Trinkwasserversorgung

Bei jedem Neubau von Wohngebäuden muss eine **ausreichende** Versorgung mit **einwandfreiem Trinkwasser** sichergestellt werden.

Soweit keine Gemeinde-Wasserversorgungsanlage oder wasserrechtlichen Vorschriften unterliegende Wassergenossenschaft vorhanden ist, ist dem Antrag um Baubewilligung ein Nachweis über die ausreichende Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser (**Wasserbefund**) anzuschließen.

Nach dem **Oö. Wasserversorgungsgesetz 2015** besteht für Wohngebäude prinzipiell **Anschlusspflicht an eine öffentliche Trinkwasserversorgung**, wenn die kürzeste Entfernung zu einer Versorgungsleitung nicht mehr als 50 m beträgt.

Die Anschlusspflicht hat grundsätzlich die Wirkung, dass das Trink- und Nutzwasser in Gebäuden ausschließlich aus der öffentlichen Wasserversorgung gedeckt werden muss (Bezugspflicht).

Von dieser Bezugspflicht kann unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme gewährt werden.

## Abwasserentsorgung

Bei Bauwerken sind die anfallenden Abwässer und Niederschlagswässer unter Berücksichtigung ihres Verwendungszwecks entsprechend zu sammeln und zu entsorgen.

Nach dem **Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001** besteht für Wohngebäude grundsätzlich **Anschlusspflicht an die öffentliche Kanalisation**, wenn die kürzeste Entfernung zum Kanalstrang nicht mehr als 50 m beträgt. Die Anschlusspflicht hat die Wirkung, dass die anfallenden Abwässer nach Maßgabe der Einleitungsbedingungen in die öffentliche Kanalisation einzuleiten sind.

---

## Senkgruben

Die Errichtung von Senkgruben ist **ausnahmsweise** nur dann zulässig, wenn dies im Abwasserentsorgungskonzept der Gemeinde vorgesehen ist. Voraussetzung ist dabei, dass in einem Zeitraum von vier Wochen normalerweise nicht mehr als 30 m<sup>3</sup> häusliches Abwasser anfällt und die Speicherkapazität der Senkgrube für zwei Monate ausreicht. Vor Errichtung der Senkgrube ist eine Bauanzeige bei der Baubehörde einzubringen.

Die Fertigstellung der Senkgrube ist der Baubehörde unter Vorlage eines **Dichtheitsattests** der Bauführerin oder des Bauführers anzuzeigen. Über die Entsorgung der Senkgrubeneinhalte sind **Nachweise** zu führen.

## Heizungsrecht

Die Errichtung der Heizungsanlage ist je nach Art und Größe nach dem **Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002** melde-, anzeige- oder bewilligungspflichtig. Vor der Errichtung der Anlage sollte daher unbedingt mit dem zuständigen Gemeindeamt Kontakt aufgenommen werden. Die Fertigstellung ist unter Vorlage eines Abnahmebefunds meldepflichtig.

## Pflicht zur nachträglichen Wärmedämmung

Aus Anlass von bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen oder einer anzeigepflichtigen größeren Renovierung **müssen** die **obersten zugänglichen Decken** von beheizten Räumen des gesamten Gebäudes **oder** die unmittelbar **darüber liegenden Dächer** so gedämmt werden, dass sie den aktuellen Mindestanforderungen an die Wärmedämmung entsprechen.

Dies gilt **nicht**

1. für Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen,
2. für Baumaßnahmen, für die kein Energieausweis erforderlich ist, oder
3. falls die für die nachträgliche Wärmedämmung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

**& Förderung  
Finanzierung**

**Förderung**



# Inhaltsangabe zum Kapitel Finanzierung/ Förderung

|   |        |
|---|--------|
| <b>1. Allgemeine Förderrichtlinien des Landes OÖ - Förderbare Personen</b>  | S. 85  |
| <b>2. NEUBAU (Eigenheime und mehrgeschossiger Wohnbau)</b>  |        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Förderaktion 2024/2025 mit 1,5 % p.a. Fixverzinsung für 20 Jahre – Oö. Eigenheim-Förderung</b> S. 91                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wer, was, wie wird gefördert S. 91</li> <li>- Förderzuschläge S. 92</li> </ul> </li> <li>• <b>Förderaktion 2024/2025 mit 1,5 % p.a. Fixverzinsung</b> S. 92                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Förderungsvorgang S. 94</li> <li>- A. Energiesparende Bauweise S. 94</li> <li>- B. Vorzeitiger Baubeginn S. 94</li> <li>- C. Förderungszusicherung S. 95</li> <li>- Voraussetzungen der Darlehensauszahlungen S. 93</li> <li>- Aus der Förderung erwachsen Verpflichtungen S. 95</li> <li>- Folgende Unterlagen werden benötigt S. 97</li> <li>- Abwicklung/Antragstellung S. 98</li> </ul> </li> <li>• <b>Nachverdichtung durch Abbruch-Neubau, Neubau auf versiegelten Flächen oder Zu- und Einbau</b> S. 98                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wer, was, wie wird gefördert S. 98</li> <li>- Ausmaß und Laufzeit des Förderungsdarlehens S. 98</li> <li>- Zusatzförderung S. 99</li> <li>- Wohnungsgrößen S. 99</li> <li>- Freiflächen S. 100</li> <li>- Finanzierung S. 100</li> <li>- Voraussetzungen S. 101</li> <li>- Welche Voraussetzungen müssen Mieter aufweisen S. 101</li> <li>- Wie müssen die Wohnungen bzw. das Wohnhaus ausgestattet sein S. 102</li> </ul> </li> </ul> |        |
| <b>3. Förderungen für Sanierung</b>   | S. 103 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sanierung von Häusern bis zu 3 Wohnungen</b> S. 103                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wer und was wird gefördert S. 103</li> <li>- Voraussetzungen S. 104</li> </ul> </li> </ul>   |        |



|   |        |
|---|--------|
| - Einzelbauteilsanierung  | S. 105 |
| - Substanzerhaltende Maßnahmen  | S. 105 |
| - Schaffung von neuem Wohnraum durch Einbau in die bestehende Substanz oder Schaffung von neuem Wohnraum durch Zubau zur thermischen Hülle                        | S. 106 |
| - Wie wird gefördert  | S. 106 |
| - Förderzuschläge - Voraussetzungen   | S. 107 |
| <b>• Wohnraumadaptierung bei erhöhtem Pflegebedarf in Häusern bis zu 3 Wohnungen</b>  | S. 109 |
| - Wer, was, wie wird gefördert  | S. 109 |
| - Förderzuschläge - Voraussetzungen   | S. 109 |
| <b>• Sanierung von Miet- und Eigentumswohnungen – Austausch von Fenstern und/oder Wohnungseingangstüren deren Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegen</b> | S. 112 |
| - Wer, was, wie wird gefördert  | S. 112 |
| - Voraussetzungen (förderbare Person)   | S. 113 |
| <b>• Wohnraumadaptierung aufgrund erhöhten Pflegeaufwands bei Miet- und Eigentumswohnungen</b>  | S. 115 |
| - Wer, was, wie wird gefördert  | S. 115 |
| - Voraussetzungen (förderbare Person)   | S. 116 |
| <b>4. Förderung für Wärmepumpen, Fernwärmeanschlüssen und thermischen Solaranlagen</b>  | S. 118 |
| - Was, wer, wie wird gefördert  | S. 118 |
| - Voraussetzungen - Kriterien   | S. 121 |
| <b>• Sauber Heizen für Alle</b>   | S. 126 |
| - Wer, was, wie wird gefördert  | S. 126 |
| - Was sind die Förderbedingungen  | S. 127 |
| - Wie wird gefördert  | S. 128 |
| - Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein  | S. 130 |
| - Einkommen   | S. 130 |
| - Abwicklung/Antragstellung   | S. 132 |
| <b>5. Förderungen rund ums Wohnen</b>   | S. 133 |
| <b>• Kauf, Übergabe, Schenkung eines geförderten Eigenheims bzw. Reihenhauses</b>   | S. 133 |
| - Wer und wie wird gefördert  | S. 133 |
| - Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein  | S. 134 |
| - Antragstellung  | S. 135 |



|  |        |
|--|--------|
| • <b>Kauf, Übergabe, Schenkung einer geförderten Wohnung bzw. eines Reihenhauses</b> | S. 135 |
| - Wer und wie wird gefördert   | S. 136 |
| - Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein   | S. 137 |
| - Antragstellung   | S. 138 |
| • <b>Förderung bei Einbau einer Alarmanlage</b>                                      | S. 139 |
| - Wer, was, wie wird gefördert   | S. 139 |
| - Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein   | S. 139 |
| - Abwicklung/Antragstellung/Auskunft   | S. 140 |
| • <b>Förderung von Lärmschutzmaßnahmen durch die Oö. Straßenverwaltung</b>           | S. 140 |
| - Was und wie wird gefördert   | S. 140 |
| • <b>Vorzeitige Rückzahlung eines Landesdarlehens</b>                                | S. 141 |
| - Wie erfolgt die Rückzahlung  | S. 141 |
| - Rückzahlung, Ansuchen, Antragstellung  | S. 142 |
| <b>6. Förderungen bei sozialer Bedürftigkeit</b>                                     | S. 142 |
| • <b>Wohnbeihilfe</b>  | S. 142 |
| - Wer, was, wie wird gefördert   | S. 142 |
| - Wie hoch ist die Wohnbeihilfe, Berechnung  | S. 143 |
| - Wovon ist die Wohnbeihilfe abhängig  | S. 144 |
| - Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein   | S. 144 |
| - Folgende Unterlagen werden benötigt  | S. 146 |
| - Antragstellung   | S. 149 |
| • <b>Wohnumfeldförderung</b>   | S. 149 |
| - Wie, wer, was wird gefördert   | S. 150 |
| - Antragstellung   | S. 150 |
| - Folgende Unterlagen werden hierfür benötigt  | S. 150 |
| • <b>Heizkostenzuschuss 2022/25</b>  | S. 151 |
| - Wie, wer, was wird gefördert   | S. 151 |
| - Voraussetzungen  | S. 152 |
| <b>7. Steuertipps</b>  | S. 153 |
| • <b>Steuertipps bei Katastrophenschäden</b>   | S. 152 |
| - Außergewöhnliche Belastung   | S. 153 |
| - Absetzbare Kosten  | S. 153 |
| - Fremdfinanzierung der Aufwendungen im Zusammenhang mit Katastrophenschäden         | S. 155 |
| - Weitere Begünstigungen   | S. 155 |





# Neuerungen.2025

Die wichtigsten arbeits- und sozialrechtlichen  
Änderungen kompakt zusammengefasst.

ÖAAB. Die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in der ÖÖVP.



[www.oee-oesab.at](http://www.oee-oesab.at)



[oesaboberoesterreich](https://www.facebook.com/oesaboberoesterreich)



[@oesab\\_oee](https://www.instagram.com/oesab_oee)

## GEMEINSAM BAUEN WIR ZUKUNFT!

- OÖ. Traditionsunternehmen seit 1952
- Partner für Wohnen und Kommunalbau
- 13.500 Wohnungen in Oberösterreich
- Kompetent und Erfahren



MEINE  
**WSG**

WSG - Gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft reg GenmbH  
4020 Linz | Goethestraße 2  
Tel. +43 732 664471 | [www.wsg.at](http://www.wsg.at)

# 1. Allgemeine Förderrichtlinien des Landes OÖ.

## Förderbare Personen

Anspruchsberechtigt für Förderungen des Landes OÖ. sind nur jene Antragsteller/innen, die im Sinne der Wohnbauförderung als „förderbar“ gelten und folgende Voraussetzungen erfüllen:

### Als förderbar gelten jene Personen

- die österreichische Staatsbürger, Staatsangehörige eines EWR-Staates oder Unionsbürger sowie deren Familienangehörige sind.
- die beabsichtigen die geförderte Wohnung ausschließlich zur Befriedigung ihres dauernden Wohnbedürfnisses zu verwenden
- die volljährig sind
- und deren Jahreshaushaltseinkommen bei Eigenheimen und Reihenhäusern (im Eigentum) zum Zeitpunkt der Antragstellung, bei Eigentumswohnungen zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung sowie bei Mietwohnungen und Reihenhäusern (in der Form eines Mietkaufs) zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe bzw. des Bezugs der Wohnung die vom Land durch Verordnung festzulegenden Einkommensgrenzen nicht übersteigt.

### Als förderbare Personen gelten ebenso:

- sonstige Personen, sofern ihnen nicht auf Grund eines Staatsvertrags eine Förderung wie Inländern zu gewähren ist, wenn diese
  - o ununterbrochen und rechtmäßig mehr als fünf Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben,
  - o Einkünfte beziehen, die der Einkommenssteuer in Österreich unterliegen, oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten, sowie innerhalb der letzten fünf Jahre 54 Monate lang oben genannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen und
  - o Deutschkenntnisse nach Maßgabe einer Verordnung nachweisen.
- o Der rechtmäßige Aufenthalt aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ist durch die Vorlage von Aufenthaltstiteln nachzuweisen.



- Die oben genannten Voraussetzungen bezüglich Bewohnung, Volljährigkeit und Einkommen gelten auch für diesen Personenkreis.
- Für den Nachweis des Bezugszeitraums von 54 Monaten werden Zeiten angerechnet, in denen Kinderbetreuungsgeld bezogen wird, oder in denen eine nahestehende Person, die Pflegegeld der Stufe 3 bezieht, gepflegt wird. Zeiten, in denen Notstandshilfe bezogen wird, werden nicht angerechnet.

### **Haushaltseinkommen**

#### **Bei der Wohnbeihilfe:**

Die Summe der Einkommen der antragstellenden Person und der mit dieser im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, wobei Einkünfte von Personen, für die Familienbeihilfe bezogen wird sowie Einkünfte aus Präsenz- oder Zivildienst unberücksichtigt bleiben.

#### **Bei der Errichtungs- und Sanierungsförderung:**

Die Summe der Einkommen der antragstellenden Person und der mit dieser Person in einer Ehe, Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Partnerschaft lebenden Person.

#### **Einkommensobergrenzen:**

|  |             |
|--|-------------|
| bei einer Person   | 50.000 Euro |
| bei zwei Personen  | 85.000 Euro |
| für jede weitere Person ohne Einkommen   | 7.500 Euro  |
| für jede weitere Person mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung             | 8.500 Euro  |
| bei Alimentationszahlungen pro Kind  | 7.500 Euro  |
| bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung | 8.500 Euro  |



Bei einer Überschreitung der Einkommensgrenzen um max. 10 Prozent, 20 Prozent bzw. 30 Prozent wird eine um 25 Prozent, 50 Prozent bzw. 75 Prozent verminderte Förderung gewährt (gilt nicht bei Vergabe geförderter Mietwohnungen und Reihen- und Doppelhäusern in Mietkauf sowie der Förderung des Einbaus einer Alarmanlage).

#### **Zum Einkommen zählen:**

1. Einkünfte aus nichtselbständiger Tätigkeit, aus Kapitalvermögen, aus Vermietung und Verpachtung und sonstige Einkünfte im Sinne des § 29 EStG:



# Besser informiert.

## SERVICE-BROSCHÜREN DES ÖAAB OBERÖSTERREICH

### RAT & HILFE.

Neben der Durchsetzung unserer politischen Ziele, steht die Service-Information zu gesetzliche Rahmenbedingungen und Förderungen im Mittelpunkt der Arbeit des ÖAAB Oberösterreich.

Eine Reihe von Servicebroschüren sollen einen Überblick über wichtige Themen für Arbeitnehmerinnen, Arbeitnehmer und Familien geben. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen in der Arbeitswelt und die Förder- und Unterstützungsangebote ändern sich laufend. Daher ist es wichtig, ständig zu informieren, damit Sie die Vorteile optimal nutzen können.

Sollten Sie noch weitere Fragen haben, steht Ihnen das Team des ÖAAB Oberösterreich unter der **Service-Hotline 0732 662851** oder [oeaab@ooe-oeaab.at](mailto:oeaab@ooe-oeaab.at) gerne mit Rat und Tat zur Verfügung.

  
ÖAAB-Landesobfrau  
LH-Stv. Christine Haberlander

  
ÖAAB-Landesgeschäftsführerin  
Bgm. Bettina Bernhart



**Bauen & Wohnen in OÖ.**

Das OÖ Bauhandbuch.  
Jetzt online lesen.

[www.oeo-bauhandbuch.at](http://www.oeo-bauhandbuch.at)

Zu diesen Themenbereichen stellt der ÖAAB gerne Service-Broschüren zur Verfügung:

- Neuerungen 2025
- Berufliche Aus- u. Weiterbildung
- Burnout
- Familienratgeber
- Ferialjob und Praktikum
- Geringfügig Beschäftigte
- Internet am Arbeitsplatz
- Kilometergeld- & Diätenregelung
- Lehrlingsförderungen
- Mobbing am Arbeitsplatz
- Schulbeginn
- Urlaubsrecht
- Wir werden Eltern

### BESTELLUNG:

 [oeaab@ooe-oeaab.at](mailto:oeaab@ooe-oeaab.at)

 0732 662851 - 445



ÖAAB Oberösterreich | [oeaab@ooe-oeaab.at](mailto:oeaab@ooe-oeaab.at) | [www.oeo-oeaab.at](http://www.oeo-oeaab.at)  
Service-Hotline: 0732 662851



# FÜR SIE DA!

ÖAAB. Die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in der ÖÖVP.



GEMEINNÜTZIGE  
BAUVEREINIGUNGEN  
OBERÖSTERREICH



**Dein  
Daheim**

## **Leistbares Wohnen.**

GBV steht für leistbare **Miete und Eigentum**.  
Bei uns gilt das Kostendeckungsprinzip.  
Auf dem Wohl der Menschen liegt unser Fokus.

**Deine GBV Wohnung macht's möglich.**

**ooe-gbv.at**



Das Einkommen gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988 (EStG 1988)

- abzüglich der Einkommensteuer, der Lohnsteuer, der Werbungskosten, eines Familienbonus bzw. Kindermehrbetrags, sowie einer Abfertigung gemäß § 67 EStG 1988 und eines auf Grund sozialversicherungs- bzw. pensionsrechtlicher Vorschriften gewährten Ausgleichszulagen- bzw. Pensionsbonus
- zuzüglich der bei der Einkommensermittlung abgezogenen steuerfreien Beträge und der gemäß § 10 EStG 1988 Inhaberinnen und Inhabern von Amtsbescheinigungen und Opferausweisen gewährten Freibeträge
- ohne Anrechnung laufender oder vortragsfähiger Verluste und ohne Anrechnung von Waisenrenten und von Unterhaltsansprüchen für Kinder, wobei hinsichtlich der Wohnbeihilfe die Bestimmungen des § 23 Abs. 5 maßgeblich sind.

## 2. Betriebliche Einkünfte:

- Bei Einkünften aus selbständiger Tätigkeit und Einkünften aus Gewerbebetrieb: Der wirtschaftliche Reingewinn (Betriebsergebnis nach Abzug der Einkommensteuer und öffentlichen Abgaben) oder die Privatentnahmen, wenn sie den Betriebsgewinn übersteigen, nach Abzug der Einkommensteuer und öffentlichen Abgaben.
- Bei Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft: 55 % des zuletzt festgestellten Einheitswertes

3. Ausländische Einkünfte im Sinn des § 1 Abs. 2 EStG 1988, wobei das Einkommen nach österreichischem Recht zu ermitteln ist.

4. Steuerfreie Bezüge gemäß § 3 Abs. 1 EStG 1988, sofern es sich um regelmäßige Einkünfte zur Deckung des Unterhalts und nicht um Sachleistungen oder zur Abdeckung besonderer Aufwendungen bestimmte Leistungen handelt. Ausgenommen sind dabei die Familienbeihilfe sowie Leistungen auf Grund einer Behinderung und Geldleistungen nach den Bestimmungen des Bundespflegegeldgesetzes.

## **Nicht zum Einkommen zählen:**

- Familienbeihilfe
- Unterhaltsleistungen für Kinder
- Pflegegeld
- Leistungen aus dem Grund einer Behinderung
- Gesetzlich geregelte Waisenrenten



Einkommensberechnung bei der Errichtungs- und Sanierungsförderung:

Bei Eigenheimen ist das Haushaltseinkommen des Kalenderjahres nachzuweisen, welches dem Zeitpunkt des Ansuchens vorangeht. Bei Eigentumswohnungen gilt das Haushaltseinkommen des Kalenderjahres vor der Förderungszusicherung. Bei Mietwohnungen und Reihenhäusern im Mietkauf das Haushaltseinkommen des Kalenderjahres vor der Wohnungszuweisung bzw. des Bezugs der Wohnung. Bei Überschreitung der Einkommensgrenzen kann bei Bedarf jeweils der Durchschnitt der letzten drei Kalenderjahre zur Berechnung herangezogen werden.

### **Einkommensnachweise**

- Einkünfte aus einem Arbeitsverhältnis  
Der Nachweis ist durch Jahreslohnzettel, Einkommensteuerbescheid laut Arbeitnehmerveranlagung, Bestätigungen über Kinderbetreuungsgeld, Arbeitslosengeld, Mindestsicherung, Notstandshilfe, Unterhalt für Ehegatten zu erbringen.
- Betriebliche Einkünfte  
Der Nachweis ist durch den Einkommensteuerbescheid zu erbringen und eine Bestätigung der legitimierten steuerlichen Vertretung (Steuerberater oder Bilanzbuchhalter) über die Summe der Privatentnahmen sowie Gewinnausschüttungen für das zuletzt veranlagte Kalenderjahr bei zur Einkommensteuer veranlagten Personen zu erbringen. Gibt es keine steuerliche Vertretung so gilt als Bestätigung die dem Finanzamt vorgelegte Einnahmen-Ausgaben-Rechnung.
- Ausländische Einkünfte  
Der Nachweis ist durch eine legitimierte steuerliche Vertretung zu erbringen, die die Höhe der Einkünfte unter Hinweis auf eine Berechnungsunterlage nachweist, in der die Ermittlung der Höhe der Einnahmen sowie der Werbungskosten dargestellt ist.



### **Hypothekendarlehen**

Darlehen, die durch Einverleibung eines Pfandrechts sichergestellt sind und nicht vom Land gewährt werden.

### **Zusicherung**

Amtliche Erledigung der bewilligten Förderung, die durch einen Beschluss der Oö. Landesregierung herbeigeführt wurde. Erst durch die Zusicherung entsteht ein Rechtsanspruch auf die zugesicherte Förderung.

Der Förderungswerber, der eine nach dem Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geförderte Wohnung bezieht, hat innerhalb von 6 Monaten ab Bezug dieser Wohnung seine Rechte (z.B. Eigentums- oder Mietrecht) an der bisherigen Wohnung aufzugeben und dies dem Land Oberösterreich nachzuweisen.

## **2. NEUBAU (Eigenheime und mehrgeschossiger Wohnbau)**

### **Förderaktion 2024/2025 mit 1,5 % p.a. Fixverzinsung für 20 Jahre – Oö. Eigenheim-Förderung**

Gefördert wird die Errichtung von Eigenheimen, Reihenhäuser oder Doppelhäuser mit höchstens 2 Wohnungen. Ebenfalls der Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitiger Neubau eines Eigenheims durch die Gewährung von Zinsenzuschüssen zu einem Hypothekendarlehen der Oberösterreichischen Landesbank Aktiengesellschaft.

#### **Wer wird gefördert?**

Förderbar sind grundsätzlich Personen, die Eigentum an der zu verbauenden Liegenschaft begründet haben, das geförderte Objekt mit Hauptwohnsitz beziehen, ihre bisherigen Miet- und Eigentumsrechte der letzten fünf Jahre aufgeben und deren Einkommen gewisse Einkommensgrenzen nicht übersteigen.

#### **Was wird gefördert?**

- Die Errichtung von Eigenheimen, Reihenhäuser oder Doppelhäuser mit höchstens zwei Wohnungen und der Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitiger Neubau eines Eigenheims.
- Das Ansuchen ist von der Person vor Baubeginn einzureichen, in deren Eigentum die Liegenschaft ist. Kaufverträge sind zum Beispiel nicht ausreichend.
- Jede Wohnung muss eine Mindestgröße von 80 m<sup>2</sup> aufweisen.

#### **Wie wird gefördert?**

Die Basishöhe des geförderten Hypothekendarlehens beträgt 75.000 Euro.



### **Förderzuschläge:**

- **15.000 Euro Darlehen**

für jedes Kind, das zum Zeitpunkt der Antragstellung mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt der antragstellenden Person gemeldet ist und für das die Familienbeihilfe bezogen wird.

- **20.000 Euro Darlehen**

für jedes Kind mit erhöhter Familienbeihilfe auf Grund erheblicher Behinderung, das zum Zeitpunkt der Antragstellung mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt der antragstellenden Person lebt.

- **15.000 Euro Darlehen**

bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle.

- **5.000 Euro Darlehen**

wenn das Eigenheim barrierefrei errichtet wird.

- **3.000 Euro Darlehen**

wenn das Eigenheim in einem Siedlungsschwerpunkt mit bestmöglicher Infrastruktur errichtet wird.

- **25.000 Euro Darlehen**

für die Errichtung einer zweiten Wohnung

- **20.000 Euro Darlehen**

bei der Errichtung von Reihenhäusern und Doppelhäusern, sofern die Anlage aus mindestens drei Reihenhäusern bzw. zwei Doppelhäusern besteht und deren Grundstück einschließlich der verbauten Fläche im Durchschnitt für jedes Eigenheim der Gesamtanlage 400 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Die Reihenhäuser und Doppelhäuser müssen über eine zusammenhängende thermische Hülle verfügen.

Diese Objekte dürfen nur aus einer Wohnung bestehen. Reihen-/Doppelhäuser, die auf einer eigenen Parzelle errichtet werden, können eine zweite Wohnung aufweisen, nicht jedoch im Wohnungseigentum.



## **Förderaktion 2024/2025 mit 1,5 % p.a. Fixverzinsung**

Die Förderung erfolgt in Form von Zinszuschüsse zu einem Hypothekendarlehen der Oberösterreichischen Landesbank Akti-



Endlich zuhause.

# SPRING+GINKERL

Wir haben die richtige Wohnung für dich.  
Finde dein neues Zuhause auf [www.wag.at](http://www.wag.at)

engesellschaft mit einer Laufzeit von 35 Jahren und einer Fixverzinsungsperiode in den ersten 20 Jahren der Darlehenslaufzeit.

Für die förderbare Person beträgt die Verzinsung aufgrund des gewährten Zinsenzuschusses während der Fixverzinsungsperiode 1,5 % p.a. Die Förderung besteht aus Zinsenzuschüssen durch das Land Oberösterreich für die ersten 20 Jahre, wobei gemäß Finanzausgleichsgesetz 2024 bis zum 31.12.2028 Zweckzuschüsse des Bundes eingerechnet werden.

Nach der Fixverzinsungsperiode gilt eine variable Verzinsung auf Basis des 3-Monats-Euribors zuzüglich eines Aufschlags von max. 112 Basispunkten. Der so gebildete Zinssatz gilt für die restliche Darlehenslaufzeit.

**WICHTIG:** Für die Inanspruchnahme dieser Förderung muss eine Förderzusicherung bis spätestens 31.12.2025 ausgestellt werden. Für Anträge, die nach dem 30.09.2025 beim Amt der Oö. Landesregierung einlangen, kann nicht garantiert werden, dass die Förderzusicherung noch rechtzeitig ausgestellt werden kann!

### **Förderungsvorgang**

#### **A. Energiesparende Bauweise**

Der Nachweis über die energetischen Anforderungen erfolgt durch einen kostenlosen energetischen Befund des OÖ Energiesparverbands.

Zu diesem Zweck ist eine „Bauteilbeschreibung Neubau“, eine Kopie des Bauplans und eine Kopie des Energieausweises direkt an den OÖ Energiesparverband, Landstraße 45, 4020 Linz zu senden.

#### **Hinweis:**

Senden Sie die Unterlagen an den OÖ Energiesparverband wenn möglich bereits vor Ihrer Antragstellung bei der Abteilung Wohnbauförderung. Wenn der energetische Befund bereits bei Antragstellung vorliegt, verkürzt sich die Bearbeitungszeit in der Abteilung Wohnbauförderung wesentlich!

#### **B. Vorzeitiger Baubeginn**

Mit dem Bau darf erst nach Erteilung des vorzeitigen Baubeginns durch die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung, begonnen werden. Voraussetzung ist ein



vollständig ausgefülltes und mit allen erforderlichen Unterlagen versehenes Ansuchen.

Es erfolgt eine fördertechnische und energietechnische Überprüfung, die mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann. Sollten Fragen auftauchen, wird die zuständige Abteilung mit den antragstellenden Personen in Kontakt treten.

Achtung: Die Zustimmung zum Baubeginn begründet keinen Rechtsanspruch auf die Förderung.

### **C. Förderungszusicherung**

Die Bewilligung und die Förderungszusicherung erfolgen nach Maßgabe der vorhandenen Mittel. Voraussetzung für die Auszahlung des Hypothekendarlehens ist die grundbücherliche Sicherstellung und Fertigstellung des Rohbaus mit Bedachung.

#### **Voraussetzungen der Darlehensauszahlungen**

Nach Erhalt der Förderungszusicherung wird sich die Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft um die Darlehensabwicklung bemühen. Folgende Unterlagen werden benötigt:

- Rohbaubestätigung mit Dach (Ausstellung erfolgt durch die Gemeinde).
- Rücksendung des gerichtlich oder notariell beglaubigten Schuldscheines.
- Der Oberösterreichischen Landesbank Aktiengesellschaft bleibt es unbenommen, weitere erforderliche Nachweise, vor allem im Hinblick auf die Absicherung des Darlehens, zu verlangen

#### **Aus der Förderung erwachsen folgende Verpflichtungen**

- Bezug des geförderten Eigenheims innerhalb von drei Jahren ab Datum der Zusicherung.
- Aufgabe sämtlicher Wohnungen (Miet- und Eigentumswohnungen), die in den letzten fünf Jahren, gerechnet vom Zeitpunkt der Förderungszusicherung, bewohnt wurden, spätestens sechs Monate nach Bezug des geförderten Eigenheims. Mietverträge sind zu kündigen, Eigentum ist zu verkaufen.
- Widmungsgemäße Verwendung. Das Wohnobjekt muss von den antragstellenden Personen selbst mit Hauptwohnsitz bewohnt werden. Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben. Eine geförderte zweite Wohnung muss mit Hauptwohnsitz von nahestehenden Personen bewohnt werden.



Fortsetzung auf Seite 97





# HABAU

## performance in construction

habau.at

Unter dem Dach der HABAU GROUP leisten wir mit exzellenter Performance in den Kernbereichen Hoch- und Tiefbau den entscheidenden Beitrag für die erfolgreiche Umsetzung zukunftssträchtiger Bauprojekte.

part of the family

**HABAU  
GROUP**

- Diese Förderungsauflagen sind 20 Jahre einzuhalten. Werden diese Verpflichtungen nicht erfüllt, erfolgt die Einstellung bzw. Rückforderung der Zuschüsse!
- Aufgrund der Vorgaben der Bundesregierung sind für die Dauer von 25 Jahre die antispekulativen Maßnahmen des § 15h WGG sinngemäß zu erfüllen, unabhängig davon ob die Förderung eventuell vorzeitig getilgt wurde.

### **WICHTIG:**

- Jede Wohnung hat eine Mindestgröße von 80 m<sup>2</sup> aufzuweisen.
- Förderungsvoraussetzung ist der Einsatz eines hocheffizienten alternativen Energiesystems.
- Grundlagen für die Gewährung der Förderung bilden der energetische Befund, der diesem Befund zugrunde liegende Bauplan und die diesem Befund zugrunde liegende „Bauteilbeschreibung Neubau“.

### **Folgende Unterlagen werden benötigt:**

- Aktueller Grundbuchsauszug
- Rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid
- Energetischer Befund des OÖ Energiesparverbands  
Dazu ist die „Bauteilbeschreibung Neubau“, eine Kopie Ihres Bauplans und eine Kopie Ihres Energieausweises direkt an den OÖ Energiesparverband, Landstraße 45, 4020 Linz zu senden
- Färbige Ausfertigung oder Farbkopie des baubehördlich genehmigten Bauplans
- Einkommensnachweis für das vorangegangene Kalenderjahr aller im Grundbuch angeführten Personen und der Personen, die mit diesen in einer Lebensgemeinschaft, Ehe oder eingetragenen Partnerschaft leben. Der Nachweis ist zu erbringen durch Jahreslohnzettel, gegebenenfalls Einkommensteuer- bzw. Einheitswertbescheid, Bestätigung über Bezug von Arbeitslosen-, Kinderbetreuungs- und Wochengeld, bedarfsorientierte Mindestsicherung, Notstandshilfe.
- Bestätigung des Finanzamts über den Bezug von Familienbeihilfe

**Bitte übermitteln Sie keine Originalunterlagen, da diese nicht retourniert werden können.**

### **Hinweis:**

Eine Bearbeitung ist nur dann möglich, wenn alle erforderlichen Unterlagen angeschlossen sind.



### **Abwicklung / Antragstellung**

Der Antrag ist mittels Formular vor Baubeginn an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung zu richten.

Für Fragen zur energiesparenden Bauweise, zum energetischen Befund, zur barrierefreien Bauweise sowie zu nicht-mineralölbasierten Dämmstoffen steht auch der OÖ Energiesparverband, 4020 Linz, Landstraße 45, Tel. 0800/205 206 kostenlos oder Tel. 0732/7720-14860 zur Verfügung.

## **Nachverdichtung durch Abbruch-Neubau, Neubau auf versiegelten Flächen oder Zu- und Einbau**

Mit Jänner 2025 trat in Oberösterreich eine Nachverdichtungs-Verordnung in Kraft. Gefördert wird die Errichtung von Miet(kauf)wohnungen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen, wenn durch bauliche Maßnahmen das Verhältnis von Wohnfläche zu Grundstücksfläche durch Erhöhung der Wohnungsanzahl verbessert wird.

### **Wer wird gefördert?**

- Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gemeinden
- Gewerbliche Bauträger

### **Was wird gefördert?**

Die Errichtung von Miet(kauf)wohnungen durch

- den Abbruch eines zu Wohnzwecken, gewerblich, öffentlich oder landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und gleichzeitigem Neubau eines Wohnhauses,
- einen Neubau auf einem bereits versiegelten Grundstück oder
- einen Zu- und/oder Einbau von Wohnungen.

### **Wie wird gefördert?**

Durch die Gewährung eines Förderungsdarlehens für die Errichtung von Wohnungen.

### **Ausmaß und Laufzeit des Förderungsdarlehens**

Das Ausmaß des Förderungsdarlehens beträgt maximal 1.100



Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche (Nutzfläche ohne Freifläche) zuzüglich 15.000 Euro je Wohnung und 4.000 Euro je Freifläche.

Die Laufzeit des Förderungsdarlehens beträgt 45 Jahre. Das Darlehen ist während der ersten 25 Jahre mit 0,5 % und während der Restlaufzeit mit 1 % verzinst.

Die Annuitäten betragen für Förderungsdarlehen anfänglich 1,2 % und steigen während der Darlehenslaufzeit entsprechend dem in der Anlage zur Verordnung dargestellten Annuitätenplan. Das Land Oberösterreich hat die Möglichkeit, ab dem sechsten Jahr die Rückzahlungsrate des Förderungsdarlehens neu zu bemessen, wenn sich das Einkommen des Darlehensschuldners bzw. Mieters oder der Geldwert inzwischen wesentlich geändert haben.

### **Zusatzförderung**

Die Basisförderung kann sich für folgende Maßnahmen erhöhen:

Bei Errichtung von unter dem Erdgeschoßniveau liegenden überdachten Stellplätzen je Wohneinheit für einen errichteten Stellplatz 2.500 Euro bzw. wenn das gesamte Bauprojekt eine Bebauungsdichte von mindestens 265 % (Wohnfläche im Verhältnis zur be- und überbauten Fläche) erreicht, 5.000 Euro.

**ACHTUNG:** Carports, Garagen und Parkdecks sind nicht förderbar.

### **Wohnungsgrößen**

Bei den einzelnen Wohnungen dürfen folgende Wohnungsgrößen nicht überschritten werden:

- Ein-Raumwohnung max. 35 m<sup>2</sup>
- Zwei-Raumwohnung max. 50 m<sup>2</sup>
- Drei-Raumwohnung max. 70 m<sup>2</sup> (bei Mietkaufwohnungen maximal 75 m<sup>2</sup>)
- Vier-Raumwohnung max. 85 m<sup>2</sup> (bei Mietkaufwohnungen maximal 90 m<sup>2</sup>)
- Fünf-Raumwohnung max. 95 m<sup>2</sup> (bei Mietkaufwohnungen maximal 100 m<sup>2</sup>)

Diese Flächenvorgaben gelten ohne Einbeziehung von Loggien, Balkonen oder Terrassen. Diese Größenvorgaben können im Einzelfall bei Zu- u. Einbau um bis zu 10 % überschritten und gefördert werden, wenn dies aufgrund der gegebenen Kubatur des Wohnhauses notwendig ist.



### **Freiflächen**

Freiflächen (Loggien Balkone Terrassen) sind im Ausmaß von maximal 8 m<sup>2</sup> je Wohneinheit zu errichten.

### **Finanzierung**

Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber hat mindestens Eigenmittel in Form einer der folgenden drei Varianten einzusetzen:

- Eigenmitteleinsatz in Höhe von 11 % der anerkannten Nettogesamtbaukosten (ohne Mehrwertsteuer): Verzinsung und Tilgung gemäß § 14 WGG 1979 abzüglich mindestens 130 Basispunkte
- Eigenmitteleinsatz in Höhe von 15 % der anerkannten Nettogesamtbaukosten (ohne Mehrwertsteuer): Verzinsung und Tilgung gemäß § 14 WGG 1979 abzüglich mindestens 110 Basispunkte
- Eigenmitteleinsatz in Höhe von 20 % der anerkannten Nettogesamtbaukosten (ohne Mehrwertsteuer): Verzinsung und Tilgung gemäß § 14 WGG 1979 abzüglich mindestens 90 Basispunkte

Die Eigenmittel sind mindestens für die Dauer von zehn Jahren einzusetzen.

Vom Mieter sind zwei Prozent der Nettogesamtbaukosten (ohne Mehrwertsteuer) als Eigenmittel aufzubringen.

Die monatliche Rückzahlungsrates für Förderungsdarlehen, Bankdarlehen und Eigenmitteleinsatz darf monatlich pro m<sup>2</sup> Nutzfläche 5,80 Euro (ohne Mehrwertsteuer) nicht übersteigen.

Das Land Oberösterreich kann nach Maßgabe seiner finanziellen Erfordernisse das Förderungsdarlehen abwicklungstechnisch und verrechnungsseitig durch ein gleich hohes Hypothekendarlehen fördern, dass die Annuitätenbelastung aus diesem Hypothekendarlehen für den Mieter exakt der Belastung des substituierten Förderungsdarlehens entspricht. Für das von der Förderungswerberin oder vom Förderungswerber aufzunehmende Hypothekendarlehen muss in Bezug auf die Darlehensbedingungen die Zustimmung des Landes Oberösterreich eingeholt werden. Das Land Oberösterreich übernimmt nach Maßgabe eines Beschlusses des Oö. Landtags für das aufgenommene Hypothekendarlehen die Haftung.



Übersteigt während der Rückzahlungsdauer einer Förderung die Finanzierungsbelastung die festgelegte Belastungsgrenze, so hat der Bauträger entweder die Laufzeit oder die Verzinsung des Eigenmitteleinsatzes so anzupassen, dass die Belastungsobergrenze nicht überschritten wird. Zur Bestimmung der Belastungsobergrenze während der Förderungslaufzeit wird diese mit 2 Prozent pro Jahr (bzw. im Falle der Umstellung auf ein mit Annuitäten bezuschusstes Hypothekendarlehen mit 3 % pro Jahr) dynamisiert.

### **Voraussetzungen**

- Die Förderungswerberin oder der Förderungswerber muss Eigentümerin oder Eigentümer oder Bauberechtigte oder Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein.
- Das zu verbauende Grundstück muss lastenfrei sein.
- Für das jeweilige Bauvorhaben muss ein eigenes Bankkonto geführt werden, in welches das Land und die künftigen Wohnbenützer ein Einschaurecht haben.
- Gewerbliche Bauträger haben eine unwiderrufliche Bank- oder Zahlungsgarantie mindestens im Ausmaß des Landesdarlehens vorzulegen.
- Vor schriftlicher Zusicherung der Förderung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.
- Die Prüfung der Förderungswürdigkeit der Mieter hat durch den Förderungswerber (Bauträger) zu erfolgen.
- Das vereinbarte Benützungsentgelt muss für die Dauer der Laufzeit der Förderung nach den Entgeltbestimmungen des § 14 WGG 1979 kalkuliert und verrechnet werden.
- Bei Zu- und Einbau von Wohnungen ist § 7 Entgelttrichtlinienverordnung 1994 auch von gewerblichen Bauträgern und Gemeinden anzuwenden. Die auf dieser Grundlage verrechneten Kosten sind förderbar.
- Die Richtlinien „Wege zur Wirtschaftlichkeit“ sind maßgebend für den Erhalt einer Förderung nach dieser Verordnung.

### **Welche Voraussetzungen müssen Mieter aufweisen?**

Die Vergabe dieser geförderten Wohnungen darf an natürliche Personen erfolgen. Folgende Voraussetzungen müssen erfüllt sein:

- Die Mieterin oder der Mieter einer geförderten Wohnung muss eine förderbare Person sein:
  - die Wohnung ist mit Hauptwohnsitz zu bewohnen,
  - die Mieterin oder der Mieter muss volljährig sein und



- o das Einkommen darf bestimmte Einkommensobergrenzen nicht übersteigen.
- Weiters müssen Mieter zum folgenden Personenkreis zählen:
  - o österreichische Staatsbürgerin oder österreichischer Staatsbürger oder
  - o Staatsbürgerin oder Staatsbürger eines EWR-Staates oder
  - o Besitz des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt-EU“.
  - o Sonstige Personen dürfen ein gefördertes Objekt nur anmieten, wenn sie gemäß § 6 Abs. 9 bis 14 Oö.WFG 1993
    - in den letzten 5 Jahren 54 Monate lang Einkünfte oder Leistungen in Österreich bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen,
    - Deutschkenntnisse gemäß Oö. Wohnbauförderungs-Deutschkenntnis-Verordnung 2020 nachweisen und
    - einen rechtmäßigen Aufenthalt in Österreich nachweisen können.
  - o Weitere Personen, die mit dem/den Mieter/n die geförderte Wohnung beziehen werden und keine österreichischen Staatsbürger oder EWR-Bürger sind, haben ebenfalls den rechtmäßigen Aufenthalt in Österreich nachzuweisen.
- Das geförderte Objekt ist umgehend längstens 6 Monate nach Fertigstellung bzw. Übergabe zu beziehen.
- Mit dem Bezug einer geförderten Mietwohnung sind alle Rechte an jenen Wohnungen aufzugeben, die bisher mit Hauptwohnsitz vor Bezug der geförderten Wohnung dauernd bewohnt wurden. Unabhängig davon ist, ob es sich dabei um Wohnobjekte im Eigentum oder in Miete, gefördert oder freifinanziert, handelt.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Die Weitervermietung einer geförderten Wohnung durch die Mieterin oder den Mieter ist nicht zulässig.



### **Wie müssen die Wohnungen bzw. das Wohnhaus ausgestattet sein?**

- Als normale Ausstattung gilt eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik sowohl den Wohnbedürfnissen junger Menschen als auch den Bestimmungen des oberösterreichischen Baurechts entspricht.
- Bauvorhaben, für die eine Förderung beantragt wird haben



die Wirtschaftlichkeitsparameter einzuhalten und Vorgaben des Standardausstattungskataloges zu erfüllen. Eine Förderung kann nur dann erfolgen, wenn das Bauvorhaben in einer Gesamtbewertung als wirtschaftlich positiv beurteilt wird. Es können auch einzelne Projekte des Bauprogramms durch den Wirtschaftlichkeitsbeirat überprüft und einer Detailevaluierung unterzogen werden.

- Bei Gebäuden ohne Lifteinbau hat die Planung des Stiegenhauses so zu erfolgen, dass ein nachträglicher Lifteinbau bzw. Liftanbau mit Ausstiegsstellen in allen Geschoßebenen niveaugleich möglich ist.
- Die Miet(kauf)wohnungen sind grundsätzlich mit Oberflächenausführung und bezugsfertig, das heißt auch mit funktionsstüchtigem Bad und WC sowie mit verlegten Fußböden zu erstellen.
- Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für E-Herd, Spülbecken und Kühlschrank sind herzustellen. Im Bad ist Platz für eine Waschmaschine und deren Anschluss vorzusehen.
- Ein der Größe der Wohnung entsprechender Bereich für Abstellzwecke (Abstellschrank) ist innerhalb der Wohnung vorzusehen.

### **Antragstellung**

Der Antrag ist mittels Onlineantrag oder Formular an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung zu richten.

## **3. Förderungen für Sanierung**

### **Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen**

#### **Wer wird gefördert?**

Eigentümerinnen und Eigentümer von Häusern bis zu drei Wohnungen. Wird das sanierte Eigenheim von der Eigentümerin oder vom Eigentümer selbst bewohnt, gelten Einkommensgrenzen. Die Voraussetzungen der „förderbaren Person“ müssen erfüllt sein.



### Was wird gefördert?

Die Sanierung von Häusern bis zu 3 Wohnungen, die Schaffung von neuen Wohnräumen und Wohnungen durch Zu- und/oder Einbau sowie die Schaffung von bis zu 3 Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude.

### Voraussetzungen

#### **Baubewilligung**

- Die Erteilung der Baubewilligung des Wohnhauses muss zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 20 Jahre zurückliegen.
- Bei der Errichtung von Wohnräumen/Wohnungen durch Zu-/Einbau muss die Erteilung der Baubewilligung des zu erweiternden Eigenheims zum Zeitpunkt der Antragstellung mindestens 10 Jahre zurückliegen.
- Die Baubewilligung ist nicht maßgebend bei Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude.

#### **Rechnungen**

- Sanierungsmaßnahmen sind von gewerblich befugten Unternehmen durchzuführen oder durch Materialrechnungen in Höhe von mindestens 150 Euro pro Rechnung nachzuweisen. Substanzerhaltende Maßnahmen sowie Elektro- und Sanitärmaßnahmen müssen ausschließlich von gewerblich befugten Unternehmen durchgeführt werden.
- Die Rechnungen dürfen zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens nicht älter als zwei Jahre sein und müssen zum Zweck der Überprüfung für die Dauer von sieben Jahren aufbewahrt werden. Die Basis für die Ermittlung der förderbaren Darlehenshöhe bzw. des Bauzuschusses bildet die Kostenaufstellung des Förderantrags.

#### **Energetische Mindestanforderung:**

- Förderungsvoraussetzung ist die Einhaltung der energetischen Mindestanforderungen.
- Der Nachweis über die energetischen Mindestanforderungen erfolgt durch einen kostenlosen energetischen Befund des OÖ Energiesparverbands.

#### **Bewohnung:**

- Die Wohnung muss zur Befriedigung eines dauernden Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) verwendet werden. Ehepaare und



- eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Zweit-/Ferien- und Nebenwohnsitze werden nicht gefördert.
- Eine Förderung kann nur dann gewährt werden, wenn bei Neu- bezug des sanierten Eigenheims die bisherige Wohnung nach- weislich weitervermietet oder die Wohnung verkauft wird.

### **Umfassende Sanierung (für bestehende Eigenheime und Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude)**

Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam saniert werden und die energetische Mindestanforderung für das gesamte Gebäude erfüllt sind:

- Fensterflächen/Haustüre
- Gedämmtes Dach bzw. oberste Geschosßdecke
- Fassadenfläche
- Kellerdecke bzw. erdberührter Boden
- Energetisch relevantes Haustechniksystem: Die Kosten für das Heiztechniksystem stellen keine förderbaren Kosten dar. Der Nachweis der Durchführung wird durch den energetischen Befund des OÖ Energiesparverbands erbracht.

Die höchstmöglichen förderbaren Kosten betragen 50.000 Euro für die umfassende Sanierung.

### **Einzelbauteilsanierung**

Eine Einzelbauteilsanierung liegt vor, wenn max. zwei der oben angeführten Bauteile (ohne Haustechniksystem) saniert werden. Es dürfen die höchstzulässigen U-Werte gemäß § 4 Abs. 2 Oö. Wohnhaussanierungs-Verordnung I 2020 nicht überschritten werden. Die höchstmöglichen förderbaren Kosten betragen pro Einzelbauteil 15.000 Euro.

### **Substanzerhaltende Maßnahmen**

Sanierungsmaßnahmen, welche das ungedämmte Dach, die Trockenlegung und die statische Sicherheit betreffen. Diese haben keine energetische Anforderung und können zusätzlich zur Einzelbauteil- oder umfassenden Sanierung gefördert werden. Diese Maßnahmen dürfen ausschließlich von gewerblich befugten Unternehmen durchgeführt werden und müssen mit entsprechenden Professionisten-Rechnungen nachgewiesen werden. Die höchstmöglichen förderbaren Kosten betragen 5.000 Euro für die substanzerhaltenden Maßnahmen.



### Schaffung von neuem Wohnraum durch Einbau in die bestehende Substanz oder Schaffung von neuem Wohnraum durch Zubau zur thermischen Hülle

Es besteht die Möglichkeit (auch zusätzlich) für die Schaffung von neuem Wohnraum eine Förderung zu erhalten. Nach Fertigstellung dürfen insgesamt maximal 3 Wohnungen im Gebäude bestehen. Die höchstmöglichen förderbaren Kosten betragen

- beim Einbau: max. 200 Euro/m<sup>2</sup>, höchstens jedoch 10.000 Euro
- beim Zubau: max. 500 Euro/m<sup>2</sup>, höchstens jedoch 25.000 Euro
- bei kombiniertem Zu- und Einbau höchstens 25.000 Euro

#### **Einbau:**

Für den Einbau sind sämtliche Kosten, welche die Errichtung der neu geschaffenen Wohnnutzfläche betreffen, z.B. Zwischenwände, Elektroinstallation, Sanitär-Rohinstallation, Heizungsinstallation, etc. förderbar, d.h. bis zur fliesenfertigen Endoberfläche (=bis zur verputzten Wand/Estrich). Es wird kein Innenausbau, z.B. Innentüren, Parkettböden, Küchen, Badewannen, etc. gefördert.

#### **Zubau:**

Alle Kosten wie bei Einbau. Zusätzlich werden noch sämtliche Kosten, welche die Errichtung des Rohbaus bis zur fliesenfertigen Endoberfläche (=bis zur verputzten Wand/Estrich) betreffen, gefördert.

Die Baubewilligung oder eine von der Baubehörde zur Kenntnis genommene Bauanzeige sowie eine Bestätigung der Gemeinde über die Fertigstellung des Bauvorhabens sind Fördervoraussetzung, ohne diese sind Zu-/Einbau nicht förderbar. Die Unterlagen sind bei der Antragstellung vorzulegen.

### Wie wird gefördert?

#### **1. Nicht rückzahlbare Zuschüsse zu einem Darlehen**

Ein Darlehen kann mit einer variablen Verzinsung oder einer Fixverzinsung abgeschlossen werden. Beide Varianten werden mit Zuschüssen gefördert. Die Höhe des Zuschusses beträgt **25 Prozent der förderbaren Kosten**, höchstens jedoch die maximale Darlehenshöhe je Sanierungsvorhaben. Das Darlehen darf mit einer Laufzeit zwischen 15 und 30 Jahren selbst frei gewählt werden. Die Zuschüsse werden für die ersten 15 Jahre der Darlehenslaufzeit, längstens jedoch bis zu gänzlichen Tilgung des Darlehens, gewährt und in gleichen Teilen halbjährlich ausbezahlt.



- **Darlehen mit variabler Verzinsung:** Die Verzinsung darf höchstens 150 Basispunkte über dem 6-Monats-Euribor liegen. Maßgebend ist der Tageswert zwei Bankwerkstage vor Beginn des laufenden Monats. Der so gebildete Zinssatz gilt für die gesamte Darlehenslaufzeit.
- **Darlehen mit Fixverzinsung:** Die Verzinsung darf bei Laufzeiten von 15 bis 20 Jahre höchstens 125 Basispunkte über dem 15Yr-EUR-Swapsatz (11-Uhr-Fixing) und bei Laufzeiten von 21 bis 30 Jahren höchstens 100 Basispunkte über dem 25Yr-EUR-Swapsatz (11-Uhr-Fixing) liegen. Maßgebend ist der Tageswert zwei Bankwerkstage vor Beginn des laufenden Monats. Der so gebildete Zinssatz gilt für die gesamte Darlehenslaufzeit.

## 2. Einmaliger, nicht rückzahlbarer Bauzuschuss

Anstelle der Zuschüsse zu einem Darlehen kann ein Bauzuschuss gewählt werden. Die Höhe des Bauzuschusses beträgt 15 Prozent der förderbaren Kosten. Als Berechnungsbasis gilt die jeweilige maximale Darlehenshöhe je Sanierungsvorhaben.

### Förderzuschläge

Die vorhin genannten Maßnahmen der umfassenden Sanierung, Einzelbauteilsanierung, substanzerhaltende Maßnahmen sowie die Schaffung von neuem Wohnraum durch Ein-/Zubau sind mit diesen Förderzuschlägen kombinierbar.

- **Wohneinheitenbonus**

Bei der Schaffung einer neuen Wohneinheit durch Zu-/Einbau erhöhen sich die förderbaren Kosten um 8.000 Euro.

- **Kaufbonus**

Bei Kauf des Gebäudes innerhalb von 3 Jahren vor Einbringung des Ansuchens erhöhen sich die förderbaren Kosten um 5.000 Euro.

- **Denkmalbonus**

Bei bestehenden denkmalgeschützten Objekten erhöhen sich die förderbaren Kosten um 5.000 Euro.

- **Ökologiebonus**

Bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe im Bereich der gesamten Fassadenfläche und der obersten Geschosdecke erhöhen sich die förderbaren Kosten um 5.000 Euro. Beim Verzicht in der gesamten Gebäudehülle (davon ausgenommen erdberührte Dämmschichten) erhöhen sich die förderbaren Kosten um 10.000 Euro.



- **Installationsbonus**

Werden Sanitär- und/oder Elektroinstallationen im Bestand durchgeführt, erhöhen sich die förderbaren Kosten um 2.000 Euro.

- **Ortskernbonus**

Wenn die Sanierung in einem Siedlungsschwerpunkt durchgeführt wird, erhöhen sich die förderbaren Kosten um 5.000 Euro.

### Voraussetzungen

#### **Erforderliche Unterlagen:**

Bitte übermitteln Sie **keine Originalunterlagen**, da diese nach elektronischer Erfassung nicht retourniert werden können.

1. Aktueller **Grundbuchsauszug**
2. **Grundrissplan**
3. Falls durch die Bestätigung der Baubehörde für die Maßnahmen Unterlagen zusätzlich notwendig sind:
  - **Baubewilligung** bzw. eine von der Baubehörde zur Kenntnis genommene **Bauanzeige**
  - **Farbige Ausfertigung** oder Farbkopie des baubehördlich **genehmigten Bauplans**
  - Eine von der Baubehörde zur Kenntnis genommene **Baufertigstellungsanzeige** (kann auch nachgereicht werden)
4. **Energetischer Befund** des OÖ Energiesparverbands
5. **Rechnungen und Einzahlungsbelege** laut Kostenaufstellung
6. **Einkommensnachweise**
7. **Meldezettel** für alle Bewohner des gesamten Objekts
8. Antragsteller, die nicht aus EWR-Staaten stammen, haben neben ausreichenden Deutschkenntnissen auch den ununterbrochenen Aufenthalt in Österreich von mehr als 5 Jahren mittels Meldebestätigung(en) nachzuweisen und für diesen Zeitraum Einkommens- bzw. Leistungsnachweise von mindestens 54 Monaten vorzulegen.



#### Hinweis:

Die Bearbeitung ist nur dann möglich, wenn alle erforderlichen Unterlagen abgeschlossen sind.

#### Antragstellung

Mittels Formular an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung (Tel. 0732/7720-0). Tipp: Es besteht

die Möglichkeit, ein kostenloses Beratungsgespräch und die Erstellung des energetischen Befunds durch den OÖ Energiesparverband bereits vor Durchführung der Sanierungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen. Wenn der energetische Befund bereits bei Antragstellung vorliegt, verkürzt sich die Bearbeitungszeit in der Abteilung Wohnbauförderung wesentlich!

## **Wohnraumadaptierung bei erhöhtem Pflegebedarf in Häusern bis zu 3 Wohnungen**

### **Wer wird gefördert?**

Förderbar sind grundsätzlich jene Personen, die Eigentümerinnen und Eigentümer von Häusern bis zu drei Wohnungen sind, einen Pflegebedarf ab Pflegestufe 1 bei sich oder anderen Personen haben. Es gelten Einkommensgrenzen.

Die Voraussetzungen der „förderbaren Person“ müssen erfüllt sein.

### **Was wird gefördert?**

Die Wohnraumadaptierung aufgrund erhöhtem Pflegebedarf

### **Voraussetzungen**

#### **Rechnungen/Kosten**

- Sanierungsmaßnahmen sind von gewerblich befugten Unternehmen durchzuführen oder durch Materialrechnungen in Höhe von mindestens 150 Euro pro Rechnung nachzuweisen.
- Die Rechnungen dürfen zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens nicht älter als zwei Jahre sein und müssen zum Zweck der Überprüfung für die Dauer von sieben Jahren aufbewahrt werden.

#### **Bewohnung**

- Die Wohnung muss zur Befriedigung eines dauernden Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) verwendet werden. Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Zweit-/Ferien- und Nebenwohnsitze werden nicht gefördert.
- Eine Förderung kann nur dann gewährt werden, wenn bei







**KIRCHDORFER**  
GROUP

**BETON.**  
**DAS FUNDAMENT**  
**DER ZIVILISATION.**

[WWW.KIRCHDORFER.EU](http://WWW.KIRCHDORFER.EU)

© Daniel Hawelka

Neubezug des sanierten Eigenheims die bisherige Wohnung nachweislich weitervermietet oder die Wohnung verkauft wird.

### **Förderhöhe**

Die höchstmöglichen förderbaren Kosten betragen je Wohneinheit 15.000 Euro.

Förderbar sind ausschließlich Baukosten, die behinderungs- bzw. krankheitsbedingt erforderlich und nicht von Versicherungsleistungen oder durch andere Förderungen gedeckt sind.

### **Wie wird gefördert?**

#### **Nicht rückzahlbare Zuschüsse zu einem Darlehen**

Ein Darlehen kann mit einer variablen Verzinsung oder einer Fixverzinsung abgeschlossen werden. Beide Varianten werden mit Zuschüssen gefördert. Die Höhe des Zuschusses beträgt 25 Prozent der förderbaren Kosten, höchstens jedoch die maximale oben angegebene Höhe. Das Darlehen darf mit einer Laufzeit zwischen 15 und 30 Jahren selbst frei gewählt werden. Die Zuschüsse werden für die ersten 15 Jahre der Darlehenslaufzeit, längstens jedoch bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens, gewährt und in gleichen Teilen halbjährlich ausbezahlt.

- **Darlehen mit variabler Verzinsung:** Die Verzinsung darf höchstens 150 Basispunkte über dem 6-Monats-Euribor liegen. Maßgebend ist der Tageswert zwei Bankwerkstage vor Beginn des laufenden Monats. Der so gebildete Zinssatz gilt für die gesamte Darlehenslaufzeit.
- **Darlehen mit Fixverzinsung:** Die Verzinsung darf bei Laufzeiten von 15 bis 20 Jahre höchstens 125 Basispunkte über dem 15Yr-EUR-Swapsatz (11-Uhr-Fixing) und bei Laufzeiten von 21 bis 30 Jahren höchstens 100 Basispunkte über dem 25Yr-EUR-Swapsatz (11-Uhr-Fixing) liegen. Maßgebend ist der Tageswert zwei Bankwerkstage vor Beginn des laufenden Monats. Der so gebildete Zinssatz gilt für die gesamte Darlehenslaufzeit.

#### **Einmaliger, nicht rückzahlbarer Bauzuschuss**

Anstelle der Zuschüsse zu einem Darlehen kann ein Bauzuschuss gewählt werden. Die Höhe des Bauzuschusses beträgt 15 Prozent der förderbaren Kosten. Als Berechnungsbasis gilt die maximale oben angegebene Höhe.



### Voraussetzungen

Erforderliche Unterlagen:

Bitte übermitteln Sie **keine Originalunterlagen**, da diese nach elektronischer Erfassung nicht retourniert werden können.

- Aktueller **Grundbuchsauszug**
- **Bescheid** für den Nachweis der Pflegestufe
- **Rechnungen und Einzahlungsbelege** laut Kostenaufstellung
- **Einkommensnachweise**
- **Meldezettel** für alle Bewohner des gesamten Objekts
- Antragsteller, die nicht aus EWR-Staaten stammen, haben neben ausreichenden Deutschkenntnissen auch den ununterbrochenen Aufenthalt in Österreich von mehr als 5 Jahren mittels Meldebestätigung(en) nachzuweisen und für diesen Zeitraum Einkommens- bzw. Leistungsnachweise von mindestens 54 Monaten vorzulegen.

**Hinweis:** Die Bearbeitung ist nur dann möglich, wenn alle erforderlichen Unterlagen beigefügt sind.

### Antragstellung

Mittels Formular an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung (Tel. 0732/7720-0).

## **Sanierung von Miet- und Eigentumswohnungen – Austausch von Fenstern und/oder Wohnungseingangstüren deren Baubewilligung mindestens 20 Jahre zurückliegen**



### Wer wird gefördert?

Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer, Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer, Mieterinnen und Mieter.

### Was wird gefördert?

- Einbau von Fenstern inkl. gleichzeitig eingebautem außenliegendem Sonnenschutz am Fenster -  $\leq 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$

- Einbau einer Wohnungseingangstüre mindestens der Widerstandsklasse RC2
- Zusatzförderung für den Kauf einer Wohnung.

### **Wie wird gefördert?**

Gefördert wird in Form von

- **Bauzuschüssen**

### **Basisförderung:**

Der Bauzuschuss für den Einbau von Fenstern und/oder Wohnungseingangstüren beträgt 15 Prozent der förderbaren Kosten, maximal 1.000 Euro pro Wohnung.

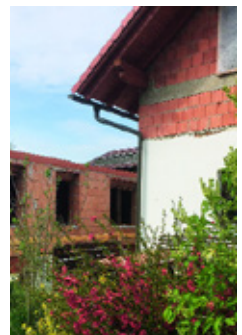
### **Zusatzförderung:**

Wurde innerhalb der letzten 3 Jahre vor Antragstellung diese Wohnung gebraucht erworben, kann sich der Zuschuss um 500 Euro erhöhen. Es gilt das Datum des Kaufvertrags welcher vorzulegen ist.

### **Voraussetzungen**

Förderbar sind Maßnahmen,

- die durch gewerblich befugte Unternehmen durchgeführt werden oder durch Materialrechnungen in Höhe von mindestens jeweils 1.000 Euro nachgewiesen werden.
- Die Rechnungen dürfen nicht älter als 2 Jahre sein.
- Die Rechnungen müssen auf die Antragstellerin oder den Antragsteller lauten.
- Die auf die Sanierungskosten entfallende Umsatzsteuer ist förderbar.
- Zum Zeitpunkt der Antragstellung muss die Baubewilligung für das Wohnhaus mindestens 20 Jahre zurückliegen.
- Zusätzliche Förderungen aus öffentlichen Mitteln anderer Gebietskörperschaften und Versicherungsleistungen sind – auch nach Förderzusage durch die Wohnbauförderung – der Abteilung Wohnbauförderung zu melden. Achtung: Diese Förderungen oder Versicherungsleistungen werden von der förderbaren Summe in Abzug gebracht.
- Die zu fördernde Wohnung muss durch den/die EigentümerIn oder eine/n MieterIn mit Hauptwohnsitz bewohnt sein.
- Die geförderte Wohnung ist nach Förderzusage über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren weiterhin mit Haupt-



wohnsitz zu bewohnen. Wird die Wohnung innerhalb dieser 5 Jahre nicht mehr mit Hauptwohnsitz bewohnt, so ist der Zuschuss zurückzuzahlen. Der Rückzahlungsbetrag verringert sich für jedes Jahr der widmungsgemäßen Verwendung um 1/5 der ursprünglichen Förderung.

- Wird die Förderung in der maximalen Höhe von 1.000 Euro gewährt, ist eine neuerliche Förderung solcher Sanierungsmaßnahmen erst nach 20 Jahren wieder möglich.
- Bei Weiterverkauf oder Übergabe an eine Nachmieterin oder einen Nachmieter der Wohnung ist die Käuferin oder der Käufer oder die Nachmieterin oder der Nachmieter nachweislich über die gewährte Förderung und die Förderungsbedingungen zu informieren.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Wird die zu sanierende bzw. sanierte Wohnung neu bezogen, ist die bisherige Wohnung nachweislich zu vermieten oder zu verkaufen. An der bisherigen Wohnung darf kein Nebenwohnsitz bestehen bleiben.

### **Voraussetzungen der Förderwerber (förderbare Person)**

- Der/die FörderungswerberIn muss volljährig sein
- Das Haushaltseinkommen des Förderungswerbers und des im gemeinsamen Haushalt lebenden EhegattenIn, LebensgefährtenIn oder eingetragenen Partners darf bestimmte Einkommensobergrenzen nicht übersteigen.
- Wird der Förderungsantrag von einer Vermieterin oder einem Vermieter gestellt, sind weder von der Vermieterin oder dem Vermieter noch von der Mieterin oder dem Mieter Einkommensnachweise vorzulegen.

### **Weiters muss die Förderungswerberin oder der Förderungswerber zu einem der folgenden Personenkreise zählen:**

1. österreichische Staatsbürgerin oder österreichischer Staatsbürger oder
2. StaatsbürgerIn eines EWR-Staates.
3. Sonstige Personen erhalten eine Förderung nur dann, wenn sie
  - in den letzten 5 Jahren 54 Monate lang Einkünfte oder Leistungen in Österreich bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen,
  - Deutschkenntnisse gemäß Oö. Wohnbauförderung-Deutschkenntnis-Verordnung 2020 nachweisen und



- einen rechtmäßigen Aufenthalt in Österreich nachweisen können.

Weitere Personen, die mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer bzw. der Mieterin oder dem Mieter die geförderte Wohnung bewohnen und keine österreichischen Staatsbürger oder EWR-Bürger sind, haben ebenfalls den rechtmäßigen Aufenthalt in Österreich nachzuweisen.

### **Antragstellung**

Mittels Formular an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung (Tel. 0732/7720-0).

## **Wohnraumadaptierung aufgrund erhöhten Pflegeaufwands bei Miet- und Eigentumswohnungen**

### **Wer wird gefördert?**

WohnungseigentümerIn und MieterIn, wenn er/sie oder eine ihm/ihr nahestehende Person

- die betreffende Wohnung mit Hauptwohnsitz bewohnt und
- über einen Pflegebedarf von **mindestens der Pflegestufe 1** verfügt. Als Nachweis ist der entsprechende Bescheid vorzulegen.

Die Wohnung muss durch den/die FörderungswerberIn (WohnungseigentümerIn oder MieterIn) mit Hauptwohnsitz bewohnt sein. Ist die Pflegebedürftigkeit bei einer anderen im gemeinsamen Haushalt lebenden Person gegeben, so ist auch von dieser der Nachweis über den Hauptwohnsitz zu erbringen.

### **Was wird gefördert?**

Wohnraumadaptierungen innerhalb von Miet- oder Eigentumswohnungen, die aufgrund eines erhöhten Pflegeaufwandes erforderlich sind.

### **Wie wird gefördert?**

Die Förderung besteht in der Gewährung von **Bauzuschüssen**. Der Bauzuschuss beträgt 15 Prozent der förderbaren Kosten, maximal jedoch 2.250 Euro pro Wohnung.



### Voraussetzungen

Förderbar sind Adaptierungsmaßnahmen,

- aufgrund eines erhöhten Pflegebedarfs von Personen mit mindestens Pflegestufe 1 und
- die durch gewerblich befugte Unternehmen durchgeführt werden oder durch Materialrechnungen in Höhe von mindestens jeweils 1.000 Euro nachgewiesen werden.
- Gefördert werden ausschließlich Baukosten (Einrichtungskosten werden nicht berücksichtigt).
- Die Rechnungen dürfen nicht älter als 2 Jahre sein.
- Die Rechnungen müssen auf den Antragsteller lauten.
- Die auf die Sanierungskosten entfallende Umsatzsteuer ist förderbar.
- Der Zeitpunkt der Baubewilligung ist für diese Sanierungsförderung nicht maßgebend.
- Zusätzliche Förderungen aus öffentlichen Mitteln anderer Gebietskörperschaften und Versicherungsleistungen sind – auch nach Förderzusage durch die Wohnbauförderung – der Abteilung Wohnbauförderung zu melden. Diese Förderungen oder Versicherungsleistungen werden von der förderbaren Summe in Abzug gebracht.
- Die geförderte Wohnung ist nach Förderungszusage über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren mit Hauptwohnsitz zu bewohnen. Wird die Wohnung innerhalb dieser 5 Jahre nicht mehr mit Hauptwohnsitz bewohnt, so ist der Zuschuss zurückzuzahlen.
- Wird die Förderung in der maximalen Höhe von 2.250 Euro gewährt, ist eine neuerliche Förderung solcher Sanierungsmaßnahmen erst nach 20 Jahren wieder möglich.
- Bei Weiterverkauf oder Übergabe an eine Nachmieterin oder einen Nachmieter der Wohnung ist die Käuferin oder der Käufer oder die Nachmieterin oder der Nachmieter nachweislich über die gewährte Förderung und die Förderbedingungen zu informieren.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Wird die zu sanierende bzw. sanierte Wohnung neu bezogen, ist die bisherige Wohnung nachweislich zu vermieten oder zu





verkaufen. An der bisherigen Wohnung darf kein Nebenwohnsitz bestehen bleiben.

### **Voraussetzungen der Förderwerber (förderbare Person)**

- Der/die FörderungswerberIn muss volljährig sein und
- das Haushaltseinkommen des Förderungswerbers und des im gemeinsamen Haushalt lebenden EhegattenIn, LebensgefährtenIn oder eingetragenen Partners darf bestimmte Einkommensobergrenzen nicht übersteigen.
- Wird der Förderungsantrag von einer Vermieterin oder Vermieter gestellt, sind weder von der Vermieterin oder Vermieter noch von der Mieterin oder Mieter Einkommensnachweise vorzulegen.

### **Weiters muss die Förderungswerberin oder der Förderungswerber zu einem der folgenden Personenkreise zählen:**

1. österreichische Staatsbürgerin oder österreichischer Staatsbürger oder
2. StaatsbürgerIn eines EWR-Staates.
3. Sonstige Personen erhalten eine Förderung nur dann, wenn sie
  - in den letzten 5 Jahren 54 Monate lang Einkünfte oder Leistungen in Österreich bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen,
  - Deutschkenntnisse gemäß Oö. Wohnbauförderung-Deutschkenntnis-Verordnung 2020 nachweisen und
  - einen rechtmäßigen Aufenthalt in Österreich nachweisen können.

Weitere Personen, die mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer bzw. der Mieterin oder dem Mieter die geförderte Wohnung bewohnen und keine österreichischen Staatsbürger oder EWR-Bürger sind, haben ebenfalls den rechtmäßigen Aufenthalt in Österreich nachzuweisen.

### **Antragstellung**

Mittels Formular an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung (Tel. 0732/7720-0).



## 4. Förderung für Wärmepumpen, Fernwärmeanschlüsse und thermische Solaranlagen

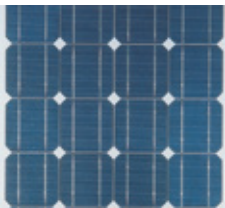
### Was wird gefördert?

**Austausch eines fossilen Wärmeerzeugers gegen eine elektrisch betriebene Heizungs-Wärmepumpe**, die zur Festlegung von Anforderungen an die umweltgerechte Gestaltung von Raumheizgeräten und Kombi-Heizgeräten eine jahreszeitbedingte Raumheizungs-Energieeffizienz ( $\eta_s$ ) bei mittlerem Klima von mindestens 125 % (55° C) und 150 % (35° C) aufweisen.

Die Wärmepumpen müssen weiters über das nationale Wärmepumpen-Gütesiegel entsprechend dem European Quality Label für Heat Pumps, EHPA, verfügen.

**Ersatz eines fossilen Wärmeerzeugers durch Anschluss an ein bestehendes Fernwärmenetz**, sofern diese ganz oder teilweise (zumindest 80 %) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sowie sonstiger Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt, stammt.

**Errichtung einer thermischen Solaranlage**, sofern diese nachträglich eingebaut wurde und eine Produktzertifizierung einer anerkannten Prüfstelle für den Kollektor nach der „Solar Keymark“-Richtlinie vorliegt oder die Kollektoren das „Austria Solar-Gütesiegel“ aufweisen. Die Förderung kann unabhängig des bestehenden Heizsystems beantragt werden.



Nicht gefördert werden: Anlagen in Neubauten, Eigenbauanlagen und Prototypen, Erweiterung von bestehenden thermischen Solaranlagen, gebrauchte Anlagen und Anlagen mit wesentlich gebraucht erworbenen Anlagenteilen.

**Hinweis:** Um eine Förderung für die Errichtung von Biomasse-Heizanlagen kann bei der Abteilung Land- und Forstwirtschaft

angesucht werden.

### **Wer wird gefördert?**

Privatpersonen, die eine förderungsfähige Anlage in ihrem bestehenden Wohnhaus (Hauptwohnsitz) mit bis zu zwei Wohnungen errichten.

**Achtung:** Die förderbaren Maßnahmen müssen der privaten Nutzung dienen und die betroffenen Wohnhäuser und Wohnungen müssen ganzjährig bewohnt sein (Hauptwohnsitz). Nicht förderbar sind Ferienwohnungen sowie Zweitwohnsitze.

### **Wie wird gefördert?**

Die Förderung wird in Form von fixen Beträgen in Abhängigkeit von der Art, der Nennwärmeleistung und der Energieeffizienz der Anlage berechnet. Der finanzielle Zuschuss wird als einmaliger, nicht rückzahlbarer Investitionskostenzuschuss ausbezahlt.

#### **Fördersatz**

#### **Luft-Wasser-Wärmepumpe 100 Euro/kW Nennwärmeleistung**

(maximal 1.700 Euro)

Gültig bei einer jahreszeitbedingten

Raumheizungs-Energieeffizienz

( $\eta_s$ )  $\geq 150$  % (35° C)

bzw.  $\geq 125$  % (55° C)

Bei gleichzeitiger Entsorgung eines ortsfesten Tank für fossile Brennstoffe gibt es einen Bonus:  
100 % der Nettoentsorgungskosten, max. 1.000 Euro.

#### **Förderungsfähige Nettokosten\*:**

- Wärmepumpe
- Pufferspeicher
- Montagekosten

#### **Erdwärme- oder Wasser- 170 Euro/kW Nennwärmeleistung**

#### **Wasser-Wärmepumpe**

(maximal 2.800 Euro)

#### **bzw. bei einer Tiefen-**

Gültig bei einer jahres-

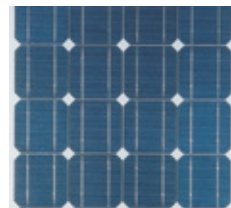
#### **bohrung (Erdwärmesonde)**

zeitbedingten Raum-

heizungs-Energieeffizienz

( $\eta_s$ )  $\geq 170$  % (35° C)

bzw.  $\geq 150$  % (55° C)



**100 Euro/kW Nennwärmeleistung**

(maximal 1.700 Euro)

Gültig bei einer jahreszeitbedingten Raumheizungs-Energieeffizienz ( $\eta_s$ )  $\geq 150$  % und  $< 170$  % ( $35^\circ\text{C}$ ) bzw.  $\geq 125$  % und  $< 150$  % ( $55^\circ\text{C}$ )

Bei gleichzeitiger Entsorgung eines ortsfesten Tank für fossile Brennstoffe gibt es einen Bonus:

100 % der Nettoentsorgungskosten, max. 1.000 Euro.

Förderungsfähige Nettokosten\*:

- Wärmepumpe
- Wärmequellenanlage (Erdwärmekollektor Grundwasserbrunnen, Tiefenbohrung)
- Pufferspeicher
- Montagekosten

---

**Anschluss an Fern- bzw. Nahwärme**

**140 Euro/kW Anschlussleistung**

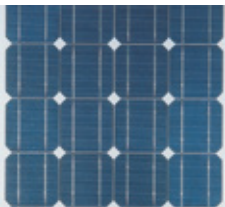
laut Wärmeliefervertrag (maximal 2.800 Euro)

Bei gleichzeitiger Entsorgung eines ortsfesten Tank für fossile Brennstoffe gibt es einen Bonus:

100 % der Nettoentsorgungskosten, max. 1.000 Euro.

Förderungsfähige Nettokosten\*:

- Übergabestation,
- Einbindung ins Heizungssystem
  - Rohrleitungen, Pumpen, Ventile, Wärmespeicher
  - Grabungsarbeiten
  - Anschlussgebühren
  - Montagekosten



| <b>Thermische Solaranlage auf Bestandsgebäude</b> | Bruttokollektorfläche in m <sup>2</sup> | Förderung                      |
|---|---|--------------------------------|
|   | 4 bis 10                                | Pauschal<br>1.750 Euro         |
|   | 11 bis 19                               | 175 Euro<br>pro m <sup>2</sup> |
|   | ab 20                                   | Pauschal<br>3.500 Euro         |
|   | Kollektortausch                         | Pauschal<br>700 Euro           |

### **Thermische Solaranlage auf Bestandsgebäude**

#### Förderungsfähige Nettokosten\*:

- Solarkollektor
- Verrohrung, Pumpengruppe
- Wärmespeicher
- Solarregelung
- Montagekosten

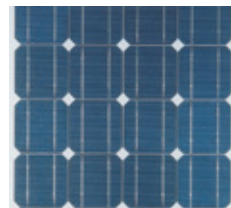
**\*Die Landesförderung ist in jedem Einzelfall mit 50 Prozent der förderungsfähigen Nettokosten begrenzt (ohne Entsorgungsbonus)!**

**Achtung:** Für die Errichtung förderungsfähiger Anlagen können Fördermittel des Bundes in Anspruch genommen werden. Die gleichzeitige Inanspruchnahme einer weiteren Landesförderung ist jedoch nicht möglich. Anlagen, bei denen die Kosten durch Versicherungsleistungen gedeckt sind, können nicht gefördert werden.

### **Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?**

#### **Allgemeine Kriterien**

- Auf diese Beihilfen besteht kein Rechtsanspruch. Das Land Oberösterreich behält sich das Recht vor, unabhängig der Laufzeit die Förderrichtlinien zu ändern und/oder die Förderung einzustellen.
- Für die private Investition dürfen keine zusätzlichen Fördermittel einer anderen Landesförderstelle in Anspruch genommen werden.
- Die Anlage muss von einem befugten Unternehmen fach- und normgerecht installiert werden.
- Montagekosten müssen auf der Rechnung ausgewiesen sein.



Kosten der Inbetriebnahme werden jedoch nicht als Montagekosten gewertet.

- Der Förderungsantrag ist nach Durchführung der Maßnahme spätestens sechs Monate nach Rechnungslegung (es gilt das Datum der Schlussrechnung) an die Förderstelle des Landes Oberösterreich zu senden.
- Die jeweilige voll inhaltliche Anerkennung und Einhaltung der Richtlinien zur Umweltförderung in Oberösterreich und Allgemeinen Förderungsrichtlinien des Landes Oberösterreich in der geltenden Fassung.
- Die geförderte Anlage muss zumindest 10 Jahre lang zweckentsprechend betrieben werden. Um einen zweckentsprechenden Betrieb handelt es sich nur, wenn die geförderte Anlage innerhalb dieses Zeitraums nicht stillgelegt und bei einer Veräußerung der Erwerber auf diese Pflicht hingewiesen wird.
- Die im Förderprogramm genannten technischen Bestimmungen und Grenzwerte sind einzuhalten.
- Im Falle einer Förderung für Wärmepumpe und Fernwärmeanschluss sind alle vorhandenen fossilen alten Heizkessel nachweislich zu demontieren. Der Nachweis über die Altanlage mit genauer Typenbezeichnung (Foto, Typenschild, alte Rechnung oder Entsorgungsbestätigung) ist für die Dauer von 10 Jahren aufzubewahren und auf Nachfrage vorzulegen.
- Es muss eine überwiegend private Nutzung der geförderten Anlage gewährleistet sein, das heißt die zu Wohnzwecken dienende Fläche muss mehr als 50 Prozent des Gesamtgebäudes betragen.

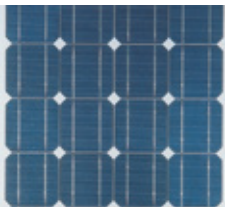
### **Technische Kriterien**

#### **Fernwärmeanschluss:**

- Ein wassergetragenes Heizsystem muss nach dem Heizkesseltausch gegeben sein.
- Die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizanlage muss erfolgen.

#### **Wärmepumpe:**

- Ein wassergetragenes Heizsystem muss nach dem Heizkesseltausch gegeben sein.
- Die Durchführung eines hydraulischen Abgleichs der Heizanlage muss erfolgen.
- Die Wärmepumpe ist entweder



# WACHSEN WIR GEMEINSAM.

MIT DER RICHTIGEN WOHNBAUFINANZIERUNG  
UND FÖRDERUNGSBERATUNG.



Mit der richtigen Wohnbau-  
finanzierung und Förderungs-  
beratung erfüllen Sie sich  
den Traum vom Eigenheim.  
**Jetzt Beratungsgespräch  
vereinbaren!**



in     
[www.vkb.at](http://www.vkb.at)

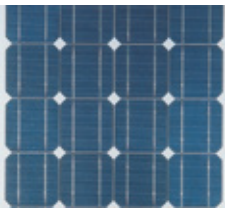
**√KKB**  
IHRE BANK. IHR ERFOLG.



- mit einer netzgekoppelten Photovoltaikanlage mit einer Leistung von zumindest 3 kW<sub>peak</sub> oder
  - mit einer thermischen Solaranlage mit mindestens 4 m<sup>2</sup> Bruttokollektorfläche zur Warmwasserbereitung zu kombinieren (bei dieser Variante kann der Heizungstausch und die nachträgliche Installation der Solaranlage zur Warmwasserbereitung gefördert werden) oder
  - muss ab Inbetriebnahme der Anlage 10 Jahre mit Strom aus 100 Prozent erneuerbaren Energieträgern betrieben werden.
- Die geförderte Wärmepumpe muss über einen Herstellernachweis über die Smart Grid-Fähigkeit (z.B. „Smart Grid Ready“- Zertifikat) verfügen; das SG-Ready-Label wird an Wärmepumpen-Baureihen verliehen, deren Regelungstechnik die Einbindung der einzelnen Wärmepumpe in ein intelligentes Stromnetz ermöglicht.
  - Zur Eigenkontrolle der Jahresarbeitszahl sind ein Wärmemengenzähler sowie ein separater Stromzähler für den Verdichter und die Hilfsantriebe zu installieren. Dies kann auch durch entsprechend technische Einrichtungen in der Wärmepumpenanlage selbst erfolgen. Es muss jedoch die nachträgliche Berechnung der Jahresarbeitszahl (JAZ) gewährleistet sein.
- Einzuhaltende Schallimmissionsgrenzwerte bei Luftwärmepumpen:  
Grundsätzlich handelt es sich bei Geräuschen von Luftwärmepumpen um Dauergeräusche. Diese Geräusche haben auch teilweise tieffrequente Geräuschanteile. Für die Förderung wird die Anforderung definiert, dass die spezifische Schallimmission den Wert von 35 dB an der Grundgrenze des Nachbargrundstückes nicht überschreiten darf. Dieser Wert orientiert sich grundsätzlich am Planungsrichtwert für Dauergeräusche für die Baulandwidmung Wohngebiet zur Nachtzeit.

### **Hinweis:**

- Der Beurteilungspegel ist dabei auf ganze Zahlen zu runden.
- Für den L<sub>w,A</sub> ist der maximale Schallleistungspegel laut Angaben des Herstellers einzusetzen. Eine Nachtabsenkung ist bei der Berechnung nicht zu berücksichtigen.
- Der Abstand d ist vom Mittelpunkt der Luftwärmepumpe zu messen.
- Innenaufstellung wird analog zur freien Außenaufstellung bewertet



- Wenn ein Anschluss an ein bestehendes Nah- oder Fernwärmenetz aus erneuerbaren Energieträgern in einem Umkreis von max. 35 m technisch/wirtschaftlich möglich ist, wird keine Förderung für Wärmepumpen gewährt.

### **Thermische Solaranlage:**

- Mindestgröße der thermischen Solaranlage von 4 m<sup>2</sup> Bruttokollektorfläche.
- Die Kollektoren müssen über ein gültiges Solar Keymark Zertifikat nach CEN verfügen oder die Kollektoren das „Austria Solar-Gütesiegel“ aufweisen.
- Bei der installierten thermischen Solaranlage muss der solare Ertrag erfasst und angezeigt werden. Dies kann durch den Einbau eines Wärmemengenzählers im Kollektorkreislauf oder durch entsprechend ausgestattete Solarregelung erfolgen.

### **Erforderliche Unterlagen**

- Online-Antragsformular Land OÖ
- Auszahlungsbrief der Bundesförderung
- Es sind keine Rechnungen und Zahlungsbestätigungen vorzulegen.
- Rechnungen und Zahlungsbelege werden stichprobenweise überprüft.

### **Zusätzlich bei Fernwärmeanschluss:**

- Technisches Datenblatt Fernwärmeanschluss (UWD-US/E-73b)
- Wärmeliefervertrag
- Entsorgungsbestätigung der alten Heizanlage bei Umstellung auf Fernwärmeanschluss oder Wärmepumpe

### **Zusätzlich bei Wärmepumpe:**

- Technisches Datenblatt Wärmepumpe. Bei Luftwärmepumpen: Datenblatt zur Berechnung der Schallimmissionen
- Nachweis über den Einsatz von Strom aus erneuerbarer Energie mittels eines Stromliefervertrags
- eine aktuelle Stromrechnung, aus der ersichtlich ist, dass 100 Prozent erneuerbare Energie bezogen wird oder
- Nachweis über eine zumindest 4 m<sup>2</sup> große thermische Solaranlage oder
- Nachweis über eine Photovoltaikanlage mit zumindest 3 kW peak
- Entsorgungsbestätigung der alten Heizanlage bei Umstellung auf Fernwärmeanschluss oder Wärmepumpe



### **Zusätzlich bei thermischer Solaranlage**

- Technisches Datenblatt Thermische Solaranlage

### **Antragstellung**

Die Förderung ist nach Durchführung der Maßnahme online beim Amt der Oö. Landesregierung zu beantragen. Sämtliche notwendige Unterlagen sind mit dem Antrag zu übermitteln.

### **Laufzeit**

Jänner 2023 bis 31. Dezember 2026 nach Maßgabe der vorhandenen finanziellen Mittel.

Das Land Oberösterreich ersucht um Verständnis, dass sich das Recht vorbehalten wird, nach Maßgabe der Verfügbarkeit der Fördermittel auch Änderungen und Adaptierungen bei den Förderbestimmungen vorzunehmen.

## **Sauber Heizen für Alle**

Im Rahmen der Aktion „Sauber Heizen für Alle“ werden einkommensschwache private Haushalte beim Ersatz eines fossilen Heizungssystems durch eine klimafreundliche Technologie unterstützt.

### **Wer wird gefördert?**

Antragsberechtigt für die soziale Zusatzförderung ist der Gebäudeeigentümer bzw. die Gebäudeeigentümerin eines Ein-/Zweifamilien-/Reihenhauses mit Hauptwohnsitz am Projektstandort. Der Hauptwohnsitz muss vor dem 31.12.2023 begründet worden sein.

### **Welche Einkommensvoraussetzungen müssen erfüllt sein?**

Haushaltszugehörigkeit zum untersten Einkommensdrittel in Österreich.

Dies entspricht, bezogen auf einen Einpersonenhaushalt, einem Monatseinkommen von netto bis zu 1.904 Euro.

Bei Mehrpersonenhaushalten kommen je nach Zusammensetzung entsprechende Gewichtungsfaktoren der Statistik Austria zur Anwendung. Das ist ein Faktor 0,5 für jeden zusätzlichen



Erwachsenen und 0,3 für jedes Kind unter 14 Jahre.

Einkommensschwach sind jedenfalls Haushalte, die eine gültige Bestätigung über den Bezug einer Sozialhilfe vorweisen können oder von einem ORF-Beitrag befreit sind.

### **Was wird gefördert?**

Gefördert wird der Ersatz eines fossilen Heizungssystems. Die neue Heizungsanlage muss den angeführten Förderungsbedingungen entsprechen. Die alte, fossile Heizungsanlage muss nachweislich außer Betrieb genommen und inkl. eventuell vorhandener Brennstofftanks ordnungsgemäß entsorgt werden. Ist eine Entsorgung der Brennstofftanks nicht möglich, so müssen diese jedenfalls entleert, gereinigt und verplombt werden. Die fachgerechte Entsorgung bzw. die Entleerung, Reinigung und Verplombung ist der Förderungsabwicklungsstelle auf Nachfrage nachzuweisen.

### **Was sind die Förderbedingungen?**

Wesentlich für die Wahl des neuen Heizungssystems ist die Anschlussmöglichkeit an ein hocheffizientes oder klimafreundliches Nah-/Fernwärmenetz. Ist diese gegeben, kann nur der Umstieg auf Nah-/Fernwärme gefördert werden. Ansonsten kann ein Holzzentralheizungsgerät oder eine Wärmepumpe gefördert werden.

### **Klimafreundlicher Nah-/Fernwärmeanschluss**

Gefördert werden klimafreundliche Nah-/Fernwärmeanschlüsse, bei denen entweder

- mind. 50 % der Energie aus erneuerbaren Quellen,
- oder mind. 75 % der Wärme aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen
- oder mind. 50 % aus einer Kombination dieser Energien/Wärmen stammt.

### **Hocheffizienter Nah-/Fernwärmeanschluss**

Gefördert werden hocheffiziente Nah-/Fernwärmeanschlüsse, bei denen zumindest 80 Prozent der Energie aus erneuerbaren Quellen, aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, sonstiger Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt oder einer Kombination dieser Energien/Wärmen stammt. Zur Spit-



zenlastabdeckung und als Ausfallsreserve kann Energie aus anderen Systemen im Ausmaß von bis zu 20 Prozent eingesetzt werden.

**Holzzentralheizungsgerät**

- Einhaltung der Emissionsgrenzwerte der Umweltzeichenrichtlinie im Volllastbetrieb und ein Kesselwirkungsgrad von mindestens 85 Prozent.
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern sind nur Kessel < 100 kW förderungsfähig.
- keine Anschlussmöglichkeit an eine hocheffiziente oder klimafreundliche Nah-/Fernwärmeversorgung

**Wärmepumpe**

- Einhaltung der EHPA-Gütesiegelkriterien in der jeweiligen Fassung bestätigt durch ein unabhängiges Prüfinstitut
- Ausschließlich Anlagen mit einem Kältemittel mit einem GWP < 1.500
- maximale Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems von 55°C
- Liste der förderungsfähigen Wärmepumpen unter [www.sauber-heizen.at](http://www.sauber-heizen.at)
- Bei Ein-/Zweifamilienhäusern sind nur Wärmepumpen < 100 kW förderungsfähig.
- Schallimmissionsgrenzwerte bei Luftwärmepumpen maximal 35 dB an der Grundstücksgrenze zu den Nachbarn
- keine Anschlussmöglichkeit an eine hocheffiziente oder klimafreundliche Nah-/Fernwärmeversorgung

**Wie wird gefördert?**

In Form eines einmaligen, nicht rückzahlbaren Investitionszuschusses in Ergänzung zu den Basisförderungen des Bundes und des Landes Oberösterreich.



| <b>Technologie</b>                                     | <b>Kostenobergrenze*</b> |
|--|--------------------------|
| Anschluss Fernwärme                                    | 28.469 Euro              |
| Installation Pellet- oder Hackgutkessel                | 36.180 Euro              |
| Installation Scheitholzessel                           | 30.055 Euro              |
| Installation Luft/Wasser Wärmepumpe                    | 25.586 Euro              |
| Installation Sole/Wasser bzw. Wasser/Wasser Wärmepumpe | 37.550 Euro              |



## Der Traum vom Eigenheim wird wieder leistbar

Für viele Familien ist ein eigenes Zuhause mehr als nur ein Haus – es ist ein Ort der Sicherheit, Geborgenheit und der Verwirklichung von Zukunftsplänen. In den vergangenen Jahren wurde dieser Traum jedoch oft durch hohe Inflation, steigende Baukosten und strengere Kreditvergaberichtlinien erschwert.

### Ein sicherer Partner für leistbares Bauen

Um diesen Herausforderungen zu begegnen, bietet WOLF Haus innovative Lösungen, um den Hausbau leistbar zu machen. Mit flexiblen Finanzierungsmöglichkeiten und individueller Beratung schafft das Unternehmen Bedingungen, die den Weg zum Eigenheim wieder öffnen. Kunden profitieren von der langjährigen Erfahrung eines Partners, der die Wünsche und Bedürfnisse der Bauherren ernst nimmt und dabei auf Qualität und Verlässlichkeit setzt.

### Alles aus einer Hand – Vom Keller bis zum Dach

WOLF Haus bietet Ihnen ein Rundum-sorglos-Paket für Ihr Bauvorhaben. Von der ersten Planungsphase bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe steht Ihnen WOLF als verlässlicher Partner zur Seite und stellt sicher, dass Ihr Haus in höchster Qualität und nach Ihren individuellen Wünschen entsteht. Mit jahrzehntelanger Erfahrung kümmert sich WOLF um jedes Detail, sodass Sie sich entspannt auf Ihr neues Zuhause freuen können.

### Bis zu 20 % der Baukosten sparen dank Bauherrenmithilfe

Mit der Bauherrenmithilfe von WOLF Haus können Sie aktiv bei Ihrem Bauprojekt mitwirken und gleichzeitig bares Geld sparen! Durch Eigenleistung beim Hausbau haben Sie die Möglichkeit, bis zu 20 % der Baukosten zu reduzieren. Dank der professionellen Unterstützung ist es für jeden Bauherren ganz einfach möglich, selbst mitzuhelfen und so den Traum vom Eigenheim erschwinglicher zu gestalten.

Mehr Infos auf [www.wolfhaus.at](http://www.wolfhaus.at)

### **Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?**

- Positive Förderungszusage der Bundes- und Landesförderungsstelle.
- Die Heizungsanlage muss von einer befugten Fachkraft fach- und normgerecht installiert werden. Anlagen, die in Eigenregie errichtet werden, sind somit von der Förderungsaktion ausgeschlossen.
- Rechnungen müssen auf den Antragsteller bzw. die Antragstellerin persönlich lauten, sowie auf die im Antrag angegebene Standortadresse des Heizungssystems ausgestellt sein.
- Die geförderte Anlage muss sich im Wohnobjekt befinden, welches von den Eigentümern und Eigentümerinnen mit Hauptwohnsitz bewohnt wird.
- Es kann pro neuem Heizungssystem nur ein Förderungsantrag gestellt werden. Somit kann auch in einem Zweifamilienhaus bei Umstieg auf ein neues, gemeinsames Heizungssystem nur ein Förderungsantrag gestellt werden.
- Eine Förderung ist nur für Bestandsgebäude im Bundesland Oberösterreich möglich.
- Es muss eine überwiegend private Nutzung der geförderten Heizung gewährleistet sein.
- Verpflichtung für den ordnungs- und bestimmungsgemäßen Betrieb des errichteten Heizungssystems für mind. 10 Jahre Sorge zu tragen. Eine allfällige Nichteinhaltung kann einen Rückforderungsgrund darstellen.

### **Einkommen**

Die Ermittlung des anrechenbaren Jahreshaushaltsnettoeinkommens erfolgt grundsätzlich lt. Transparenzdatenbank auf Basis der dort verfügbaren Daten für das Kalenderjahr 2023.



Das Haushaltseinkommen ist die Summe aller Einkommen der mit dem Förderungswerber/Förderungswerberin (Eigentümer/Eigentümerin) im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Einkünfte von Personen für die Familienbeihilfe bezogen wird bleiben unberücksichtigt.

Grundlage für die Feststellung der im Haushalt lebenden Personen ist die aktuelle Haushaltsbestätigung zum Zeitpunkt der Registrierung. Spätere An-, Ab- oder Ummeldungen der Haupt- und Nebenwohnsitze bleiben unberücksichtigt.





Foto: Mike Wolf

# performance in construction

Unter dem Dach der HABAU GROUP wickeln wir professionell individuelle Bauprojekte in sämtlichen Sparten des Hoch- und Tiefbaus ab. Dabei bauen wir auf Handschlagqualität und Kundenbeziehung auf Augenhöhe.

**h-f.at**

part of the family

**HABAU  
GROUP**

Bei Vorlage der gültigen Bestätigung über den Bezug einer Sozialhilfe oder Befreiung des ORF-Beitrags entfällt die gesonderte Berechnung des Haushaltseinkommens.

Folgende Einkünfte sind auf jeden Fall gesondert nachzuweisen bzw. mittels von der Förderstelle übermitteltem Bestätigungsformular auszuschließen:

- Ausländische Einkünfte, die nicht bereits im Einkommensteuerbescheid berücksichtigt wurden
- Unterhaltszahlungen
- Kapitaleinkünfte
- Sonstige Einkünfte (z.B. Einkünfte aus Grundstücksveräußerungen)

### **Zustimmungserklärung**

Eine Zustimmung zur Abfrage der für die Förderabwicklung erforderlichen Daten hat von dem/der Förderungswerber/in zu erfolgen.

- Zentrales Melderegister
- Transparenzdatenbank
- Grundstücksdatenbank
- AMS Behördenportal
- AJWEB des Hauptverbands der österreichischen Sozialversicherungsträger zur Auskunftserteilung an Justiz- und Verwaltungsbehörden.

### **Beratung**

Es ist eine verpflichtende Energieberatung beim Energiesparverband des Landes Oberösterreich in Anspruch zu nehmen.

### **Abwicklung/Antragstellung**

- Registrierung unter [www.sauber-heizen.at](http://www.sauber-heizen.at)
- Einkommensprüfung
- Energieberatung
- Antragstellung unter [www.sauber-heizen.at](http://www.sauber-heizen.at)
- Förderzusage
- Auszahlung

### **Laufzeit**

Nach Maßgabe der vorhandenen finanziellen Mittel von 1. Jänner 2025 bis 31. Dezember 2025.



## 5. Förderungen rund ums Wohnen

### Kauf, Übergabe, Schenkung eines geförderten Eigenheims bzw. Reihenhauses

#### Wer wird gefördert?

- Natürliche „förderbare“ Personen
- Juristische Personen – nur bei geförderten Sanierungsdarlehen

#### Wie wird gefördert?

Durch die Übernahme eines

- zinsenbezuschussten Darlehens der OÖ. Landesbank
- Direktdarlehens des Landes OÖ
- mit Annuitätenzuschüssen oder nicht rückzahlbaren Zuschüssen geförderten Sanierungsdarlehen

#### **Zinsenbezuschusstes Darlehen der OÖ. Landesbank:**

Hierbei ist ein Ansuchen um weitere Bewilligung der Zinszuschüsse mit dem Formular SGD-Wo/E-9 an die Abteilung Wohnbauförderung zu richten. Gleichzeitig ist das Einvernehmen mit dem Darlehensgeber, der OÖ. Landesbank (Tel. Nr.: 0732/7639/0 – FinanzService Wohnbauförderung) herzustellen.

#### **Direktdarlehen des Landes OÖ:**

Das grundbücherlich eingetragene Darlehen des Landes OÖ kann mit dem aushaftenden Darlehenssaldo übernommen werden.

Die Höhe des noch offenen Restdarlehens ist in der Landesbuchhaltung unter Angabe der Darlehensnummer zu erfragen. (Tel. Nr.: 0732/7720/15344). Dabei ist ein Ansuchen um Übernahme des offenen Förderungsdarlehen mit dem Formular SGD-Wo/E-9 an die Abteilung Wohnbauförderung zu richten.

Ist im Grundbuch neben dem geförderten Darlehen ein Veräußerungsverbot des Landes OÖ eingetragen, so ist darüber hinaus eine schriftliche Zustimmung des Landes zur Eigentumsübertragung erforderlich. Zu diesem Zweck ist durch Ihren Notar oder Rechtsanwalt eine Zustimmungserklärung vorzubereiten und dem Land OÖ vorzulegen, die bei positiver Erledigung vom Land OÖ unterfertigt wird.



### **Mit Annuitätenzuschüssen oder nicht rückzahlbaren Zuschüssen gefördertes Sanierungsdarlehen:**

In diesem Fall ist ein Ansuchen um weitere Bewilligung der Annuitätenzuschüsse bzw. nicht rückzahlbare Zuschüsse mit dem Formular SGD-Wo/E28 an die Abteilung Wohnbauförderung zu richten. Gleichzeitig ist das Einvernehmen mit dem Darlehensgeber herzustellen.

### **Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?**

Die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung ist in jedem Fall über den Eigentümerwechsel zu informieren. Bei Vorliegen der Förderungsvoraussetzungen stimmt die Wohnbauförderung der Förderungsübernahme zu.

### **Förderungsvoraussetzungen bei Übertragung einer Neubauförderung:**

- Bei Neubauförderungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1984, nach dem Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1990 und nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1993 darf eine Eigentumsübertragung nur an eine „förderbare Person“ erfolgen.
- Die Erwerberin oder der Erwerber muss eigenberechtigt sein.
- Das geförderte Eigenheim bzw. Reihenhaus muss von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst mit Hauptwohnsitz bewohnt werden.
- Die Rechte an früheren Wohnungen, unabhängig ob es sich dabei um Wohnobjekte im Eigentum oder in Miete, gefördert oder freifinanziert handelt, welche in den letzten 5 Jahren mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden, sind innerhalb von 6 Monaten nach Bezug des geförderten Eigenheims/Reihenhauses aufzugeben.
- Paare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Das Haushaltseinkommen darf bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Keine Einkommensgrenzen gelten bei Eigentumsübertragungen an Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder.
- Nicht-EWR-Bürger können ein gefördertes Eigenheim/Reihenhaus erwerben, wenn sie in den letzten 5 Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in Österreich haben, in diesem Zeitraum 54 Monate lang Einkünfte oder Leistungen in Österreich bezogen haben und Deutschkenntnisse nachweisen.



### **Förderungsvoraussetzungen bei Übertragung einer Sanierungsförderung:**

- Bei Sanierungsförderungen nach dem Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 darf eine Eigentumsübertragung nur an eine „förderbare Person“ erfolgen.
- Die Erwerberin oder der Erwerber muss eigenberechtigt sein.
- Das geförderte Eigenheim bzw. Reihenhaus kann auch vermietet werden. Die Mieterin oder der Mieter muss im geförderten Haus den Hauptwohnsitz begründen.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Das Haushaltseinkommen darf bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Keine Einkommensgrenzen gelten bei Eigentumsübertragungen an Verwandte in gerader Linie einschließlich Wahlkinder.
- Nicht-EWR-Bürger müssen in den letzten 5 Jahren ununterbrochen ihren Hauptwohnsitz in Österreich haben, in diesem Zeitraum 54 Monate lang Einkünfte oder Leistungen in Österreich bekommen haben und Deutschkenntnisse nachweisen.

### **Antragstellung**

Der Antrag ist mittels Formular und den erforderlichen Unterlagen an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung, zu richten.

## **Kauf, Übergabe, Schenkung einer geförderten Wohnung bzw. eines Reihenhauses**

Natürliche Personen, welche förderungswürdig sind, können eine geförderte Wohnung oder Reihenhaus erwerben und die bestehende Förderung des Landes OÖ. übernehmen.

Eine gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1984, Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1990 und Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 geförderte Wohnung kann nur mit Zustimmung der Förderstelle erworben werden. Im Grundbuch ist zugunsten des Landes Oberösterreich neben dem geförderten Darlehen auch ein Veräußerungsverbot eingetragen.

Bei Vorliegen der nachstehenden Förderungsvoraussetzungen stimmt die Wohnbauförderung der Förderungsübernahme zu.



### **Keine Zustimmung ist erforderlich, wenn**

- eine Förderung, gemäß Wohnbauförderungsgesetzes 1968 besteht,
- der Anteil am Mindestanteil an den/die Ehegatten/in oder eingetragene/n Partner/in übergeben wird,
- eine Eigentumswohnung bei Scheidung oder Aufhebung der Partnerschaft an den/die früheren Partner/in übertragen wird,
- das Eigentumsrecht im Zuge einer Verlassenschaft an den/die Erben übergeht. Die Förderungsaufgabe durch die Bewohnung mit Hauptwohnsitz ist jedoch zu erfüllen.
- Weiterverkäufe von Wohnungen, die nach dem Bundes-, Wohn-, und Siedlungsfonds oder nach dem Wohnhauswiederaufbaufonds gefördert worden sind, fallen nicht in die Kompetenz des Landes Oberösterreich, sondern in jene des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft.

### **Wer wird gefördert?**

- Die Erwerberin oder der Erwerber einer geförderten Wohnung muss eine förderbare Person im Sinne des § 2 Z. 13 Oö. WFG 1993 sein:
  - die Erwerberin oder der Erwerber muss volljährig sein und
  - das Einkommen darf bestimmte Einkommensobergrenzen nicht übersteigen. Bei einer Eigentumsübertragung an Verwandte in gerader Linie kommen die Einkommensgrenzen nicht zur Anwendung.
- Weiters müssen Mieter zum folgenden Personenkreis zählen:
  1. österreichische Staatsbürgerin oder österreichischer Staatsbürger oder
  2. StaatsbürgerIn eines EWR-Staates oder
  3. Besitz des Aufenthaltstitels „Daueraufenthalt-EU“
  4. Sonstige Personen dürfen ein gefördertes Objekt nur anmieten, wenn sie gemäß § 6 Abs. 9 bis 14 Oö.WFG 1993
    - in den letzten 5 Jahren 54 Monate lang Einkünfte oder Leistungen bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen,
    - Deutschkenntnisse gemäß Oö. Wohnbauförderung-Deutschkenntnis-Verordnung 2020 nachweisen und
    - einen rechtmäßigen Aufenthalt in Österreich nachweisen können.
  5. Weitere Personen, die mit dem/den Käufer/n die geförderte Wohnung beziehen werden und keine österreichischen



Staatsbürger oder EWR-Bürger sind, haben ebenfalls den rechtmäßigen Aufenthalt in Österreich nachzuweisen.

- Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Die Wohnung ist längstens 6 Monate nach Übergabe zu beziehen und mit Hauptwohnsitz zu bewohnen.
- Mit dem Bezug einer geförderten Eigentumswohnung sind alle Rechte an jenen Wohnungen aufzugeben, die in den letzten fünf Jahren mit Hauptwohnsitz vor Bezug der geförderten Wohnung dauernd bewohnt wurden. Unabhängig davon ist, ob es sich dabei um Wohnobjekte im Eigentum oder in Miete, gefördert oder freifinanziert, handelt.
- Die Weitervermietung einer geförderten Wohnung durch die Eigentümerin oder den Eigentümer ist nicht zulässig.

### **Wie wird gefördert?**

#### **Wie erfolgt die Förderungsübernahme?**

Das grundbücherlich eingetragene Darlehen kann mit dem aushaftenden Darlehenssaldo übernommen werden. Hierzu ist ein Antrag bei der Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung zu stellen.

Wird die Rückzahlung im Wege einer monatlichen Vorschreibung über die Hausverwaltung geleistet, erteilt die Hausverwaltung Auskünfte über das aushaftende Restdarlehen.

Bei direkter Rückzahlung an das Land Oberösterreich kann der aktuelle Darlehensstand in der Landesbuchhaltung unter Angabe der Darlehensnummer erfragt werden (Tel Nr. 0732 7720 15344).

Bei lastenfremem Erwerb bzw. Übergabe ist der auf die Wohnung (Reihenhaus) entfallende Restbetrag des Landesdarlehens vollständig zur Rückzahlung zu bringen.

Weiterverkäufe von Wohnungen, die nach dem Bundes-, Wohn-, und Siedlungsfonds oder nach dem Wohnhauswiederaufbaufonds gefördert worden sind, fallen nicht in die Kompetenz des Landes Oberösterreich, sondern in jene des Bundesministeriums für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort.

### **Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?**

#### **Welche Wohnungen können mit Förderung erworben werden:**

- **Kauf einer gebrauchten Wohnung (Reihenhaus) vom/von der Vorbesitzer/in:**

Der/ die bisherige Eigentümer/in hat den Kaufinteressenten





über die Höhe und die Konditionen der bestehenden Förderung zu informieren.

- **Kauf einer neu errichteten Wohnung vom Bauträger:**

Der Bauträger hat den Kaufinteressenten über die Höhe und die Konditionen der bereits an ihn zugesicherten Förderung und die Förderungsvoraussetzungen zu informieren. Die Eigentumsübertragung der geförderten Wohnung kann frühestens nach Fertigstellung des Objektes erfolgen. Diese wird durch den Bauträger für den/die Käufer/in organisiert und abgewickelt.

- **Kauf einer Mietkaufwohnung bzw. eines Mietkaufreihenhauses durch den/die bisherige Mieter/in:**

Ein Mietkaufobjekt kann frühestens nach 10 Jahren ab Erstbezug ins Eigentum eines/r Mieter/in übertragen werden, sofern diese/r die Wohnung mit Hauptwohnsitz bewohnt. Der/die Mieter/in muss bereits bei Bezug der Mietwohnung dem Bauträger die Förderungswürdigkeit nachgewiesen haben; es erfolgt keine weitere Prüfung des Einkommens. Der Bauträger hat den Kaufinteressenten über die Höhe und die Konditionen der bereits an ihn zugesicherten Förderung und die Förderungsbestimmungen zu informieren.

- **Kauf einer Wohnung mit bestehender Sanierungsförderung:**

- Wurde einer Wohnungseigentümergeinschaft eine Förderung gewährt, kann diese übernommen werden, wenn die Wohnung durch den/die Eigentümer/in oder einen/e Mieter/in mit Hauptwohnsitz bewohnt wird. Die Voraussetzungen des § 6 Abs. 9 - 14, sowie die Einkommensgrenzen gelten nicht. Hinsichtlich des Kaufes und der Weitergewährung der Förderung ist die Hausverwaltung zu informieren; eine Information an die Förderstelle ist nicht erforderlich. Die Förderstelle kann jedoch jederzeit diesbezügliche Prüfungen vornehmen.
- Wird eine Wohnung von einem Bauträger mit bestehender Sanierungsförderung verkauft, kann diese nur von einer förderbaren Person erworben werden. Dies gilt auch bei Weiterverkauf der Wohnung mit Förderungsübernahme.
- Informationen über das Ausmaß der Förderung erteilt die Hausverwaltung.

### Antragstellung

Der Antrag ist mittels Onlineantrag oder Formular und den erforderlichen Unterlagen an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung zu richten.



## **Förderung bei Einbau einer Alarmanlage**

### **Wer wird gefördert?**

Gefördert werden Eigentümerinnen und Eigentümer bzw. Mieterinnen und Mieter von Eigenheimen, Eigentumswohnungen und Mietwohnungen deren Einkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen. Als weitere Anspruchsvoraussetzungen gelten die allgemeinen Richtlinien des Landes OÖ. für förderbare Personen.

### **Was wird gefördert?**

Der Einbau von Alarmanlagen, die der ÖNORM EN 50130 (alle Teile) und ÖNORM EN 50131 (alle Teile) und ÖNORM EN 50136 (alle Teile) entsprechen und ab dem 01. Juli 2009 eingebaut wurden. Anlagen zur Videoüberwachung werden nicht gefördert.

Das ausführende befugte Unternehmen, welches die Alarmanlage eingebaut hat, hat den fachgerechten Einbau und die Einhaltung der ÖNORM mittels eines Installations-Attestes, welches von der Homepage [www.elektroinnung.at](http://www.elektroinnung.at) (Services - Förderungen - Alarmanlagenförderung des Landes OÖ.) heruntergeladen werden kann, zu bestätigen.

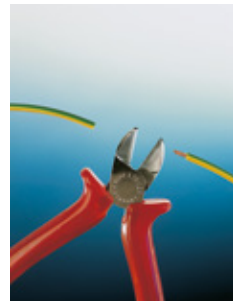
Wurde für dieses Objekt bereits einmal eine Förderung in Anspruch genommen, wird eine nochmalige Förderung für eine Erweiterung, Reparatur oder einer neuen Anlage nicht gewährt.

### **Wie wird gefördert?**

30 Prozent der anerkannten Investitionskosten (brutto), maximal jedoch 1.000 Euro, werden in Form eines Direktzuschusses gefördert.

### **Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?**

Die Wohnung oder das Eigenheim muss als Hauptwohnsitz durch den Eigentümer oder der Eigentümerin bzw. den Mieter oder der Mieterin genutzt werden. Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben. Das ausführende befugte Unternehmen, welches die Alarmanlage eingebaut hat, hat den fachgerechten Einbau und die Einhaltung der ÖNORM zu bestätigen. Es werden nur Alarmanlagen gefördert, die durch ein Unternehmen eingebaut wurden, welches die hierfür erforderliche gewerbliche Befugnis hat.



### **Wann wird angesucht?**

Nach Fertigstellung mit Rechnung (nicht älter als 2 Jahre zum Zeitpunkt der Antragstellung) mit Zahlungsvermerk bzw. Zahlungsbeleg.

### **Abwicklung/Antragstellung/Auskunft**

Der Antrag ist mittels Formular vor Baubeginn an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, Tel. 0732 7720-0 zu richten.

## **Förderung von Lärmschutzmaßnahmen durch die Öö. Straßenverwaltung**

### **Was wird gefördert?**

- Wohnobjekte die vom Verkehrslärm einer Landstraße beschallt werden
- Wohnobjekte die dem ständigen Wohnsitz (Hauptwohnsitz) des Antragstellers dienen
- Wohnobjekte die zumindest an einer Öffnung (Tür oder Fenster) eine Überschreitung der Lärmgrenzwerte aufweisen
- Wohnobjekte die entweder vor der Errichtung einer Landstraße bestanden haben oder für die Baubewilligung vor dem 01.01.1996 erteilt wurde
- Wohnobjekte die vor dem 01.01.1996 erworben wurden oder für die ein Mietvertrag vor diesem Stichtag abgeschlossen wurde

Bei Eigentumsübertragung durch Erbschaft, Überschreibung oder Schenkung muss das Wohnobjekt den ständigen Hauptwohnsitz des Antragstellers darstellen und die Baubewilligung vor dem 01.01.1996 erteilt worden sein.

### **Wie wird gefördert?**

- Gefördert wird der Einbau von Lärmschutzfenster in Wohn- und Schlafräumen sowie in Wohnküchen. Weiters können bereits eingebaute Lärmschutzfenster und -türen im Nachhinein bis zu einem Zeitraum von 5 Jahren gefördert werden.
- Die Förderhöhe richtet sich nach den derzeitigen Fördersätzen einer Fensterförderung und berechnet sich nach dem Umfang der Lärmschutzfenster und -türen. Schalldämmlüfter werden nur in Schlafräumen mit einem Pauschalbetrag von 420 Euro gefördert.



Bei Errichtung einer Lärmschutzwand in Eigenregie wird der Förderbetrag für Lärmschutzfenster, und -türen ausbezahlt.

### **Antragstellung/benötigte Unterlagen**

- Die Anträge sind mittels Formular an die Abteilung Straßenerhaltung und -neubau zu richten. Nähere Auskünfte dazu können unter der Tel.-Nr. 0732/7720 DW 122 12 eingeholt werden.

### **Dem Antrag sind folgende Unterlagen in Kopie beizuschließen:**

- Grundrissplan der Wohnung (des betreffenden Stockwerkes) und Kennzeichnung der zu fördernden Fenster und Außentüren
- Lage- bzw. Katasterplan M 1:1000
- aktueller Grundbuchsauszug
- Baubewilligung
- Meldenachweis
- Angebot der neuen Lärmschutzfenster bzw. -türen mit einem Prüfattest des Fensterherstellers

Bei bereits eingebauten Lärmschutzfenstern bzw. -türen sind die Rechnungen und Zahlungsbestätigungen im Original beizulegen.

## **Vorzeitige Rückzahlung eines Landesdarlehens**

Zu den Halbjahresfälligkeiten kann ein Landesdarlehen vorzeitig zurück bezahlt werden. Ebenfalls sind Teiltilgungen möglich.

### **Wie erfolgt die Rückzahlung?**

- Direkte Rückzahlung:  
Die vorzeitige Rückzahlung eines Landesdarlehens, für welches die bisherigen Raten direkt durch den/die Eigentümer/in beglichen werden, kann formlos im Wege der Landesbuchhaltung erfolgen. Eine Antragstellung ist dazu nicht erforderlich.
- Hausverwaltung:  
Bei vorzeitiger Rückzahlung eines Landesdarlehens im Wege einer Hausverwaltung hat diese im Auftrag des/der Eigentümer/in die vorzeitige Tilgung mit Formular SGD-Wo-E/33 bekanntzugeben und abzuwickeln.



### **Welche Schritte folgen der Rückzahlung?**

Nach vollständiger Tilgung des Landesdarlehens wird dem/der Eigentümer/in von der Förderstelle eine Löschungserklärung übermittelt. Mit dieser kann beim zuständigen Bezirksgericht die Löschung der zugunsten des Landes Oberösterreich eingetragenen Belastungen, beantragt werden. Vor Einlangen des Tilgungsbetrages kann keine Löschungserklärung, auch bei Vorliegen einer Treuhanderklärung, ausgestellt werden.

### **Wann muss Ansuchen gestellt werden?**

Die Hausverwaltung hat das Ansuchen vor Einzahlung des Tilgungsbetrages zu stellen.

### **Antragstellung**

Der Antrag ist vorzugsweise online oder mittels Formular an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung, zu richten.

## **6. Förderungen bei sozialer Bedürftigkeit**

### **Wohnbeihilfe**

Die Wohnbeihilfe soll den sozialen Ausgleich schaffen und den Gegensatz zwischen dem tatsächlichen und dem zumutbaren Wohnungsaufwand beseitigen. Die Wohnbeihilfe ist daher kein Darlehen, man muss sie nicht zurückzahlen – aber man muss darum ansuchen und gewisse Bedingungen erfüllen.

Mit der Wohnbeihilfe soll Menschen mit niedrigen Einkommen, insbesondere Familien mit Kindern, Studierenden und Lehrlingen, Alleinverdienerinnen und Alleinverdienern sowie Pensionistinnen und Pensionisten ein leistbares Wohnen ermöglicht werden.

### **Wer wird gefördert?**

Hauptmieterinnen und Hauptmieter von Wohnungen



**Was wird gefördert?**

Anrechenbarer Wohnungsaufwand (Hauptmietzins inkl. USt, ohne Betriebskosten)

**Wie wird gefördert?**

Die Wohnbeihilfe wird als direkter Zuschuss jeweils auf die Dauer maximal eines Jahres gewährt. Eine Wohnbeihilfe wird nur dann ausbezahlt, wenn der Betrag mindestens **7,00 Euro** monatlich erreicht.

**Wie hoch ist die Wohnbeihilfe?**

Die Höhe der Wohnbeihilfe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem anrechenbaren und zumutbaren Wohnungsaufwand, wobei die Obergrenze **300,00 Euro pro Monat** beträgt. Als zumutbarer Wohnungsaufwand gilt das monatliche Haushaltseinkommen abzüglich des gewichteten Haushaltseinkommens.

**Wie wird die Wohnbeihilfe berechnet?**

1. Haushaltseinkommen (Jahreszwölfstel)  
minus Gewichtetes Haushaltseinkommen (Sockelbetrag x Summe Gewichtungsfaktoren)  
= zumutbarer Wohnungsaufwand
2. Anrechenbarer Wohnungsaufwand (angemessene Nutzfläche x maximal 3,70 Euro) minus zumutbarer Wohnungsaufwand  
= Wohnbeihilfe/Monat

**Gewichtetes Haushaltseinkommen (Einkommensgrenze)**

Die Berechnung des gewichteten Haushaltseinkommens erfolgt durch die Addition der nachstehenden Gewichtungsfaktoren und der Multiplikation dieser Summe mit dem Sockelbetrag.

**Sockelbetrag: 580 Euro****• Gewichtungsfaktoren**

- Einpersonenhaushalt **2,33**
- Zweipersonenhaushalt **3,67**
- Bei einem Haushalt mit mehr als zwei Personen für jede weitere Person/jedes Kind **0,8**
- Für ein erheblich behindertes Kind im Sinne des § 8 Familienlastenausgleichsgesetz 1967 oder für eine im Beruf stehende Person, deren Erwerbsfähigkeit zu mindestens 60 Prozent gemindert ist, erfolgt eine Erhöhung der Gewichtungsfaktoren um **0,5**.



- Für Bewilligungen mit Laufzeitbeginn im Jahr 2023 erhöht sich die auf Basis der Ausgleichszulagenrichtsätze festgelegte Einkommensgrenze für jeden Haushalt um den Teuerungsfreibetrag von **100 Euro**.

### **Wovon ist die Wohnbeihilfe abhängig?**

1. Von der Anzahl der Personen, die in der gemeinsamen Wohnung leben.
2. Vom **Haushaltseinkommen** = Einkommen aller in der Wohnung lebenden Personen im Jahreszwölfstel (Sonderzahlungen sind einzurechnen).
3. Unterhaltsleistungen für Kinder und Waisenrenten können beim Bezieher bis zu 300,00 Euro als Einkommen gerechnet werden. Für jedes Kind, welches nicht im gemeinsamen Haushalt lebt und für das Unterhalt geleistet wird, können die tatsächlich geleisteten Zahlungen, die im rechtsverbindlich festgelegten Rahmen geleistet werden, bei der leistenden Person vom Einkommen in Abzug gebracht werden.
4. Von der **angemessenen Wohnnutzfläche**
  - maximal **45 m<sup>2</sup>** für die erste Person
  - maximal **15 m<sup>2</sup>** für jede weitere Person.
5. Vom anrechenbaren Wohnungsaufwand.

Die Höchstgrenze beträgt **3,70 Euro pro m<sup>2</sup>** Nutzfläche. Bei Personen mit Eigenpension im Einpersonenhaushalt wird 1,00 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche hinzugerechnet.
6. Der anrechenbare Wohnungsaufwand ist jener Betrag, der monatlich von Hauptmietern zu entrichten ist. Dieser Betrag vermindert sich um die Betriebskosten, öffentliche Abgaben, besondere Aufwendungen (z.B. Kosten für die Wärmeversorgung) und die Verwaltungskosten. Enthalten sind aber: Umsatzsteuer, Verzinsung der Grundkosten, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge.
7. Für Pauschalmieten kann keine Wohnbeihilfe gewährt werden.



Für den Bezug der höchstmöglichen Wohnbeihilfe gelten ab 1.1.2025 **folgende Einkommensgrenzen**. Wird die Obergrenze überschritten, ist die Bewilligung einer Wohnbeihilfe nicht mehr möglich.



| Im Haushalt leben                  | Gewichtungsfaktor | Einkommensgrenze | Obergrenze* | m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|-------------------|------------------|-------------|----------------|
| 1 Person                           | 2,33              | 1.351,40         | 1.510,90    | 45             |
| 1 Person mit Teuerungsfreibetrag   | + 100 €           | 1.451,40         | 1.610,90    | 45             |
| 2 Personen                         | 3,67              | 2.128,60         | 2.343,60    | 60             |
| 2 Personen mit Teuerungsfreibetrag | + 100 €           | 2.228,60         | 2.443,60    | 60             |
| 3 Personen                         | 4,47              | 2.592,60         | 2.863,10    | 75             |
| 3 Personen mit Teuerungsfreibetrag | + 100 €           | 2.692,60         | 2.963,10    | 75             |
| 4 Personen                         | 5,27              | 3.056,60         | 3.382,60    | 90             |
| 4 Personen mit Teuerungsfreibetrag | + 100 €           | 3.156,60         | 3.482,60    | 90             |
| 5 Personen                         | 6,07              | 3.520,60         | 3.902,10    | 105            |
| 5 Personen mit Teuerungsfreibetrag | + 100 €           | 3.620,60         | 4.002,10    | 105            |

\*) Ist die tatsächliche Wohnnutzfläche kleiner als die angemessene Wohnnutzfläche oder liegt der Wohnungsaufwand unter 3,70 Euro pro m<sup>2</sup> verringert sich die Obergrenze entsprechend.

**Hinweis:** Im Falle einer erheblichen Behinderung kommt es zu einer Erhöhung des Gewichtungsfaktors und dadurch zu einer Erhöhung der Obergrenze.

**Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?**

- Die Wohnbeihilfenwerberin bzw. der Wohnbeihilfenwerber muss die geförderte Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses mit Hauptwohnsitz dauernd bewohnen.
- Die Wohnbeihilfenwerberin bzw. der Wohnbeihilfenwerber muss österreichische(r) Staatsbürgerin bzw. Staatsbürger oder „EWR-Bürgerin“ bzw. „EWR-Bürger“ sein.
- Personen, die nicht Staatsangehörige eines EWR-Staates sind, darf eine Förderung nur gewährt werden, wenn diese
  - ununterbrochen und rechtmäßig mehr als fünf Jahre in Österreich ihren Hauptwohnsitz haben,
  - Einkünfte beziehen, die der Einkommensteuer in Österreich unterliegen, oder auf Grund der Ausübung einer Erwerbstätigkeit Beiträge an die gesetzliche Sozialversicherung in Österreich entrichtet haben und nunmehr Leistungen aus dieser erhalten, sowie innerhalb der letzten fünf Jahre 54 Monate lang oben genannte Einkünfte oder Leistungen bezogen haben oder in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen und
  - Deutschkenntnisse nachweisen
- Sonstige Zuschüsse zur Minderung des Wohnungsaufwandes, auf die ein Rechtsanspruch besteht (z.B. Mietzinsbeihilfe nach dem Einkommensteuergesetz oder Wohnkostenbeihilfe nach dem Hee-



- resgebührengesetz), verringern den Anspruch auf Wohnbeihilfe.
- Von Familien, bei denen ein erheblich behindertes Kind im Sinne des § 8 Familienlastenausgleichsgesetz 1967 im gemeinsamen Haushalt wohnt, ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
  - Von Personen, die im Beruf stehen und deren Erwerbsfähigkeit zu mindestens 60 Prozent gemindert ist sowie von Personen im Ruhestand, bei denen eine Minderung der Erwerbsfähigkeit in Höhe von mindestens 60 % bereits während der Dauer der Berufsausübung festgestellt wurde, ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
  - Mindesteinkommen über der Geringfügigkeitsgrenze
  - Studierenden, die keine Studienbeihilfe beziehen und kein Mindesteinkommen nachweisen können, kann eine um 50 Prozent verminderte Wohnbeihilfe gewährt werden.

### **Wohnbeihilfe für nicht geförderte Mietwohnungen**

- Die Wohnungsaufwandbelastung wird bemessen nach dem Mietvertrag bzw. vergebühten Mietvertrag, wenn dieser vor dem 11.11.2017 abgeschlossen worden ist.
- Pauschalmietverträge sind nicht wohnbeihilfenfähig.
- Die Förderwerberin bzw. der Förderwerber muss Hauptmieterin oder Hauptmieter sein und das Mietverhältnis darf nicht mit einer nahestehenden Person bestehen (z.B. Verwandte in auf- und absteigender Linie einschließlich Wahlkinder und Verschwägerter im 2. Grad Seitenlinie).
- Der anrechenbare Wohnungsaufwand (Hauptmietzins inkl. USt, exkl. Betriebskosten) darf nicht höher als 7,00 Euro pro m<sup>2</sup> sein.
- Bei Neuvermietung ab 01.01.2023 darf der anrechenbare Wohnungsaufwand 8,00 Euro pro m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

### **Keine Wohnbeihilfe gibt es für**

- Bewohnerinnen und Bewohner von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern oder Eigenheimen.
- Bewohnerinnen und Bewohner von Heimplätzen.

### **Folgende Unterlagen werden benötigt:**

(Bitte übermitteln Sie keine Originalunterlagen, da diese nicht retourniert werden können.)

- **Lückenloser Nachweis über Haushaltseinkommen des letzten Kalenderjahres** mittels Jahreslohnzettel, Einkommenssteuerbescheid, Bezugsbestätigung des AMS, Kinderbetreuungsgeld, Wochengeld, Sozialhilfe, Witwen- und Waisen-



pension, Unterhalt und Alimente, Auslandseinkünfte, Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft (Einheitswertbescheid), Nachweis über Abfertigung, Nachweis über Unfallrente und alle weiteren Einkünfte.

- Bei Selbständigen: Einkommensteuerbescheid und Bestätigung der legitimierten steuerlichen Vertretung über die Summe der Privatentnahmen sowie Gewinnausschüttungen des zuletzt veranlagten Kalenderjahres. Besteht keine steuerliche Vertretung: Einkommensteuerbescheid und die an das Finanzamt vorgelegte Einnahmen-Ausgaben-Rechnung.
- Bei Pensionisten: Pensionsverständigung des Vorjahres.
- Bei ausländischen Einkünften: Bescheid des Finanzamts aus der Arbeitnehmerveranlagung (vollständige Kopie) des abgelaufenen Kalenderjahres. Bestätigung über im Vorjahr geleistete Krankenversicherungsbeiträge für ausländische Leistungen.

Ist aus dem letzten Kalenderjahr kein Einkommen vorhanden (z.B. bei Studierenden, Hausfrauen, Schülern ...) oder kein anrechenbares Einkommen bezogen worden, so sind bei einem Arbeitsbeginn oder nach Auslaufen der Familienbeihilfe aktuelle Monatslohnzettel vorzulegen.

- Nachweis der Staatsbürgerschaft (Kopie des Reisepasses oder des Staatsbürgerschaftsnachweises) von allen im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen (nur bei Erstansuchen bzw. bei Änderungen erforderlich).
- Bei Personen, die Staatsangehörige eines EWR-Staates sind, jedoch nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen: Anmeldebescheinigungen von EWR-Bürger/innen gemäß Niederlassungs- und Aufenthaltsgesetz (nur bei Erstansuchen bzw. bei Änderungen erforderlich).
- Bei Personen, die nicht Staatsangehörige eines EWR-Staates sind: Aufenthaltstitel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, Versicherungsdatenauszug über die letzten fünf Jahre bzw. 240 Versicherungsmonate.

### **Nachweis Deutschkenntnisse:**

Der Nachweis gilt als erfüllt durch Vorlage

- eines Nachweises des Österreichischen Integrationsfonds über die erfolgreiche Absolvierung der Integrationsprüfung gemäß § 11 oder 12 Integrationsgesetz - IntG BGBl. I Nr. 41/2019,
- einer Spracheinstufungsbestätigung des Österreichischen Integrationsfonds auf dem Sprachniveau A2 gemäß dem Gemeinsa-



- men Europäischen Referenzrahmen für Sprachen,
- eines Prüfungszeugnisses eines vom Österreichischen Integrationsfonds zertifizierten Kursträgers, das Deutschkenntnisse auf Sprachniveau A2 gemäß dem Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen nachweist,
  - eines Nachweises eines mindestens fünfjährigen Besuchs einer Pflichtschule in Österreich mit positivem Abschluss des Unterrichtsfachs „Deutsch“ oder des positiven Abschlusses des Unterrichtsfachs „Deutsch“ auf dem Niveau der 9. Schulstufe oder einer positiven Beurteilung im Prüfungsgebiet „Deutsch – Kommunikation und Gesellschaft“ im Rahmen der Pflichtschulabschluss-Prüfung gemäß Pflichtschulabschluss-Prüfungs-Gesetz, BGBl. I Nr. 72/2012,
  - eines Nachweises eines positiven Abschlusses im Unterrichtsfach „Deutsch“ nach zumindest vierjährigem Unterricht in der deutschen Sprache an einer ausländischen Sekundarschule (beglaubigte Übersetzung ist vorzulegen),
  - eines Nachweises über einen Schulabschluss, der der allgemeinen Universitätsreife im Sinn des § 64 Abs. 1 Universitätsgesetz 2002, BGBl. I Nr. 120/2002 mit Berechtigung zu einem Studium in der Unterrichtssprache Deutsch oder einem Abschluss einer berufsbildenden mittleren Schule entspricht,
  - eines Nachweises der mindestens zweijährigen Inskription an einer postsekundären Bildungseinrichtung mit Belegung eines Studienfachs mit Unterrichtssprache Deutsch und Nachweis eines entsprechenden Studienerfolgs im Umfang von mindestens 32 ECTS- Anrechnungspunkten (16 Semesterstunden) bzw. eines entsprechenden postsekundären Studienabschlusses oder
  - eines Nachweises über eine Lehrabschlussprüfung gemäß dem Berufsausbildungsgesetz, BGBl. Nr.142/1969 oder über eine Facharbeiterprüfung gemäß den Land- und forstwirtschaftlichen Berufsausbildungsgesetzen der Länder.



### Bei **Wohnungen**:

- von **gemeinnützigen Bauvereinigungen**: Mietvertrag (bei Erstansuchen, Wohnungswechsel)
- von **allen anderen Wohnungen**:
- Mietvertrag, aus welchem der Hauptmietzins, die Umsatzsteuer, die Betriebskosten sowie die Wohnungsgröße ersichtlich sind (nur bei Erstansuchen, Wohnungswechsel und Mietvertragsverlängerung)
- bei Mietverträgen, welche bis 10.11.2017 abgeschlossen wurden: Nachweis Vergebührung (Kopie des Zahlscheins)

- bei Mietverträgen, welche ab 11.11.2017 abgeschlossen wurden:
- Einzahlungsbestätigungen der Miete über 3 Monate oder
- Bestätigung vom Vermieter am Antragsformular über den Hauptmietzins inkl. Umsatzsteuer, die Nutzfläche der Wohnung
- Bestätigung der Gemeinde auf dem Ansuchen oder Privathaushaltsbestätigung;
- Aktueller Familienbeihilfenbescheid aller im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen
- Bei Lehrlingen bzw. Schülern als antragstellende Person: Lehrvertrag bzw. Schulbesuchsbestätigung
- Bei Studierenden als antragstellende Person (bei Einkommen unter der Geringfügigkeitsgrenze): Gegebenenfalls Studienbeihilfenbescheid
- Bei Präsenz- und Zivildienern: Bestätigung über Präsenz-/Zivildienst (gegebenenfalls Bescheid über Wohnkostenbeihilfe)
- Bei geschiedenen Personen: Scheidungsurkunde und Vergleichsausfertigung, Nachweis über aktuelle Unterhaltsleistungen
- Bei Unterhaltsleistungen für Kinder: Geburtsurkunden der Kinder, aktueller Beschluss des Bezirksgerichts bzw. Bestätigung der Kinder- und Jugendhilfe, Kontoauszug über geleistete Zahlungen der letzten 12 Monate
- Bei erheblicher Beeinträchtigung von Kindern: Bescheinigung des Finanzamtes über erhöhte Familienbeihilfe
- Bei erheblicher Beeinträchtigung im Beruf stehender Personen: Bescheid des Sozialministeriumservices über verminderte Erwerbsfähigkeit von mindestens 60 Prozent

### **Antragstellung:**

Der vollständige Antrag ist an das Amt der OÖ. Landesregierung, Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz (In der Servicemeile von Montag bis Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr.) zu richten.

Telefonische Auskünfte bei Unklarheiten erteilt die Beratungsstelle unter der Tel. 0732/7720/14140.

## **Wohnumfeldförderung**

Gefördert werden hierbei unter anderem die nachträglich erstmalige Errichtung von Bewohner-Tiefgaragenparkplätze sowie Kinder- und Jugendspielplätze.



### **Wie wird gefördert?**

- durch einmalige, nicht rückzahlbare Beiträge bis zu einer Höhe von 50 Prozent. Bei Beratung für qualitativen Wohnbau und Maßnahmen für Wohnbauforschung bis 100 Prozent der förderbaren Kosten;
- durch grundbücherlich sicherzustellende Förderungsdarlehen mit Darlehenskonditionen analog der Neubauförderung bis zu einer Höhe von 80 Prozent der förderbaren Kosten.

### **Wer wird gefördert?**

- Gemeinden, Gemeinnützige Bauvereinigungen, kirchliche und soziale Institutionen / Vereine
- Hauseigentümer, Wohnungseigentümer und Mieter
- Eigentümergemeinschaften bei mehrheitlicher Zustimmung

### **Was wird gefördert?**

- Qualitative Verbesserung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes auch im Hinblick auf Barrierefreiheit vor allem durch den nachträglichen Einbau eines behindertengerechten Lifes.
- Öffentlich zugängliche Kinder- und Jugendspielplätze, die auf Wunsch und in Kooperation mit den Gemeinden errichtet oder saniert werden.
- Sicherheitsmaßnahmen im Zusammenhang mit Wohnanlagen (Alarmanlagen)
- Energiesparberatung und Beratung für qualitativen Wohnbau
- Pilotprojekte für innovative Maßnahmen im Wohnbau, vor allem zur Steigerung der Energieeffizienz bzw. zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen
- Wohnbauforschung.

### **Antragstellung**

Der Antrag ist mit einem formlosen Ansuchen an die Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung zu richten.

### **Folgende Unterlagen werden hierfür benötigt:**

- Beschreibung der durchzuführenden Maßnahmen
- Kostenvoranschläge oder Rechnungen, die bei Antragstellung nicht älter als ein Jahr sein dürfen
- Pläne bzw. baubehördliche Genehmigungen
- Finanzierungsplan
- Abstimmungsergebnis bei Eigentums- und Mietobjekten (mindestens 50 Prozent Zustimmung)



- Eigentumsnachweis (Grundbuchauszug ...)
- Für die Errichtung oder Sanierung/Erweiterung von Kinder- / Jugendspielflächen muss vor Baubeginn die Bewilligung durch die Förderungsstelle eingeholt werden.
- Eine Förderungsgewährung nach diesen Richtlinien erfolgt nur, wenn andere Förderungsmöglichkeiten nach den Bestimmungen des Oö. Wohnbauförderungsgesetzes 1993 bzw. nach den Satzungen des Oö. Landes- Wohnungs- und Siedlungsfonds ausgeschlossen sind.

## **Heizkostenzuschuss 2024/25**

Sozial bedürftige Menschen wurden in der Heizperiode 2024/2025 mit einem Heizkostenzuschuss unterstützt. **Dieser konnte bis 30. November 2024 online beantragt werden. Spätere Antragsstellungen können nicht mehr berücksichtigt werden!**

### **Wer wird gefördert?**

Einen Zuschuss können Personen mit eigenem Haushalt erhalten, die folgenden Kriterien erfüllen:

- Seit zumindest 1. September 2024 ständig bewohnter Hauptwohnsitz in Oberösterreich
- Bei der antragstellenden Person liegt ein eigener Haushalt vor
- Der Heizkostenzuschuss wurde für diesen Haushalt noch nicht ausbezahlt

Ein Haushalt besteht aus der antragstellenden Person und allenfalls jenen Personen, die laut Zentralem Melderegister ihren Hauptwohnsitz an der angegebenen Adresse haben. Nebenwohnsitze werden nicht berücksichtigt.

### **Von dem Zuschuss ausgenommen sind:**

- Asylwerberinnen und Asylwerber
- Subsidiär Schutzberechtigte
- Vertriebene
- Bewohnerinnen und Bewohner, welche in zielgruppenspezifischen betreuten Wohnformen leben
- Strafgefangene und Untergebrachte in Justizanstalten.

### **Was wird gefördert?**

Für die Beheizung des Wohnraumes, gleichgültig mit welchem





Energieträger, wird an sozial bedürftige Personen ein Zuschuss gewährt.

### **Wie wird gefördert?**

In Form eines Heizkostenzuschusses für die Heizperiode 2024/2025 in Höhe von jeweils 200 Euro pro Haushalt. Achtung: Das Haushaltseinkommen muss unter den festgesetzten Einkommensgrenzen für die soziale Bedürftigkeit liegen.

### **Voraussetzungen**

Die Gewährung des Zuschusses ist von der Höhe des Einkommens abhängig.

1. Der Zuschuss wird an jene Personen ausbezahlt, deren Jahresbruttoeinkommen **aus dem Jahr 2023** nachfolgende Werte nicht überschreitet:

**Einpersonenhaushalte:** Jahresbruttoeinkommen

bis 19.070 Euro

**Mehrpersonenhaushalte:** Jahresbruttoeinkommen

bis 26.940 Euro

2. Die Prüfung des Antrages erfolgt mittels automatisierter Unterstützung. Bei Vorliegen der Voraussetzungen wird der Zuschuss genehmigt. Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt durch Überweisung auf ein Konto bei einem Geldinstitut im SEPA-Raum, das im Antrag bekanntzugeben ist.
3. Es wird das Jahresbruttoeinkommen im Jahr 2023 pro Haushalt zur Berechnung herangezogen.

**Bei nichtselbständig Erwerbstätigen:** Die aus den Jahreslohnzetteln ersichtlichen Bruttobezüge

**Bei Erwerbstätigen die zur Einkommensteuer zu veranlagten sind:** Der Gesamtbetrag der Einkünfte gem. Einkommensteuerbescheid zuzüglich allfälliger Werbungskosten (auch Werbungskostenpauschale).

**Arbeitslosengeld und vergleichbare Einkünfte des Arbeitmarktservice, Notstandshilfe**

**Pensionen.**

Nicht zum Jahreseinkommen zählen Familienbeihilfe, Pflegegeld und sonstige Beihilfen.



# 7. Steuertipps

## STEUERTIPPS BEI KATASTROPHEN-SCHÄDEN

Wir wollen Ihnen in diesem Kapitel einen Überblick über die wichtigsten steuerlichen Abschreib-Möglichkeiten geben, die bei einer Hochwasserkatastrophe oder bei sonstigen Katastrophenschäden berücksichtigt werden können.

### **Außergewöhnliche Belastung**

Aufwendungen zur Beseitigung von Katastrophenschäden (wie z.B. Hochwasser-, Sturm-, Erdbeben-, Vermurungs- und Lawinenschäden) können im Privatbereich ohne Kürzung um einen Selbstbehalt steuerlich als außergewöhnliche Belastung abgesetzt werden. Die Aussage ist irreführend: Je nach Höhe des Einkommens wird ein Teil der Lohnsteuer refundiert (rechnerisch ein bestimmter Prozentsatz der außergewöhnlichen Belastung); es werden aber nicht 20-55% der Lohnsteuer refundiert.

Wie bei allen außergewöhnlichen Belastungen gilt der Grundsatz: Die Kosten sind nur dann steuerlich absetzbar, wenn sie zwangsläufig sind. Die Absetzbarkeit beschränkt sich daher grundsätzlich auf notwendige Wirtschaftsgüter, Güter, die für die übliche Lebensführung nicht notwendig sind, können nicht geltend gemacht werden (z.B. Ski-Ausrüstung, Schallplattensammlung, Weinkühlschrank) sowie die Mehrkosten einer Luxusausstattung bei notwendigen Wirtschaftsgütern (z.B. Massivholzküche) können daher steuerlich nicht geltend gemacht werden.

### **Zu den absetzbaren Kosten zählen:**

#### **Kosten für die Beseitigung von unmittelbaren Katastrophen folgen:**

Absetzbar sind sämtliche Kosten, die mit der Beseitigung der unmittelbaren Katastrophenfolgen im Zusammenhang stehen und zwar in vollem Umfang.

Dazu zählen: Beseitigung von Wasser- und Schlammresten, Beseitigung von Sperrmüll sowie unbrauchbar gewordener Gegen-



stände, Raumtrocknung sowie Mauerentfeuchtung, Anschaffung (Anmietung) von Trocknungs- und Reinigungsgeräten.

Absetzbar sind nur Kosten der Beseitigung eines eingetretenen Katastrophenschadens. Aufwendungen zwecks Abwehr künftiger Katastrophen (wie z.B. die Errichtung einer Stützmauer) sind nicht absetzbar.

Erhält der Steuerpflichtige aus Anlass der Katastrophenschäden steuerfreie Subventionen (Katastrophenfonds, sonstige öffentliche Mittel) oder steuerfreie Spenden, kürzen diese die abzugsfähigen Kosten. Gleiches gilt für Erlöse aus der Veräußerung ersatzbeschaffter Wirtschaftsgüter (z.B. Erlöse aus dem Verkauf eines Haus- oder PKW-Wracks). Weiters kürzen Ersätze von Versicherungen die Reparatur- oder Ersatzbeschaffungskosten für das versicherte Wirtschaftsgut (z.B. Kaskoversicherung für PKW).

### **Kosten für die Reparatur und Sanierung beschädigter Gegenstände:**

Beispiele: Reparatur und Sanierung von weiter nutzbaren Wohnhäusern, Ersatz des Fußbodens, Erneuerung des Verputzes, Ausmalen von Räumen, Reparatur bzw. Wiederherstellung von Zäunen

### **Kosten für die Ersatzbeschaffung zerstörter Gegenstände:**

#### Wohnhäuser, Wohnungen

Absetzbar sind hier die Ersatzbeschaffungen für den Hauptwohnsitz nicht hingegen für Zweit- oder weitere Wohnsitze, Gartenhäuschen, Wohnmobile oder Wohnwägen.

#### Einrichtungsgegenstände

In voller Höhe absetzbar sind Kosten für die Ersatzbeschaffung von Möbeln, Vorhängen, Wäsche (für Schlafzimmer, Badezimmer, Küche), Beleuchtungskörper, Elektro-, Haushalts- und Küchengeräten, Sanitär- und Heizungsanlagen.

#### Unterhaltungselektronik

In voller Höhe absetzbar sind Kosten für folgende Gegenstände, sofern sie dem üblichen Standard entsprechen (keine „Luxusgüter“): Radio- und Fernsehgeräte, CD-Player, Videoanlagen inklusive DVD, PC einschließlich DVD-Anlage und Brenner.

Nicht absetzbar sind Ersatzbeschaffungskosten für Foto- und Film (Video)ausrüstungen.



### Fahrzeuge

In voller Höhe absetzbar sind die Kosten für Mopeds und Fahrräder ausgenommen Sportgeräte wie z.B. Rennräder. Nicht absetzbar sind die Kosten für die Ersatzbeschaffung von Motorrädern, Wohnmobilen bzw. Wohnwägen.

Die Höhe der Ersatzbeschaffung eines PKWs ist mit dem Zeitwert im Zeitpunkt der Zerstörung des Fahrzeuges begrenzt.

### **Fremdfinanzierung der Aufwendungen im Zusammenhang mit Katastrophenschäden**

Wird zur Finanzierung der steuerlich abzugsfähigen Kosten ein Darlehen aufgenommen, sind die auf diese Kosten entfallenden Darlehensrückzahlungen samt Zinsen voll abzugsfähig.

#### **TIPP:**

Wird die Beseitigung eines Katastrophenschadens durch Fremdmittel wie Bankkredit finanziert, ist nicht die Bezahlung der Rechnungen für die außergewöhnliche Belastung steuerwirksam, sondern erst die Rückzahlung des Darlehens einschließlich Zinsen. Werden also die Kosten fremdfinanziert, verteilen sich die außergewöhnlichen Belastungen auf die Steuererklärungen mehrerer Jahre. Dies kann bei hohen Kosten durchaus ein steuerlicher Vorteil sein.

#### **Weitere Begünstigungen:**

- Gebührenbefreiung für Ersatzausstellung von Reisepässen, Führerscheinen, Zulassungsscheinen
- Gebührenbefreiung für Neuerrichtung von Mietverträgen, Pachtverträgen, ...
- Gebührenbefreiung für Pfandrechteintragungen im Grundbuch
- Entfall des Säumniszuschlages, des Verspätungszuschlages bei katastrophengebundenem Zahlungsverzug



#immerbesserbauen  
#buildingeverbeter  
in Oberösterreich



Einfamilienhäuser jeder Bauart, alle Ausbaustufen oder Fertigteilbauweise & Gartengestaltung aus einer Hand.



[swietelsky.com](http://swietelsky.com)

# Der Rohbau





Naturstein ist der beständigste, Ziegel der am öftesten verwendete Baustein. Durch seine Porosität hat letzterer eine wesentlich bessere Wärmedämmung als der Stein, und durch zusätzliche Formgebung mit Luftkammern und dergleichen hat man diese Dämmeigenschaften auch noch verbessert.

# Rohbau

## Erdarbeiten sind Beginn der eigentlichen Bauphase

Die Arbeiten an Ihrem zukünftigen Haus beginnen mit der Einrichtung der Baustelle. Das ist zugleich auch die Vorbereitungsphase für den Bauunternehmer (verantwortlicher Bauführer). Er stellt eine Bauhütte auf, eine Tafel mit dem Namen seiner Firma und – wichtig – einen Schutzzaun. Bedenken Sie aber, dass Sie als Auftraggeber/Auftraggeberin die Gesamtverantwortung haben und sich alle Behörden bei Ihnen melden, wenn etwas nicht richtig läuft. Sie haben auch einen Baustellenkoordinator zu bestellen, der für die Sicherheit auf der Baustelle vom ersten bis zum letzten Tag verantwortlich ist.

### 1. Erdarbeiten

Mit dem Aushub der Baugrube beginnen erst die eigentlichen Bauarbeiten. Fangen Sie damit aber nicht an, bevor Sie eine rechtskräftige Baugenehmigung haben. Wenn Sie um Wohnbauförderungsmittel bei der Landesregierung angesucht haben, dann sollten Sie spätestens zu dem Zeitpunkt, an dem Sie mit den Betonarbeiten beginnen, die Bewilligung zum vorzeitigen Baubeginn in Händen haben. Wenn Sie diese Bestimmungen nicht einhalten, kann das mit großen finanziellen Nachteilen für Sie verbunden sein. Nichts ist ärgerlicher, als die Arbeiten unterbrechen zu müssen, wenn sich die Erteilung einer Bewilligung aus irgendwelchen Gründen verzögert.

### 2. Drainage

Sprechen Sie spätestens jetzt mit einem Baufachmann über das Kapitel "Drainage". Besonders wichtig ist eine Drainage bei Lehmböden bzw. wasserundurchlässigen Materialien. Wenn Sie Ihr Haus auf Schottergrund bauen, können Sie sich voraussichtlich die Kosten für eine Drainage sparen. In Hanglage benötigen Sie aber immer eine bergseitige Drainage.

In allen guten Baumärkten gibt es neben Ton oder Betonrohren auch Plastikdrainage-Schläuche, die man leicht selbst verlegen kann.

### 3. Fundamente

Die Stärke der Fundamente ist abhängig vom Grund- bzw. Bo-

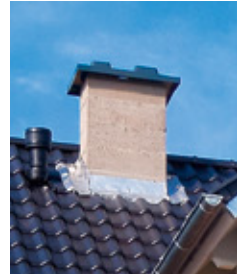




denmaterial und in zweiter Linie vom Gewicht bzw. dem Bodendruck des Hauses. Im Zweifelsfalle ist es besser, die Fundamente eher stärker als schwach zu dimensionieren. Am besten ist es aber, sich genau an die Ausführungsplanung zu halten oder einen Fachmann beizuziehen.

#### 4. Der Rauchfang

Der Rauchfang oder Kamin ist notwendig zum geordneten Abzug der Rauchgase. Auch wenn Sie mit Gas oder Elektrospeicheröfen Ihr Haus beheizen wollen, ist die Errichtung eines Notkamins vorzusehen. Fällt Gas oder Strom auch nur für wenige Tage aus, brauchen Sie mit einem an den Notkamin angeschlossenen Holzofen nicht zu frieren. Sprechen Sie auch darüber mit Ihrem Architekten oder Baumeister.



#### 5. Kanalisation

Der Kanal hat die Funktion, die Entsorgung des Hauses zu gewährleisten. Erkundigen Sie sich direkt bei Ihrem Gemeindeamt, ob Ihr Haus an die Ortskanalisation angeschlossen wird, oder ob Sie eine flüssigkeitsdichte Senkgrube bauen müssen. Verlegen Sie die Kanalrohre im Boden möglichst geradlinig und überprüfen Sie die Funktion des Kanals, bevor Sie mit dem Zuschütten beginnen. Alle späteren Fehler sind sonst nur mit großem Zeit- und Geldaufwand zu beheben.

#### 6. Tragwände - Keller

Das Kellermauerwerk hat viele Funktionen zu erfüllen und muss deshalb besondere Eigenschaften aufweisen wie z. B.: Abdichtung gegen Wässer, gegen Bodengase, Tragfähigkeit, Wärmedämmung, etc. Im Einfamilienhausbau kann heute sofern der Statiker keine anderen Empfehlungen gibt - als einfachste und wirkungsvollste Maßnahme eine Stahlbeton-Bodenplatte als Fundament und Außenwände aus Beton verwendet werden. Wobei die Wände und die Bodenplatte wasserdicht - auch die Fugen! - ausgeführt werden. So ersparen Sie sich später viel Ärger. Was hier beim Rohbau versäumt wird, kann später oft auch mit viel Geld nicht mehr erreicht werden.

#### 7. Sockelausbildung

Ein nicht unbeträchtlicher Teil des Wärmeverlustes eines Hauses entsteht über dem meistens nicht gedämmten Sockelbereich (Kellermauerwerk über Terrain).



Eine Wärmedämmung des Sockels muss mindestens bis Frosttiefe vorgesehen werden.

### **8. Aufgehendes Mauerwerk und Lehm oder Ton als Putze**

Wesentlich ist das Zusammenwirken aller Eigenschaften eines Baustoffes. Dazu gehören u.a. Wärmespeichervermögen, Dauerhaftigkeit, gutes Feuchteverhalten etc. Viele Eigenschaften wirken sich erst einige Zeit nach Baufertigstellung aus und können dann die Wirtschaftlichkeit entscheidend beeinflussen.

Die Ziegelbauweise weist unter diesem Gesichtspunkt große Vorteile auf, da der Ziegel quasi der Zehnkämpfer unter den Baustoffen ist. Von ganz entscheidender Bedeutung für die Behaglichkeit ist die Wärmespeicherfähigkeit der Wände. Optimaler Wärmeschutz – und damit größtmögliche Energieeffizienz – bedeutet daher eine sinnvolle Kombination aus guter Wärmedämmung und ausreichender Wärmespeicherung.

### **Ton (Lehm) als Baustoff mit Tradition**

- Die Zikkurate in Mesopotamien wurden aus Lehmziegeln erbaut, mit einer Schutzschicht aus gebrannten Ziegeln ummantelt und mit Asphalt (heilt Hautkrankheiten) abgedichtet.
- Die chinesische Mauer wurde in Stampflehmbauweise erbaut und erst später mit Ziegel und Steinen verkleidet.
- Im Jemen sind viele kunstvolle Lehmbauten seit Jahrhunderten bewohnt.
- In Ägypten zeigte sich in Versuchen, dass traditionelle Lehm-

häuser eine Temperaturschwankung von 22-27°C aufwiesen, wogegen in baugleichen Betongebäuden unter gleichen Bedingungen die Temperatur zwischen 16 und 40°C schwankten.

Die Wände und die Bodenplatte des Kellers müssen absolut wasserdicht sein. Der Keller braucht eine entsprechende Feuchtsolierung.

## 9. Decken

Decken gehören zu den bedeutungsvollsten Bauelementen eines Gebäudes, da sie sehr viele unterschiedliche Funktionen erfüllen. Sie bilden den oberen und unteren Raumabschluss und müssen daher nicht nur alle anfallenden Lasten aufnehmen, sondern auch den jeweils erforderlichen Wärme-, Schall-, und Brandschutz erfüllen. Zugleich haben Decken auch entscheidenden Einfluss auf das Raumklima und die Wohnbehaglichkeit durch Eigenschaften wie Wärme- und Feuchtigkeitsspeicherfähigkeit, sowie Dampfdiffusionsfähigkeit.

## 10. Elektroinstallation

Bei aller Sparsamkeit, die man als "Häuslbauer" an den Tag legen soll oder muss: Sie sparen am falschen Platz, wenn Sie sich die Planung und Ausführung der Elektroinstallation eines Hauses selbst zumuten, ohne jemals einschlägige Fachkenntnisse erworben zu haben.

Vertrauen Sie sich in diesen Fragen einer Elektrofirma an. Diese sollte ihren Firmenstandort nicht allzuweit von Ihrem Haus entfernt haben, weil es im Hinblick auf zukünftige Beratungen, Service- und Wartungsarbeiten für Sie vorteilhaft ist, rasch den Fachmann bei der Hand zu haben, der Ihre Anlagen kennt. Allgemein gilt der Grundsatz, dass auch jetzt eine genaue Planung viel Ärger und unnötige Kosten ersparen kann.

## 11. Schwachstrominstallation

Unter den Sammelbegriff Schwachstrominstallation fallen die Leitungsführungen für Telefon, Klingel, Gegensprechanlage, Kabelfernsehen oder Antennenkabel und Steuerungsleitungen, die unter 220 Volt betrieben werden.

Auch für Schwachstrominstallationen gilt der Grundsatz, dass nie zuviel Leitungen und Anschlüsse vorgesehen werden können. Der Telefonanschluss für das Festnetz kann auf zwei verschiedene Arten hergestellt werden. Entweder über den herkömmlichen Postanschluss oder über einen Kabelfernsehanschluss, der durch ein Modem auch gleichzeitig als Telefonleitung fungiert.



## 12. Wasserinstallation

Spätestens seit der Bauverhandlung ist Ihnen bekannt, ob Ihr Haus an das Ortswassernetz angeschlossen wird, oder ob Sie eigene Wasserversorgungsanlagen (Brunnen) errichten müssen. Die Errichtung eines eigenen Brunnens ist jedenfalls wesentlich kostspieliger als die Anschlussgebühr an die Ortswasserleitung. Ist die Errichtung eines Brunnens notwendig, dann setzen Sie sich am besten mit einem Brunnenbauunternehmen in Verbindung. Es geht nämlich nicht nur darum, eine bestimmte Menge Wasser zu fördern, sondern auch um eine gute Trinkwasserqualität. So erhalten Sie z. B. die Benützungsbewilligung Ihres Hauses nur dann, wenn ein positiver Befund der zuständigen Wasser-Untersuchungsanstalt vorliegt. Bei der Verwendung einer eigenen Brunnenanlage ist dringend die Aufbereitung des Wassers zu empfehlen. Es geht dabei vor allem um die Vermeidung von „Wasserschäden“ an Mensch und Rohrleitungsmaterial.

## 13. Abwasserbeseitigung

Jeder Wasseranschluss braucht auch wieder einen Ablauf und der erfolgt über Abfall-Leitungen in eine Kanalisation oder in die Senkgrube. Während Wasser, das unter Druck steht, in allen Richtungen fließen kann, benötigt „druckloses“ Wasser, um wegfließen zu können, ein Gefälle, das im Hausbereich keinesfalls weniger als zwei Prozent betragen darf; ist das Gefälle hingegen zu stark, entstehen unliebsame Geräusche (Abflussrauschen).

## 14. Reinigung

„Das Staubsaugen mit einem konventionellen Staubsauger erhöht die Menge der kleinsten Mikrostaubpartikel in einem Raum beträchtlich“. Denn der Staub im Filterbeutel ist sehr gesundheitsgefährdend, weil er den menschlichen Staubfilterungsmechanismus unterläuft und in die Lungen gerät. Vermieden wird das Zurückblasen in die Räume praktisch nur von einer Methode, nämlich vom Zentralstaubsaug-System für das gesunde Wohnen mit Komfort, es leitet die Abluft vom Zentralgerät direkt ins Freie. Das Zentralgerät, bestehend aus Motor mit Turbine, Filter und Staubbehälter wird zentral im Keller, Haushaltsraum, Garage oder auch Putzschrank platziert.

## 15. Innenraumgestaltung und Farbe

Die Gestaltung und Einrichtung der einzelnen Zimmer des Hauses ist die Visitenkarte der Bewohner. Für die Auswahl von

Bodenbelägen, Vorhängen, Möbel usw. sollte die Planung des Hauses bei den Raumgrößen, bei der Anordnung der Türen und Fenster berücksichtigen, dass sich Bedürfnisse und Vorlieben im Lauf der Zeit ändern können. Klare, wohlproportionierte Innenräume erleichtern die Auswahl und sind Grundlage für Zufriedenheit und Wohlbefinden. Baubiologisch unbedenkliche Materialien für die Oberflächen sind Holz, Kork, Linoleum, Fliesen, Naturstein für Böden, Kalk bzw. Mineralfarben für die Wände.

Bevorzugt werden helle Farben, das macht die Räume freundlich, der Boden soll sicher tragen, die Decke darf nicht drückend wirken. Fenster mit stehendem Rechteckquerschnitt sind nicht nur gestalterisch angenehmer, sie bringen auch (bei gleicher Fläche) mehr Licht und bessere Belüftung als liegende Formate.

Der große Dichter J. W. v. Goethe hat mit seiner Farbenlehre den Versuch unternommen, alle zu seiner Zeit bekannten Phänomene und Aspekte zusammenzustellen und somit zugänglich zu machen.

Dieses Werk hat seither viele Künstler und Wissenschaftler ange-regt, sich dieses Themas intensiv anzunehmen. Aus den Ergebnissen der Forschung und der Überlegungen lassen sich folgende Punkte herausfiltern, die für den Bereich des Bauens wichtig sind:

- die Farbkontraste
- Form und Farbe
- die räumliche Wirkung der Farben
- der Ausdrucksgehalt der Farben
- die Farbpsychologie

## **16. Treppen**

Die Stiegen und Treppen sollen sich in architektonischer Harmonie als effektvolles Gestaltungselement in das Eigenheim einfügen. Häufig hat sich das Einrichten von Miniaturstiegen in der Hoffnung, dadurch mehr Wohnraum zu erhalten, als Sparen am falschen Platz erwiesen. Vor allem, wenn man daran denkt, wie oft man während eines Lebensalters eine Stiege hinauf und hinuntergeht, sollte man sich für eine ausgereifte und planerisch wirklich durchdachte Lösung entscheiden.



Terrasse und Wintergarten steigern den Wohnwert eines Hauses enorm.

### **Geländer und Brüstungen**

An allen Stellen eines Gebäudes, an denen Absturzgefahr besteht und wo ein Zutritt auch möglich ist, sind standsichere Geländer oder Brüstungen anzubringen und so auszuführen, dass auch Kinder ausreichend geschützt sind. Geländer dürfen keine freien Zwischenräume von mehr als 12 cm und keine Leiterwirkung aufweisen.

### **Schalldämmung beachten**

Es gibt kaum Treppen, die absolut schalldämmend sind. Eine Steintreppe knarrt zwar nicht - genagelte Schuhe sind jedoch auf ihr weithin hörbar. Ein Teppichbelag, der übrigens leicht auswechselbar sein soll, stellt meistens die Lösung des Problems dar.

### **Das Stiegengeländer**

Den Sicherheitsabschluss einer Treppe bildet das Stiegengeländer. Auf dem Geländer ist zumeist der Handlauf befestigt.

### **Stiege im Rohbau schützen!**

Gleichgültig aus welchen Materialien die Stiege gebaut wurde - ein Schutz vor den noch im Haus arbeitenden Professionisten lohnt sich.

## **17. Fenster**

Fenster sind die wichtigsten Ausdrucksträger der Fassade und müssen viele Ansprüche erfüllen. Ihre Bedeutung geht weit

über die traditionell-klassischen Funktionen der andauernden Belichtung und fallweisen Luftzufuhr hinaus. Von einer modernen Fensterkonstruktion verlangt der informierte Bauherr wesentlich mehr: Wärmedämmung, leichte Bedienung, Witterungsbeständigkeit, Pflegeleichtigkeit, geschmackvolle und gediegene Verarbeitung und nicht zuletzt gefällige architektonische Wirkung.

### **Leichtmetallfenster**

Das am häufigsten verwendete Material ist Aluminium. Diese Fenster sind fast unverwüstlich. Aber passen Leichtmetallfenster in die architektonische Struktur meines Projektes hinein? Stellen Sie eine Harmonie mit der Landschaft und der Wohnumgebung des Eigenheimes dar?

### **Holzfenster**

Die Ansicht, dass Holzfenster nur eine sehr kurze Lebensdauer haben, ist wissenschaftlich nicht belegt. Dieses Vorurteil bewahrt sich nur dann, wenn falsches Material, z. B. feuchtes Holz, verwendet oder die vom Hersteller empfohlenen Pflegerichtlinien nicht eingehalten wurden.

Naturholzfenster sollen möglichst nur mit einem farblosen Holzschutzmittel behandelt werden. Die Haltbarkeit und Wetterbeständigkeit von Holzfenster erhöht sich beträchtlich, wenn man die Fensterstöcke möglichst weit hinter der Außenfront des Hauses einmauert.

### **Kunststoff-Fenster**

Die Stärke der Kunststoff-Fenster liegt in der besonderen Witterungsbeständigkeit und Pflegeleichtigkeit. Außerdem verfügen Fenster dieses Typs über hohe Wärme- und Schallschutzwerte. Für Lärmgeplagte in verkehrsreichen Zonen durchaus eine nervenschonende Alternative. Sie zeigen ihre volle Wirkung naturgemäß nur dann, wenn sie geschlossen sind. Deshalb ist bei Schallschutzfenstern besonderes Augenmerk auf eine wirksame Durchlüftung zu lenken.

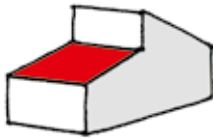
### **Isolierglas**

Fast alle Fenstererzeuger verwenden heute mehrscheibiges Isolierglas. Der luftdichte Zwischenraum ist pflegeleicht und bewirkt eine optimale Wärmedämmung.





## Grundrisse und Dachformen



Rechteck



L-Form



T-Form



Vieleck

## Bedienung und Mechanik

Fenster soll man leicht bedienen - also öffnen und schließen - können. Die Industrie bietet viele Arten von Fensterbeschlägen an, nach denen sich auch die mechanischen Öffnungsarten richten.

Am häufigsten sind folgende Systeme:

- Klappflügel
- Drehflügel
- Schwingflügel
- Kippflügel (oft Drehkippflügel)
- Wendeflügel
- vertikale und horizontale Schiebefenster.

Die derzeit am meisten verwendete Fenstertypenach der Mechanik ist das Dreh-Kipp-Flügel-Fenster. Nach einer kleinen Hebelumstellung ist entweder das Drehen oder das Kippen des Flügels möglich.

## Der Roll-Laden

Der Rollladen löste in den vergangenen Jahren den traditionellen Fensterladen ab. Die Stärken dieser Konstruktion: Rollläden sind gleichzeitig Sonnen- und Sichtschutz, bieten eine erhöhte Wärmedämmung und ein hohes Maß an Sicherheit.

Die Entscheidung für oder gegen Rollladenkästen muss noch vor Baubeginn fallen. Der Grund dafür: Die Kästen werden bereits beim Rohbau anstatt der Stürze als Überleger bei Fenstern und Türen eingebaut.

## 18. Türen und Tore

Vor der Tür beginnt der Wohnraum. Hier wird der Außenstehende mit Ihrer persönlichen Note, Ihrem Geschmack zuallererst konfrontiert. Die Tür ist der Eingang zum Wohnen, sie ist Teil des Ganzen. Das hat nicht nur bei der Eingangstür, sondern auch bei jeder anderen Zimmertür seine Gültigkeit. Die richtige Wahl der Türen und Zargen ist ausschlaggebend für die optische Harmonie in Ihrem Haus.

Mit Holz wählen Sie nicht nur das absolut "passende" Material, sondern auch das dauerhafteste. Holz hat schon Jahrtausende überlebt, wie noch kein anderes Material. Außerdem bringt es "Wohnwärme" in Ihr Heim und die berühmte "persönliche Note". So, wie Sie bei der Eingangstür nicht nur auf Schönheit, sondern

mindestens ebenso auf die Sicherheit achten (es gibt jetzt schon die absolut sichere Eingangstür), können Sie die übrigen Türen absolut dem Gesamtbild des Raumes anpassen. Und das nicht nur mit Echtholztüren, sondern ebenso mit Echtholzzargen.

## 19. Das Dach

Das Dach ist als Kopf des Hauses jahrzehntelang Wind und Wetter ausgesetzt und so der am meisten beanspruchte Gebäudeteil. Also nicht der Ort für Kompromisse bei Qualität und Sicherheit.

Nehmen Sie sich daher Zeit, planen Sie über den Tag hinaus und informieren Sie sich über die Gestaltungsmöglichkeiten, die Ihnen zur Verfügung stehen. Lernen Sie die wichtigsten Dachbegriffe kennen für das Gespräch mit den Fachleuten, die den Weg zu Ihrem neuen Dach von der Planung bis zur Durchführung begleiten sollten. Wenn Sie schon glücklicher Hausbesitzer sind, geben wir Ihnen Hinweise, die Sie beachten sollten, damit Sie weiterhin sicher und trocken in Ihrem Haus leben können. Mit unseren Tipps zu Ihrem Dach wollen wir Ihnen zukünftigen Ärger ersparen und

# Ihr neues Zuhause erwartet Sie!

Finden Sie freie  
Wohneinheiten hier :

0732 - 69 400  
[www.lebensraeume.at](http://www.lebensraeume.at)



## Lebensräume <sup>LB</sup>

DIE WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT SEIT 1909

Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Lebensräume eingetragene Genossenschaft m.b.H.  
Handel-Mazzetti-Straße 1  
4021 Linz

**Die Mitarbeit des Bauherrn ist von den meisten Polierern sogar erwünscht.**



**Großflächige Glasfenster sollen ohne Leiter pflegeleicht erreichbar sein.**

**Eigenleistungen des Bauherrn helfen Kosten senken.**



den Dialog mit den Fachleuten erleichtern. Wenn Sie an das Dach denken, dann haben Sie Ihre ganz persönlichen Vorstellungen zur Gestaltung des Daches, das den Charakter des Hauses ganz entscheidend beeinflusst. Vergessen Sie in Ihrem Planungseifer aber nicht ein paar grundsätzliche Spielregeln.

### Steildachkonstruktionen

Grundsätzlich unterscheidet man bei Dachtragwerken die Zimmermannskonstruktion und den Ingenieurholzbau. Da es sich bei letzterem um komplizierte Fachwerke handelt, die vorwiegend beim Hallenbau Verwendung finden, gehen wir nicht näher auf diese Art der Dachkonstruktion ein. Auch die einfachsten Zimmermannskonstruktionen müssen - da sie ja Tragkonstruktionen sind - von konzessionierten Zimmermeistern oder von Ziviltechnikern geplant und statisch berechnet werden.

### Persönliche Wohnbedürfnisse

Da ein Haus von innen heraus geplant und nach den Bedürfnissen der Menschen, die es bewohnen, gebaut werden soll, sind die Grundrisse verschieden. Das verändert die entsprechende Grund-Dachform. Wenn Sie das Dachgeschoss zukünftig als Wohnraum nutzen wollen, dann sollten Sie das Dach mit einer Neigung wählen, die aufrechtes Gehen auf einer möglichst großen Grundfläche erlaubt.

### Bauvorschriften

Grenzen können Ihren Gestaltungsideen auch durch öffentlich-rechtliche Bestimmungen gesetzt werden wie die Bauordnungen und lokalen Bauvorschriften.

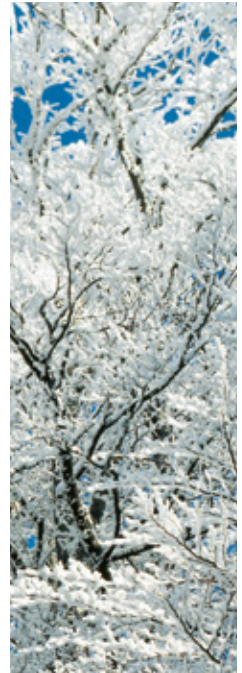
### Klimatische Erfordernisse

Beziehen Sie auch das Klima in Ihre Überlegungen ein - so empfiehlt sich in sturm- und regenreichen Gebieten ein steileres Dach mit wenig Dachüberstand (besserer Schutz vor Regeneintrieb, Wind-, Druck- und Sogbelastung), in schneereichen Gebieten eine flachere Dachneigung mit weitem Dachüberstand (hemmt das Abrutschen von Schnee).

### Regionale Besonderheiten

Denken Sie bei der Wahl der Dachform auch an Ihre Wohnumgebung, auf die Ihre Entscheidung ebenfalls maßgeblich Einfluss hat.

Zur Gartenbewässerung gibt es verschiedenste Möglichkeiten. Trinkwasser ist wertvoll, aber auch teuer, Sie bezahlen nicht nur die Wassergebühren, sondern auch die für den Kanal. Die Überlegung ob man einen Brunnen graben, oder das Regenwasser sammeln und zum Garten gießen nützen sollte ist daher unbedingt anzustellen. Da das Regenwasser sowieso meist nicht direkt in den Kanal abgeleitet werden darf und dann Sammelbehälter Pflicht sind, kann man hier mit den entsprechend ausgerüsteten Sickergruben doppelten Nutzen erreichen.





# pro:Holz

Oberösterreich

## Holz ist genial – auch als Baustoff

### **Im Trend: Gesundes Bauen mit Holz**

Immer mehr Menschen setzen bei ihrem Hausbau auf den Naturbaustoff Holz. Die Bewohnerinnen und Bewohner von Holzhäusern schätzen die sympathische Behaglichkeit und die angenehme Atmosphäre von Holzbauten ganz besonders. In Punkto Ökologie ist Holz als nachwachsender Baustoff natürlich top.

### **Viel Holz vor den Hütten**

Oft liegt das Gute ganz nah. So ist es auch beim Holz. Fast die Hälfte der oberösterreichischen Landesfläche ist mit Wald bedeckt. Jedes Jahr wachsen in den heimischen Wäldern etwa vier Millionen Kubikmeter Holz nach. Eines der strengsten Forstgesetze weltweit stellt sicher, dass nicht mehr Holz genutzt wird, als wieder nachwächst.

Foto: Kurt Hörbst





## Holz ist ...

**behaglich und wärmedämmend.** Der Dämmwert von 10 cm Massivholz entspricht in etwa dem von 1 Meter Beton. U-Werte unter 0,10 W/m<sup>2</sup> K sind bei Holzwänden keine Seltenheit.

**antiseptisch.** Auf Holzoberflächen geht es den Keimen an den Kragen. Holz entzieht Keimen und Bakterien das Wasser. Viele Nadelhölzer haben außerdem Inhaltsstoffe, die Keime abtöten können.

**langlebig.** Holzhäuser müssen so ausgeführt werden, dass sie bei entsprechender Nutzung und Instandhaltung mindestens 100 Jahre halten. Jahrhunderte alte Blockhäuser, Dachstühle und andere Holzkonstruktionen zeigen, dass viel längere Lebensdauern möglich sind.

**gut für die Pumpe.** Untersuchungen in der Steiermark deuten darauf hin, dass Schülerinnen und Schüler in Massivholz-Klassen eine deutlich niedrigere Herzfrequenz haben. Von positiven Auswirkungen auf die Gesundheit kann ausgegangen werden.

Foto: Kurt Hörbst



## Kostenlose, firmenunabhängige Holzfachberatung

Die Holzfachberatung ist eine kostenlose Serviceleistung von proHolz, die Sie in allen Belangen rund um den Bau- und Werkstoff Holz unterstützt. Unsere Holzfachberatung steht Ihnen gerne für Ihre Fragen rund um das Bauen mit Holz zur Verfügung.

### **Kontakt und weitere Infos:**

E: [info@proholz-ooe.at](mailto:info@proholz-ooe.at) | W: [www.proholz-ooe.at](http://www.proholz-ooe.at)

### **Ratgeber und Broschüren zum Bauen mit Holz:**

proHolz bietet viele hilfreiche Ratgeber und Broschüren zum Bauen mit Holz an. Gedruckte Einzelexemplare werden kostenlos zugeschickt. Die Unterlagen können auf der Internetseite **<https://www.proholz.at/service/publikationen>** kostenlos angesehen und heruntergeladen werden.



# Das Fertighaus





## Das Fertighaus – bequemer Weg zum Eigenheim in ÖÖ.

**Fertighäuser sind Bauwerke, deren geschosshohe Wand- und vorgefertigten Deckenelemente in einem Betrieb witterungsunabhängig, weitestgehend komplett hergestellt und in großen Einzelteilen an der Baustelle zusammengesetzt (montiert) werden. So weit die offizielle Definition.**

**Tatsächlich erfreut sich das „Fertighaus“ in Oberösterreich zunehmender Beliebtheit. Tendenz: stark steigend! Nicht verwunderlich, bedeutet das „Fertighaus“ doch eine außerordentlich bequeme und kostenschonende Variante auf dem Weg zum „eigenen Heim“!**

Vorweg bedarf es freilich einiger Begriffsbestimmungen. So ist die Bezeichnung „Fertighaus“ nur dann gerechtfertigt und statthaft, wenn im Angebot des bauausführenden Unternehmens mindestens der Leistungsumfang für ein „Fertighaus Ausbauhaus“ enthalten ist. Diese Begriffsbestimmungen wurden in der ÖNORM B 2310 festgelegt. Ein Fertighaus ist ein Industrieprodukt und unterliegt daher genau den gleichen marktwirtschaftlichen Bedingungen und Gegebenheiten wie ein Endverbraucherprodukt. Der Preis muss inklusive Mehrwertsteuer angeboten werden und mit der Preisfixierung unterliegt ein Fertighaus auch dem Rabattgesetz. Fertighäuser müssen in allen Teilen den baubehördlichen Zulassungen entsprechen und die erforderlichen Qualitäten und Werte aufweisen. Dennoch gibt es – wie beispielsweise beim Automobilbau – Unterschiede, die sich auch auf die Preisgestaltung auswirken.

Da nahezu alle Erzeuger von Fertighäusern Musterobjekte zur Besichtigung auf- und ausgestellt haben, erscheint es zweckmäßig, diese Exponate genau und detailliert zu prüfen und zu beurteilen. Jedenfalls sollte ein Kaufvertrag erst dann rechtskräftig abgeschlossen werden, wenn sämtliche Finanzierungsfragen einwandfrei geklärt und alle Verhandlungs- und Besprechungspunkte schriftlich festgehalten sind. Schließlich verpflichtet sich jeder Anbieter, schriftlich notierte Vertragspunkte mit einer „Auftragsannahme“ zu bestätigen. Wichtig: Wenn eine Anzahlung verlangt wird, darf diese zehn Prozent der Gesamtkaufsumme nicht übersteigen!



### Weitere Vorteile für Käufer von Fertighäusern

Fertighäuser sind Gesamtbauwerke, die ab Keller bzw. Fundamentoberkante zu Fixpreisen angeboten werden. Beim Erwerb von Fertighäusern sind auch die Kosten für die Planung samt den erforderlichen Behördenwegen inbegriffen. Stichwort Finanzierung: Fertighausanbieter sind bereit, entweder komplette Finanzierungssysteme selbst anzubieten oder solche zu vermitteln. Fertighausverkäufer übernehmen oder vermitteln auch die nötigen Unterbauten, wie Kellerbauwerke oder Fundamente oder vermitteln diese Arbeiten an befugte Unternehmen. Für bereitgestellte Unterbauten übernehmen sie (nach Überprüfung) die Haftung.

### Der „Typenschein“ zum Fertighaus

Der „Fertighaus-Typenschein“ wird von allen Mitgliedsfirmen des ÖFV zu jedem errichteten Fertighaus ausgestellt. Er beinhaltet alle relevanten Daten zum Fertighaus und stellt für den Besitzer ein praktisches Orientierungsmittel dar. Neben den Standardangaben, wie Raumhöhe oder bebaute Grundfläche enthält der Typenschein in kompakter Form auch Angaben, die für spätere Baumaßnahmen bzw. Instandhaltungsarbeiten überaus wichtig sind. So erleichtern z.B. die genauen Farbdefinitionen von Verputz und Holzelementen Ausbesserungsarbeiten oder die Wartung des Hauses. Entschließt sich der Hausherr, eine neue Heizanlage zu installieren, so bilden die Angaben im Typenschein wie beispielsweise der „flächenbezogene Heizwärmebedarf“ die Berechnungsgrundlage für die ausführende Firma.

### Wohnbeton- oder Ziegelverbund?

Parallel zu der Entwicklung auf dem Sektor „Holzverbundbauweisen“ gab es auch gleichlaufende Bestrebungen auf dem Betonbau-Sektor. Für mehrgeschossige Bauten wurden schon in den Fünfzigerjahren Betonfertigteile eingesetzt. Allerdings erforderten die schweren Bauelemente entsprechend befestigte Zufahrtswege und schwere Baukräne. Für die Errichtung eines einzelnen Einfamilienhauses wäre der Aufwand an Geräten unwirtschaftlich gewesen. Völlig neue Fertigungsmethoden mit Gewichtseinsparungen im Ausmaß von rund zwei Dritteln gegenüber „historischen“ Errichtungsmethoden verliehen dem Wohnbeton zusätzliche Attraktivität. Die „Hellhörigkeit“ von Betonbauten gehört ebenso der Vergangenheit an wie der Einsatz von Schotter: Durch Verwendung von Leichtbaustoffen und zu-



sätzlichen Wärmedämmzonen im Inneren der Elemente werden die Wärmedämmwerte an Resultate der Holzverbundbauweise herangeführt. Aber auch die traditionelle Ziegelindustrie verschrieb sich dem Fortschritt. Längst gelingt es, Ziegelsteine bereits in Fabriken zu geschoßhohen Wandelementen und Deckenelementen zusammenzubauen und zu Fertighäusern in Ziegelverbundbauweise auszugestalten, wobei zusätzliche Wärmedämmmaßnahmen vorgesehen werden. Diese Bauteile können mit speziellen Fahrzeugen selbst zu den entlegensten Baustellen transportiert werden; die Montage erfolgt mit fahrbaren Hebezeugen.

Damit erweitert sich der Aktions- und Einsatzradius bis zu 200 Kilometer vom Erzeugungsort. Diese Häuser entsprechen dem traditionellen Wohnhaus im Sinne der Landesbaugesetze und Bauordnungen. Es werden geschoßhohe Wandbauteile, Raumbauzellen sowie Deckenelemente in den Betrieben gefertigt, auf die Baustelle transportiert und zusammengefügt. Die dabei verwendeten natürlichen Baustoffe werden umweltfreundlich produziert und verarbeitet. Frei von Schadstoffen, weisen diese Fertighaus-Baustoffe auch eine hohe Schutzwirkung gegen Strahlenwirkung von außen auf.

### **Schutzwirkungen**

#### **1. Brandschutz**

Bestimmungen der Behörden zum Brandschutz werden von Fertighausherstellern in Wohnbeton- bzw. Ziegelverbundbauweise problemlos bei Wand und Decke erfüllt. Dadurch ergibt sich ohne Mehraufwand eine bessere Nutzbarkeit des Grundstückes (Seitenabstand zum Nachbarn, geschlossene Bauweise).

#### **2. Schallschutz**

Schallschutz ist ein wichtiger Faktor für die Wohnbehaglichkeit, der mit dieser Bauweise sichergestellt wird. Standsicherheit und Tragfähigkeit werden weder durch pflanzliche und tierische Schädlinge noch durch einwirkende Feuchtigkeit beeinträchtigt. Fertighäuser in Wohnbeton- oder Ziegelverbundbauweise sind erdbebensicher und besitzen eine große Wertbeständigkeit.

#### **3. Wärmeschutz**

Wärmeschutz ist Wärmedämmung und Wärmespeicherung. Nur das optimale Zusammenwirken dieser beiden Eigenschaften bei Wand und Decke in einem Fertighaus ergibt ein ausgeglichenes, behagliches, hygienisches und natürliches Raumklima bei geringen Energiekosten.



### „Dachgeschoss ausbaufähig“

Nachträgliche Um- und Ausbauten werden von den heimischen Herstellern von Fertighäusern (ÖFV-Mitgliedsfirmen) vorausschauend berücksichtigt. Ein eigener Leistungsumfang stellt so sicher, dass ein späterer Dachausbau kostenschonend ermöglicht wird:

1. Bei einem ausbaufähigen Dachgeschoss ist auf alle Fälle eine Konterlattung (oder andere von akkreditierten Prüfanstalten attestierte Alternativen) und zumindest eine Unterspannfolie vorzusehen.
2. Das gesamte Dachstuhlholz ist zu imprägnieren, damit solche Dachräume später ausgebaut werden können, da eine spätere Imprägnierung nicht an allen Stellen wirksam möglich ist!
3. Im Falle eines Dachausbaues muss auf jeden Fall vorgesorgt werden, dass eine raumseitige Dampfbremse in vorgeschriebener Dicke angebracht wird und eine Überlüftung der Wärmedämmung von mindestens  $200 \text{ cm}^2 / \text{lfm}$  bis zum Dachfirst gewährleistet ist. Bei der Wahl der Bauweise (Holzverbund-, Wohnbeton- und Ziegelverbundbauweise) ist zu beachten, dass jede Bauweise den baubehördlichen Bestimmungen entsprechen muss. Nur dadurch wird eine dauerhafte Qualität gewährleistet. Dennoch unterscheiden sich die einzelnen Bauweisen und bestimmen durch ihre spezifischen und bauphysikalischen Eigenschaften die Nutzungsgewohnheiten.

### „Fertigkeller“

Auch im Kellerbau hat die Vorfertigung Eingang gefunden. Ganz ähnlich wie bei der Herstellung der eigentlichen Fertighauselemente werden auch die Wand- und Deckenelemente entsprechend der Kellerplanung im Werk in Einzelteilen vorgefertigt und auf der Baustelle montiert. Dabei sind bereits alle Öffnungen wie Türen, Fenster, Kamine Stiegen usw. exakt nach Plan vorhanden. Wunschgemäße Abweichungen – etwa der Miteinbau von Schutzraumelementen oder von Tür- und Fensterzargen – sind problemlos möglich. Die Vorteile des Fertigkellers: Fixpreis, Fixtermin, eine kurze Errichtungszeit und damit die Möglichkeit, rascher weiterbauen zu können. Auf Wunsch werden auch Fertigstiegen mitgeliefert und versetzt. Absolut maßgenau ausgeführt, können diese Stiegen sofort benützt und belastet werden. Stichwort Feuchtigkeitsisolierung:

Eine alternative Möglichkeit zur Feuchtigkeitshemmung für Kel-

Jeder der ein Dach über dem Kopf will benötigt einen Bauspengler. Durch immer mehr Dachbodenausbauten und Renovierungen kommt dem Bauspengler viel Bedeutung zu.



Der traditionelle Tondachziegel ist wieder im Kommen. Heimische Betriebe haben die Dachziegelproduktion wieder entdeckt. Reinsten Ton (Lehm) ist der Rohstoff: Er wird mit Wasser gemischt, getrocknet und mit Erdgas gebrannt.

lerbauten bietet die Herstellung der Fundamentplatte und der Außenwände in Dichtbeton. Hierzu bedarf es spezieller Dichtungsmittel im Zementgemenge, der Betonschotter wiederum muss ganz bestimmte Anteile verschiedener Korngrößen aufweisen.

### Was heißt „Ausbauhaus“?

10 Punkte regeln den Liefer- und Leistungsumfang für ein Fertighaus mit der Qualität „Ausbauhaus“

**1. Zufahrtsmöglichkeit:** Feststellen, ob eine Zufahrtsmöglichkeit für die Anlieferung und Montage des Hauses gegeben ist.

**2. Entwürfe:** Vorentwurf und Entwurf für das Haus und die Erstellung der Einreichpläne.

**3. Einreichpläne:** Erstellung der Einreichpläne und Baubeschreibung für die Einreichung bei der zuständigen Baubehörde.

**4. Sonderwünsche:** Einbeziehung von Sonderwünschen und Bauauflagen durch die Baubehörde bzw. einspruchsberechtigte Körperschaften (z.B. Landschaftsschutzbehörden o.ä.) in die Planung und Ausführung.

**5. Kellerdecke, Unterbau:** Erstellung von Deckenumrißplänen einschließlich den erforderlichen Aussparungen und Auflasten sowie die verbindliche Bekanntgabe der geforderten Maßtoleranzen und eine Kontrolle von deren Einhaltung (Keller- oder Fundamentplattenabnahme).

**6. Bauleiter:** Nominierung eines Bauleiters für die Errichtung des Fertighauses bei der zuständigen Baubehörde bis zur Übergabe der vereinbarten Leistung.

**7. Montage:** Montage aller im Leistungsangebot enthaltenen tragenden und aussteifenden Außen- und Innenwände, der nichttragenden Innenwände inkl. erforderlicher Dämmung, Dampfbremse und Beplankung ohne Verspachtelung. Zur Erfüllung der bauphysikalischen Anforderungen sind begleitende Maßnahmen (z.B. durch Verspachtelung) im Rahmen der Bauaufsicht durch die Bauführung erforderlich.

**8. Feuchträume:** Die Beplankung im Bereich von Feuchträumen

ist aus Materialien herzustellen, die Feuchtraumeignung aufweisen.

**9. Elektro- und Durchdringungen:** Einbau der im Leistungsangebot enthaltenen Elektroleerverrohrung oder Verkabelung sowie Einbau der Leerdosen für Stecker und Schalter in den Bauteilen. Die Anschlussstellen (z.B. für Balkone) und Durchdringungen (z.B. Leitungsdurchführungen) der Außenbauteile sind regen-sicher und winddicht auszuführen.

**10. Deckenelemente:** Lieferung und Montage der Deckenelemente, entsprechend der Leistungsbeschreibung.

### Schlüsselfertiges Fertighaus – ein „unbekanntes Wesen“?

Die gesamte Bauwelt und tausende künftige Eigenheimbesitzer und Bauherren sprechen davon: „Das Schlüsselfertige Fertighaus“ ... – auch als Inbegriff einer kompakten Wohnlösung, die sich immer stärker durchsetzt. „Bauen & Wohnen in Oberösterreich“ erläutert alles Wesentliche über das „Schlüsselfertige Fertighaus“!

Seit 1991 sind die Leistungsbereiche eines „schlüsselfertigen Fertighauses“ klar definiert: Dabei handelt es sich um Fertighäuser der Klassifikation „Ausbauhaus“ mit folgenden zusätzlichen Leistungen.

- Die Herstellung der Fußbodenunterkonstruktion samt Wärmedämmung und der Bodenbeläge laut Leistungsverzeichnis.
- Verspachtelung aller Plattenstöße, Fugen und Befestigungspunkte an allen Decken und Wandflächen, reif für die Tapezierung. Tapezierung oder Wandbekleidung in Feuchträumen wie Badezimmern, WC's und dgl. haben mindestens bis Türstockoberkante (ca. 2 m über Fußbodenkante) zu reichen. Werden niedrigere Höhen angenommen, so ist dies im Leistungsverzeichnis ausdrücklich festzuhalten.
- Im Spritzwasserbereich sind Feuchträume flüssigkeitsdicht auszubilden.
- Bei Dachausbauten sind die Fußböden, Wände und Decken entsprechend den behördlichen Bestimmungen (insbesondere des Brand-, Wärme- und Schallschutzes) herzustellen.
- Lieferung und Einbau aller im Plan ab Keller bzw. Fundamentplattenbauwerk festgelegten Stiegen, Innentüren, Balkone, Anstriche, Geländer und Anhaltestangen etc. entsprechend den Bauordnungsbestimmungen.

Um einem möglichen Schlüsselwarranz zu entgehen, empfiehlt es sich, in Ihrem Haus eine „Zentralschlüsselanlage“ einbauen zu lassen. Die Benutzer können, jeder für sich, die für Ihre Benützung vorgesehenen Türen mit nur einem Schlüssel auf- und zusperren.



- Lieferung, Montage und Einbau aller im Leistungsverzeichnis angeführten sanitären Ver- und Entsorgungsleitungen, Armaturen und Geräte in einem gebrauchsfertigen Zustand ab Keller- bzw. Fundamentplattenbauwerk, entsprechend den behördlichen Vorschriften.
- Lieferung und Montage der kompletten Heizungsanlage ohne Versorgungsleitungen entsprechend dem Leistungsverzeichnis.
- Leerverrohrung für mindestens einen TV- und Telefonanschluss sind an vereinbarter und im Plan eingetragener Stelle vorzuführen und bis zur Unterkante Kellerdecke oder Oberkante Spritzbodendecke zu führen.
- Für Elektroinstallationen ist ein Wohnungsverteiler mit den Schutzeinrichtungen an vereinbarter und im Plan eingetragener Stelle zu montieren und alle im Leistungsbereich liegenden Leitungen sind anzuschließen.

**Nicht im Lieferumfang liegen** (ohne Gewähr auf Vollständigkeit):

- a. Keller- und Fundamentplattenbauwerke.
- b. Rauch- und Luftfänge.
- c. Küchen- und andere Möbel.
- d. Blitzschutzanlagen mit Fundamenterder.




**VERMESSUNG**  
Dipl.-Ing. Hermann Ziviltechniker OG  
**HAINZL & PARTNER**  
4320 Perg, Dr. Schober Str. 17, Tel: 07262 / 52444, Fax-DW: -44  
Mail: office @ hainzl-partner.at

**Wir stecken Ihre Ziele ab**

**Teilungspläne - Bestandspläne - Leitungskataster  
Baustellenbetreuung - GPS-Messung - Informationssysteme**

**Ihr Partner in Vermessungsfragen**



# Holzbau für Einfamilien- häuser



# Holzbau für Einfamilienhäuser

Von Arch. Prof. Dipl.-Ing. Dr. Stefan Lueglinger

Holzbau wird wieder modern. In früheren Zeiten galt Holz als Baustoff der „kleinen Leute“, wohl aus der Tradition, dass die Massivbauweise den Wohlhabenden zugemessen wurde.

Inzwischen haben hoch interessante architektonische Gestaltungen und viele technische Neuerungen die Merkschwelle des Alltags erreicht. Seit einigen Jahren gilt es als schick, ein Holzhaus zu bauen.

Grundsätzlich sei vorangestellt, dass moderner Holzbau einiges an Fachkompetenz verlangt, sowohl in der Planung als auch in der Ausführung, die nicht jeder zugelassene Planer bzw. Professionist besitzt. Keinesfalls ist der Holzbau für Selbstbau und Nachbarschaftshilfe geeignet, wenn man nicht später unliebsame Überraschungen erleben möchte.

Österreich verfügt über ausreichend qualitätsvolles Bauholz, es wächst genug nach und der Einsatz ist sowohl ökologisch, als auch ökonomisch und baubiologisch sinnvoll. Und Holzbauten überdauern Jahrhunderte, das beweisen die vielen Objekte in den Freilichtmuseen, wenn sie technisch und bauphysikalisch richtig geplant und ausgeführt sind.

Wer überlegt, ob das künftige Domizil aus Holz gebaut sein könnte, der kann die folgenden Punkte intensiver betrachten:

## **Brandschutz:**

Richtig geplant und gebaut ist ein Holzbau genau so sicher wie ein Massivhaus, es besteht kein Grund für höhere Versicherungsprämien.

## **Bauordnung:**

Im Wesentlichen sind Holzhäuser dem Massivbau gleichgestellt, auch was die Abstandsbestimmungen betrifft. Erst bei größeren Bauten gibt es Unterschiede.

## **Kosten:**

Holzbauten sind nicht teurer als Massivbauten, aber auch nicht unbedingt deutlich billiger.





### **Planung:**

Hier ist unbedingt ein kompetenter Planer beizuziehen und vor einer Beauftragung ist auch das KnowHow der ausführenden Firma genau zu prüfen. Es hat wenig Sinn, ein Holzhaus wie einen Massivbau zu planen und dann einen „Materialwechsel“ durchzuführen. Ein Holzgebäude, wenn es viele Jahrzehnte seine Bewohner beheimaten und Behaglichkeit geben will, muss von Grund auf anders gedacht werden.

Moderne Holzbauten werden immer attraktiver.

### **Bauphysik:**

Ein sehr wichtiges und heikles Gebiet, denn Holzhäuser reagieren auf Mängel mit großen Schäden, die bis zum Totalverlust des Hauses führen können. Wenn dann keine verantwortlichen Planer und Ausführende verfügbar sind, bleibt man auf dem Schaden und den Schulden sitzen.

Entscheidend sind drei Dinge: einmal, dass die Konstruktion sicher vor Feuchtigkeit ist, zweitens dass die sommerliche Überwärmung abgehalten wird und drittens dass im Winter ausreichend Wärmespeicherkapazität verfügbar ist.

Die im Bauwesen üblichen und bekannten Baustoffe haben in sich sehr unterschiedliche Wärmedämmeigenschaften. Daher sagt die Wandstärke allein gar nichts über die Wärmedämmwerte einer Wand aus.



# Buchner baut mit der Natur

45 JAHRE  
BUCHNER

**Gesund aufwachsen.  
Nachhaltig handeln und leben.**

Buchner baut Häuser für die ganze Familie. Handwerk verbindet sich bei Buchner mit modernster technischer Ausstattung, Erfahrung mit innovativen Ideen. Aus heimischem Holz, individuell geplant und gebaut.

**BUCHNER**  
Der Holzbaumeister

*Nur echt mit dem grünen Hut!*



**Raiffeisen  
Oberösterreich**



**WIR BAUT  
AUF BLEIBENDE  
WERTE**

Sanieren mit der Förderkompetenz von Raiffeisen OÖ

[raiffeisen-ooe.at/wohnen](http://raiffeisen-ooe.at/wohnen)

**JETZT AUF  
EINFACH  
ENERGIESPAREN.AT  
POTENZIALE  
CHECKEN**

## Holzbaumeister Buchner: Der Öko-Pionier aus dem Mühlviertel

Seit über 40 Jahren spezialisiert sich der Holzbaumeister Buchner in Unterweißenbach auf den ökologischen Holzbau. Ein Haus zu bauen bedeutet für viele Menschen eine Lebensentscheidung zu treffen. Die Buchner-Holzbauprofis beraten Jahr für Jahr zahlreiche Baufamilien wenn es um das Hausbauen geht. Durch die persönliche Beratung entstehen individuelle Hauskonzepte, die auf die Bedürfnisse der Baufamilien zugeschnitten sind.



Mit der „Original Buchner Wand“ setzt Buchner seit Jahren den Maßstab für umweltbewusstes, nachhaltiges Bauen und die Buchner-Ökofassade ist im Bereich der Althaus-Sanierung vorbildlich. Die Verwendung von natürlichen Dämmstoffen ist Standard – auf Plastikfolien und Styropor wird bewusst verzichtet. Das hochwertige Bauholz bezieht Buchner von Sägewerken aus der Region Mühl- und Waldviertel.

Als Fachbetrieb bietet Buchner **das gesamte Spektrum des Holzbaus** – von ökologischen Fertigteilhäusern aus Holz über Aufstockungen und Umbauten sowie Landwirtschafts- und Gewerbebauten. Buchner begleitet seine Kunden durch alle Bauphasen, berät, plant und setzt um – mit hoher Verantwortung und Mühlviertler Handschlagqualität.

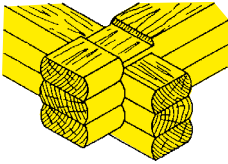
Ein Einfamilienhaus aus Holz lässt sich bereits in gut vier Monaten errichten. Entscheidende Gründe für die Zeitersparnis beim Bau sind die hohe Vorfertigung im Werk und die Trockenbauweise.

Großen Wert legt man beim Holzbaumeister Buchner auf Information und Aufklärung für angehende Baufamilien. Bei Baufamilienabenden, Baustellenrundgängen und Baustellentouren werden aktuelle Hausbauprojekte von Buchner-Baufamilien vorgestellt.

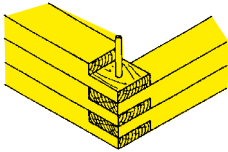
Weitere Infos unter [www.buchner.at](http://www.buchner.at)

**BUCHNER**  
Der Holzbaumeister

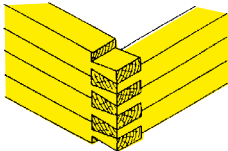
## BLOCKBAU



## EINFACHE ÜBERPLATTUNG

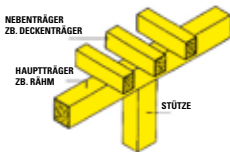


## VERZINKUNG



## VERZINKUNG

## STÄNDERBAU



## Konstruktion und Technik:

Moderner Holzbau ist perfekt durchdacht und bei qualitätsvoller Planung weniger fehler- und mängelbehaftet als der Massivbau. Bis zu vier Geschosse können ohne Probleme übereinander gebaut werden, der Wunsch nach flexiblen Grundrissen und späterer Nutzungsanpassung kann erfüllt werden.

## Verarbeitungsqualität:

Richtige Wahl der einzelnen Hölzer und Holzwerkstoffe, deren optimale Verbindung und ein kompetenter Schutz gegen Schädlinge und Fäulnis werden von einem Holzbauprofi garantiert. Damit werden auch die Vorgaben nach ökologischer Bauweise erfüllt. Und spätere Instandhaltung bleibt überschaubar und leistbar.

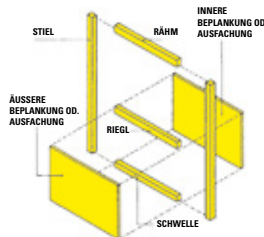
# Die wichtigsten Bauweisen

Es gibt zwei Gruppen der Konstruktion, den Holzmassivbau und den Holzskelettbau. Zum Holzmassivbau zählen der Blockbau und die KLH Bauweise. Der Holzskelettbau umfasst die Ständerbauweise und die Rahmenbauweise. Eine Mischform stellt die Tafelbauweise dar, welche es in unterschiedlichen Typen gibt.

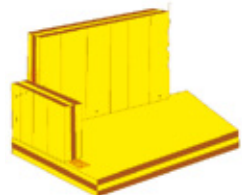
Allen Systemen ist gleich, dass die Wände üblicherweise aus drei Ebenen bestehen, in der Mitte der Wand die Konstruktionsebene, jene Schicht, die das Gebäude trägt und die Lasten von oben nach unten ableitet, dann eine Außenschale, deren Aufgabe es ist, vor Witterung und Feuchtigkeit zu schützen und die Innenschale, welche die Installationen aufnimmt und für eine behagliche Oberfläche sorgt. Je nach Anforderungen kann dieses System mit Einschränkungen variiert werden.

Allen Systemen ist gleich, dass die Wände üblicherweise aus drei Ebenen bestehen, in der Mitte der Wand die Konstruktionsebene, jene Schicht, die das Gebäude trägt und die Lasten von oben nach unten ableitet, dann eine Außenschale, deren Aufgabe es ist, vor Witterung und Feuchtigkeit zu schützen und die Innenschale, welche die Installationen aufnimmt und für eine behagliche Oberfläche sorgt. Je nach Anforderungen kann dieses System mit Einschränkungen variiert werden.

## TAFELBAUWEISE



## PLATTENBAUWEISE (KLH)





Die Decken bestehen ebenfalls aus drei Ebenen, wieder einer Konstruktionsschicht, die entweder aus Balken oder aus Platten bestehen kann, fallweise werden sogar Stahlbetonecken verwendet, dann dem Fußbodenaufbau und der Deckenuntersicht, welche neben optischen Qualitäten vor allem Brandschutzaufgaben erfüllen muss. Auch hier sind Variationen möglich.

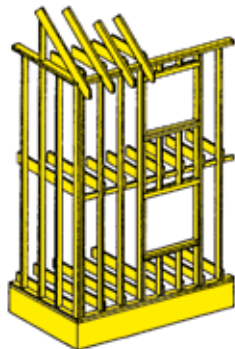
Ob ein Holzhaus ein geneigtes Dach oder ein Flachdach besitzt, hängt von den Wünschen der Eigentümer und den Möglichkeiten des Ortsbildes ab. Wichtig wäre aber, im Dachbereich die abdichtende Ebene von der wärmedämmenden Ebene klar zu trennen und Sicherheiten vorzusehen.

Nach unten zu Fundament oder Keller ist ein Holzhaus besonders sorgfältig zu planen und genau darauf zu achten, dass weder Spritzwasser noch Bodenwasser die Holzkonstruktion gefährden können.

## Fassadengestaltung

Ein Holzhaus sollte nach Möglichkeit auch außen seinen Hauptbaustoff zeigen, in Form von Platten, Schalungen oder Bekleidungen aus Schindeln oder Brettern. Hier wird eine breite Palette an Formen, Größen und Farben geboten. Empfehlenswert ist es jedenfalls die Befestigungen sehr genau auszuführen, nicht nur aus technischen, sondern auch aus optischen Gründen. Natürlich sind aber auch Wärmedämmverbundsysteme oder andere Bekleidungen möglich. Immer sollte darauf geachtet werden, dass

### RAHMENBAU



die Konstruktion sauber zerlegt und recycelt werden kann.

Der Einbau von Fenstern und Türen in der Außenwand erfordert besondere Kenntnisse, damit materialgerecht gearbeitet wird.

### Für Interessenten darf empfohlen werden:

- Österreichisches Holzjahrbuch
- Pro Holz Österreich

**[www.proholz.at](http://www.proholz.at)**

**[www.holzistgenial.at](http://www.holzistgenial.at)**

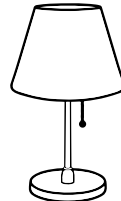
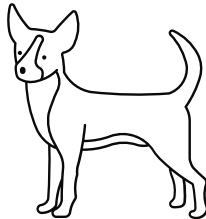
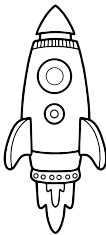
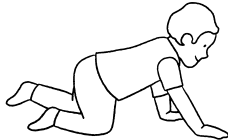
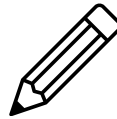
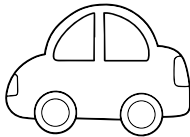
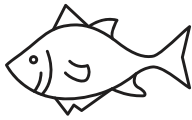
(Seite 186 - 188)

# Malspaß für die Kleinen

...die Großen dürfen auch gerne... 😊

ISG

Male alle Gegenstände aus, die du zum Wohnen brauchst!



[www.isg-wohnen.at](http://www.isg-wohnen.at)



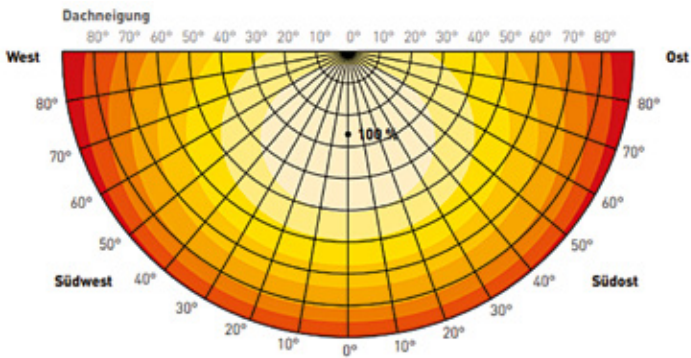
**Alternative  
Energie  
Öko-Energie**

# Energie selbst erzeugen

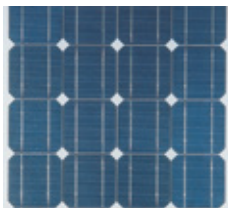
Im Zuge der notwendigen Energiewende stehen wir alle vor großen Herausforderungen. Der Ausbau von erneuerbarer Energie spielt dabei eine entscheidende Rolle. Insbesondere die Installation und der Betrieb einer Photovoltaik-Anlage kann hierfür einen entsprechenden Beitrag zum Klimaschutz leisten. Für die Energiewende wird jede Kilowattstunde erneuerbarer Strom benötigt! Mit einer PV-Anlage können Sie Ihren eigenen Strom produzieren und somit gezielt Ihre Energiekosten senken. Die Anschaffung einer Anlage erfordert etwas Planung. Wir informieren Sie darüber, was im Vorfeld zu beachten ist.

## Wofür kann man Photovoltaikstrom nutzen?

Photovoltaik ist die direkte Umwandlung von Sonnenlicht in elektrischen Strom durch Solarzellen: dezentral, ökologisch und praktisch wartungsfrei. In Österreich ist die Sonneneinstrahlung ausreichend, um Photovoltaikanlagen nutzbringend zu betreiben. Von der kleinen Anlage auf dem Einfamilienhaus bis zum Mehrwohnhause, von der Anlage auf Gewerbedächern über transparente Überdachungen bis zu Großanlagen auf Industriehallen oder Freiflächen.



Einstrahlungsdiagramm, Quelle: photovoltaik-profit.de



### Effektivste Ausrichtung zur Sonne

Um den größtmöglichen Ertrag zu erzielen, sollte ein möglichst hoher Direktstrahlungsanteil von den Solarzellen absorbiert werden können. Je senkrechter die Strahlen auftreffen, umso ergiebiger ist die Energieausbeute. In Mitteleuropa erreichen wir das Optimum, wenn die Solarflächen gegen Süden ausgerichtet sind, 30 Grad geneigt und kein Schatten den Einfluss der Sonne stört.

Bei guter Ausrichtung und professioneller Anlagenplanung kann ein jährlicher Stromertrag pro installiertem Kilowatt (kWp) von ca. 1000 bis 1200 kWh pro Jahr erzielen. Im Sommerhalbjahr (April bis September) liegt der Ertrag bei rd. 800 kWh, dies entspricht einem durchschnittlichen Monatsertrag von ca. 100 bis 150 kWh. Im Dezember erwirtschaftet die dieselbe PV-Anlage nur noch 30-40 kWh, also rund ein Viertel bis ein Fünftel des Ertrags in den Sommermonaten.

### Installationsmöglichkeiten

Die drei gebräuchlichsten Anlageformen sind: die Anlage am Dach, an der Fassade oder die Freiflächenanlage. Solardächer und Fassaden werden vorzugsweise hinterlüftet ausgeführt, was pro Jahr bis zu 10 % mehr Ertrag verspricht. Die Hinterlüftungsebene sollte dabei nicht weniger als 10 cm betragen, ideal wären 15 cm. Eine Freiflächenanlage kann starr montiert oder der Sonne nachgeführt installiert werden. Bei der Nutzung von Flächen wird unterschieden zwischen Flächen, die bereits verbaut sind (z.B. Parkplätze), belasteten Flächen (z.B. Halden, Deponien, Brach-, Verkehrs- oder Verkehrsrandflächen) oder PV-Freiflächenanlagen. In diesem Zusammenhang wird auf die PV-Strategie des Landes OÖ verwiesen.

### Checkliste beim Bau einer PV-Anlage

1) Welche Dachflächen stehen zur Verfügung?

Gibt es zusammenhängende Flächen, die sich auch optisch gut anbieten? Sind die Dachflächen nach Osten oder Westen ausgerichtet, im Idealfall vielleicht sogar nach Süden?

2) Passen Erzeugung und Verbrauch zusammen?

Je öfter der Strom vom Dach selbst verwendet wird, desto besser. In der Regel lassen sich viele Abläufe zeitlich so legen, dass der Eigenverbrauchsanteil optimiert werden kann. Egal ob Wäsche waschen oder den Geschirrspüler einschalten – zur richtigen Zeit, ist die Energie kostenlos. Es kann auch sinnvoll sein, die Ener-



gie vom Dach smart zu speichern. Das geht beispielsweise im Warmwasser, mit Bauteilaktivierung oder in Batteriespeichern. In der Planung können die verschiedenen Optionen simuliert und bewertet werden.

### 3) Gibt es Förderungen für Photovoltaikanlagen?

Auf Bundesebene gibt es mehrere Fördermodelle für Photovoltaikanlagen. Ebenso fördern viele Gemeinden sowie verschiedene Energieversorgungsunternehmen den Einsatz von solchen Systemen. Eine Übersicht finden Sie unter [www.oem-ag.at](http://www.oem-ag.at) bzw. unter [www.klimafonds.gv.at](http://www.klimafonds.gv.at).

### 4) Bedarf es einer Genehmigung meiner Anlage?

Stromerzeugungsanlagen – gleichgültig ob netzgekoppelt oder nicht – fallen in den Anwendungsbereich des Oö. Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetzes (ELWOG) oder der Gewerbeordnung. PV-Anlagen bis 1.000 kWp sind elektrizitätsrechtlich bewilligungsfrei.

Es können jedoch noch folgende Bewilligungs- oder Anzeigepflichten bestehen:

- baurechtliche Anzeigepflichten für PV-Anlagen bis 1.000 kW bei der Standortgemeinde, wenn:
  - die PV-Anlagen frei stehen und ihre Höhe mehr als 2 m über dem künftigen Gelände beträgt ODER
  - soweit sie an baulichen Anlagen angebracht werden und die Oberfläche der baulichen Anlage (Fassade, Dachfläche) um mehr als 1,5 m überragen
- bei der zuständigen Behörde (Naturschutzrecht, Raumordnung, Wasserrecht, Forstrecht, ...) z.B. bei Anlagen auf Freiflächen bzw. in der Nähe von Gewässern (PV-Freiflächenanlagen < 50 m<sup>2</sup> Modulfläche, wenn diese auf Bauland oder Grünland errichtet werden).
- bei der Straßenverwaltung bei Anlagen neben Straßen.

Im Zweifelsfall jedoch bei der zuständigen Behörde (Gemeinde) erkundigen.

### 5) Wie kann ich eine Anfrage auf Netzzugang für meine Photovoltaik-Anlage stellen?

Die Anfrage auf Erweiterung des Netzzuganges können nur konzessionierte Elektriker bzw. Planungsunternehmen stellen. Diese nutzen dafür das online-Tool „Meldewesen“. Diese Einschränkung ist notwendig, um einen möglichst hohen Grad an Automatisierung und





damit einen Zeitgewinn in der Anfragebearbeitung sicherzustellen.

6) Welche Überlegungen sind vor der Einholung von Photovoltaik-Angeboten sinnvoll?

Beim Kauf einer neuen oder Erweiterung einer bestehenden Photovoltaik Anlagen sollten mehrere Angebote eingeholt und die Preise verglichen werden. Hierbei spielen viele Faktoren eine Rolle: die Art des Hauses, die Form des Dachs, persönliche Ansprüche an die PV-Anlage, der Montage-Aufwand oder etwa die Marke und Qualität des Wechselrichters.

### Förderprogramme

Grundsätzlich gibt es unterschiedliche Förderprogramme für Photovoltaik-Anlagen: Das können z.B. Investitionsförderungen, Marktprämienmodelle oder spezielle Förderanreize für die Verbesserung der Dachstatik sein. Die Fördersystematik ist im EAG - Erneuerbaren Ausbaugesetz - festgelegt (Investitionsförderungen mit fixem Wert bzw. Gebot/Reihung und Marktprämienystem). Die aktuellen Details sind auf der Homepage des OÖ Energiesparverbandes nachzulesen: [www.energiesparverband.at/foerderassistent](http://www.energiesparverband.at/foerderassistent).

Quellen bzw. weitere Informationen zu PV-Anlagen:  
[www.energiesparverband.at](http://www.energiesparverband.at)  
[www.klimaaktiv.at](http://www.klimaaktiv.at)  
[www.pvaustria.at](http://www.pvaustria.at)  
[www.klimafonds.gv.at](http://www.klimafonds.gv.at)  
[www.oem-ag.at](http://www.oem-ag.at)

### Die OÖ Initiative Energiegemeinschaften

Die „Erneuerbaren Energiegemeinschaften“ (EEGs) bieten neue Möglichkeiten in Richtung 100 % lokaler erneuerbarer Energieversorgung. In diesen Energiegemeinschaften ist es möglich, erneuerbaren Strom gemeinsam zu erzeugen, zu speichern und zu nutzen. Ein eingebautes intelligentes Messgerät (Smart Meter) und die Messung und Speicherung von Viertelstundenwerten (Opt-In) sind die Voraussetzung, um innerhalb der Energiegemeinschaft die Abrechnung durchführen zu können.

BürgerInnen, Gemeinden und KMUs können sich lokal zusammenschließen und mit dieser neuen Form der „Sharing Economy“ die Energiewende gemeinsam vorantreiben. EEGs können entsprechende Förderungen für neue erneuerbare Energie-Anlagen in Anspruch nehmen, zusätzlich profitieren sie noch von der dauerhaften Befreiung vom Ökostromförderbeitrag, dem Entfall der Elektrizitätsabgabe und reduzierten Netznutzungsentgelten. Erzeugung und Verbrauch der EEG muss im gleichen Bereich eines Nieder- oder Mittelspannungsnetzes (Netzebenen 5, 6, 7) desselben Verteilnetzbetreibers liegen. Innerhalb dieser Gemeinschaft dürfen EEGs selbst erzeugten erneuerbaren Strom verbrauchen, speichern oder verkaufen.





### **Die Sonne heizt die ganze Erde, warum also nicht auch das Haus?**

#### **Sonnenenergie**

Die Schwierigkeit liegt darin, dass die Sonne immer nur einen gewissen Teil der Erde anstrahlt. Aber sogar im Winter kann die Sonne das Haus mitheizen, vorausgesetzt man lässt sie. Die Sonnenenergie kann sowohl aktiv als auch passiv genutzt werden, außerdem gibt es Systeme, die eine Kombination von aktiver und passiver Nutzung darstellen.

#### **Passive Solarheizung**

Man nützt die Sonne mit der Ausrichtung auf ihre Einstrahlung. Das führt zu einer verbesserten Energiebilanz, und zwar zu allen Tages- und Jahreszeiten. Heizen mit der Sonne heißt also, zunächst einmal mit ihr bauen. Der Weg zur passiven Nutzung der Sonnenenergie verläuft über aktive Schritte in der Architektur. Wer also in den Genuss der umweltfreundlichsten Gratisenergie kommen will, sollte schon bei der Planung an die folgenden grundsätzlichen Maßnahmen denken:

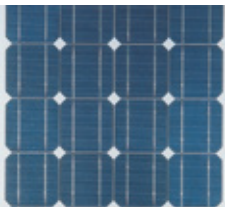
- Orientierung der Räume nach Himmelsrichtungen. Überlegen Sie sich, wie lange und zu welchen Tageszeiten die jeweiligen Räume benutzt werden. Wohn- und hauptsächlich Aufenthaltsräume, vor allem auch Kinderzimmer, gehören daher südseitig ausgerichtet. Für Kinder, die schon zur Schule gehen und den ganzen Vormittag in der Schule sind, kommt auch eine Südwest- bis Westlage in Frage. Schlafräume werden wegen der Morgensonne oft ostwärts ausgerichtet, Küchen mit Frühstücksnischen meist südöstlich.
- Passive Solararchitektur hat eine Ausprägung in den Wintergärten, die als „bewohnbare Solarheizkörper“ angesehen werden können. Manchmal umfassen sie ganze Hausteile. Selbst wenn ein Wintergarten in der ersten Hausplanung nicht tragbar sein sollte, kann schon an eine spätere Zubaumöglichkeit gedacht werden. Auf die richtige Dimensionierung achten!

#### **Aktive Solarnutzung**

Aktive Solarnutzung bedeutet die Anwendung technischer Mittel zur Umwandlung und zum Weitertransport der Sonnenenergie.

#### **Sonnenkollektoren**

In Oberösterreich sind Sonnenkollektoren schon seit mehr als



20 Jahren erfolgreich am Markt. Oberösterreich liegt an der Spitze aller Bundesländer und ist sogar führend in Europa, was die installierte Kollektorfläche pro Einwohner anbelangt.

Grundsätzlich gibt es drei Arten von Kollektoren, die je nach Anwendungsbereich ihre Vorzüge haben, nämlich: Absorbermatten für Freibad-Beckenerwärmung, Flachkollektoren vorwiegend für Warmwasserbereitung und teilsolare Raumheizung, sowie Vakuumröhren, die ebenfalls für diese Bereiche, im Besonderen aber für noch höheres Temperatur-Niveau (Prozeßwärme, etc.) eingesetzt werden können.

Am häufigsten kommen Flachkollektoren zum Einsatz. Diese bestehen im wesentlichen aus einer Glas-Abdeckung (am besten eisenarmes Sicherheits-Solarglas), dem Absorber aus hochwertigem Material mit bestmöglicher Wärmeleitfähigkeit (Kupfer oder Aluminium) und meistens mit hochselektiver Beschichtung.

Weiters sorgt auch die Wärmedämmung im witterungsbeständigen Gehäuse (Edelstahl oder Aluminium) für die Reduzierung der Temperaturverluste. Im Absorber ist auch das Flüssigkeits-System integriert. Die Einfachheit der Solartechnik ist bestechend. Sobald die Temperatur in den Kollektoren um einen bestimmten Wert höher ist als im unteren Teil des Solarspeichers, wird über die Solar-Regelung die Umwälzpumpe eingeschaltet. Dadurch wird die in den Kollektoren erhitze, frostgeschützte Wärmeträgerflüssigkeit in den Wärmetauscher, der sich im Speicher befindet, transportiert, gibt dort die Wärme an das Brauchwasser im Speicher ab und fließt abgekühlt zurück in die Kollektoren.

Dieser Kreislauf wird erst unterbrochen, wenn die Temperatur im Wärmespeicher gleich jener der Wärmeträgerflüssigkeit ist. Im Vergleich zum Energieertrag ist der Stromverbrauch für die Umwälzpumpe bedeutungslos. Die wichtigsten Komponenten einer Solaranlage sind also ein leistungsfähiger Langzeitkollektor, die Umwälzpumpe mit den Sicherheits-Einrichtungen, die Regelung und der Solarspeicher samt der Wärmedämmung. Im Sommerhalbjahr sind bei der Warmwasserbereitung Deckungsgrade mit mehr als 90 % gegeben. Richtig dimensionierte und fachgerecht montierte Anlagen überbrücken mehrere Schlechtwettertage. Die Lebenserwartung der Solarkomponenten beträgt bei Verwendung hochwertiger Werkstoffe mehrere Jahrzehnte. Nur typgeprüfte Kollektoren kaufen.





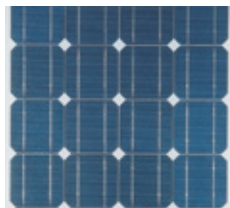
Die Nutzung der Sonnenenergie für die Erwärmung von Brauchwasser und für Heizzwecke ist auch in unseren Breitengraden möglich.

# Energiesparen im Haushalt

**Energiespar-Hotline des O.Ö. Energiesparverbandes  
0800 / 205206 (zum Ortstarif)**

Während bei den 31 Prozent, die österreichische Haushalte an Energie für die Autos aufwenden, nur durch radikale Schritte Energie eingespart und die Umwelt wesentlich entlastet werden kann, sind Sparwirkungen im Bereich Heizung / Wärmedämmung leichter zu erzielen. Der derzeitige Umgang mit Energie werde unweigerlich in eine Katastrophe münden, lautete das Ergebnis eines internationalen Symposiums.

Wenn innerhalb der nächsten hundert Jahre die Schadstoffbelastung der Luft auch auf ein Viertel des heutigen Ausmaßes verringert wird, steigt die globale Temperatur dennoch immer noch an. Die drohende Klimakatastrophe ist mehr als ernst. Ölpreise,



insbesondere, könnten rasant steigen. Energie ist daher sowohl zu einem Thema des sauberen und rationellen Einsatzes von möglichst umweltfreundlichen und erneuerbaren Energiequellen als auch Gegenstand weitblickender finanzieller Voraussicht geworden.

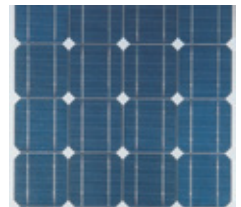
Geld kann aber nicht der einzige Maßstab im Kosten-/Nutzen-Vergleich sein. Komfort, Gesundheit und damit auch indirekt Umweltbewusstsein und Ökologie machen letztendlich den Menschen wieder zum Maß der Dinge.

### Und die Alternativen?

Die Unterscheidung zwischen "fossilen Energieträgern" und sogenannter „Ökoenergie“ wird zunehmend allen Menschen bewusst.

- Kohle und Strom sind als Heizenergie "out". Kohle, weil sie in Kleinfeuerungsanlagen zu viele Schadstoffe emittiert. Strom, weil er im Winter nur zu einem kleinen Teil aus Wasserkraft gewonnen werden kann, sondern in kalorischen Kraftwerken erzeugt wird, wo Kohle, Öl und Gas verfeuert, aber nur teilweise in Strom umgewandelt werden kann. Weite Transportdistanzen bedingen Leistungsverluste. Sinnvoller lässt sich Strom in der Brauchwassererhitzung (Sommerbetrieb), zum Betrieb von effizienten Wärmepumpen oder für die Lüftungsanlage einsetzen.
- Am anderen Ende der Wertungsskala steht vom ökologischen Gesichtspunkt aus die Sonnenenergie: Sie muss weder durch den Menschen produziert noch transportiert werden. Sie wird mittels baulicher Maßnahmen, die möglichst viel Sonnenwärme ins Haus lassen bzw. dort speichern (passive Solarenergie-nutzung), genutzt, oder durch Sonnenkollektoren.
- Auch Wärmepumpenheizungen nutzen Sonnenenergie, die im Erdreich, im Wasser oder in der Luft gespeichert ist. Allerdings laufen die meisten Wärmepumpen mit Strom der gerade im Winter aus kalorischen Kraftwerken kommt - mit Verlusten bei Erzeugung und Transport von bis zu zwei Dritteln der eingesetzten Primärenergie.
- Bei den anderen wichtigen Energieträgern Öl, Gas und Holz ist ein zentrales Beurteilungskriterium die Regenerierbarkeit. Die Vorräte an fossilen Brennstoffen sind nicht unbeschränkt

Die Nutzung der Kraft der Sonne als unerschöpfliche und kostenlose Energiequelle für Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung ist ein zukunftssicherer Weg, den Verbrauch fossiler Energien zu reduzieren und damit zur Umweltentlastung beizutragen.



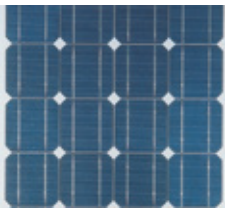
und sollten daher im zukunftsorientierten Denken als Ausgangsmaterial für hochwertige Erzeugnisse ihren Platz haben. Holz hingegen ist regenerierbar.

- Weitere Beurteilungskriterien, die für Holz sprechen, sind die Kürze der Transportwege, die Dezentralität der Versorgung, die heimische Wertschöpfung und die Versorgungssicherheit.
- Bei allen drei Energieträgern - Holz, Gas und Öl - hängt die Umweltbelastung vornehmlich von der Qualität der Verbrennung ab. Was die Treibhauseffekt-relevante Bildung von CO<sub>2</sub> anlangt, so punktet Holz auch hier: Es ist CO<sub>2</sub>-neutral, d. H. bei der Verbrennung von Holz fällt kein zusätzliches CO<sub>2</sub> an. Soweit es bei der Verbrennung freigesetzt wird (und auch bei der Verrottung von Holz entstehen würde), wird es von den nachwachsenden Pflanzen wieder aufgenommen.
- Die umweltfreundlichste Maßnahme neben der Sonnennutzung ist die Reduktion des Energieverbrauchs durch eine wohlüberlegte Planung des Hauses, durch optimale Wärmedämmung und -speicherung.
- Die einfachste Form des Energiesparens ist aber meist eine qualitätsvolle Planung. Jeder Kubikmeter Raum, der nicht benötigt wird, braucht auch nicht beheizt zu werden. Eine vernünftige Gestaltung verzichtet auf die vielen Kälte-/Wärmebrücken, die oft als „Kühlrippe“ wirken (wie z.B. Flügelmauern, Balkonplatten, zahlreiche Vor- und Rücksprünge der Fassade, manchmal auch Erker, u. ä.)

### Wahlmöglichkeiten

Sehr oft ist die sinnvollste Auswahl nicht eine Entweder-oder-Entscheidung, sondern eine Sowohl-als-auch-Lösung. Alternativen in diesem Sinne bedeuten, Wahlmöglichkeiten zu haben. Relativ neu ist die Kombination verschiedener Techniken innerhalb eines einzigen Sektors wie zum Beispiel der Raumheizung oder der Warmwasseraufbereitung. Heizsysteme, die auf neuen Energietechnologien basieren, werden laufend verbessert.

(Beratung OÖ. Energiesparverband, **Tel: 0800-205 206**)  
Viele Energiespartipps und alle Förderinformationen unter  
**[www.energiesparverband.at](http://www.energiesparverband.at)**



# SIMADER

Baumeister und Zimmermeister GmbH  
Sägewerk und Baustoffhandel



Handschlagqualität.  
**Seit 1885.**

SIMADER ist eines der führenden Bauunternehmen Oberösterreichs in den Bereichen **Hochbau** und **Zimmerei**, mit eigenem **Sägewerk** und **Baustoffhandel**.



**4181 Oberneukirchen**

Tel: 07212 / 7212  
sekretariat@simader.at

**4020 Linz**

Tel: 0732 / 65 65 94

**www.simader.at**





## Ökosystem Einfamilienhaus: Grünen Dächern gehört die Zukunft

### **Dachbegrünungen bieten viele Vorteile zu minimalen Mehrkosten**

Durch sachgerechte Begrünung von Bauwerksoberflächen können sinnvolle Beiträge zu einer zukunftsweisenden Siedlungsökologie geleistet werden: „Grüne Dächer sind ein Schlüssel, um Bodenversiegelung, Austrocknung, Artenverarmung, Feinstaub und Lärm in unseren Städten zu vermindern“, umreißt Landschaftsplaner DI Dr. Harald Kutzenberger<sup>1</sup> die Bedeutung von Dachbegrünungen. Die Kosten für PE-Folie, (Bau-) Vlies und Ziegelsplitt sind überschaubar. Es macht also durchaus Sinn, das Einfamilienhaus einmal aus einem ungewohnten Blickwinkel heraus zu betrachten: Als Ökosystem.

Die Dächer von Carport, Werkzeughütte und Einfamilienhaus eignen sich hervorragend als „Grüne Inseln“ mit ungeahntem Potential. Ob Erdbeerwiese, Fläche für Schnittlauch, Salbei und



Kamille oder als Bienen- und Schmetterlingsweide: Richtig angelegt ist die Blumenwiese am Dach vollkommen wartungsfrei, dämpft Feinstaubbelastung und Lärmentwicklung und wirkt positiv auf Wasserhaushalt, Klima und Artenvielfalt.

Eine gute Abdichtung zum Gebäudebestand ist Voraussetzung. Meist ist es ein Kaldach, das isolationstechnisch dafür sorgt, dass das Gebäude „für sich“ bleibt. Eine darauf aufgebrauchte 2 mm starke PE-Folie sorgt dafür, dass keine Nässe in das Dach eindringen kann, ein darüber gelegtes 300 g Vlies schützt die Folienabdichtung (siehe INFO-KASTEN DACHAUFBAU). Sieben bis zehn Zentimeter Ziegelsplitt (2/3), vermischt mit Humus (1/3) dienen als Bodensubstrat, auf dem Wiesenpflanzen wachsen können.

## D A C H A U F B A U

### **Dachaufbau:**

- ✓ Vegetationsschicht, Begrünung mit Magerwiesenmischung
- ✓ Bodensubstrat 7 bis 10 cm, davon 2/3 saugfähiger Mineralboden wie Ziegelrecyclat, 1/3 Humus
- ✓ 300 g Bauvlies (weißes Wegevlies) als mechanischer Schutz der Abdichtung
- ✓ Übliche Foliendichtung (z.B. 2 mm PE-Folie)

Was wir mit einer Dachbegrünung erreichen können ist nicht nur die Simulation eines Felsrasens, wie er auf Flachdächern häufig anzutreffen ist. Ziel sollte eine Dachbegrünung sein, die sich an einer natürlichen Steppe orientiert: Eine Grasbedeckung mit vielen Blumen. Der Wert dieser neuartigen Dachbegrünung liegt darin, dass 90% des Regenwassers zurückgehalten werden können. Weil der Boden im Jahreslauf trotzdem immer wieder vollständig durchtrocknet, können keine Bäume darauf wachsen. Eine Ablaufvorsorge für längere Regenperioden wird dennoch benötigt. Dieser Ablauf kann in den meisten Fällen direkt am Grundstück versorgt werden.

Betonfußboden, das klingt nach grauer Langeweile. Doch die Zeiten sind vorbei, denn jetzt kommt Farbe ins Spiel. Mit speziellen Schablonen und Farbpigmenten lassen sich Betonflächen schnell und einfach individuell gestalten.

<sup>1</sup> DI Dr. Harald Kutzenberger ist selbständiger Landschaftsplaner, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Naturschutz und Landschaftsgestaltung und Dozent an der BOKU, Universität für Bodenkultur, in Wien.

### **Statik und Sicherheit**

Beinahe jedes Dach kommt für eine Dachbegrünung in Frage. Flächen mit elektrischen Aufbauten, wie etwa zur Energiegewinnung durch Photovoltaikanlagen, sollten aus sicherheitstechnischer Sicht nicht verwendet werden.

In unserem Klimabereich muss jedes Dach auf mindestens 600 kg Schneelast pro Quadratmeter ausgelegt sein. Das ist die größte Last, die ein Dach statisch gesehen bekommen kann.

Zehn Zentimeter Substrat für eine Dachbegrünung sind im Vergleich zur statisch geforderten Schneelast kein relevanter Faktor. Eine Absprache mit dem Statiker ist dennoch empfehlenswert.

### **Vorteile**

Die Versiegelung von Flächen durch Baumaßnahmen ist zu einem relevanten Faktor geworden. Wasserrückhalt, Kleinklima und Artenverlust sind aus wissenschaftlicher Sicht unsere aktuellen Herausforderungen.<sup>2</sup> Auf Luftbildern sind die großen Flächen der Dachlandschaften gut erkennbar. Aus landschaftsplanerischer Sicht sind es genau diese Flächen, auf denen großflächig Wasserrückhalt möglich ist. In Dachflächen steckt ungeahntes Potential. Sie sind vielfältig nutzbar und können die Lebensqualität steigern. Auf unseren Hausdächern haben Blumenwiesen Platz, wie wir sie sonst kaum finden. Sie können Schmetterlinge, Bienen und Hummeln in unseren direkten Lebensraum bringen.

Kreativität in individuellen Lösungen birgt viele Möglichkeiten, die in der Summe eine deutliche Veränderung des Klimas in unserem Wohngebiet und sogar des Abflussgeschehens möglich machen.

Mit Dachbereichen, gleichgültig ob kleine Carports oder große Gebäudeflächen, können wir ein großflächiges Mosaik entwickeln, das Feinstaub binden kann, ganzjährig Lärm mindert, durch Wasserrückhalt Hochwasserereignisse dämmt, durch Verdunstung Sommerhitze mildert und sich zu einem ökologisch wertvollen Landschaftsteil entwickeln kann.

Auf niedrig gelegenen Dachflächen wie Carport und Gartenhütte können bei Bedarf auch Heil- und Gewürzkräuter, Gurken oder Erdbeeren kultiviert werden. Nicht zu unterschätzen ist dabei die Tatsache, dass diese Flächen schneckenfrei sind. Besonders eignen sich Gräser wie Schafschwingel und Blauglockengras, Thymian, Schnittlauch, Berglauch, Hauswurz, Fetthenne, Traubenhyazinthe, Echte Felsennelke, Sonnenröschen, Storchschnabel und kleine Schwertlinien. Sie bilden eine dichte Vegetations-

narbe und blühen vom Frühjahr bis zum Herbst. Wichtig ist, die Pflanzen an den Standort anzupassen. Für Walderdbeeren kann ein nur wenige Zentimeter hoher Holzrahmen, mit zusätzlichem Humus gefüllt, den Erfolg steigern.

Dachneigungen bis 25 % sind kein Hindernis. Dachbegrünungen sind heute kein Wagnis mehr. Wenn es uns gelingt, in den nächsten Jahrzehnten relevante Dachflächen zu begrünen, ist das nicht nur gut für das Entwässerungssystem und das Kleinklima in unseren Siedlungen und Betriebsgebieten, sondern fördert auch die Artenvielfalt – ganz ohne Gesetze!

<sup>2</sup> Österreichischer Sachstandsbericht Klimawandel 2014, Seite 30 ff. <http://hw.oeaw.ac.at/7699-2>

### **FOTO: TBK Büro für Ökologie und Landschaftsplanung**



Das erste vollständig begrünte Dach hat DI Harald Kutzenberger im Jahr 1996 angelegt: „Es gab keine Referenzflächen, keine Erfahrungswerte“, erinnert sich der Landschaftsplaner. Daher wurde das eigene Hausdach als Pilotanlage verwendet. Auf dieser Aufnahme ist der Zustand der Dachfläche im Frühjahr 2015 zu sehen. „Nur zur Schnittlauchernte öffne ich das Dachfenster. Geschnitten und tiefgekühlt haben wir das ganze Jahr über unseren eigenen Schnittlauch.“

# Mit Nachbarn leben – gute Tipps für die Praxis

von Prof. Gottfried Kneifel

Weitum bekannt ist das Zitat des deutschen Dichters Friedrich Schiller: „Es kann der Frömmste nicht in Frieden, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt“ (aus Wilhelm Tell).

Da ist viel Wahres dabei. Tatsächlich gehören zu einem Nachbarschaftsstreit immer zumindest zwei Personen.

Es gibt auch Regeln und Erfahrungswerte dafür, was alles zu einem Nachbarschaftskonflikt führen kann, und wie man diesen Bedrohungen vorbeugen und die Folgen ausgleichen oder gering halten kann.

Der Autor dieses Artikels hat mit einem langjährigen Vorsteher eines ländlichen Bezirksgerichtes gesprochen.

Dieser hat uns auf die häufigsten Streitfälle, mit denen er in seiner Eigenschaft als Richter anlässlich des wöchentlichen Amtstages – das ist ein „Gratis“- Rechtsservice der Justizverwaltung – und in weiterer Folge bei tatsächlichen Prozessen als erkennender Richter befasst wurde.

Als allgemein erprobter Grundsatz für eine gute Nachbarschaft sollte gelten, dass man hin und wieder auch mit seinem Nachbar redet.

Denn: Miteinander reden ist besser als über einen anderen – in dem Fall über einen Nachbarn oder eine Nachbarin – reden.

Dabei wird Vertrauen gebildet, und in einer Atmosphäre des gegenseitigen Vertrauens kann man zu 99 Prozent drohenden, meist kleinlichen Konflikten vorbeugen oder diese rasch bereinigen.

Denn die gängige Prozesspraxis hat bewiesen, dass sich die meisten Nachbarschaftskonflikte nicht völlig überraschend ereignen, sondern über mehrere Monate, manchmal sogar über Jahre hindurch aufgebaut haben, ja gar nicht selten von Eltern auf Kinder „vererbt“, werden.

## TIPP:

Ein freundlicher Gruß, ein kurzer Plausch über Wetter, Garten oder Kinder, wirkt sehr oft Wunder, besonders, wenn der Nachbar oft einsam ist.

Aber auch hier soll gelten: Man soll es auch nicht übertreiben. Gemeinsam ist immer besser als einsam!

Nun einige Beispiele:

## GRILLEN IM GARTEN

Dazu hat es schon Prozesse mit höchstgerichtlichen Entscheidungen gegeben. Generell ist auf die Ortsüblichkeit abzustellen. Es gelten andere Verhaltensweisen auf Grundstücken im ländlichen oder städtischen Bereich.

Direkt an der Grundgrenze in unmittelbarer Nähe zur Terrasse des Nachbarn wird Holzkohlenrauch und Duft von verbranntem Bratwürstelfett zu Problemen führen, besonders, wenn diese Art der Essenszubereitung jeden zweiten Sommertag und bis über die allgemeine Nachtruhe von 22 Uhr andauert.

Beim Grillen auf einem Balkon eines Mehrparteienhauses gelten jedenfalls strengere Anforderungen.

Der in seinen Rechten dadurch beeinträchtigte Nachbar könnte gegen den Störer mit einer Besitzstörungsklage oder einer Unterlassungsklage erfolgreich sein.

### TIPP:

Vor dem Grillen mit dem unmittelbaren Nachbarn reden, ob er etwas dagegen hat.

Eventuell auch den Anlass angeben: Familienfeier, Geburtstag eines Kindes, Besuch der Schwiegereltern etc.

## DAS LÄSTIGE LAUB

Wer hat sich noch nicht über das lästige Laub des Nussbaums des Nachbargartens geärgert?

Oder über die Nüsse, die im Gras liegend die Messer des Rasenroboters vorzeitig stumpf werden lassen. Oder wenn das Laub der Nachbarbäume die Dachrinne des eigenen Hauses verstopft. Hier hätte es wenig Sinn, einen Rechtsstreit bei Gericht auszutragen. Auch hier gilt der Grundsatz der Ortsüblichkeit.

Anders wäre es, wenn der Nachbar eine Plantage mit „fertigen“

Obstbäumen neu errichtet und von diesen bereits im ersten Herbst massiv Laub auf das Nachbargrundstück fällt. In diesem Fall wäre eine Unterlassungsklage überlegenswert.

### TIPP:

Auch hier kann ein Gespräch mit dem Nachbarn Wunder wirken, denn oft ist dem Nachbarn der vermeintliche Schaden durch die Laubplage noch gar nicht bewusst.

## ÄSTE UND WURZELN OHNE GRENZEN:

Sommer und Herbst ist Erntezeit.

Wie oft fallen von den Bäumen des Nachbarn bisweilen auch köstliche Früchte (Äpfel, Birnen, Zwetschken etc.) auf das benachbarte Grundstück oder ragen die Äste in dieses hinein.

Der Nachbar erhält an diesen Früchten kein Eigentum, er hat nur ein besonderes Aneignungsrecht, das heißt, er kann diese Früchte, die auf seinem Grundstück liegen, einsammeln und konsumieren, er braucht auch dem Nachbarn nichts dafür zu zahlen. Er darf aber nicht „nachhelfen“ indem er von seinem Grundstück aus den Baum „schüttelt“ oder an diesem eine Leiter anlehnt, um so zu den Früchten zu kommen.

Andererseits darf auch der Nachbar nicht das Nachbargrundstück aufsuchen, um sich seine Früchte zu holen.

Besonders zu beachten sind die Regeln bei eindringenden Wurzeln eines fremden Baumes oder Pflanze:

§ 422 ABGB (Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch)

„Jeder Eigentümer kann die in seinen Grund eindringenden Wurzeln eines fremdes Baumes oder einer anderen fremden Pflanze aus seinem Boden entfernen und die über seinem Luftraum hängenden Äste abschneiden oder sonst benutzen. Dabei hat er aber fachgerecht vorzugehen und die Pflanze möglichst zu schonen. Bundes- und landesgesetzliche Regelungen über den Schutz von oder vor Bäumen und anderen Pflanzen, insbesondere über den Wald-, Flur-, Feld-, Ortsbild-, Natur- und Baumschutz, bleiben unberührt.

Die für die Entfernung der Wurzeln oder das Abschneiden der Äste notwendigen Kosten hat der beeinträchtigte Grundeigentümer zu tragen. Sofern diesem aber durch die Wurzeln oder Äste ein Schaden entstanden ist oder offenbar droht, hat der Eigen-

tümer des Baumes oder der Pflanze die Hälfte der notwendigen Kosten zu ersetzen.“

Wenn sich am störenden Nachbargrundstück ein Wald befindet, muss das Überhängen von Ästen in den Luftraum und das Eindringen von Wurzeln meist überhaupt geduldet werden. Nur für wesentliche Beeinträchtigungen kann Entschädigung verlangt werden.

### TIPP:

Bevor man zur Tat schreitet immer vorher erkundigen (Bauamt, Landwirtschaftskammer, Forstbehörden, Bezirksgericht)

## DROHNEN SIND EINE STÖRUNG

Immer öfter kommt es durch neue Technologien zu Konflikten. Ich meine hier die DROHNEN- also kleine und ferngesteuerte Spielzeug-Fluggeräte, die meistens mit einer Kamera samt Laptopübertragung ausgestattet sind.

Dabei geht es nicht nur um die Lärmerregung über ihrem Grundstück sondern auch um die Einsichts- und Beobachtungsmöglichkeit auf ihr Grundstück, auf dem sie vielleicht gerade ein Sonnenbad nehmen oder sich ihrem Partner widmen.

Wenn also der Nachbar oder ein anderer Dritter seine Drohne über ihrem Grundstück kreisen lässt, liegt eindeutige eine Besitzstörung vor, sie haben auch einen Unterlassungsanspruch.

### TIPP:

Wenn Sie selber eine Drohne in Betrieb nehmen wollen und noch nicht entsprechende Übung haben, dann reden Sie vorher mit dem Nachbarn und lassen Sie diesen am Flugereignis teilhaben.

Um Ihre Rechte geltend machen zu können, steht Ihnen die Möglichkeit der Besitzstörungsklage und der Unterlassungsklage samt Schadenersatzklage offen.

Die Besitzstörungsklage ist binnen 30 Tagen ab Kenntnis der Störung und des Störers bei dem Bezirksgericht einzubringen, in dessen Sprengel sich die betroffene Sache befindet oder wo jemand einer Störung ausgesetzt wurde.

Das muss nicht unbedingt der Eigentümer einer Sache sondern



kann auch ein Träger eines Rechtes, z.B. auch ein Mieter oder ein Nutzungsberechtigter sein.

Sie ermöglicht die rasche Abwehr von unzulässigen Störungen und soll möglichst rasch abgewickelt werden. Das Verfahren endet mit einem sogenannten „Endbeschluss“, in welchem der Richter die Untersagung eines bestimmten Verhaltens, unter Umständen auch eine Sicherstellung aussprechen kann.

Während des Verfahrens kann der Richter auch einstweilige Verfügungen treffen.

Wichtig ist, dass kein Rechtsanwaltszwang besteht, das heißt, dass Sie eine solche Klage direkt beim zuständigen Bezirksgericht zu Protokoll geben können, wo Sie der Richter entsprechend anzuleiten hat.

Wenn Sie allerdings wollen, dass der Störer angehalten wird, den gesetzmäßigen Zustand herzustellen und oder Schadenersatz zu leisten, können Sie auf Unterlassung, Herstellung eines bestimmten Zustandes und Leistung von Schadenersatz klagen.

In diesem Fall ist ein längeres gerichtliches und kostenintensives Verfahren zu erwarten. Sie sollten dabei unbedingt anwaltliche Hilfe in Anspruch nehmen.

## MORSCHER BAUM ODER ALTE HÜTTE DROHEN UMZUFALLEN

„Hilfe Herr Rat, der hohe und morsche Baum auf dem Nachbargrundstück wird bald auf meine Gartenmauer fallen. Was kann ich da machen?“ Das fragte eine verängstigte Grundeigentümerin den Richter am Amtstag.

Wie gesagt, es geht vorläufig nur um eine „Bedrohung“, ein Schadensfall ist noch nicht eingetreten.

Natürlich wird und soll man vorher wieder zuerst das Gespräch suchen. Aber es könnte ja Gründe geben, warum der Nachbar den morschen Baum noch weiter stehen lassen und nicht beseitigen will, etwa, wenn eine besondere Vogelfamilie nistet oder ein Insektenhotel eingerichtet ist.

Schon die alten Römer kannten solche Situationen.

Man hat das Rechtsinstitut der „cautio damni infecti“ geschaffen, was im § 343 ABGB seinen Niederschlag gefunden hat:

„Kann der Besitzer eines dinglichen Rechtes (also der betroffene benachbarte Grundeigentümer) beweisen, dass ein bereits vor-

handener Bau oder eine andere fremde Sache dem Einsturze nahe sei, und ihm offener Schaden drohe, so ist er befugt, gerichtlich auf Sicherstellung zu dringen, wenn anders die politische Behörde (das ist die Gemeinde oder Bezirksverwaltungsbehörde) nicht bereits hinlänglich für die öffentliche Sicherheit gesorgt hat.“Mein richterlicher Gesprächspartner führte dazu aus, dass ihm ein solches Begehren während seiner mehr als 30-jährigen richterlichen Tätigkeit nicht untergekommen ist.

### TIPP:

Reden Sie zuerst mit Ihrem Nachbarn, vielleicht übergibt er Ihnen gleich eine bestimmte Sicherstellung für den „Fall des Falles“, sonst reden Sie mit einem Anwalt Ihres Vertrauens.

Sie können aber jedenfalls beim Bezirksgericht beantragen, dass der Richter Ihren Nachbarn zu einem Vergleichsversuch vorlädt. Dort kann dann das tatsächliche und rechtliche Problem besprochen werden, vor allem aber kann dort das Einvernehmen mit dem Nachbarn gar nicht selten hergestellt werden.

Die Kosten sind dann äußerst gering.

## BAUMSCHATTEN AUFS KÜCHENFENSTER

Jeder Mensch braucht Sonne. Viele Häuser werden sogar so geplant, dass zu möglichst vielen Stunden Sonnenlicht in die Wohnräume dringen kann. Nicht umsonst schreiben die landesgesetzlichen Bauordnungen Mindestabstände von drei Metern zur Grundgrenze oder Baulichkeiten vor.

Wenn der Lichtenzug durch ein behördlich bewilligtes Baumwerk bewirkt wird, hat man keinen Anspruch auf Beseitigung.

Anders liegt der Fall, wenn der Nachbar ohne Einschaltung der Baubehörde z.B. eine Gartenhütte oder einen Zaun errichtet, wodurch die Fenster des Nachbarn verstellt werden, sodass kein Tageslicht eindringen kann.

Maßgeblich ist, dass die Einwirkung das gewöhnliche Maß überschreitet und zu einer ortsunüblichen und wesentlichen Beeinträchtigung führt.

In diesem Fall stehen dem Beeinträchtigten eine Anzeige bei der Baubehörde, eine Besitzstörungsklage und eine Unterlassungsklage offen.

„Herr Rat, was kann ich unternehmen, wenn der Baum in Nachbars Garten schon eine solche Höhe oder Dichte erreicht hat, dass am Vormittag keine Sonne mehr in meine Küche scheinen kann?“ Dabei bemerkte die Beschwerdeführerin, dass sie schon mehrmals den Eigentümer des Nachbargrundstückes, der in einer anderen Stadt wohnt und sich kaum um den Garten kümmert, mündlich und schriftlich auf dieses Problem aufmerksam gemacht habe. Immer ohne Reaktion.

Es gilt:

Der Schattenwurf muss ortsunüblich und unzumutbar sein.

Welche konkrete Nutzungsmöglichkeit wurde für den Beeinträchtigten eingeschränkt oder unmöglich gemacht.

Der Oberste Gerichtshof hat einen Fall abgehandelt, in welchem 55 durchschnittlich 22 Meter hohe Fichten Schatten auf das Nachbargrundstück geworden haben, wodurch sich der betroffene Nachbar beschwert erachtete.

Er hat letztendlich die Klage abgewiesen, da dieser Schattenwurf lediglich nur an 90 Tagen eines Jahres den Lichteinfall stark beeinflusst. Es müsste eine 50 % übersteigende Einwirkung gegeben sein.

Gegenständlich wird daher die Rechtssuchende kaum Erfolg haben, zumal sie sich kaum mehr als zwei Stunden täglich in der Küche aufhalten wird, um dort selbst das Essen zuzubereiten und einzunehmen.

## AUF MEINEM PLATZ PARKT DER NACHBAR

Bei Gemeinschaftswohnanlagen sind meistens den verschiedenen Wohnungen genau definierte und besonders markierte Abstellplätze neben dem Haus oder in einer Tiefgarage zugeordnet. Da kann es schon passieren, dass sich ein Mitbewohner wenig um die Markierungen kümmert und es zu wiederholten „Grenzverletzungen,“ bei der Parkflächennutzung kommt.

„Ein Nachbar steht mit zwei Rädern seines Geländewagens immer wieder auf meiner Parkfläche, ich kann trotz mehrmaliger Einparkversuche nicht auf meinen Parkplatz fahren. Ich habe ihn schon mehrmals auf diese Besitzstörung aufmerksam gemacht, indem ich ihm schon mehrmals einen Zettel hinter seinen Schei-

benwischer gesteckt und um Klärung ersucht, gebeten habe - er tut es trotzdem immer wieder“.

Der erfahrene Rechtsexperte meint dazu, dass durch dieses Verhalten eine Besitzstörung erfüllt sei und einer entsprechenden Klage sicher Erfolg beschieden sei.

Wichtig sei aber, dass die Besitzstörungsklage binnen 30 Tagen beim Bezirksgericht des „Tatortes“ eingebracht wird und dass Beweise gesichert werden (Foto vom Standort des störenden Fahrzeuges, am besten die aktuelle Tageszeitung „mitfotografieren“, damit man den Beginn der 30-tägigen Frist objektivieren kann).

Die Klage kann nicht nur gegen den tatsächlichen Lenker des Fahrzeuges sondern auch gegen den Halter eingebracht werden, da man von diesem Abhilfe des gesetzwidrigen Zustandes erwarten kann. Den Halter kann man unschwer über die Zulassungsbehörde ausfindig machen. Anwälte freuen sich für ein derartiges Vorgehen, da dieses sicher erfolgreich sein wird, wenn nicht ohnehin nach einem „saftigen„ Aufforderungsschreiben vom Störer bereits durch Zahlung reagiert wird.

## KINDERGESCHREI – KEINE BELÄSTIGUNG ODER DOCH?

Sie haben ein Grundstück in einer ruhigen Gegend ausgesucht und gemeinsam mit ihrer Ehefrau ein ebenerdig zugängliches und altersgerechtes Fertighaus mit einer geräumigen Terrasse und schönen Außen-Anlagen samt Schwimmbad errichtet.

Wenige Monate später kauft eine Jungfamilie das Nachbarhaus und die Kinder im Alter von drei und fünf Jahren laden ihre Freundinnen und Freunde zum Spielen im Garten ein. Dabei will ein Kind das andere in der Lautstärke übertreffen. Jedenfalls ist zumindest an regenfreien Sommertagen die Ruhe im Garten und auf der Terrasse Vergangenheit. In diesem Fall ist guter Rat teuer. Sie können sich vorweg an die Polizei und letztendlich auch an das Gericht wenden.

Gegenständlich kommt es darauf an, wie lange dieses Schreien anhält und wie oft es stattfindet.

Nach einer Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes dürfen nur ganz kleine Kinder schreien. Aber: Wenn ein Achtjähriger

gemeinsam mit seinem um zwei Jahre älteren Bruder eine halbe Stunde ungehindert schreit, muss dies von den Nachbarn nicht geduldet werden.

Wenn aber z.B. auf einer benachbarten Grünfläche nahezu täglich 20 Jugendliche Fußball spielen, Zuschauer diese lauthals anfeuern, muss dies nicht geduldet werden.

Kinder dürfen nicht den ganzen Tag „geräuschvoll“ spielen.

Es gibt allorts in bebauten Gebieten während der Nacht und zu Mittag Ruhezeiten, an die sich nicht nur die Handwerker, Heimwerker und Rasenmäherbediener halten müssen.

Kinderlärm ist Zukunftsmusik.

Apropos Musik:

Musizierende klavierspielende Kinder, und nicht nur Kinder, müssen geduldet werden.

Seit jeher ist Klavierspielen oder Blockflötenspielen oder Ziehharmonikaspielen in Wohnvierteln in Österreich als Musikkulturland üblich. Sie müssen geduldet werden, solange es nicht während der üblichen Ruhezeiten- insbesondere während der Mittagszeit und in den Nachtstunden geschieht.

Trompetenspiel oder Trommeln müssen nicht geduldet werden.

Nochmals gesagt:

Lärm ist ein Umstand, der nicht allein in die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes sondern auch in die der Verwaltungsbehörden, insbesondere der Polizei fällt.

### TIPP:

Wenn es wieder einmal zu laut in Nachbars Kindergarten her geht, mit den Eltern des lebhaften Nachwuchses reden, ob nicht auch leiser im Garten gespielt werden kann.

Es geht darum, einen Ausgleich in den Interessen von Jung und Alt zu finden. Auch die betagten Nachbarn waren einmal Kinder.

## LÄSTIGE FLIEGEN VOM KOMPOSTHAUFEN

Hand auf's Herz: Wo würden Sie ihren Komposthaufen mit den Pflanzen- und Gartenabfällen errichten? Keinesfalls neben der eigenen Hausmauer, sondern weit weg im Bereich der gegenüberliegenden Gartengrenze unmittelbar beim Nachbarzaun in der Ecke des Grundstückes. Problem dabei ist, dass dies die Lebens-

qualität dieses Nachbarn verhindern oder massiv einschränken könnte. Manche legen gleich gegenüber ihren eigenen Komposthaufen an und dulden damit die Kompostanlage, andere aber nicht, weil etwa der Verwesungsgeruch der Gartenabfälle Fliegen und anderes Getier (Ratten, Mäuse) zum Verweilen anregt.

Der dadurch beeinträchtigte Anrainer kann sich dagegen durch Unterlassungsklage wehren.

Allerdings besteht Beweisnot insofern, als Gestank technisch kaum messbar sein könnte.

Jedenfalls wird in einem vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet ein Komposthaufen samt Gestank eher zu dulden sein als in einem Wohngebiet.

### TIPP:

Vor dem Anlegen der Kompostanlage am besten ein klärendes Gespräch mit dem Nachbarn führen, ob dagegen ein Einwand besteht. Laufende Wartung und Entleerung der Anlage, damit von vornherein keine störende Geruchsbelästigung entstehen kann.

## GOLF- UND ODER TENNISBÄLLE IM GARTEN

Sie gehen morgens Ihre Gartenrunde und bemerken, dass sich weiße kleine Kugeln in ihrem gepflegten Garten befinden, obwohl Sie selbst in Ihrem Garten nicht Golf spielen.

Im Wissen, dass sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Golfplatz befindet, kann es sich nur um Bälle aus dieser Anlage handeln. Golfbälle sind üblicherweise nicht beschriftet oder nummeriert, sodass der „Spieler“, nicht identifiziert werden kann.

Sie können trotzdem gegen den Betreiber der Golfanlage eine Unterlassungsklage einbringen.

Hier ist die Rechtsprechung sehr streng:

“Schon das Eindringen eines einzigen mit Wucht geschlagenen, zu hoch fliegenden Golfballes ist weder tolerabel noch zumutbar, weil die dadurch hervorgerufene konkrete Gefährdung von Personen und Sachen keine Ziehung einer Toleranzgrenze zulässt.“

Anders verhält es sich bei Tennisbällen. Eine Unterlassungsklage wäre nur dann erfolgreich, wenn das Eindringen von Tennisbällen mutwillig oder zumindest grob fahrlässig herbeigeführt (nämlich wiederholt trotz Warnung) wird.

Ansonsten wäre die Klagsführung schikanös. Denn auch das öffentliche Interesse an der Sportausübung muss berücksichtigt werden.

### TIPP:

Gespräch mit dem Golfplatzbetreiber, die Umzäunung der Anlage zu erhöhen und die Golfer entsprechend zu belehren. Maßgeblich bleibt aber immer wieder: Beweise sichern: Lage des Golfballes mit danebenliegender aktuellen Tageszeitung fotografieren.

## DER SCHNEE DES NACHBARN

Die Eigentümer von Liegenschaften in Ortsgebieten (mit bestimmten Ausnahmen) haben dafür zu sorgen, dass die entlang der Liegenschaft in einer Entfernung von nicht mehr als 3 m vorhandenen, dem öffentlichen Verkehr dienenden Gehsteige und Gehwege einschließlich der in ihrem Zuge befindlichen Stiegenanlagen entlang der ganzen Liegenschaft in der Zeit von 6 bis 22 Uhr von Schnee und Verunreinigungen gesäubert sowie bei Schnee und Glatteis bestreut sind. Ist ein Gehsteig (Gehweg) nicht vorhanden, so ist der Straßenrand in der Breite von 1 m zu säubern und zu bestreuen (§ 93 Abs.1 StVO – Straßenverkehrsordnung).

Keinesfalls darf der so Verpflichtete diesen Schnee oder dieses Eis oder den sonstigen Schmutz auf das Nachbargrundstück werfen, hoffend, dass dies unbemerkt bleibt, weil ohnedies wieder Schnee darauf fallen oder dieser „zergehen“ wird.

Das wäre ein klassischer Fall für eine erfolgreiche Besitzstörungsklage.

### TIPP:

Vor der Räumung von größeren Schneemengen wäre eine Absprache mit dem Nachbarn über das meistens gemeinsame Thema „Wohin mit dem Schnee?“ sicher sinnvoll.

## DAS „KLO“ DER NACHBARKATZE

Für jedes Gackerl gibt's ein Sackerl lautet die Regel zur Entsorgung von Hundekot im öffentlichen Raum. Für Hauskatzen dagegen bestehen solche Regeln nicht.



Wenn Sie auf Ihrem Grundstück feststellen, dass eine Katze aus der Nachbarschaft ihr „Geschäft“ erledigt hat, handelt es sich nicht um einen Fall einer einklagbaren Besitzstörung.

Auch dann nicht, wenn dieser Fall öfters eintritt. Interessanterweise gehen Katzen kaum auf dem Grundstück ihrer Katzenhalter auf's Klo, sondern meistens auf unbebauten, jedenfalls fremden Grundstücken.

Katzen, so der Rechtsexperte, sind Streuner, ziehen also von Grundstück zu Grundstück und verrichten dabei auch ihre „Geschäfte“.

Ein Einsperren von Katzen scheidet aus. Denn es ist zu berücksichtigen, dass für Katzen auf dem Lande die Aufgabe, Ratten und Mäuse zu fangen, nicht auf das Haus beschränkt ist (Entscheidung eines deutschen Landgerichtes).

Unklar ist auch meistens, ob eine „normale„ Katze überhaupt „gehalten„ werden kann. Meist handelt es sich ja um zugelaufene und herrenlose Tiere, die deshalb immer wieder kommen, weil ihnen Futter geboten wird. Katzen bzw. auch Hauskatzen besitzen in ländlichen Gebieten Narrenfreiheit.

Meinem Gesprächspartner ist ein solcher erfolgreicher „Katzenfall“ nie untergekommen.

Anders verhält es sich hingegen, wenn eine Hauskatze ihr Geschäft ständig vom Balkon auf den unteren Balkon verrichtet. Hier wäre eine Unterlassungsklage sicher erfolgreich.

Denken Sie vorsorglich an den Abschluss einer Rechtsschutzversicherung, welche Ihre künftigen Risiken abdeckt.

Prozesse sind kostenintensiv, den Ausgang eines Prozesses kann kaum jemand vorhersagen oder garantieren. Lassen Sie sich daher auch nicht alles gefallen.

Der beste Prozess ist aber immer noch der, der nicht geführt wird oder geführt werden muss.

Pflegen Sie eine gesunde und gute Nachbarschaft.

Juristischer Experte für das Gespräch mit dem Autor dieses Artikels war Hofrat Dr. Gerald HABERSACK, der auf eine mehr als 30jährige Erfahrung als Vorsteher des Bezirksgerichtes Enns, OÖ. zurückblicken kann.

Die Redaktion „Bauen und Wohnen in OÖ“ dankt dafür herzlich.



Videoüberwachung des Haus-Zuganges ist erlaubt - solange das Objektiv der Kamera nicht öffentliche Räume wie Straßen und Plätze oder den Nachbargarten im Visier hat.

Foto: G. Kneifel

## Heikles Thema Videoüberwachung

„Hilfe, mein Nachbar spioniert mich aus“

Überwachungskameras sind heute um wenig Geld erhältlich. Kamera-Attrappen überhaupt spottbillig in jedem Elektronik- und Foto-Geschäft erhältlich. Aber Halt! Das heißt noch lange nicht, dass ich damit auch die Straße vor meinem Haus und die Nachbargrundstücke gleich dazu auch in einem überwachen darf, denn mit Videoüberwachung wird in die Grundrechte auf Datenschutz und ungestörte Privatsphäre eingegriffen.

Seit dem 25. Mai 2018 sind von der EU-Datenschutzverordnung (DSVGO) private Bildverarbeiter samt mitverarbeiteter akustischer Informationen erfasst. Hausbesitzer sind ferner verpflichtet, über die Identität der überwachten Personen Auskunft zu geben.

### Wann ist Videoüberwachung erlaubt?

Sie ist erlaubt, wenn sie dem vorbeugenden Schutz von Personen oder Sachen auf privaten Liegenschaften, die ausschließlich vom Verantwortlichen genutzt werden, dient und räumlich nicht über die Liegenschaft hinausreicht. Öffentliche Verkehrsflächen wie Straßenteile, Plätze etc. dürfen nur dann in den Überwachungsbereich einbezogen werden, wenn der Überwachungszweck sonst nicht erreichbar ist.

### Öffentliche Plätze darf nur die Behörde überwachen

Private dürfen öffentliche Räume und Plätze keinesfalls überwachen. Es ist verboten, die eigene Videokamera, die üblicherweise nur auf den Bereich des Haus-Einganges gerichtet ist, auf das Nachbargrundstück zu richten.

### Videoanlagen sind generell meldepflichtig

Freilich gibt es mehrere Ausnahmen von der Meldepflicht: Beispielsweise bei der sogenannten Echtzeit-Überwachung. So heißt die Überwachung ohne Aufzeichnung. Weiters entfällt die Meldepflicht, wenn die Aufzeichnung auf einem analogen Medium wie etwa auf einer VHS-Kassette gespeichert wird. Auch die Videoüberwachung von bebauten Privat-Grundstücken unterliegt nicht der Meldepflicht, wenn alle Mitbewohner des Hauses ihre Zustimmung zur Videoüberwachung gegeben haben.

### **Sind Videokamera-Attrappen meldepflichtig?**

Logischerweise sind Kamera-Attrappen nicht meldepflichtig, weil sie technisch keine Bildaufzeichnungen leisten können. Es ist aber sinnvoll, Beweismittel aufzuheben, aus denen hervorgeht, dass es sich um eine Attrappe handelt. Dazu ist etwa die Rechnung samt Beschreibung der Attrappe geeignet. So kann man Beschwerden im Sinne der Datenschutzverordnung rasch entkräften. Trotzdem ist auch bei Videokamera-Attrappen zu beachten, dass sie nur auf das eigene Privatgrundstück gerichtet ist und nicht auf Nachbar-Liegenschaften. Allein der subjektive Eindruck einer Überwachung genügt, dass der Nachbar eine Klage wegen schwerwiegender Beeinträchtigung der Privatsphäre einbringen kann.

### **Hinweistafel für Videoüberwachung notwendig**

Das Gesetz sieht auch eine klare Kennzeichnungspflicht für Videoanlagen vor. Es genügt ein Hinweisschild/Aufkleber der von Personen – vor Betreten des überwachten Grundstückes – erkannt werden muss, um im Fall des Falles den überwachten Bereich gar nicht betreten zu können. Fehlt das Hinweisschild auf die Videoüberwachung liegt eine Verwaltungsübertretung vor. Überwachungsanlagen auf Straßen, öffentlichen Plätzen, Autobahnen müssen nicht gemeldet werden, wenn sie für den Vollzug gesetzlicher Aufgaben – etwa der Verkehrsregelung oder für andere staatliche Aufgaben dienen.

### **Wie kann ich mich gegen Videoüberwachung wehren?**

Fühlt sich jemand von einer nicht gesetzeskonform betriebenen Videoüberwachung in seiner Privatsphäre beeinträchtigt, ist es zweckmäßig zuerst mit dem Betreiber der Anlage – etwa dem Nachbarn – Kontakt auf zu nehmen. In den meisten Fällen kann so der Verdacht entkräftet werden. Vor allem dann, wenn in diesem Gespräch bewiesen wird, dass keine Bilder gespeichert werden oder dass es sich tatsächlich um eine Videokamera-Attrappe handelt.

Denn der Betreiber der Anlage muss nur dann eine Meldung an die Datenschutzbehörde machen, wenn Videoaufnahmen aufgezeichnet werden. Besteht der Verdacht einer illegalen Überwachung weiter, ist eine Meldung an die Datenschutzbehörde möglich. Bei einem begründeten Verdacht kann die Behörde ein Prüfungsverfahren einleiten, bei dem der Betreiber um eine Stellungnahme gebeten wird. Die Datenschutzbehörde kann die Beseitigung einer Videoüberwachungsanlage alleine nicht durchsetzen. Dazu ist nur das zuständige Bezirks- als Zivilgericht befugt.

# Ihr kompetenter Partner beim Thema Brandschutz



Brandverhütungsstelle  
Oberösterreich

In Oberösterreich sind wir Ihre erste Adresse, wenn es um Infos und Beratung rund um Brand und Brandschutz geht. Von nützlichen Tipps für die Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher, über Behörden, Exekutive und Versicherungen geben wir unser Expertenwissen gerne weiter.

Wir unterstützen Sie unter anderem bei

- Beratungen und Vorträgen für die Bevölkerung
- brandschutztechnischen Überprüfungen und Beratung jeglicher Bauten
- Beistellung unserer Sachverständigen für Gemeinden, Exekutive und Gerichte
- Brand- und Explosionsursachenermittlung
- feuerpolizeilichen Überprüfungen

## Wir informieren Sie gerne!

BVS-Hotline  
T +43 732 7617-250

Mo 7-12 Uhr / 13-17 Uhr  
Mi / Fr 7-12 Uhr

**BVS – Brandverhütungsstelle für Oö.  
registrierte Genossenschaft m.b.H.  
Petzoldstraße 45 / 4020 Linz / Austria**  
T +43 732 7617-0 / F +43 732 7617-119  
office@bvs-ooe.at / www.bvs-ooe.at

# Wohnung & Haushalt

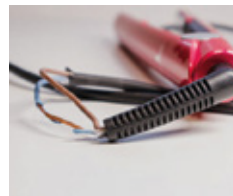
Etwa die Hälfte dieser Brände betreffen private Haushalte. Offenes Licht und Feuer, Wärmegeräte, elektrische Energie und Blitzschläge zählen hier zu den häufigsten Brandursachen.

Umso wichtiger ist es für Ihre Sicherheit, achtsam mit offenen Flammen umzugehen und Zündquellen jeglicher Art zu vermeiden. Hier finden Sie einige grundlegende Tipps zur Brandverhütung. Mit deren Befolgung tragen Sie dazu bei, die Brandgefahr drastisch zu reduzieren. Letztlich sollen sie Ihnen auch eines bewusst machen: Brandschutz beginnt zuhause und geht uns alle an!

### Allgemeine Brandschutztipps für den Haushalt

Elektrische Energie zählt auch im Haushalt zu den häufigsten Brandursachen. Verzichten Sie daher auf Eigeninstallationen und lassen Sie Arbeiten an der elektrischen Anlage nur von Fachpersonen durchführen. Ein Fehlerstrom-Schutzschalter (FI-Schalter) sollte zur Grundausstattung jeder Wohnung gehören und es sollte regelmäßig eine Funktionskontrolle durchgeführt werden.

- Lassen Sie **Defekte** bei elektrischen Geräten, Steckern und Leitungen unverzüglich reparieren. Bei einem Kurzschluss kann es zu Funkenflug oder zu einem Kabelbrand kommen.
- Stecken Sie ihre **Elektrogeräte** immer aus, wenn sie nicht benützt werden. Dies gilt auch für Heizgeräte, Haarföhn und Akku- oder Handyladegeräte. Verwenden Sie Mehrfachverteiler nur falls notwendig, betreiben Sie diese nicht über der angegebenen Maximalbelastung und schalten oder stecken Sie diese bei Nichtgebrauch der Elektrogeräte ebenso aus. Sicher ist sicher.
- **Spraydosen** können bei Hitze zu Sprengkörpern werden. Schützen Sie sie daher vor direkter Sonneneinstrahlung.
- Lassen Sie beim Kochen den **Herd** nie unbeaufsichtigt. Entfernen Sie sich keinesfalls vom Herd, wenn sich **erhitztes Fett oder Öl** darauf befindet.
- Sollte sich Öl in einer Pfanne überhitzen und zu brennen beginnen, ersticken Sie es mit einem **Deckel** oder mit einer **Löschdecke**. Schalten Sie die Herdplatte ab und **entfernen** Sie die **Pfanne** vorsichtig von der heißen Herdplatte. Lassen Sie die Pfanne auf einer kalten Stelle des Herdes auskühlen und versuchen Sie nicht die noch heiße Pfanne ganz vom Herd zu entfernen oder ins Freie zu tragen. Eine Unachtsamkeit in diesem Moment kann zum Stolpern oder Wiederaufflammen und schweren Verbrennungen führen. Keinesfalls den Deckel oder die Löschdecke vor dem Erkalten der Pfanne entfernen. **Keinesfalls mit Wasser löschen** – Lösversuche mit Wasser führen zu einer meterhohen Stichflamme!
- Achten Sie darauf, dass **Geschirrtücher**, Schürzen oder sonstige brennbare Utensilien nicht mit der heißen Herdplatten in Berührung kommen.



### Offenes Licht und Feuer

- Lassen Sie Kerzen und offenes Licht **niemals ohne Aufsicht!**
- Denken Sie daran, Gedenklichter und **Kerzen** von Duftlampen **auszulöschen**, wenn Sie die Wohnung verlassen oder zu Bett gehen.
- Achten Sie bei Kerzen immer auf ausreichenden **Abstand** zu brennbaren Materialien. Bedenken Sie, dass alleine ein Windstoß genügt, um den Vorhang zu bewegen und über einer Kerzenflamme zum Brennen zu bringen.
- Rauchen Sie niemals im Bett. Wenn Sie mit einer brennenden Zigarette einschlafen, kann dies tödlich sein. Denn schon bevor Ihr Bettzeug in Flammen aufgeht, gefährdet der Brandrauch Ihr Leben.
- Leeren Sie Ihren **Aschenbecher** nie in den Papierkorb. Verwenden Sie dafür immer einen nichtbrennbaren und mit einem Deckel ausgestatteten Behälter oder – noch besser – einen geprüften, selbstschließenden Sicherheitsabfallbehälter.
- Werfen Sie Zigaretten oder andere Rauchzeugreste nie achtlos weg. Sorgsam ausgedämpfte und entsorgte **Zigarettenkippen** halten nicht nur die Umwelt sauber, sondern reduzieren auch die Brandgefahr.



### Messer, Schere, Licht, ist für kleine Kinder nicht

- Bewahren Sie **Zünder und Feuerzeuge** immer so auf, dass sie von Kindern nicht erreicht werden können.
- Lassen Sie Kinder **nie ohne Aufsicht** mit offenem Licht und Feuer hantieren.
- Verwenden Sie nur **kindersichere Feuerzeuge**.
- Der Umgang mit offenem Licht und Feuer sollte – natürlich unter Aufsicht eines Erwachsenen – erlernt werden.
- Auch **erste Kochversuche** Ihrer Kinder sollten nur unter **Aufsicht** eines Erwachsenen durchgeführt werden.
- Bringen Sie den Kindern rechtzeitig **das richtige Verhalten im Brandfall** bei. Erklären Sie ihnen die richtige Reihenfolge: **Alarmieren – Retten – Löschen**. Zeigen Sie ihnen, wie sie sich selbst in Sicherheit bringen können.



# Heizen

**Draußen kalt, drinnen warm!**

**Holzöfen, offene Kamine oder elektische Heizlüfter erhöhen die Brandgefahr.**

## Explodierende Kachelöfen

- Lassen Sie nach dem Anheizen die **Ofentür** so lange offen, bis das Holz zu einem niedrigen Glutstock herab gebrannt und keine bzw. kaum mehr Flammenbildung sichtbar ist. Erst dann die Ofentür schließen. Schließt man die Tür zu früh, kommt es zur unvollständigen Verbrennung und es bilden sich unverbrannte, brennbare Gase, die explodieren können.

## Offene Kamine

- Funken und herausfallendes brennendes oder glosendes Holz können brennbare Materialien entzünden. Da Funken oft meterweit spritzen, können Kleidung, Polstermöbel, Bodenbeläge, Vorhänge, Papier usw. auch in größerer Entfernung entzündet werden. Schutz gegen diese Brandgefahren bieten **Funkengitter**.

## Glutreste in der Asche

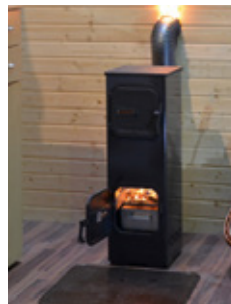
- In der vermeintlich erkalteten Asche können sich noch bis zu 72 Stunden Glutreste verbergen. Asche darf deshalb nie in brennbare Behälter wie etwa Schachteln oder Kunststoffkübel geleert werden. Zur sachgerechten Entsorgung eignen sich nur **Metallbehälter** mit möglichst dicht schließendem Metalldeckel.

## Elektroheizgeräte

- ...können dann gefährlich werden, wenn sie alt oder teilweise defekt sind (zB geknickte Kabel, schadhafte Stecker).
- Vermeiden Sie auch stärkere Staubablagerungen.
- Die unmittelbar glühenden Teile können brennbare Materialien entzünden, wenn sich diese zu nahe am oder sogar auf dem Gerät befinden. Daher gilt: **Papier oder Kleidungsstücke** nie auf [Klein-] Heizgeräte legen!

## Jährliche Überprüfung

- Lassen Sie Ihre Heizanlage für feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe oder Ihre Hackschnitzelheizung vor Inbetriebnahme auf **Betriebssicherheit** überprüfen.







## NATURKATASTROPHEN - GEZIELTE PRÄVENTION

Die Häufigkeit von Extremwetterereignissen wie Sturm, Hagel oder Starkregen hat deutlich zugenommen, ebenso deren Intensität und die Höhe der an Bauwerken verursachten Schäden. Ein beträchtlicher Teil davon könnte relativ einfach vermieden werden. Das EPZ – Elementarschaden Präventionszentrum, eine Initiative der Brandverhütungsstellen Österreichs in Linz, arbeitet daher intensiv daran, durch gezielte Prävention die Auswirkungen von Naturkatastrophen zu minimieren.

Die gute Nachricht ist: Man kann sich vor Unwetterschäden schützen.

Bei der Prävention von Schäden durch **Sturm** ist es wichtig, durch Wegräumen und Befestigen von Gegenständen im Außenbereich dem Wind so wenig Angriffsfläche wie möglich zu bieten und im Zuge von Neu-, Zu- und Ausbauten sowie bei einer Gebäudesanierung auf die richtige Auswahl und ordnungsgemäße Befestigung der Dacheindeckung und allgemein auf die normgemäße Ausführung der Bauten zu achten.

Wirkungsvoller **Hagelschutz** von Bauwerken lässt sich durch die Berücksichtigung von zwei Punkten erreichen. Dabei handelt es sich um die Überprüfung der Hagelgefährdung des Standortes anhand der Hagelgefährdungskarte und die Auswahl der passenden Bauprodukte aus dem öffentlich zugänglichen Hagelregister (insbesondere, wenn es sich um Produkte für die Gebäudehülle handelt).

Durch die Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) wurden alle in Österreich vorhandenen Aufzeichnungen von Hagelschlägen ausgewertet. Aufbauend auf diesen Daten wurde die Hagelzonierungskarte erstellt. Sie gibt Aufschluss darüber, welche Hagelgefährdung an einem bestimmten Ort besteht und welche Hagelresistenz somit die eingesetzten Bauprodukte bieten sollten, um einer möglicherweise auftretenden Hagelkorngroße standzuhalten. Die Hagelzonierungskarte finden Sie unter [www.hora.gv.at](http://www.hora.gv.at).

Das Institut für Brandschutztechnik und Sicherheitsforschung (IBS) prüft und klassifiziert Baumaterialien der Gebäudehülle (wie z. B. Dach- und Fassadenbauteile) auf deren Hagelresistenz. Mit der sogenannten Hagelsimulationsmaschine werden genormte, im Labor produzierte Eiskugeln bis zu einem Durchmesser von 70 mm (das entspricht den größten, flächendeckend aufgetretenen Hagelschlägen in Österreich) mit einer Geschwindigkeit von bis zu 140 km/h auf die zu prüfenden Baumaterialien „abgeschossen“. Das Ergebnis der Prüfung ermöglicht eine Produktklassifikation in Hagelwiderstandsklassen.





Die Prüfergebnisse aller Bauteile werden im Hagelschutzregister transparent, vergleichbar und standardisiert publiziert ([www.hagelregister.at](http://www.hagelregister.at)). Bauherrn, Planer und Architekten haben somit eine objektive Vergleichsmöglichkeit, welche Resistenz die einzelnen Bauprodukte in Bezug auf Hagelschlag aufweisen. Die Verwendung solch geprüfter Baumaterialien minimiert das Risiko von Schäden an der Gebäudehülle.

Bei plötzlich einsetzenden **Starkregenereignissen** entstehen Überflutungen an Orten, an denen bisher nicht an Hochwasser zu denken war. Durch Prävention muss der Keller aber nicht zwingend unter Wasser stehen. Gezielte präventive Schutzmaßnahmen helfen, das Gefährdungspotenzial zu reduzieren und mögliche Schäden zu verhindern: Dazu zählen beispielsweise der Einbau von Rückstauklappen in die Hauskanalisation, das Abdichten von Lichtschächten gegen Wassereintritt oder der Schutz von ebenerdigen Eingängen oder Garageneinfahrten mittels Antrittstufen bzw. Rampen. Im Akutfall können mögliche Wassereintrittsstellen (z. B. Türen, Fenster, Einfahrten ...) mit Abdichtsystemen oder Sandsäcken abgedichtet werden.

Modernste Gelände- und Simulationsmodelle ermöglichen heute das vorzeitige Erkennen signifikanter Risikogebiete für Hangwasser. Die Experten des EPZ - Elementarschaden Präventionszentrums bieten mit dem Hangwassercheck die Möglichkeit, sich über potenzielle Gefahrenstellen und präventive Maßnahmen zur Gewährleistung der bestmöglichen Sicherheit der Bürger beraten zu lassen.

Weitere Informationen unter [www.elementarschaden.at](http://www.elementarschaden.at)



# OÖ Zivilschutz – Selbstschutz ist der beste Schutz



OÖ Zivilschutz-  
Präsident NR Bgm.  
Mag. Michael Hammer

Der OÖ Zivilschutz empfiehlt, sich auf Katastrophenfälle vorzubereiten und Selbstschutzmaßnahmen zu ergreifen: Jeder Bürger soll mindestens eine, besser zwei Wochen autark leben können – das heißt, das Haus nicht verlassen müssen und auf fremde Hilfe nicht angewiesen sein. Eigenverantwortung und -vorsorge sind Schlagworte, die der Zivilschutz bereits seit Jahrzehnten betont.

Im Katastrophenfall organisieren Bund, Länder und Hilfsorganisationen umfassende Unterstützung. Doch auch das beste staatliche Notfallsystem kann an seine Grenzen stoßen oder überfordert sein. Bis die Hilfe jeden erreicht, können einige Tage vergehen, die Retungskräfte können in Notsituationen nicht überall sein.

Durch die ständige Verfügbarkeit von Waren und Dienstleistungen haben wir das Gespür dafür verloren, dass unsere Versorgungssysteme potenziell leicht anfälliger sind und durch ihre hohe Komplexität und enge Verknüpfung miteinander globale Auswirkungen zur Folge haben.

Jeder Einzelne bringt sich in eine bessere Position, wenn er im Notfall richtig handelt, und vorausschauend für sich und seinen Mitmenschen vorsorgt.

Wir müssen uns im Klaren sein, dass jederzeit ein Krisenfall eintreten kann und selbst bisher undenkbbare Szenarien Wirklichkeit werden können. Jeder muss sich selbst bestmöglich darauf vorbereiten. Die Zahl der möglichen Gefahren und Notsituationen ist groß.

Da diese einem ständigen Wandel unterworfen sind, stehen wir immer vor neuen Herausforderungen, man denke nur an den Klimawandel mit dem Trend zu Extremwetterereignissen wie Starkregen oder Hitze, Erdbeben, mit Auswirkungen auf die Infrastruktur.

Nur rund 50 Kilometer von der oberösterreichischen Grenze im Mühlviertel entfernt liegt das AKW Temelin. Auch das deutsche



AKW ISAR ist nur rund 65 Kilometer von Braunau entfernt: Auch wenn die Atomkatastrophe von Tschernobyl schon Jahrzehnte zurückliegt, dürfen wir nicht vergessen, dass in einem Abstand von 200 Kilometern zur österreichischen Grenze rund 30 Reaktoren Atomstrom produzieren. Dazu kommt, dass sich praktisch alle Länder, die Atomenergie nutzen, sich mit dem Problem des Sicherheitsniveaus alt werdender Reaktoren auseinandersetzen müssen.

Eine IMAS-Umfrage zeigt, dass die Oberösterreicher einen Atomkraftwerksunfall noch immer als Gefahrenquelle Nummer 1 sehen. 71% der Befragten fanden es sehr wichtig, darüber informiert zu werden, wie sie sich bei einem Atomunfall verhalten zu haben bzw. wie sie sich darauf vorbereiten können. Auf Platz 2 der Gefahrenquellen liegt der Blackout - ein großflächiger, längerfristiger Stromausfall (67%), auf Platz 3 Unwetterkatastrophen mit 57%.

Im Vergleich dazu: Es fühlen sich aber nur 20 Prozent der Oberösterreicher selbst sehr gut auf Katastrophen und Unfälle vorbereitet.

Es gibt eine Vielzahl an Großschadensereignissen, aber es müssen nicht immer die riesigen Katastrophen sein, für die sich die Notfallvorsorge lohnt. Auch für die Fülle an möglichen Alltagsunfällen und auch Erkrankungen ist eine Vorsorge wichtig. Grundsätzlich gilt, wenn die Bürger für größere Ereignisse vorsorgen, dann sind sie auch für kleinere Notfälle besser gerüstet.

Gefahrenerkennung, Eigenvorsorge und richtiges Verhalten in Notsituationen sind die Grundsteine für mehr Sicherheit - und jeder ist dafür selbst verantwortlich.

### **Bevorratung und technische Hilfsmittel**

Vorsorgen für den Katastrophenfall ist notwendig, aber auch sehr einfach – man muss nur drei Bereiche abdecken:

- Ausreichend Lebensmittel
- Technische Hilfsmittel
- Medikamente/Hygieneartikel.

Der OÖ Zivilschutz berät und informiert die Bürger über die notwendigen Schritte.

Ein ausreichender Lebensmittel-Notvorrat ist die Basis eines krisenfesten Haushaltes. Bevorratung ist ein Kernthema des Zivilschutzes. Die Zivilschutz-Experten weisen darauf hin, dass diese Vorsorgemaßnahme jeder ganz leicht durchführen kann, um für den Ernstfall gerüstet zu sein. Somit können Hamsterkäufe und Panik in Krisenzeiten vermieden werden.

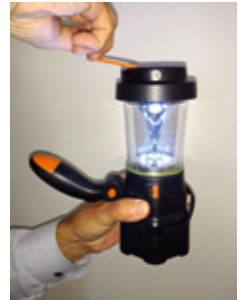
Information ist im Katastrophenfall besonders wichtig: Der OÖ Zivilschutz empfiehlt dafür ein Notfallradio, um laufend über Anweisungen der Behörden informiert zu werden. Wenn verlässliche Informationsquellen fehlen, dann vertrauen die Bürger immer mehr den sogenannten Fake News – was schwerwiegende Folgen haben kann.

Das Notfallradio soll strom- und batterieunabhängig sein, Geräte mit einem Dynamo- bzw. Kurbelantrieb ersparen die Batterie-Bevorratung. Der OÖ Zivilschutz rät hier zu kurbelbetriebenen Kombigeräten, die sowohl Radio als auch die Notbeleuchtung integriert haben, denn die Verwendung von Kerzen erhöht die Brandgefahr.

Eine Notkochstelle ist ebenfalls Bestandteil des notwendigen Krisen-Equipments. Der OÖ Zivilschutz hat ein eigenes Produkt für das Kochen bei Stromausfall entwickelt: Die Zivilschutz-Notkochstelle dient zum Erwärmen und Zubereiten von Speisen. Dies kann wahlweise mit einer, oder zwei Brennpasten-Dosen gleichzeitig, erfolgen. Geliefert wird die Notkochstelle mit Sicherheits-Brennpasten und einem Stabfeuerzeug, die Brennpasten sind mehrfach verwendbar (eine Dose hat eine Brenndauer von 2 bis 3 Stunden).

Ob Bevorratungstasche, Notkochstelle, Notfallradio mit LED-Lampe oder eine Notfallbox – der Zivilschutz bietet zahlreiche Artikel zur Vorbereitung Krisenfälle an. Diese Produkte sind unter [www.zivilschutz-shop.at](http://www.zivilschutz-shop.at) erhältlich oder können unter 0732 27 21 21 bestellt werden.

Auch ein ausreichender Vorrat an Hygieneartikeln und Medikamente gehört in jeden Haushalt. Hygiene spielt im Krisenfall eine wichtige Rolle, alltägliche Produkte wie Seife, Waschmittel, Müllsäcke und Putzmittel, Zahnbürste und -pasta sollten zu Hause in einer größeren Menge vorrätig sein. Aber auch über eine Nottollette sollte man sich Gedanken machen.



Notfallradio mit LED-Lampe

# Stresstest im Haushalt


**STRESSTEST IM HAUSHALT**

Überprüfen Sie regelmäßig Ihren Vorrat und die Sicherheitseinrichtungen in Ihrem Haushalt!

**Das sollten Sie kontrollieren:**

|  | ✓                                     | Jahr | Jahr | Jahr |
|--|---------------------------------------|------|------|------|
| Lebensmittel- und Getränkevorrat                                     | Menge, Ablaufdatum                    | ✓    |      |      |
| Feuerlöscher   | Überprüfungstermin                    |      |      |      |
| Rauchmelder und Kohlenmonoxid-Warner                                 | Funktionstest - Prüfkнопf             |      |      |      |
| Notfallradio und Notbeleuchtung                                      | Funktionstest                         |      |      |      |
| Elektro-FI-Schutzschalter im Sicherungskasten                        | Funktionstest - Prüfkнопf             |      |      |      |
| Notkochstelle (z.B. Campingkocher)                                   | Funktionstest                         |      |      |      |
| Hausapotheke und Kaliumjodidtabletten                                | Vollständigkeit, Ablaufdatum          |      |      |      |
| Evakuierungsrucksack mit Dokumentenmappe                             | Vollständigkeit                       |      |      |      |
| Auto: Verbandszeug, Feuerlöscher, Warndreieck, Warnweste, Lifehammer | Zustand, Vollständigkeit, Ablaufdatum |      |      |      |
| Familien-Notfallplan (Aufenthaltsorte, Treffpunkte)                  | Mit Angehörigen besprechen            |      |      |      |

Nähere Informationen:  
 Petzoldstraße 41, 4020 Linz  
 Tel: 0732 65 24 36  
 Mail: office@zivilschutz-ooe.at  
 Homepage: www.zivilschutz-ooe.at



Am 1. Samstag im Oktober findet der Zivilschutztag statt. An diesem Tag ertönen auch die Zivilschutz-Sirensensignale in einem Probealarm. Der OÖ Zivilschutz ruft an diesem Tag zu einem Stresstest im Haushalt auf. Dazu gehört neben der Überprüfung des persönlichen Lebensmittel- und Getränkevorrats auch die Kontrolle der Sicherheitseinrichtungen.

Es ist ratsam, Lebensmittel zu lagern, die mindestens ein Jahr lang haltbar sind. Damit braucht der Bürger nur einmal im Jahr an seinen Vorrat denken und ihn erneuern. Mehl, Zucker, Reis und Teigwaren, Haferflocken, Dosen- und Fertiggerichte sind daher ideal für den Notvorrat geeignet. Die Vorrats-Menge richtet sich nach der Anzahl der Famili-

mitglieder und deren Essgewohnheiten. Damit keine Mangelerscheinungen auftreten, braucht der Körper Kohlenhydrate, Eiweiße, Fette (ca. 2.000 Kcal) und vor allem Wasser - mindestens 2 Liter pro Tag.

## Blackout

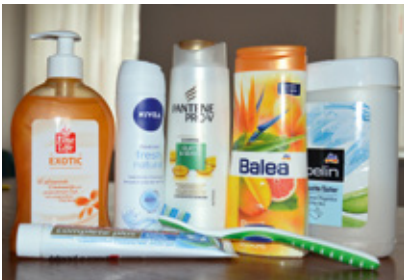
Mit diesem Katastrophenszenario beschäftigt sich der OÖ Zivilschutz seit einigen Jahren und hat sich zur führenden Beratungsstelle zu diesem Thema entwickelt. Der Verband verdeutlicht den Bürgern anhand dieses Krisenfalles, wie wichtig es ist, für Not-situationen vorzusorgen.



Das Stromsystem wird immer komplexer, durch die zunehmend schwankende Stromproduktion (Photovoltaik- und Windkraftanlagen) und lange Transportwege müssen immer häufiger stabilisierende Netzeingriffe durchgeführt werden, die das sensible Gleichgewicht zwischen Stromerzeugung und Verbrauch halten. Einfacher ausgedrückt, das Stromsystem ist anfälliger für Störungen geworden.



Die Lebensmittelversorgung bricht zusammen, zudem fehlt in den meisten Haushalten die Möglichkeit, Speisen zu kühlen und zu erhitzen. Außerdem muss mit Hamsterkäufen gerechnet werden. Die Wasserversorgung ist ebenfalls nicht mehr ausreichend gewährleistet, weder der Hygiene-, noch der Koch- und Trinkbedarf können abgedeckt werden.



## Zivilschutz-SMS

Besonders wertvoll in Notsituationen ist das Zivilschutz-SMS. Damit erhält die Bevölkerung wichtige Benachrichtigungen bei Katastrophen und Notsituationen. Hilfreiche, regionale Informationen und Verhaltensanweisungen werden dabei durch die Gemeinde rasch versendet. Die Nachrichten lassen sich zudem unkompliziert an Angehörige und Freunde weiterleiten. Laut Experten werden SMS im Schnitt innerhalb von 120 Sekunden gelesen – im Vergleich dazu, E-Mails erst nach 2,5 Tagen. SMS haben außerdem eine Öffnungsrate von 99% - E-Mails dagegen 20%, Twitter 29%, Facebook 16%.



Besonders in Zeiten von „Fake-News“ sind vertrauenswürdige Absender ein wesentlicher Teil der Sicherheit: Mit dem Zivilschutz-SMS erhalten die Bürger die Nachrichten von der Gemeinde, können sich also darauf verlassen, dass die Informationen stimmen.

Das Zivilschutz-SMS ist für die Bevölkerung kostenlos. Es hat sich in den letzten Monaten zu den verschiedensten Ereignissen bewährt, die Zahl der Gemeinden, die dieses Krisenkommunikationsmittel nutzen, ist stark gestiegen. Sie informierten ihre Gemeindebürger unkompliziert über Gefahrenlagen, notwendige Maßnahmen und beispielsweise auch über Öffnungszeiten des Gemeindeamtes. Auch der Krisenstab des Landes OÖ befürwortet die Nutzung des Zivilschutz-SMS.

### Jetzt anmelden!

Das Zivilschutz-SMS ist für den Bürger kostenlos. Auf der Homepage des OÖ Zivilschutzes [www.zivilschutz-ooe.at](http://www.zivilschutz-ooe.at) kann man sich dazu anmelden. Die jeweilige Gemeinde hat durch dieses Informationssystem die Möglichkeit ihren registrierten Gemeindebürgern Nachrichten rasch und zielgerichtet zukommen zu lassen. Ob in Notsituationen, bei Starkregen oder Sturm, bei Straßensperren oder anderen Ereignissen bietet das Zivilschutz-SMS vertrauenswürdige Infos.

## Strahlenschutz



In Österreich gibt es keine aktiven Atomkraftwerke. Aber in einem Abstand von 200 Kilometern zur Grenze produzieren rund 30 Reaktoren Atomstrom. „Man muss davon ausgehen, dass radioaktive Katastrophen möglich sind“, sagt OÖ Zivilschutz-Präsident NR Bgm. Mag. Michael Hammer, der außerdem betont, dass praktisch alle Länder, die Atomenergie nutzen, sich mit dem Problem des Sicherheitsniveaus alt werdender Reaktoren auseinandersetzen müssen.

Oberösterreichs Behörden und Einsatzorganisationen haben für ihre Aufgabenbereiche dementsprechende Vorkehrungen getroffen, es gibt Notfallpläne, die im Katastrophenfall in Kraft treten. Zusätzlich müssen die Bürger aktiv Selbstschutz betreiben.

### Schutzmaßnahmen WÄHREND dem Durchzug einer radioaktiven Wolke

- Im Freien befindliche Gegenstände ins Haus bringen - ebenso Haustiere
- Nachbarn verständigen, an Kinder und hilfsbedürftige Personen denken
- Radio/TV (ORF) einschalten, fortlaufend Meldungen beachten, Anweisungen befolgen
- Frischlufteintritt in Wohnräume unbedingt verhindern!
- Alle Fenster und Türen schließen, außerdem die Lüftungen abschalten und abdichten
- Zugluft vermeiden (Achtung bei Kaminöffnungen und Entlüftungssystemen)
- Wenn vorhanden, Schutzfiltersysteme einschalten
- Mit breiten Klebestreifen die Fugen bei Fenstern und Türen verkleben und nach einiger Zeit für Frischluftzufuhr aus angrenzenden Räumen sorgen
- Kaliumjodidtablette vorbereiten und bei behördlicher Anweisung einnehmen
- Umluftanlagen (Heizungssysteme, Wärmerückgewinnungsanlagen) ausschalten und Luftzutritt verhindern

### Schutzmaßnahmen NACH dem Durchzug einer radioaktiven Wolke

- Denken Sie an alle Gefährdungsmöglichkeiten
- Staubbeseitigung: Feucht wischen, keine Staubaufwirbelung
- Nur Staubsauger mit Feinfiltersystemen verwenden!
- Flächen vor dem Haus mit Wasser abspritzen
- Häufig waschen und duschen - Haare und Bart besonders gründlich
- Kleidungsstücke und Schuhe, die im Freien getragen wurden, sollten vor dem Betreten des Wohnbereichs gewechselt werden
- Bedenken Sie auch die mögliche Kontamination von Grund- und Quellwasser
- Kein Freilandgemüse und frisches Obst essen, Vorsicht bei tierischen Produkten
- Stattdessen Ernährung aus Vorräten



**Zivilschutz**  
Oberösterreich

Unsere Adresse: 4020 Linz, Petzoldstraße 41  
Tel. 0732 65 24 36 • office@zivilschutz-ooe.at  
www.zivilschutz-ooe.at





# Das sichere Haus

## Schutz vor Einbruch

Wenn Sie mit viel Mühe und großem persönlichen Einsatz Ihre Wohnung oder Ihr Eigenheim fertiggestellt haben und eingezogen sind, denken Sie auch an die Sicherheit. Verhindern Sie, dass Ihr Besitz von Einbrechern heimgesucht wird. An sinnvollen Sicherheitseinrichtungen zu sparen, hieße am falschen Platz den Sparstift anzusetzen. Denn die Statistik der Kriminalpolizei beweist: zigtausende österreichische Wohnungen und Einfamilienhäuser sind so schlecht gesichert, dass meist sogar Amateureinbrecher mühelos fette Beute machen können. Die Mentalität, eigentlich müsste man mehr für die Sicherheit des Hauses oder der Wohnung unternehmen - aber momentan fehlt das Geld an allen Ecken und Enden und schließlich und endlich wird mir schon nichts passieren, ist fehl am Platze.

Wenn man vom Urlaub zurückkommt und vor der aufgebrochenen Wohnungstür steht, ist es meist zu spät. Die Schäden übertreffen die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen in den meisten Fällen um ein Vielfaches.

## Fette Beute

Dass die Zahl der Wohnungseinbrüche ständig zunimmt, verwundert die Spezialisten der Kriminalpolizei nicht. Allzu leicht wird es noch immer dem Einbrecher gemacht, in eine Wohnung oder in ein Haus einzudringen und dort reiche Beute zu machen. Wenn jemand glaubt, mit einem vorstehenden Zylinderschloss seine Wohnung gut genug geschützt zu haben, darf er sich nicht wundern, eines Tages ein ausgeräumtes Heim vorzufinden. Mit einer größeren Beißzange kann jeder Anfänger im kriminellen Gewerbe ein solches Schloss aufbrechen - und für diese Arbeit braucht er höchstens 10 Sekunden. Da merkt selbst die neugierige Nachbarin nichts davon.

Dabei bedarf es gar nicht allzu großen Aufwandes, um die Wohnung oder das Haus entsprechend abzusichern. Das Minimum an Sicherheit sind zwei gute Schlösser. Sie sollten von außen keine Angriffsfläche bieten und gegen Aufbohren und Ansägen geschützt sein. Zusätzlich ist es erforderlich, die Schwachstellen der Tür entsprechend abzusichern. Bei "billigen" Türen, wie sie in Neubauten verwendet werden, sind dies die Türbänder, bei doppelflügeligen Altbautüren meist der Falz, an dem beide Tü-

**Zwölf Punkte, die Sie sichern müssen:**

- ① Die Haustür.
- ② Das WC-Fenster – Außengitter.
- ③ Die Rolläden vor Fenstern und Türen.
- ④ Den Öltankverschluss.
- ⑤ Außensteckdosen – Spezialverschluss.
- ⑥ Die Garten-/Garagentore.
- ⑦ Die Leitern anschließen – Werkzeuge nicht herumliegen lassen
- ⑧ Keller-Ausgangstüren genauso sichern wie die Haustür.
- ⑨ Kellerfenster mit Verschluss, Kellerschächte (Gitterroste) sichern
- ⑩ Das Wohndachfenster – Spezialverschluss.
- ⑪ Sämtliche Fenster des Hauses sichern – Dreh- und Drehkipplügel, Schwinglügel, Oberlichter.
- ⑫ Sämtliche Terrassen- und Balkontüren.



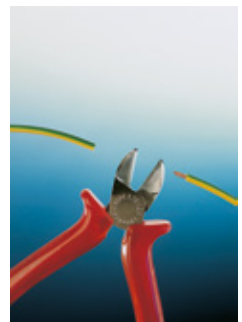
ren zusammenstoßen. Abhilfe schaffen hier unter anderem auch Riegelschlösser.

Optimale Sicherheit bieten natürlich einbruchshemmende Türen, wie sie - einer Ö-Norm entsprechend - von mehreren Herstellern angeboten werden.

# Alarmanlagen

Mit diesen Schutzmaßnahmen - Kosten zwischen 800 und 1.500 Euro ist eine ständig bewohnte Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, falls sie sich nicht an einer abgelegenen Stelle des Ganges befindet, bereits relativ gut gesichert.

Wer besondere Werte zu schützen hat - Briefmarken, Bildersammlungen, Schmuck, usw. - sollte allerdings noch mehr tun. Der nächste Schritt ist eine elektronische Alarmanlage, die bereits ab etwa 15.000 Euro erhältlich ist. Hier sollte darauf geachtet werden, dass Nachbarn den Alarm hören und die Sirene so installiert ist, dass sie vom Einbrecher nicht in wenigen Sekunden





zerstört werden kann. Die Alarmanlage muss allerdings in Relation zur Schützung des Eigentums stehen. Wer wertvollen Besitz hat, wird mit einem „billigen“ Gerät, das ein versierter Einbrecher außer Betrieb setzen kann, nicht das Auslangen finden.

Bei Einfamilienhäusern sollen auch die Fenster entsprechend gesichert werden. Hier gibt es versperren- und verriegelbare Fenster-Sicherheitsgriffe, für Balkon- und Terrassentüren spezielle Hebetürensicherungen. Bei einem Haus ist es überdies erforderlich, die Kellertür, das Garagentor, Keller- und Dachfenster entsprechend abzusichern.

### **Richtig versichern**

Die Bausaison hat längst begonnen. Ganze Familien arbeiten im Schweiße ihres Angesichts an einer schöneren Zukunft im eigenen Heim. Und die bisher in das Bauvorhaben investierten Summen waren bereits beachtlich.

Damit nicht durch ein unvorhersehbares Ereignis womöglich die ganze Arbeit vergeblich war, empfiehlt es sich, schon jetzt eine Versicherung abzuschließen. Denn die Annahme, dass ein Schadensfall unwahrscheinlich ist, solange das Haus nicht bewohnt werden kann, ist leider falsch.

### **Feuer**

Ein unfertiges Haus ist für Blitzschlag genauso anfällig wie jedes andere, und die Tafel „Betreten der Baustelle verboten“ hat noch selten neugierige Baustellenbesucher davon abgehalten, ihre Zigaretten achtlos in einen Winkel zu werfen, in dem womöglich ölgetränkte Papierfetzen oder Putzlappen deponiert wurden. Die meisten Feuerversicherer bieten speziell für solche Häuser eine eigene Vertragsvariante, die sogenannte Rohbauversicherung, an. Sie ist bei Abschluss einer Feuerversicherung auf zehn Jahre in den Versicherungsschutz inkludiert und bewirkt eine wesentlich günstigere Prämie für die ersten zwölf Monate.

Am besten ist, man vereinbart schon zu Beginn der Versicherung, dass die Vertragssumme jährlich entsprechend dem Baukostenindex angehoben wird. So hat man die Gewähr, zu jeder Zeit nach einem Schadensfall vollen Ersatz zu erhalten. Natürlich ist dafür auch eine jährlich geringfügig höhere Prämie zu zahlen. Das sollten einem aber richtige Summen wert sein.

Alarmanlagen sorgen für zusätzliche Sicherheit und bieten einen wesentlichen Vorteil: Alleine ihr Vorhandensein bringt Kriminelle oft von ihrem Vorhaben ab. Im Falle eines Einbruchs oder Einbruchversuchs sorgen Sensoren und Melder für eine frühzeitige Erkennung.

Denn nach einem Brand hat man ohnehin schon Unannehmlichkeiten zur Genüge. Da sollte man wenigstens sicher sein können, dass man nicht auch finanziell ganz von vorne anfangen muss.

### **Sturmschäden**

Obwohl sich die Elementarereignisse grundsätzlich nicht vorausberechnen lassen, lässt sich aus der Statistik unschwer lesen: die Intervalle zwischen dem Eintritt von Sturmkatastrophen werden immer kürzer. Schwere Stürme kommen im langjährigen Durchschnitt zweimal jährlich vor. Für Sturmschäden am Eigenheim ist grundsätzlich die Gebäude-Sturmschadenversicherung zuständig. Der Deckungsumfang erstreckt sich auf alle Baubestandteile.



### **Was ist darunter zu verstehen?**

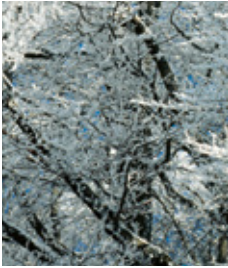
Zunächst einmal die Kamine, Rauchfänge, Dacheindeckungen samt den dazugehörigen Verblechungen (Dachrinnen und Abflußrohre), Dachkonstruktionen, Blitzschutzanlagen, Decken und Mauern. Wird das Gebäude nicht industriell oder gewerblich genutzt, so werden im Sinne der Versicherungsbedingungen auch Elektro-, Gas- und Wasserleitungsinstallationen samt dazugehörigen Messgeräten, Beheizungsanlagen sowie Aufzüge als Baubestandteile angesehen und dafür bei Beschädigung Ersatz geleistet. Hat der Sturm das Dach einmal abgedeckt, so können Regen, Schnee oder Hagel ungehindert in das Haus eindringen. In der Folge treten naturgemäß Schäden an Tapeten, Malereien, Fußböden, Decken- und Wandverkleidungen und Spannteppichen auf.

Auch in diesen Fällen leistet die Gebäude-Sturmschadenversicherung Schadenersatz. Nicht gedeckt sind von vornherein Sturmschäden an Antennenanlagen und Verglasungen, ebenso nicht die Kosten für Aufräumungs- und Abbrucharbeiten, doch können diese auf Grund besonderer Vereinbarungen mitversichert werden. Hat man selbst zur Behebung der Sturmschäden Eigenleistungen erbracht, so werden diese selbstverständlich auch von der Versicherung ersetzt. Auch die Kosten notwendiger Umdeckungsarbeiten übernimmt der Versicherer.

### **Leitungswasser**

Wenn eine Wasserleitung leak wird, egal ob es sich um Zu- oder Ableitungsrohre handelt, dann vergütet die Gebäude-Leitungswasserschadenversicherung jene Schäden am Haus, die durch





ausgetretenes und eingesickertes Wasser entstanden sind. Hässliche, sich rasch ausbreitende Wasserflecken an den Wänden und abbröckelndes Mauerwerk sind nur die ersten Zeichen eines Wasserrohrbruchs. Meist ist es dann nur eine Frage von Minuten, bis die Wohnräume unter Wasser stehen. Dabei kommen nicht selten Verfließungen, Parkettböden und Tapeten zu Schaden. Die Gebäude-Leitungswasserschadenversicherung kommt auch für diese Kosten auf. Ebenso gedeckt sind auch die Instandsetzungsarbeiten an den schadhaften Rohren.

### **Unterversicherung**

Die hier erwähnten Versicherungssparten sind grundsätzlich Neuwertversicherungen und sollen im Ernstfall die Neuanschaffungen der zerstörten Sachen ohne zusätzliche Eigenleistung ermöglichen. Voraussetzung dafür: Der Versicherungsnehmer ist richtig versichert. Probleme wirft ein Schaden nur dann auf, wenn die Versicherungssumme, die ja vom Kunden selbst bestimmt wird, niedriger ist als der tatsächliche Wert des versicherten Hauses.

Denn die Entschädigungen richten sich immer nach dem Verhältnis von Versicherungssumme zu Versicherungswert und machen nur dann hundert Prozent des erlittenen Schadens aus, wenn diese beiden Beträge gleich hoch veranschlagt worden sind.

### **Genau kalkulieren**

Gerade Eigenheimbesitzer laufen bei der Festsetzung der Versicherungssumme Gefahr, nur die Kosten des Baumaterials, nicht aber die eigene Arbeitsleistung und die der Familienangehörigen heranzuziehen.

Und hat auch ursprünglich die Versicherungssumme gestimmt, so haben vielleicht Anbauten, Umbauten oder Dachausbauten den Wert des Hauses erheblich angehoben. Wurde diesem Umstand aber auch durch eine entsprechende Erhöhung der Versicherungssumme Rechnung getragen? Wenn nicht, dann stimmt die Versicherungssumme mit dem aktuellen Neubauwert nicht mehr überein, und die Versicherung kann unter Umständen nur einen Teil des Schadens ersetzen. Dazu ist sie durch das Versicherungsvertrags-Gesetz verhalten.

Die exakte Kalkulation des Neubauwerts ist eine zeitraubende und mit Kosten verbundene Angelegenheit. Am besten ist daher,

man bedient sich bei der Berechnung der Versicherungssumme für die Feuer-, Sturmschaden- und Leitungswasserversicherung des offiziellen Kubaturpreises. Er gibt den Wert des Hauses pro Kubikmeter an, wobei allerdings nur eine durchschnittliche Ausstattung der Berechnung zugrunde liegt. Teure Fliesen, Stuckfasaden oder etwa Zentralheizungsanlagen sind in diesem Kubikmeterpreis nicht einkalkuliert. Derzeit liegt dieser pauschalierte Betrag bei ca. 200 €. Für die Grund- und Kellermauern unter Erdniveau beträgt er ca. 100 €, wobei regionale Abweichungen möglich sind. Beide Werte enthalten nicht die Umsatzsteuer.

Und hier eine kleine Hilfe, wie man die „richtige“ Summe ermittelt: Grundfläche mal Höhe der Kellerräume bis Erdniveau, multipliziert mit 100 € plus Grundfläche mal Gebäudehöhe (berechnet vom Erdniveau bis Oberkante des obersten Geschosses), multipliziert mit 200 €. Zum Gesamtbetrag ist dann noch die Mehrwertsteuer hinzuzuaddieren. Diese Vorgangsweise ist auch all jenen zu empfehlen, die ihr Haus schon seit längerer Zeit bewohnen und die Versicherungssumme seinerzeit auf Grund der alten Rechnungen festgesetzt haben.

Eigenheimversicherung  
ZuHaus.



Inkl. Unfallversicherung  
für freiwillige  
Bauhelfer!

Die Oberösterreichische versichert.

Mit gratis Rohbauversicherung.

**Produkt-Highlights**

- Bis zu 4 Jahre prämienfrei während der Bauzeit
- **Finanzieller Schutz** bei Schäden durch Brand oder Hagel
- **Sturm** sobald die Decken eingezogen, Dachvorsprünge verputzt und alle Öffnungen im Dachraum – insbesondere Fenster und Stiegenaufgänge – verschlossen sind
- **Bauherrhaftpflicht** bis zur tatsächlichen Baukostensumme
- **Haftpflichtversicherung** für Haus- und Grundbesitz
- **Rohrbruch und Austreten von Leitungswasser** ab dem Zeitpunkt, zu dem Fenster und Türen montiert sind und Maßnahmen gegen Frostschäden getroffen wurden



Nähere Infos auf [www.versich.at](http://www.versich.at)  
oder unter +43 5 78 91-71710.

**oberösterreichische**  
versicherung  
versich.at



## Die Gartenplanung für „intelligente Faule“

Gärten entstehen nicht von heute auf morgen. Bis sich ein Garten zu dem entwickelt, was sein Besitzer sich vorstellt, dauert es einige Zeit. Aber gut geplante Gärten beweisen bald, dass vieles leichter ist, als man denkt.

„Gärtnern ist das größte Vergnügen des Menschen, es ist die schönste Erfrischung des menschlichen Geistes“. So schrieb der englische Philosoph Francis Bacon im Jahr 1625 – ein Jahr vor seinem Tod.

Ist Gärtnern also etwas für die Älteren? Nein. Immer mehr junge Familien entdecken den Garten als die Freizeitbeschäftigung für Groß und Klein. Bei keinem Hobby können Kinder besser mitmachen, als beim Gärtnern. Denn für eine Kinderspielecke ist in jedem Garten Platz, und Mama und Papa können inzwischen dem „grünen Daumen“ frönen.

Ein Garten ist eine Oase der Natur und des Menschen! Daher sollte bei der Planung von Gärten immer auch an die Tiere gedacht werden, die uns später einmal die Arbeit im Garten erleichtern werden. Etwa Kröten, die Schnecken fressen, aber unbedingt ein Biotop zum Leben brauchen.

Oder Kleinreptilien, die ebenfalls eifrig Schädlinge vertilgen, aber sich nur dort zeigen, wo ein Steinhaufen, eine Trockenmauer oder Ähnliches zu finden ist.

## Naturgärten – ein Paradies für Mensch, Tier & Pflanzen

Naturgärten sind nicht mit Wildnis gleichzusetzen. Im Gegenteil: Eine Blumenwiese mit ihren tausenden Blüten löst die Bewunderung aller aus, die an einem solchen Garten vorübergehen.

Oder eine Wildsträucherhecke! Statt monotonen Thujengrüns ist die bunte Vielfalt der heimischen Gehölze angesagt.

Mit großem Zusatznutzen: Hunderte Nützlinge fühlen sich in einer ungezwungen wachsenden Hecke wohl und gehen im übrigen Garten auf Jagd nach Schädlingen.

Unsere heimischen Singvögel sind Stammgäste bei Sanddorn, Schlehe, Vogelbeere oder Felsenbirne. Und sozusagen als Dankeschön werden Obstbäume und Rosen von Blattläusen gesäubert.



Zwar wenig Wärmeisolierung aber umso mehr herbstliches Dekor bildet der „Wilde Wein“ an der Fassade dieses Hauses.

Es existiert also, das Paradies für Mensch, Tier und Pflanze – eben der „Garten für intelligente Faule“.

## Ein gutes Fundament

Wie ein Haus benötigt auch ein Garten ein Fundament: Wege, Mauern, Sitzplätze, Rasenflächen, Blumenbeete. Aber lassen Sie nicht gleich Beton kommen – den mögen wir „intelligenten“ Gärtner nicht (überall). Das Anlegen eines grünen Paradieses ist leichter, als man denkt, denn ein Grundsatz für das „intelligente Gärtner“ lautet: „Alles, was im Garten vorhanden ist, wird verwendet“, und die Geländeverhältnisse werden weitgehend hingenommen. Das macht Gärten interessant.

Ein bekannter Chefredakteur einer Biogartenzeitschrift lebt dieses Motto und hat in seinem „steinreichen“ Garten kurzerhand



Von einstigem Schrebergarten zum komfortablen Gartenhaus. Vor allen für Stätter immer eine sommerliche Freizeit-Alternative.



die Wege mit jenen Kieselsteinen gepflastert, die er in Unmengen im Boden vorgefunden hat. Eine tolle Idee, die in südlichen Gärten immer wieder anzutreffen ist, und die mit ein wenig Geschick ganz hervorragende Ergebnisse bringt.

Aber auch die lehmige Erde, der eine oder andere größere Wurzelstock, der im Garten vorhanden ist, oder ein Stück feuchte Wiese, werden nicht beseitigt.

### **Ist Ihr Garten „stein-reich“?**

Wer steinreich ist, soll sich eine Indianerweisheit merken: „Steine bis zur Größe einer Männerfaust sind Dünger“. Dennoch wird an manchen Stellen diese steinige Landschaft beseitigt werden müssen – dort, wo später einmal Rasen oder Blumenwiese angelegt wird, wo die Sommerblumen und Stauden wachsen oder die Rosen ihren Duft verströmen, haben allzu große Steine nichts verloren. Im Bereich einer Wildsträucherhecke jedoch, eines Trockenbeets oder natürlich rund um den Teich stören die Steine nicht.



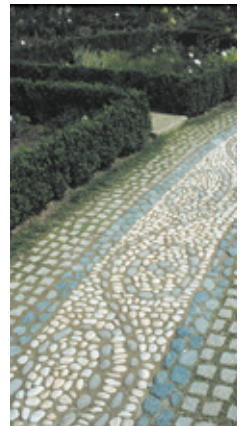
Lehmige Böden werden rasch hart wie Beton und sandige Böden trocknen so schnell aus, dass kaum Wachstum möglich ist. Das Zaubermittel für beide dieser Problemböden heißt: Humus. Dieser Wunderstoff entsteht ganz von alleine, allerdings im Schnecken tempo: Nur rund ein Zentimeter wird in 100 Jahren gebildet, wenn man der Natur freien Lauf lässt. Daher muss der Gärtner hier nachhelfen, indem er den Boden lockert und mit Kompost versorgt. Hier sollten Sie „intelligent“ sein. Ideal wäre es, eine Fachfirma diese Schwerarbeit durchführen zu lassen. Mit entsprechenden Geräten ist diese sonst schweißtreibende Arbeit im Blitztempo erledigt: Boden tiefgründig lockern, oberflächlich fräsen, und schon kann gepflanzt werden.

### Gestaltung mit Grips

Sind „intelligente“ Gärten anders gestaltet als herkömmliche Gärten? Ja, denn der Garten kann, wenn er richtig angelegt ist, viel Arbeit sparen. Ob Hecke, Rasen oder Blumenbeet – bei exakter Planung und Pflanzenauswahl kann von Anfang an viel Aufwand vermieden werden.

Grundvoraussetzung ist allerdings, dass Sie sich Zeit, Papier und Bleistift und Fachliteratur zur Hand nehmen und mit wenigen Strichen den künftigen Garten für den „intelligenten Faulen“ skizzieren. Die wichtigste Überlegung bei der Gestaltung sollte lauten: Wieviel Zeit zur Pflege will ich für meinen Garten aufwenden?

Die Gestaltung eines Gartens sollte idealerweise mit der Planung des Hauses beginnen. Oder noch besser: Bevor die ersten Entscheidungen über die Form des Wohnhauses gefallen sind, sollten die Hauptzüge des Außenbereiches fixiert werden: Wo



liegt der Teich? Wo ein Bachlauf? Wohin kommen die Blumenbeete? Benötigen Sie einen Sichtschutz zu einer Straße oder zum Nachbargrundstück? An welchen Stellen sind die Sitzplätze am schönsten? Gibt es Sonnen- und Schattenstellen? Wird ein Gemüsegarten angelegt? Ist noch Platz für eine Obstwiese? Wo können die Kinder spielen? Bleibt Platz für eine Blumenwiese?

**Lassen Sie sich bei der Gartenplanung beraten!**

Für viele Gartenneulinge sind solche Fragen oft schwer zu beantworten, und so manches wird gar nicht bedacht. Wer unerfahren in der Pflege eines Gartens ist, sollte hier unbedingt den Rat von Fachleuten einholen: Landschaftsgärtner und Gartenarchitekten sind sicherlich günstiger, als so manche nachträgliche Behebung eines Fehlers, die teuer werden kann. Und manches lässt sich später überhaupt nicht mehr ausgleichen. Nicht unterschätzen sollten Sie aber auch die Ratschläge von erfahrenen Gärtnern und Hausbesitzern. Verlassen Sie sich einerseits auf die „Bequemten“, die den Garten eher als Belastung sehen, doch ziehen Sie auch die Ratschläge von echten „Freaks“ heran, denn langjährige Erfahrung zeigt: So mancher Nichtgärtner wird plötzlich zum Vollblutprofi, wenn er das „Garteln“ erst entdeckt hat.







### Gut abgegrenzt – Umzäunungsideen

Jeder Garten benötigt eine Umzäunung. Bei kleineren Gärten wird das ein Zaun mit einer geschnittenen Hecke sein. Das bedeutet jedoch zumindest ein bis zweimal pro Jahr sehr viel Aufwand für den Formschnitt.

Bei größeren Gärten sollte man als Begrenzung eine Wild- und Blütensträucherhecke wählen. Sie benötigt eine Breite von rund zwei bis vier Metern und wird je nach Pflanzenauswahl im Laufe der Jahre bis zu drei, vier Meter hoch. Der Vorteil für den „intelligenten Gärtner“: Der Schnitt reduziert sich auf ein Minimum. Lediglich einige wenige Äste werden pro Jahr abgeschnitten, um beispielsweise angrenzende Wege oder Beete freizuhalten.

Ansonsten dürfen die Gehölze wachsen und werden nach spätestens zehn Jahren „auf den Stock gesetzt“. Das heißt: Geeignete Sträucher werden im Spätwinter bis knapp über dem Boden abgeschnitten. Sie treiben dann kräftig durch und bilden schon nach einem Jahr wieder eine rund zwei Meter hohe Begrenzung.

Sollten es die Umstände erfordern, kann natürlich aus Sicht- oder Lärmschutzgründen die Wildsträucherhecke nur um einen Teil zurückgeschnitten werden.

Bei kleineren Gärten eignet sich eine Hecke aus heimischer Hainbuche.



### **Der Weg ist das Ziel**

Es gibt Gärten, die nur noch aus Hecke, Rasen und einigen mächtig betonierten Wegen und Terrassen bestehen, die mehrmals jährlich dampfgestrahlt werden. Natürlich will auch der intelligente Gärtner sein Stück Grün nicht ungepflegt erscheinen lassen. Doch die Natur sollte auch bei der Gestaltung der befestigten Flächen einbezogen werden. Sand oder Kies statt Beton lautet die Devise: Der Wegbelag, möglichst Naturstein, wird in einem Sandbett verlegt. So leisten Sie einen zwar kleinen, aber doch nicht unbedeutenden Beitrag, die Versiegelung der Landschaft zu verhindern. Ein scheinbar geringfügiger Schritt, doch wenn man bedenkt, wie viele hunderttausende Quadratmeter an Gartenwegen zusammenkommen! Ärger mit dem „Un“kraut kann es bei Ihnen als „intelligentem“ Gärtner nicht geben: Es gibt zahlreiche Pflanzen, die sich in schmalen Pflasterritzen wohl fühlen: Felsennelke, Sternmoos, im Randbereich vielleicht sogar Vexiernelken oder als Blickfang eine Königskerze. Sie werden es nach einiger Zeit beobachten: Das Leben auf, neben und selbst unter dem Weg ist vielfältig.

Das Pflaster hält die Verdunstung gering, wodurch selbst direkt angrenzende Blumenbeete bei längerer Trockenheit profitieren, da eben die Pflanzenwurzeln dorthin wachsen, wo der Boden feucht ist. Wären die Wege betoniert, würden die direkt angrenzenden Gewächse schon nach einigen Tagen der Hitze ihre Blätter hängen lassen.

### **Und noch etwas zur Gestaltung**

Schaffen Sie in Ihrem Garten Räume: Große Gärten werden dadurch kleiner, kleine Gärten wirken dagegen größer. Räume zu schaffen heißt, große Flächen zu unterteilen: Durch Sträucher, Hecken, Mauern oder Blumenbeete. Ein Garten sollte niemals von einer Stelle aus überblickt werden können. Räume machen Gärten romantisch und interessant, laden Besucher und Besitzer zum Umherspazieren und Entdecken ein. Vergessen Sie aber nicht, Blickachsen zu schaffen. Wenn das Rundherum beim Garten nicht stimmt, weil beispielsweise Straßen oder Nachbarhäuser sehr nahe vorbeiführen, dann muss man im Garten Blickpunkte und Blickachsen schaffen: durch Wege, Brunnen oder Statuen. Selbst in kleineren Gärten sollte ein traditionelles Gestaltungselement nicht fehlen: der Hausbaum. Bei großen Besitzungen kann dies eine Linde oder Eiche sein, aber selbst im kleinen Reihenhaushausgarten ist Platz für einen Baum: Schlank wachsende

Gehölze, oder solche, die immer wieder in Form gebracht werden können, sollten Sie dafür wählen.

Als blühende Variante könnten beispielsweise Felsenbirne, Zierkirsche oder Magnolie zum Hausbaum werden.

### Eigenes Obst und Gemüse schmeckt am besten

Ein Gemüsegarten macht mehr Arbeit als ein herkömmlicher Ziergarten. Daher sollte man gleich beim Anlegen darauf achten, eine optimale Raumaufteilung zu finden.

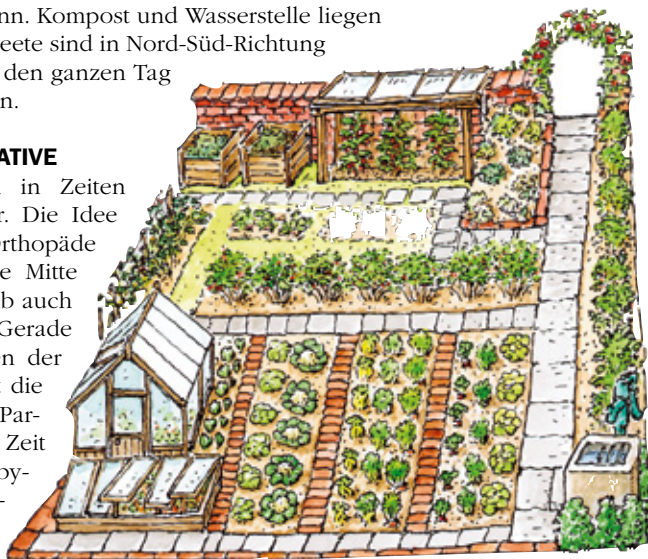
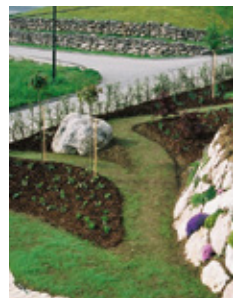
Der Plan zeigt einen kleinen Nutzgarten, in dem aber dennoch ein Gewächshaus und ein Frühbeet Platz finden. Nicht jeder wird sofort viel Geld für ein Gewächshaus investieren wollen, den Platz sollten Sie aber dennoch reservieren. Irgendwann kommt vielleicht doch die Lust aufs Gewächshausgärtnern. Das Frühbeet allerdings gehört unbedingt zu einem echten Gemüsegarten. Die Hauptwege sind gepflastert, damit auch bei schlechtem Wetter Gemüse geerntet werden kann. Kompost und Wasserstelle liegen in unmittelbarer Nähe. Die Beete sind in Nord-Süd-Richtung angelegt. So wird die Sonne den ganzen Tag über die Pflanzen bescheinen.

### KLEINGARTEN ALS ALTERNATIVE

Kleingartenanlagen werden in Zeiten wie diesen immer beliebter. Die Idee dazu hatte der deutsche Orthopäde Dr. Moritz Schreiber um die Mitte des 19. Jahrhunderts. Deshalb auch der Name Schrebergarten. Gerade seit den vergangenen Jahren der Corona-Pandemie übersteigt die Nachfrage nach Kleingarten-Parzellen das Angebot. Lange Zeit hatte diese Form der Hobbygärtnerei eher ein verstaubtes und spießbürgerliches Image. Stichwort Gartenzwerge. Doch dieses

Image ist weitgehend verflogen. Allein in Österreich gibt es aktuell schon mehr als 40.000 Kleingärten.

Meist sind die Parzellenbesitzer Pächter und Mitglied in einem Kleingartenverein. Dieser Verein ist wieder Mitglied in einem jeweiligen Landesverband, der aktuelle Informationen über rechtli-



## Mit Vorsorge beruhigt durch die Krise



**Zivilschutz**  
Oberösterreich

*Starkregen und Überflutungen, Hagelschäden, Blackout und mehr – die Notfallszenarien und Katastrophenereignisse sind vielfältig. In solchen Situationen will man vor allem seine Familie in Sicherheit wissen.*

Aus diesem Grund bietet der OÖ Zivilschutz einen neuen „Familien-Notfallplan“ für die Bürger. Diese Broschüre bringt die Bürger dazu, die eigenen vier Wände genauer zu betrachten und sicherer zu machen. Ein weiterer Schwerpunkt der Broschüre liegt auf dem Thema Evakuierung – zum Beispiel was in keinem Notfallrucksack fehlen darf. „Eigenvorsorge gibt Sicherheit und nimmt viele Sorgen in einer ohnehin stressigen Situation“, sagt OÖ Zivilschutz-Geschäftsführer Christian Kloibhofer. Die 40-Seiten-starke Broschüre kann kostenlos beim OÖ Zivilschutz unter der Tel: 0732 65 24 36 oder unter **zivilschutz-shop.at** bestellt

werden. Sie bietet Checklisten, in denen beispielsweise Erreichbarkeiten und Notfallsammelpunkte außerhalb des Hauses sowie Zuständigkeiten eingetragen werden können.

Unter **zivilschutz-shop.at** sind außerdem zahlreiche Sicherheitsprodukte erhältlich, die zu einem krisenfesten Haushalt beitragen, zum Beispiel Notfallradios, Notbeleuchtung und Notkochstellen.



OÖ Zivilschutz-Geschäftsführer Christian Kloibhofer empfiehlt den neuen Familien-Notfallplan gemeinsam mit den Liebsten durchzugehen.

che Bestimmungen, Gesetze und Verordnungen der Gemeinden weiterleitet und die Kontakte mit den Landesbehörden pflegt. Ursprünglich ist die Idee des Kleingartens aus der sozialen Not heraus entstanden. Erster Zweck war die Versorgung armer Familien mit selbst produzierten Lebensmitteln, vorrangig Obst und Gemüse. Diese Idee hat sich auch während und nach den beiden Weltkriegen gut bewährt und auf diese Art und Weise vielen Familien das Überleben gesichert.



### **Ideal für Familien**

Wenn es auch heute keine kriegsbedingten Mangelsituationen bei der Lebensmittel-Versorgung gibt, geht es in unserer Zeit eher um die Herstellung von Obst und Gemüse in der näheren Umgebung - oder aus der Region -und um Freizeit und Hobby in der Natur und in angenehmer Umgebung.

Bei den rasant steigenden Grundstücks- und Baupreisen, die die Errichtung eines Eigenheimes im Grünen immer unerschwinglicher machen und ehr das Wohnen in Gemeinschaftswohnanlagen fördern, denken immer mehr junge Familien parallel zur Wohnung an einen Kleingarten.

### **Klare Regeln**

Wie überall, wo sich Menschen auf engem Raum begegnen, sich aufhalten, Gärten pflegen, braucht es klare Regeln. Es kann also nicht jede Eigentümerfamilie auf den relativ kleinen Parzellen tun und machen was sie will. In den Statuten des jeweiligen Kleingartenvereines sind klare Bestimmungen über Größe des Gartenhauses, Art und Weise der Umzäunung, der Straßenbreite, der Wasserversorgung und der Kanalisation, der maximalen Höhe der Sträucher und Bäume etc vorgesehen. Nur in den seltensten Fällen ist ein Kauf der Parzelle möglich.

Überwiegend geht es um Pachtverhältnisse die mit dem Grundeigentümer bzw mit dem Kleingartenverein abgeschlossen werden

### **Voll im Trend**

Wer an die Pachtung einer Kleingartenparzelle denkt sollte sich deshalb umfassend beim Landesverband der Kleingartenvereine oder direkt bei der Leitung des örtlichen Kleingartenvereines informieren. Erst in weiterer Folge soll die Nutzung der Fläche geplant werden: Meistens legt man die Gemüse- und Blumenbeete im Sonnenbereich an. Oft haben auch Gewürzpflanzen einen fixen Platz im Kleingarten. Dann die Rasenflächen mit Grill-

Ein nicht alltägliches Lese- und Fachbuch mit Tipps und Tricks wie sie mit wenig Zeit und Geld ihren Garten gestalten können.



4040 Linz, Linke Brückenstrasse 48/4/9 erreichbar am besten per mail: [office@kleingaertnerlvooe.at](mailto:office@kleingaertnerlvooe.at)

möglichkeit, Hütte und Sitzmöglichkeiten. Sinnvoll ist bei der Planung auch an den geeigneten Sichtschutz zu denken. Kletterpflanzen können dabei helfen.

Die Idee des Kleingartens setzt sich immer mehr durch und liegt voll im Trend. Nie zuvor haben Werte wie Natur, das Erleben der eigenen und gesunden Lebensmittelproduktion, Bewegung in frischer Luft und geselliges Beisammensein auf der kleinen aber meinen Parzelle Hochsaison.

Weitere Informationen: LV der Kleingärtner OÖ,

## Die Sauna

Der Ursprung von Sauna und Dampfbad kann in den verschiedensten Kulturen über Jahrhunderte zurückverfolgt werden. Während man früher fast ausschließlich in Gesellschaft "badete", geht die Tendenz heute immer stärker zur eigenen Heimsauna, in der man jene wohltuende körperliche und seelische Entspannung findet. Die Saunakabine sollte nicht zu klein konzipiert werden, denn auch der Platzbedarf für Brause, Tauchbecken, zum Umkleiden und Ausruhen ist zu berücksichtigen.

### Die Saunakabine

Saunaanlagen werden nach ihrer Bauweise in Block- und Elementkabinen unterteilt. Die Block- oder Massivholzsaua ist, wie der Name schon sagt, aus ganzen Blockbohlen, die mit



Nut und Feder versehen sind, ohne Isolierung zusammengestellt. Diese Form der Sauna bringt ein sehr gutes trockenes Saunaklima und wird auch als günstiger Selbstbausatz angeboten. Es sollte dabei auf die Qualität der "nordischen Fichte" (erkennbar an möglichst engen Jahresringen) geachtet werden. Die Elementsauna hat einen Wandaufbau aus Nut- und Federhölzern mit zwischenliegender Isolierung, meist aus Alufolie und Mineralwolle. Diese Saunaart kann von vielen Herstellern genau auf das gewünschte Maß angefertigt werden und bietet so die Möglichkeit auf sämtliche Raumanforderungen, wie z. B. Mauernischen oder schräge Wände einzugehen. Damit kann die Sauna in jeden Raum, z. B. auch im Dachboden oder im Badezimmer, integriert werden.

Die entspannende Kombination von Wärme, Feuchtigkeit, aromatischen Kräutern, Ölen und anderen Essenzen ist gesund und wohltuend.

### Saunahölzer

Für die Innen- und Außenschalung werden entweder die nordische Fichte mit ihren kleinen eingewachsenen Ästen oder die sehr langlebige harz- und astfreie Hemlocktanne angeboten. Saunaprofis bevorzugen eine Lattenstärke von mindestens 14 mm, weil dadurch ein besseres, trockeneres Saunaklima erreicht werden kann. Für die Inneneinrichtung empfiehlt sich Abachi, ein afrikanisches splitter- und astfreies Weichholz, das auch bei hoher Temperatur angenehm an der Haut empfunden wird.

### Öfen

Um eine entsprechend hohe Temperatur zu erzeugen, werden heute vor allem Elektro- und Holzöfen verwendet. Der Saunagasofen spielt aufgrund seiner hohen Anschaffungskosten eine untergeordnete Rolle. Beim Holzofen ist auf entsprechende Brandschutzabstände und Kaminanschluss zu achten, dabei sollte der zuständige Rauchfangkehrer zu Rate gezogen werden.

Der E-Ofen ist pflegeleichter und komfortabler. Er wird fast ausschließlich mit Starkstrom betrieben. Seit wenigen Jahren gibt es Klimaöfen, die zusätzlich zum "finnischen Saunabetrieb" (Lufttemperatur 80 - 100° C, bei einer Luftfeuchtigkeit von 10 - 20 %) einen Verdampfer eingebaut haben, der dem Saunainnenraum zusätzliche Luftfeuchtigkeit zuführt.

Bei entsprechender Steuerung entsteht durch die geringe Temperatur (45 - 55° C) und höhere Luftfeuchtigkeit (25 - 55 %) eine behagliche, feuchtwarme Raumatmosphäre, die auch von empfindlichen Personen gut vertragen wird.



# Firmen und Dienstleistungen



von A bis Z

**A**  
**B**



Alternativenergie  
Kanalisationen/Solaranlagen  
Sanitärinstallationen

**Seite 84**



**Seite 23**



Baubedarf/Bauberatung  
Baufirmen/Baumaschinen  
Beton/Kanalisationen  
Sanierungssysteme/Recycling  
Transporte

**Seite 8**



Fertighäuser/Holzdecken  
Tischler/Zimmerei  
Sägewerk

**Seite 184, 185**



Brandschutz,  
Brandverhütung,  
Präventionszentrum

**Seite 218-224**

**D**  
**E**



Eine Marke von JELD-WEN

Ein völlig neues  
Türenerlebnis

**Seite 50**



Bei uns daheim.

**Seite 41**



Der erste Vollwertziegel  
Österreichs

**Seite 34**



Wir denken an morgen

Im Unternehmensverbund der ENAMO GmbH ENAMO

Unsere Erde ist nicht  
erneuerbar.  
Energie schon.

**Seite 61**



Energiesparen im  
Haushalt

**Seite 196-198**

**F  
G**



Kraft in Bewegung  
**Seite 74**



**Baumeister Karl Fürholzer**  
Hoch- und Tiefbau GmbH

Planung  
Baubedarf/Bauberatung  
Baumaschinen  
Erdarbeiten/Transporte

**Seite 59**



GEMEINNÜTZIGE  
BAUVEREINIGUNGEN  
OBERÖSTERREICH

GBV steht für  
leistbaren Wohnraum

**Seite 88**



GERSTL BAU GmbH &  
Co KG

**Seite 47**



Weil Wohnen  
Leben ist.

**Seite 53**



Der Spezialist am Bau

**Seite 25**

**H  
I**

**HABAU**

Performance  
in construction

**Seite 96**



**VERMESSUNG**  
Zustand: Dipl.-Ing. Hermann  
**HAINZL & PARTNER**

Wir stecken Ihre Ziele ab

**Seite 180**

**HASENÖHRL**



Rund um den Bau.

**Seite 45**



Wir bauen alles!

**Seite 131**



Bauunternehmung,  
Kieswerk,  
Transportbeton

**Seite 41**



Wir prüfen, analysieren  
und beraten

**Seite 7**



„Das ist der schnellste Weg  
zu Ihrem neuen Zuhause“

**Seite 188**

**K  
L**



**KIRCHDORFER  
CEMENT**



**KIRCHDORFER  
CONSTRUCTION MINERALS**



**KIRCHDORFER  
CONCRETE SOLUTIONS**

Beton verbindet

**3. Umschlagseite und  
auf den Seiten 29, 110**



**LAWOG**

Partner der OÖ. Gemein-  
den. Wohnungs- und  
Siedlungsgenossenschaft

**Seite 37**



Ihr neues Zuhause  
erwartet Sie!

**Seite 167**



...Ihr Partner für Top-  
Immobilien

**Seite 45**

**M  
N**

Bauunternehmen

**MALASCHOFSKY**

Baubedarf/Bauberatung/Bau-  
firmen/Baumaschinen/Beton  
Bodenbeläge/Raumausstatter  
Möbel/Erdarbeiten/Transporte  
Sanierungssysteme/Recycling  
Steinindustrie/Schotterwerke

**Seite 59**



Innen- und Außenputze,  
Estriche, Gerüstbau,  
Vollwärmeschutz

**Seite 27**



Wohnungs- und  
Siedlungsgesellschaften

**Seite 69**

O  
P



Klubobfrau  
Margit Angerlehner

Seite 30



Leistbarer Wohnraum.  
Höhere Wohqualität.

Seite 33

Oberösterreichische  
Versicherung AG

Keine Sorgen,  
Häuslbauer.

Seite 237



ÖÖWOHNBAU

Wir kümmern uns auch  
um Ihre Liegenschaft

Seite 38, 54



DAS SERVICEANGEBOT  
VON ÖAAB UND ÖÖVP

Seite 83, 87, 256



Home of  
Construction

Seite 19

pro:Holz  
Oberösterreich

Holz ist genial –  
auch als Baustoff!

Seite 170-172

R  
S



Qualität  
Kompetenz  
Innovation

Seite 20

Raiffeisenlandesbank  
Oberösterreich



Wo aus vier Wänden  
ein Zuhause wird

Seite 184

Print  
and more



Repro Technik

Von der Idee bis zum Druck

Seite 45



Handschlagqualität.  
Seit 1885.

**Seite 199**



Wir glauben an  
Ihre individuellen  
Wohnträume.

**Seite 39**



Landeshauptmann  
Mag. Thomas Stelzer

Vorwort

**Seite 2**



„Nicht träumen.  
Wohnen.“  
Wohnungs- und  
Siedlungsgenossenschaft

**Seite 35**



**BAUT  
AUF  
IDEEN**

Kompetenz und  
Verlässlichkeit beim  
Hausbau.

**Seite 156**

**V  
W**



Für jedes Zuhause!  
Der passende  
Wohnbaukredit.

**Seite 37**



IHRE BANK. IHR ERFOLG.

Wachsen wir gemeinsam.  
Mit der richtigen Wohn-  
baufinanzierung.

**Seite 123**



Raum für dich

**Seite 93**



Kompetent. Effizient.  
Nachhaltig.

**Seite 3**



Jetzt bauen!

**Seite 65-66**



Beitrag zum Klimaschutz

**Seite 69**



Der Traum vom Eigenheim wird wieder leistbar  
**2. Umschlagseite  
und auf Seite 129**



Gemeinsam bauen wir Zukunft  
**Seite 84**

X  
Z



Traumraumplaner  
**Seite 26, 42**



**Zivilschutz**  
Oberösterreich

Selbstschutz ist der beste Schutz  
**Seite 225-231, 246**



## FAMILIEN RATGEBER.

Förderungen & Unterstützungen  
im Überblick.



ÖAAB. Die Arbeitnehmerinnen  
und Arbeitnehmer in der ÖÖVP.





## Geschichte schafft Werte — Werte schaffen Zukunft

Die Leidenschaft zum Bauen liegt bei uns in der Familie,  
die seit 1888 in unserem Traditionsunternehmen weitergegeben wird.

Als Spitzenreiter der Branche investieren wir in innovative Lösungen für  
eine lebenswerte Zukunft, die langfristig geplant, entwickelt und umgesetzt  
werden.

Die Kirchdorfer Group besteht aus vier Produktparten: "Cement",  
"Construction Minerals", "Concrete Solutions" und "Road & Traffic".

Unser Engagement für höchste Qualität und erfolgreiche Kundenbezie-  
hungen spiegelt sich in all unseren Aktivitäten wider. Sei es in unseren  
marktführenden Fertigteilbetrieben in Österreich, unseren Steinbrüchen  
und Transportbetonwerken in ganz Europa oder unseren Installationen von  
Lärmschutz- und Fahrzeugrückhaltesystemen weltweit. Dabei steht der  
"Kirchdorfer Löwe" als Symbol für unsere unermüdete Einsatzbereit-  
schaft und unser Streben nach Exzellenz in allen Bereichen.

SEIT 136 JAHREN BESTÄNDIG  
[kirchdorfer.eu](http://kirchdorfer.eu)



**KIRCHDORFER**  
GROUP

# Bauen & Wohnen in OÖ



LHStv. a. D. Franz Hiesl  
Langjähriger Baureferent  
der öö. Landesregierung



Prof. Gottfried Kneifel  
Präs. d. Bundesrates a. D.  
IWS-Geschäftsführer

Das Handbuch „BAUEN & WOHNEN IN OÖ“ ist das Produkt jahrzehntelanger Beratungs- und Servicetätigkeit. Es bietet maßgeschneidert Informationen, Tipps, Ideen und Anregungen am Weg zum Eigenheim oder zur Wohnung. Die Autoren Franz Hiesl und Gottfried Kneifel berichten aus eigener Bau-Erfahrung.