

Seit über **25 Jahren**

Bauen Renovieren & Wohnen

Ausgabe 2022



**IN OBER
ÖSTERREICH**



Bauvereinigungen in OO.

Das Fertighaus

Immobilien- und Vermögenstreuhänder in OO.

Rund ums Bauen, Renovieren und Wohnen

Finanzierungen und Förderungen

www.ooe-wohnbau.at

REGIONALE PRODUKTE VOM
FÜHRENDEN ÖSTERREICHISCHEN
FAMILIENUNTERNEHMEN



KELOX
Neue Pressfittings
mit Pfeif-Funktion



CLIMATEFIX
Aktivdecken zum
Heizen und Kühlen



STEELOX
Das flexible Edelstahlrohrsystem

Erfahren Sie mehr zu
unseren Produkten auf
www.kekelit.com





INHALT

Gemeinnützige Bauvereinigungen in OÖ.

Das Fertighaus

Immobilien- und Vermögenstreuhand in OÖ.

Rund ums Bauen, Renovieren und Wohnen

Finanzierungen und Förderungen in OÖ.

Impressum:

Medieninhaber und Herausgeber:
Easy! Druck, Verlag und
Medien GmbH & Co KG
Kopernikusstraße 22/1, 4020 Linz
Telefon: 0732-784460-0
Gestaltung und Anzeigen:
Manfred Gerhart
Mobil: 0664-7979777

Jegliche Haftung, insbesondere für die
Richtigkeit und Vollständigkeit,
ist ausgeschlossen.

Alle Angaben sind trotz sorgfältiger
Recherche ohne Gewähr!
www.ooe-wohnbau.at



LAND
OBERÖSTERREICH

Wohnbau



Neue Einkommensgrenzen
& höhere Beihilfen.

Wohnbeihilfe NEU im Wohnfühlland OÖ:

Wenn deine Leistung
Unterstützung braucht!

www.wohnhuehlland.at

Funktionierender Wohnbau schafft soziale Sicherheit

Die Wohnbauförderung ist eine gesellschaftspolitische Kernaufgabe des Landes Oberösterreich. Im geförderten Wohnbau bewegen wir uns in einem Spannungsfeld zwischen leistbarem Wohnraum, Klimaschutz, Wünschen der Kommunen und den Erwartungen der Mieterinnen und Mieter. In den letzten Jahren hat die Wohnbaupolitik in Oberösterreich dem schon vollinhaltlich Rechnung getragen. Seit Jahren ist Oberösterreich Spitzenreiter, was sowohl den Neubau, als auch die Sanierung angeht. Durch die hohe Bedarfsdeckung des geförderten Wohnbaus, sind auch die Mieten in Oberösterreich verhältnismäßig moderat gestiegen.

Steigende Energiekosten – steigende Wohnkosten

Derzeit stellen aber die massiv gestiegenen Bau- und Energiepreise die größte Herausforderung in Wohnbau dar. Ohne die

Erhöhung der Baukostenobergrenze und ohne der Einführung von Sonderzuschüssen hätte sozialer Wohnbau zu den gesetzlichen Vorgaben nicht mehr funktioniert. Um das einigermaßen kompensieren zu können, wurden die Baukostenobergrenzen im mehrgeschoßigen Wohnbau entsprechend angehoben und ein Sonderzuschuss von 2.500 Euro für jede geförderte errichtete Mietwohnung und 2.000 Euro für jede geförderte errichtete Eigentumswohnung und jedes geförderte errichtete Eigenheim beschlossen.

Gezielte Förderungen als Unterstützung

Durch gezielte Förderungen im Wohnbau und die enge Zusammenarbeit mit den Genossenschaften und Bauträgern, halten wir Wohnen leistbar und durch die Sanierungsoffensive schaffen wir Anreize Energiekosten zu sparen und Emissionen zu redu-



Foto: H. Wankolbinger

zieren. Vor rund zwölf Jahren lag die durchschnittliche Mietbelastung über dem Bundesschnitt, mittlerweile liegt sie weit darunter.

Es ist unsere Verantwortung, dass sich die hart arbeitenden Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher auch weiterhin ein sicheres Wohnumfeld leisten können.

Ihr Wohnbaureferent

Dr. Manfred Haimbuchner
Landeshauptmannstellvertreter



**DIE
GEMEINNÜTZIGEN
LANDESGRUPPE OÖ**

Leistbares Wohnen für alle

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und sollte für alle Menschen leistbar sein. Die Wichtigkeit dieses Grundsatzes tritt besonders in wirtschaftlich herausfordernden Zeiten in den Vordergrund.

Eine besonders rege Nachfrage nach leistbarem Wohnen kann im oberösterreichischen Zentralraum verortet werden. Die konstante Neubautätigkeit der gemeinnützigen Wohnbauträger in Oberösterreich ist Garant dafür, die ständig steigende Nachfrage nach leistbarem und qualitativem Wohnraum zu decken.

Zum Unterschied zu den gewerblichen Bauträgern werden im gemeinnützigen Wohnbau zirka 90 Prozent unbefristete Mietverträge abgeschlossen, um den Mieterinnen und Mietern langfristige, stabile Wohnverhältnisse bieten zu können. Gleichzeitig liegen die Mietpreise durchschnittlich 20 Prozent unter denen von nicht geförderten Wohnobjekten. Dadurch ist die Leistbarkeit von qualitativ hochwertigem Lebens-

raum auch für kleinere Einkommen sichergestellt.

Weiters stellt die Sanierung älterer Bestandsobjekte einen wichtigen Pfeiler für leistbares Wohnen dar. Die umweltgerechte und energieeffiziente Revitalisierung von bestehenden Wohnanlagen trägt aktiv zu einer Qualitätssteigerung bei. Auch die Heizkosten können durch Investitionen in diesem Bereich für die Mieterinnen und Mieter spürbar gesenkt werden. Durch die nachhaltige Instandhaltung und -setzung von bestehenden Wohnanlagen wird garantiert, dass die Wohnungen langfristig leistbar bleiben.

Die 27 gemeinnützigen Wohnbauträger in Oberösterreich errichten jährlich zirka 2.300 Miet-, Eigentums- und Mietkaufwohnungen und betreuen rund 190.000 Wohneinheiten. Somit wohnt jeder 3. Oberösterreicher in einer gemeinnützigen Wohnung. Darauf sind wir sehr stolz und wollen auch in Zukunft qua-



litativ hochwertigen und leistbaren Wohnraum für die oberösterreichische Bevölkerung schaffen.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Oberleitner', written over a light blue grid background.

Landesgruppenobmann
Direktor Mag. Robert Oberleitner



**DIE
GEMEINNÜTZIGEN
LANDESGRUPPE OÖ**



Daran erkennen Sie Immobilien-Experten

Wenn es um Immobilien geht, ist immer viel Geld im Spiel. Hier sollte man nur absoluten Experten vertrauen. Diese können sich mit der Immobiliencard ausweisen.

Eine neue Wohnung, ein Baugrundstück, eine Sanierung, ein Dachbodenausbau – überall da geht es um große Vermögenswerte. Das sind weitreichende Entscheidungen, die Sie nicht alleine treffen sollten. Ihr Bauträger, Makler und Verwalter liefert Ihnen alle Informationen, alle Entscheidungskriterien und berät Sie in allen Fragen rund um die Immobilie. Wie aber erkennt man, ob das Gegenüber auch wirklich ein Experte im Immobiliensektor ist? Ganz einfach: An seiner Immobiliencard.

Gepriüfte Ausbildung

An der Immobiliencard erkennen Sie einen zertifizierten Immobilientreuhänder. Er ist gewerberechtlich berechtigter Bauträger, Makler und/oder Verwalter und Mitglied der Wirtschaftskammer Österreich. Nur dort sind Sie in guten und professionellen Händen. Damit grenzen sich unsere Mitgliedsunternehmen klar von Pfuschern am Markt ab. Die Immobiliencard ist die Garantie dafür, dass der Karteninhaber ein Unternehmen vertritt, welches befugt ist, als Bauträger/Makler und/oder Verwalter tätig zu sein. Seit 2014 müssen alle Immobiliencard-Inhaber auch eine

immobilienspezifische Ausbildung (beispielsweise zertifizierter Maklerassistent nach ONR 43001-1) nachweisen.

Höchste finanzielle Sicherheit

Ein Immobilientreuhänder ist nicht nur Profi im Immobiliensektor, er muss gesetzlich verpflichtend auch eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung abschließen.

Damit sind Sie als Kunde geschützt, wenn doch einmal ein Fehler passieren sollte. Gehen Sie kein Risiko ein und kontrollieren Sie, wem Sie vertrauen und wer für Sie tätig ist. Unter www.immobiliencard.at finden Sie alle Unternehmen, die über eine aktive Gewerbeberechtigung verfügen. Sie können in diesem Online-Register nach einer Person, einem Unternehmen und nach einer Immobilientreuhänder-ID suchen. Ein Immobiliencard-Inhaber wird mit Foto und Kontaktdaten angezeigt.

Aktion: Kostenlose Erstberatung für Ihr Immobilienprojekt

- Sie möchten, dass Ihre Immobilienobjekte professionell verwaltet werden?
- Sie besitzen ein Baugrundstück, auf dem Sie z.B. Wohnungen errichten können?

Dann setzen Sie sich am besten gleich jetzt mit einem der vielen oö. Immobilientreuhänder in Verbindung. Die oö. Immobilientreuhänder sind zertifizierte

Experten auf diesen Gebieten:

- Immobilienmakler
- Immobilienverwalter
- Bauträger

Jeder der zertifizierten oö. Immobilientreuhänder kann Sie durch seine Expertise in Ihrem Immobilienprojekt entscheidend und sicher weiterbringen. Eine kostenlose Erstberatung im Ausmaß einer Stunde bekommen Sie bei unseren Partnerbetrieben.

Mehr Informationen rund um das Thema Immobilien finden Sie im kostenlosen Immobilien-Ratgeber der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Oberösterreich

www.alle-immobilien.at

WIR GEBEN OBERÖSTERREICH EIN ZUHAUSE.

Dipl.-HTL-Ing. Mario Zoidl MBA
Fachgruppenobmann





Mag. Christian Murhammer, MAS

Geschäftsführer des Österreichischen Fertighausverbandes

Sicher zum Eigenheim mit dem Österreichischen Fertighausverband

Jedes Jahr entscheiden sich viele private Bauherren und -frauen für ein Fertighaus. Der Großteil davon wählt einen Hersteller, der Mitglied im Fertighausverband ist – zurecht, denn diese Entscheidung gibt dem künftigen Hausbesitzer ein Mehr an Sicherheit.

Wer ein Bauprojekt startet, will auf der sicheren Seite sein und das in jeder Hinsicht. Technisch perfekt muss das Haus sein, rechtlich darf nichts schiefgehen und auch finanziell muss alles perfekt ablaufen. Man will sich einfach sicher fühlen – während der Bauphase und auch danach.

Der Österreichische Fertighausverband und seine Mitglieder tun viel dafür, dass sich Kunden sicher und gut aufgehoben fühlen können.

Sicherheit beginnt beim Gütezeichen-Fertighaus. Nur die Mitglieder des Fertighausverbandes dürfen dieses anerkannte Qualitätssiegel führen. Das Zeichen bedeutet, dass die Unternehmen zu einer ständigen und dokumentierten Eigenüberwachung verpflichtet sind, und zusätzlich regelmäßig Kontrollen durch staatlich akkreditierte Prüfinstitute vorgenommen werden – auf den Baustellen

und im Fertighauswerk. Geprüft wird nach Güterichtlinien, die regelmäßig an den Stand der Technik angepasst werden.

Dass in jeder Hinsicht wirklich alle technischen Vorschriften und Normen eingehalten werden, versteht sich für Verbandsmitglieder von selbst. Darüber hinaus erhalten deren Kunden eine ausführliche Dokumentation des Hauses. Gleich dem Typenschein beim Auto finden sich darin alle Daten zum Gebäude.

Auch rechtlich passt bei den Mitgliedern des Fertighausverbandes einfach alles. Wer mit einer dieser Firmen einen Vertrag schließt, kann davon ausgehen, dass die Inhalte in Ordnung sind.

Doch selbst dann, wenn alles fair und transparent zugeht – bei einem Bauprojekt müssen zwei nicht immer einer Meinung sein. Damit verschiedene Ansichten nicht unnötig eskalieren, hat der Verband vorgesorgt: Eine beim Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz notifizierte Ombudsstelle nimmt sich kostenlos aller Anliegen an. Im Ombudsteam arbeiten eine Mediatorin, ein Techniker und Sachverständiger für Fertighäuser sowie ein rechtskundiger Berater zusammen. Gemeinsam mit den

Betroffenen erarbeiten Sie Lösungen.

Hausbauen ist ein schönes Abenteuer – für finanzielle Risiken ist hier jedoch kein Platz. Der Österreichische Fertighausverband regelt in einem Ehrenkodex unter anderem auch die maximale Höhe der Anzahlung und der weiteren Teilzahlungen. Auch müssen die Mitglieder fixe Preisvereinbarungen treffen. So können Kunden sicher sein, dass die Baukosten nicht höher ausfallen, als vereinbart.

Sichere und kostenlose Tipps, Rat und Hilfe zu allen Themen rund um das Fertighaus gibt es entweder in der Servicestelle des Verbandes oder unter

www.fertighausverband.at

- dort präsentieren sich auch alle Mitglieder des Österreichischen Fertighausverbandes.

Mag. Christian Murhammer, MAS
Geschäftsführer des Österreichischen
Fertighausverbandes

Energie aus der Fassade

StoVentec Photovoltaics Inlay:
Die vorgehängte hinterlüftete Fassade mit gerahmten Photovoltaikmodulen.

Aus Liebe zum Bauen.
Bewusst bauen.

NEU!
ab 04/2022

sto 
Bewusst bauen.

Energie aus der Fassade

StoVentec Photovoltaics Inlay:
Die vorgehängte hinterlüftete Fassade mit gerahmten Photovoltaikmodulen.

Die Senkung des Energieverbrauchs von Gebäuden ist von entscheidender Bedeutung, um im Sinne des europäischen Green Deals, die Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mindestens 55 % bis 2030 zu erreichen und die Energiekosten für Verbraucher und Industrie zu verringern. Sto unterstützt mit diesem System den Übergang zu modernen, ressourceneffizienten und wirtschaftlichen Gebäuden. Mit der Integration von Photovoltaik in die jahrzehntelang erprobten vorgehängten hinterlüfteten Fassadensysteme ist es Sto gelungen, eine Lösung zu entwickeln, die saubere Energiegewinnung an der Fassade ermöglicht. Die für die Herstellung der PV-Module benötigte Energie amortisiert sich bereits in den Anfangsjahren ihrer Nutzung. Auch nach Ablauf ihrer Lebensdauer werden die PV-Module zurückgenommen und im Rahmen der Kreislaufwirtschaft für die Herstellung weiterer Produkte verwendet.

Bereits seit zehn Jahren verwandeln photovoltaisch aktive StoVentec-Systeme Gebäude-Fassaden in ertragreiche Stromlieferanten. 2022 geht nun die nächste Generation von vorgehängten hinterlüfteten Fassaden mit integrierter Ökostrom-Erzeugung an den Start. Das auf gerahmten, monokristallinen PV-Modulen der Kärntner Firma KIOTO Photovoltaics GmbH basierende System übertrifft den Wirkungsgrad bisher eingesetzter Modelle um fast 40 Prozent. Der Wechsel der Modultechnologie optimierte außerdem das Preis-Leistungs-Verhältnis.

Kontakt:

Sto Ges.m.b.H.

Hr. Matthias Nadrag, Mobil: +43 664 8167043



Sto Ges.m.b.H.
VerkaufsCenter Linz
Gewerbepark Wagram 7

4061 Pasching, T 07229 64100
vc.linz.at@sto.com
www.sto.at

Gemeinnützige Bauvereinigungen in Oberösterreich

gbv - Landesgruppe der gemeinnützigen Bauvereinigungen in Oberösterreich *(Seite 6)*

BRW - BAUREFORM WOHNSTÄTTE Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft

GIWOG - Gemeinnützige Industrie-Wohnungs-AG

GSG - Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.

GWG - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH.

LAWOG - Eingetr. Genossenschaft m.b.H.

STYRIA - Gemeinnützige Steyrer Wohn- und Siedlungsgenossenschaft

WAG - Wohnungsanlagen Gesellschaft m.b.H.

WSO - Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH

ENERGIE AG - 100 Prozent Oberösterreich

TOWN & COUNTRY HAUS - Mit Ziegel bleibende Werte schaffen

HABAU GROUP - construction is a family business

Seit 1910 besteht unsere Genossenschaft und ist somit landesweit die zweitälteste, gemeinnützige Bauvereinigung. Wir sind Ihr Ansprechpartner für preisbewusstes Bauen und lebenswertes Wohnen in Oberösterreich.

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause!

BAU REFORM WOHNSTÄTTE
Zufrieden. *Lebenswert.* Wohnen.



Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „BAUREFORM-WOHNSTÄTTE“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Linz
4020 Linz | Dinghoferstraße 63
Tel. 0732/65 81 45 | Fax 0732/66 60 75
E-Mail: office@brw.at | www.brw.at

BRW
1910

www.brw.at

Aktuelle Projekte (gefördert vom Land OÖ.)

- Kremsmünster, Aspergmaistr.: 39 Mietwohnungen
- Marchtrenk, Jandlstraße 4.BA: 30 Mietwohnungen
- Perg, Petschlweg, 2.BA: 30 Mietwohnungen

Geplanter Baubeginn 2022 (gefördert vom Land OÖ.)

- Lambach, Salzburgerstraße: 29 Mietwohnungen
- Gallspach, Am Wasserschloss: 63 Mietwohnungen
- Perg, Petschlweg, 3.BA: 24 Mietwohnungen
- Mauthausen, Nelkenweg: 16 Reihenhäuser
- Pettenbach, Kirch Bühl, 1.BA: 32 Mietwohnungen
- Pettenbach, Kirch Bühl, 2.BA: 32 Mietwohnungen



Projekt „Perg, Petschlweg“



Projekt „Marchtrenk, Jandlstraße“



Projekt „Kremsmünster Aspergmaierstraße“



Wohnen am Poschacherpark

Nahe dem Zentrum und ganz nah dem Park

Nahe der denkmalgeschützten Poschachervilla entsteht ein fünfgeschossiger Wohnbau, der 30 Mietwohnungen anbieten wird. Ergänzt wird das Ensemble um eine sechsgruppige Kinderbetreuungseinrichtung mit vier Kindergarten- und zwei Krabbelstübengruppen, die in einem zusätzlichen Gebäude den Park mit Leben erfüllen werden. Das Wohnungsangebot reicht von 54m² bis 95m² und bietet Ihren individuellen Bedürfnissen den geeigneten Raum. Ausgestattet sind die Wohnungen mit Loggien, im Erdgeschoß locken Eigengärten ins Grüne. Für den ruhenden Verkehr steht in der Tiefgarage ein Stellplatz je Wohnung zur Verfügung. Dieses hochwertige Wohnprojekt wird Ihnen nahe dem Linzer Zentrum erstklassige Lebens- und Wohnqualität anbieten!

- Beste Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und an den Individualverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- In der Umgebung befinden sich weiters Restaurants, soziale Infrastrukturen, Schulen, Ärzte, ...

Ein Unternehmen der Stadt Linz

GWG – Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft der Stadt Linz GmbH | Eisenhandstraße 30 | 4021 Linz
Kundencenter: Telefon: 0732 7613 | Fax: 0732 7613 33314 | E-Mail: gwginfo@gwg-linz.at

www.gwg-linz.at



weil Wohnen Leben ist



GIWOG
GEMEINNÜTZIGE INDUSTRIE-WOHNUNGS-AG

Weiser Straße 41, 4060 Leonding
T 050 8888, kundencenter@giwog.at
www.giwog.at



WOHNRAUM so individuell wie Sie!



Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft

Die GSG ist Ihr kompetenter Partner in der Region für Wohnanfragen im Salzkammergut sowie im Bezirk Vöcklabruck.

Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft
Atterseestraße 21 · 4860 Lenzing

www.gsg-wohnen.at

TELEFON
+43 7672/310 82-200

E-MAIL
office@gsg-wohnen.at





RAUM FÜR DICH

WAG

Willkommen in deinem neuen Zuhause.
Träumen, lachen, zusammen sein. Für
alles ist Platz. Gönnst euch den Freiraum,
den ihr braucht. Entdecke jetzt unsere
verfügbaren Wohnungen:

www.wag.at

Unsere freien Mietobjekte finden Sie hier:



Niederthalheim I (Mietwohnungen)

Steyregg - Pulgarn I (Eigentumswohnungen)

Grein VII (Mietwohnungen)

Styria

Gemeinnützige Steyrer Wohn- & Siedlungsgenossenschaft

4400 STEYR, Gabelsbergerstraße 3
Tel (07252)52932 Fax (07252)53920
E-Mail office@styria-wohnbau.at
www.styria-wohnbau.at

zertifiziert nach ISO 9001

Wir bauen landschaftsbezogen und umweltfreundlich und sind
in bisher 87 Gemeinden in Ober- und Niederösterreich vertreten



WS-O

DAS A UND BEIM WOHNEN IN OBERÖSTERREICH.

WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH

Pichlhofstraße 62, 4813 Altmünster

Tel.: +43 7612 88248

www.ws-o.at

100%



Oberösterreich.

Voll und ganz. Für Sie da.

Egal, ob Sie eine Gasheizung brauchen oder eine Photovoltaik-Anlage, ob Sie Fragen rund um **Strom, Gas oder Internet** haben: **Wir sind für Sie da.**

Mehr Infos auf energieag.at/100prozent



ENERGIE AG
Oberösterreich

Wir denken an morgen

Vom Hausraum zum Traumhaus

Town &
Country
HAUS

Alles aus
einer Hand!
Massiv bauen mit
Town & Country
Haus.

MIT ZIEGEL BLEIBENDE WERTE SCHAFFEN!

Town & Country Haus ist das meistgebaute Markenhaus im deutschsprachigen Raum und steht nicht nur für schlüsselfertige Massivhäuser zu fairen Fixpreisen, sondern auch für ausgezeichnete Qualität & Sicherheit beim Hausbau. Wir ermöglichen Menschen die Freiheit der eigenen vier Wände. Als starker und zuverlässiger Baupartner unterstützen wir sie auf dem Weg ins Eigenheim, nehmen ihnen von Anfang an die größten Sorgen ab und kümmern uns beim Hausbau um alles Wichtige. Unsere Bauherren werden nach einer garantiert kurzen Bauzeit sicher und sorgenfrei zu glücklichen Eigenheimbesitzern. Die Town & Country Massivhäuser sind werthaltig, für Normalverdiener erschwinglich und dank flexibler Grundrisse an jede Lebenssituation anpassbar. Eine große Ausstattungsvielfalt der Häuser sorgt dabei für Individualität. Bauherren konfigurieren gemeinsam mit uns ihr perfektes Traumhaus zu mietähnlichen Konditionen. Der einzigartige Town & Country Hausbau-Schutzbrief ist im Hauskaufpreis inkludiert und garantiert eine optimale Absicherung vor, während und nach der Bauzeit.



SICHERHEIT
garantieren 3 Schutzbriefe:
• Bau-Qualität
• Bau-Service
• Bau-Finanzierung
Das ist ein
Haus für Sie!

IMMO-Expert GmbH
Pasching Point 4
4061 Pasching

www.immo-expert-gmbh.at

info@immo-expert-gmbh.at
Tel: 07229-635410

HABAU GROUP

HABAUGROUP.COM



construction is a family business

Unter dem Dach der HABAU GROUP liefern die einzelnen Unternehmen top Performance in allen Bereichen des Bauens – ob Hochbau, Tiefbau, Pipelinebau, Untertagebau, Fertigteiltbau, Stahl- oder Anlagenbau. Mit Fokus auf eine ganzheitliche Projektumsetzung sorgen wir für eine optimale Vernetzung aller Schnittstellen und haben dabei stets das große Ganze im Blick.

Das Fertighaus in Oberösterreich

Ombudsstelle Fertighaus - Hilfe, auf die Sie zählen können.

LINZ AG STROM - Intelligente Ladelösungen für Wohnanlagen.

Das Fertighaus:

GENERALI - Ihr Zuhause - unsere Verantwortung. Der Premiumschutz der Generali.

Was ist ein Fertighaus?

Wie entsteht ein Fertighaus?

1. Phase - Informationen sammeln und Vertragsabschluss

2. Phase - Produktion der einzelnen Bauelemente in der Werkhalle

3. Phase - Montage des Fertighauses auf der Baustelle

BAUWEISEN:

Die Holzrahmenbauweise

Die Wohnbeton-Bauweise

Die Ziegelbauweise

Die Holz-Massivbauweise

AUSBAUSTUFEN:

Präambel Ausbaustufen

Stufe 1: Ausbauhaus

HYTEK - Wasseraufbereitung, Schwimmbad, Wellness.Stufe.

Stufe 2: Belagsfertig

Stufe 3: Schlüsselfertig

GLOSSAR:

Bauherrnleistungen

Blockhaus

Dachgeschoß, ausbaufähig

Dampfbremse

Fertighaus ohne Keller

Kaufvertrag

Schlüsselfertiger Unterbau

Vertragshinweise

Besichtigung

Präsentationen

CAPITAL-IMMO - Wir kaufen Ihre Immobilie!

Hilfe, auf die Sie zählen können!



Ein Fertighaus ist eine sichere Sache. Sollte aber trotzdem einmal etwas nicht so ablaufen wie geplant, stellt der ÖFV die Ombudsstelle Fertighaus als fachlich versierte, aber völlig unabhängig agierende Anlaufstelle für Erstberatung, Vermittlung und Mediation zur Verfügung.

Das Team der Ombudsstelle des Österreichischen Fertighausverbandes besteht aus einem unabhängigen Techniker und Bausachverständigen, der für alle Fragen und Anliegen rund um das Fertighaus ein offenes Ohr hat, einem Fachberater, der sich um juristische Belange kümmert, sowie einer geprüften und nach dem Zivilrechtsmediationsgesetz beim BM für Justiz eingetragenen Mediatorin, die dafür sorgt, dass eine konstruktive und ergebnisorientierte Kommunikation zwischen den Beteiligten in Gang kommt.

Das Team versteht sich als Anlaufstelle für die Beratung von Bauherren und Interessenten in Fragen rund um das Fertighaus genauso wie als Schlichtungsstelle. Für die Lösung und Harmonisierung von gegebenenfalls auf-



Mag. jur. Filip Rosa (Recht) Astrid Aigner-Murhammer, MA (Mediation) DI Leopold Riegler (Technik)

tretenden Konfliktsituationen zwischen Konsumenten und Fertighausfirmen bietet die Ombudsstelle als interessensunabhängige Instanz ein transparentes Verfahren zur außergerichtlichen Lösung an. Oft sind die Anliegen der Konsumenten mit einer Auskunft oder einem Ratschlag zu erledigen. Ist eine Konfliktlösung erforderlich, stehen dem Ombudsteam verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, die in einer Verfahrensordnung geregelt sind. Das Spektrum der möglichen Maßnahmen reicht von moderierten Vermittlungsgesprächen, eventuell unter Beiziehung von externen Beratern, über Mediation bis zu einem Schlichtungsverfahren, das mit einem Schlichtungsanspruch endet.

Die Arbeit des Ombudsteams wird speziell deshalb von Fertighausfirmen und Kunden geschätzt, weil jeder erzielte Kompromiss besser ist als der oft teure und auch riskante Weg zu Gericht.

Auch Laufen die Schlichtungen deutlich schneller und effizienter ab als Gerichtsverfahren.

Scheuen Sie sich nicht, bei allen Fragen rund um das Fertighaus die Ombudsstelle zu kontaktieren!

Kontakt:

Ombudsstelle Fertighaus
Mölkerbastei 14/1
1010 Wien
01 / 890 89 19

ombudsstelle@fertighaus.org
www.ombudsstelle-fertighaus.org



Intelligente Ladelösungen für Wohnanlagen

WallBOX CitySolution
für Neubauten & Bestandsobjekte!



LINZ AG
S T R O M

**Wir sind Ihr Ansprechpartner für
alle E-Ladelösungen:**

Laden Sie Ihr E-Auto jetzt auch auf Ihrem Parkplatz Ihrer Wohnanlage – einfach, günstig und intelligent.
Nähere Informationen unter www.linzag.at/citysolution

LINZ AG  **MOBIL**
S T R O M

Das Fertighaus

Nahezu jedes Gebäude kann in Fertigbauweise errichtet werden. Das Grundprinzip ist dabei für das Ein- und Zweifamilienhaus, das Reihenhaus oder das mehrgeschossige Wohnhaus gleich. Ungünstige Witterung kann die Arbeiten kaum beeinflussen und die Kontrolle der Qualitätsstandards wird wesentlich erleichtert.

Was ist ein Fertighaus?

In der ÖNORM B 2310 wird definiert, welche Gebäude in Österreich als „Fertighaus“ bezeichnet werden dürfen. Diese Regelung ist einmalig in ganz Europa. Die Norm gilt unabhängig von den verwendeten Baustoffen (Holz, Wohnbeton, Ziegel) für Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, mehrgeschossige Wohnbauten), Bürogebäude, Kindergärten, Schulen und Mehrzweckhäuser.

Definitionen gemäß der ÖNORM 2310: „Fertighaus – ein auf einem vorbereiteten Unterbau errichtetes Bauwerk aus vorgefertigten, geschoßhohen Großtafel-Wandelementen, Raumzellen sowie aus vorgefertigten Decken- und Dachelementen, die in Produktionsstätten witterungsunabhängig hergestellt, auf die Baustelle transportiert und dort zusammengebaut werden.“

Wie entsteht ein Fertighaus?

1. Phase - Informationen sammeln und Vertragsabschluss

- Am Anfang stehen Recherchen in Bau- und Wohnzeitschriften; das Lesen

der Sonderthemen „Fertighaus“ in Tages- und Wochenmedien; das Informieren im Internet und schließlich ist besonders zu empfehlen: Freunde, Bekannte, Arbeitskollegen befragen, die bereits ein Fertighaus gebaut haben.

- Als nächster Schritt empfiehlt sich der Besuch eines Fertighauszentrums, wo Interessenten ihr künftiges Zuhause hautnah erleben und den ersten Kontakt zu ihrem Bauunternehmen aufnehmen können. Die Häuser der Mitglieder des Österreichischen Fertighausverbandes (ÖFV) sind mit dem Würfel des ÖFV gekennzeichnet! Diese Firmen werden regelmäßig von einem unabhängigen Prüfinstitut überwacht, wodurch den Bauherren ein problemloser Weg zu ihrem Wohntraum gesichert wird.

- Die Fachberater der ÖFV-Mitglieder begleiten den Kunden vom Anfang der Planung bis zur Schlüsselübergabe. Sie beraten in jeder Hinsicht: gestalterisch, technisch, in vielen Fällen auch bezüglich der Finanzierung. Auch erledigen sie den oft unangenehmen aber erforderlichen Papierkram.

- Jetzt kann die Detailplanung des Traumhauses beginnen. Im Zuge der Bemusterung wird das ausgewählte Haus an die persönlichen Wünsche der Bauherren angepasst. In dieser Phase entscheiden die Käufer mithilfe eines Profis über die individuellen Merkmale des Objekts: wie Fassadenfarbe, Bodenbeläge, Energiesparteknik, Ausstattung etc..

- Ein großer Vorteil der Fertigbauweise ist die Festsetzung eines fixen Terminplanes, wodurch Sie als Bau-

herren ganz genau wissen, wann ihr neues Zuhause einzugsbereit ist. Die Mitglieder des Österreichischen Fertighausverbandes stehen darüber hinaus für transparente und fix vereinbarte Preise.

- Das gesamte Bauprojekt, speziell die zu erbringenden Leistungen des Anbieters und die Zahlungsmodalität, wird in einem Vertrag definiert.

2. Phase - Produktion der einzelnen Bauelemente in der Werkhalle

- Mithilfe modernster Technologie wird das geplante Fertighaus in Daten und Produktionsplänen dargestellt. Damit werden die Produktionsanlagen angesteuert und die Vorfertigung der einzelnen Bauelemente im Werk kann beginnen.

- In Österreich werden rund 85% aller Fertighäuser in einer Holzbauweise errichtet; rund 9% werden in Betonbauweise gebaut. Angestrebt wird ein möglichst hoher Vorfertigungsgrad. Schon im Werk überwachen akkreditierte Prüfanstalten sehr genau, was einmal ein Fertighaus sein wird. Alle Dach-, Decken- und Wandelemente, die das Werk eines Mitgliedes des Verbandes verlassen, sind mit dem „Gütezeichen Fertighaus“ gekennzeichnet. Da das Gütezeichen nur unter Erfüllung strengster Anforderungen und nach der Zustimmung zu einer regelmäßigen Prüfung der Baumaterialien durch eine befugte Überwachungsstelle vergeben wird, stellt es eine einzigartige Qualitätsgarantie für die Konsumenten dar.

- Bei der Holzbauweise ist das tragende Element entweder ein Holzrahmen oder ein Massivholzkern. Alle Holzteile, Staffeln und Platten, werden maschi-





Haushalt/Eigenheim: Mehr Versicherungsschutz

Ihr Zuhause - unsere Verantwortung. Der Premiumschutz der Generali

Als führender Schaden-/Unfallversicherer bietet die Generali eine völlig neue Generation von Haushalts- und Eigenheim-Versicherungen an.

Neben dem günstigen Basisschutz und dem Classicschutz bietet die Generali allen jenen, die lieber auf Nummer sicher gehen möchten, den umfassenden Premiumschutz mit einer Reihe von sinnvollen Zusatzleistungen.

Kinderwagen, gemauerte Gartengriller ...

So sind zum Beispiel Sengschäden, Schäden an Zu- und Ableitungsrohren außerhalb des versicherten Grundstücks bis zum Anschluss an das öffentliche Wassernetz inkludiert. Selbst

Schäden u.a. an Solaranlagen und gemauerten Gartengrillern sind durch den Premiumschutz für das Eigenheim abgesichert. Zudem sind auch optische Schäden z. B. an Rolläden im Rahmen eines Hagelschadens versichert.

Der Premiumschutz für den Haushalt erbringt auch Leistungen bei grober Fahrlässigkeit, bei Kinderwagendiebstahl und bei Einbruch in Garderobekästen zum Beispiel in einem Fitness-Center. Und wer Opfer eines Einbruchdiebstahls geworden ist, kann auf Kosten der Generali psychologische Betreuung in Anspruch nehmen.

Notebooks, Swimmingpools und Sonnensegel ...

Zusätzlich können Sie im Rahmen der

Haushaltsversicherung nun auch ein Notebook gegen Beschädigung und Zerstörung versichern (die Entwendung bei einem Einbruchdiebstahl ist bereits durch die Haushaltsversicherung gedeckt).

In die Eigenheimversicherung können Zusatzversicherungen für Heizungsanlagen inklusive Wärmepumpen inkludiert werden.

Außerdem bietet die Generali nun auch eine Schwimmbeckenversicherung mit individuell wählbarer Versicherungssumme sowie eine Sonnensegelversicherung.

Mehr Info:
<http://wohnen.generali.at>

nell auf den Millimeter exakt zugeschnitten. Bei der Rahmenbauweise wird Dämmmaterial in den Rahmen eingebracht und dieser dann beidseitig beplankt. Bei der Holzmassivbauweise wird der Holzkern auf der Außen- und Innenseite je nach Ausführung mit diversen Schichten verkleidet. Bei der Betonbauweise wird in vorbereitete, den Maßen der Elemente entsprechende Schalungen Leichtbeton mit sehr guten Dämmeigenschaften eingegossen. Fensteröffnungen werden ausgespart, Leerverrohrungen befinden sich bereits in den Wänden und entsprechende Eisenarmierungen sind enthalten. Nach dem Austrocknen der Elemente, sind die Wände fertig für den Transport auf die Baustelle.

- Für die Wasserversorgungs- und Wasserentsorgungsleitungen bzw. andere erforderliche Installationen können separate Installationsebenen vorgesehen sein. Auf die Außenseite der Wände werden entweder schon im Werk oder auf der Baustelle Wärmedämmverbundsysteme mit Putz oder individuell gestaltete Verblendungen bzw. Verkleidungen aufgebracht. Fenster und Außentüren werden sehr häufig auch schon im Werk eingebaut.
- Die Dach-, Decken- und Wandelemente werden auf Lastkraftwagen verladen und zur Baustelle gefahren.

3. Phase - Montage des Fertighauses auf der Baustelle

- Jedes Bauwerk bedarf eines Fundaments, das die Gebäudelast auf den Bauuntergrund überträgt sowie Wasser und Kälte abwehrt. Dieses muss vor der Montage erstellt werden, damit man das Fertighaus in nur wenigen Tagen aufstellen kann. Der Unterbau kann entweder

eine Fundamentplatte oder ein Keller sein.

- Die einzelnen vorgefertigten Bauelemente werden unter Einhaltung strenger Sicherheitsbestimmungen mittels Autokran auf den vorbereiteten Untergrund gehoben.
- Zu Beginn werden die Außenwände auf ihre richtige Stelle gebracht und miteinander verbunden. Bei der Holzbauweise zumeist durch Verschraubung, bei der Betonbauweise durch Vergießen. Nach demselben Muster werden die Innenwände montiert. Die Montage geht sehr rasch vonstatten und die Bauherren können in der Regel schon innerhalb weniger Stunden das Erdgeschoß ihres neuen Zuhauses bewundern.
- Nach den Wänden folgt die Montage der Geschößdecke. Hat das Haus mehr als eine Etage erfolgt der gleiche Vorgang nun für das Obergeschoß.
- Fertighäuser können jede erdenkliche Dachform aufweisen, vom klassischen Satteldach, über das Pultdach bis zum Flachdach.
- Nach der Montage ist das Haus wind- und wetterdicht. Jetzt folgen die Fertigstellungsarbeiten
- Abhängig davon für welche Ausbauparvariante sich die Bauherren entschieden haben, ob ein Ausbauhaus, Belagsfertiges Haus oder ein Schlüsselfertiges Haus, erfolgt der Innenausbau vom Hersteller oder in Eigenleistung.
- Im Durchschnitt ist ein Fertighaus zwölf Monate nach Beginn der Planungen bezugsfertig.



Foto: Österreichischer Fertighausverband

BAUWEISEN

Die gängigsten Bauweisen im Fertighausbau sind die Holzrahmenbauweise (ca. 84%), die Wohn- oder Leichtbetonbauweise (ca. 9%) und die Ziegelbauweise (ca. 4%). 3% der Fertighäuser stellen Kombinationen von Bauweisen dar.

Die Wahl der Bauweise bleibt dem Interessenten überlassen und richtet sich nach den persönlichen Präferenzen.

Die Holzrahmenbauweise:

Sie ist die gängigste Bauweise der Fertighausindustrie Holzrahmen werden in der erforderlichen Größe im Werk gefertigt, verschraubt und vernagelt, mit Mineralwolle gefüllt, sowie mit Holz und Gipsplatten beplankt. Fenster und Türen werden in die dafür vorgesehenen Auslassungen eingesetzt. Auf der Innenseite der Wandelemente werden die erforderlichen Dampfbremsen eingear-

beitet und die Verrohrung der Leitungen gelegt. Für Wasser- und Gasinstallationen sind meist separate Installationswände oder Vorsatzschalen vorgesehen. An die Außenseite der Wandelemente werden Wärmedämmverbundsysteme mit Reibputz aufgebracht oder individuell gestaltete Verblendungen. Die fertig gestellten Wand-, Decken- und Dachelemente werden mit Sattelschlepper zur Baustelle gebracht und mit einem Autokran auf den Keller oder die Unterbauplatte gesetzt und verankert.

Die Wohnbeton-Bauweise:

Bei dieser Methode werden die Wand- und Deckenelemente ebenfalls im Fertigteilwerk hergestellt. In passende Schalung wird Leichtbeton (Liapor, Ziegelit) gefüllt, die nach dem Aushärten entfernt wird. Einbauteile wie Verrohrung, Installationen, Türen und Fenster werden schon im Werk individuell nach Bausystem eingebaut, oder es sind dafür die entsprechenden Aussparungen für die Montage auf der Baustelle vorgesehen. Die Zusammensetzung des Wohnbetons ist je nach Hersteller verschieden. Auf der Baustelle werden die Elemente kraftschlüssig zusammengefügt oder miteinander vergossen.

Die Ziegelbauweise:

Geschoßhohe Wandelemente werden im Werk vorgemauert. Stahlarmierungen sorgen für die Stabilität. Für Einbauteile wie Türen und Fenster werden Überlager verwendet. Auf der Baustelle werden die Elemente miteinander verbunden. Die Fassaden werden herkömmlich verputzt oder nach Wunsch des Bauherrn gestaltet.

Die Holz-Massivbauweise:

Stehende Staffel und kreuzweise geschichtete Pfosten werden in einem definierten Raster zu kompakten, massiven Elementen verbunden. So entstehen Wand-, Decken- und Dachelemente von 12 bis 36,5 cm Stärke. Dabei können verschiedene Verfahren wie Verleimung, Metallverbindung oder metall- und leimfreie Holzverdübelung angewendet werden. In Massivholzbauweise kann schnell, aber dennoch individuell und flexibel gebaut werden. Die Häuser weisen ein günstiges Raumklima, einen hervorragenden Brandschutz und eine sehr gute Wärmedämmung auf.



Grafik: Österreichischer Fertighausverband

AUSBAUSTUFEN

Ein- und Zweifamilienhäuser werden in drei Ausbauvarianten angeboten: als Ausbaufertiges Haus, als Belagsfertiges Haus und als Schlüsselfertiges Haus. In allen Ausbaustufen muss durch den Anbieter ein Mindestleistungsumfang eingehalten werden. Über diesen Mindeststandard hinaus können zusätzliche Leistungen vereinbart und in einem Angebot festgehalten werden.

Präambel Ausbaustufen

Die nachfolgende Auflistung legt jene Leistungen fest, welche

- mindestens in der Stufe „Ausbau“,
- mindestens in der Stufe „Belagsfertig“
- mindestens in der Stufe „Schlüsselfertig“ enthalten sein müssen.

Auf diese Leistungsumfänge haben sich die Mitglieder des Österreichischen Fertighausverbandes geeinigt.

Den Unternehmen steht es frei, mit ihren Kunden Leistungsumfänge und Arbeiten zu vereinbaren, welche die definierten mindesten Ausführungen überschreiten. Werden die Mindestleistungsumfänge unterschritten, so haben die Unternehmen ihre Kunden darauf hinzuweisen. Wird der Mindestleistungsumfang in der Stufe „Ausbaufertiges Haus“ unterschritten, so haben die Unternehmen zusätzlich darauf aufmerksam zu machen, dass es sich bei diesem Objekt um kein Fertighaus im Sinne der Bestimmungen der ÖNORM B 2310 (Fertighausnorm) handelt.

Die vorliegende Aufstellung von Leistungen soll dazu beitragen, den Konsumentinnen und Konsumenten die Einholung sowie den Vergleich von Offerten zu erleichtern. Auch im Hinblick auf eine größere Rechtssicherheit wurde die Auflistung erstellt.

Für alle Ausbaustufen gilt gleichermaßen:

Beruhend auf energetischen Annahmen bzw. Angaben des Fertighauses an Dämmmaßnahmen an der Kellerdecke, ist der Auftraggeber darauf nachweislich aufmerksam zu machen.

Sofern die gesetzlichen Bestimmungen es erfordern, ist für die verwendeten Produkte das ÜA-Zeichen bzw. eine CE-Kennzeichnung nachzuweisen.

Der Österreichische Fertighausverband empfiehlt für alle Ausbaustufen im Leistungsumfang mindestens einen Kamin sowie eine Lüftungsanlage vorzusehen. Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes sollten die Gebäude ungeachtet der Leistungsumfänge jedenfalls dem Standard eines klima:aktiv-Hauses entsprechen.



Stufe 1: Ausbauhaus

Leistungen	Beschreibung
1 Einreichpläne	Es sind folgende Unterlagen für die 1. Instanz der Baubehörde einzureichen: Einreichplan 3-fach, Bauansuchen, Baubeschreibung, Energieausweis gem. Energieausweisvorlagegesetz.
2 Abnahme Unterbau	Sofern der Unterbau (Keller oder Fundamentplatte) nicht in der Leistungsbeschreibung des Fertighausherstellers liegt, ist dem Auftraggeber jedenfalls ein Umrissplan, bei Ausführung eines Kellers auch ein Lastenblatt des Fertighauses zu übergeben. Die Einhaltung der Inhalte des Umrissplans ist durch den Fertighaushersteller zu kontrollieren.
3 Bauführer	Der Fertighaushersteller verpflichtet sich zur Übernahme der Bauführertätigkeit, beschränkt auf die beauftragten Leistungen
4 Wände	Produktion und Lieferung aller für das Bauprojekt erforderlichen Außen- und Innenwände. <i>Außenwände</i> haben die geforderten bauphysikalischen Eigenschaften zu erfüllen, die Wärmedämmung zu beinhalten und sind außenseitig mit einer vollständigen Fassade bzw. einer Bekleidung gemäß Leistungsbeschreibung zu versehen. Innenseitig ist mindestens eine spachtelfähige Oberfläche herzustellen. Für Außenwände ist der U-Wert verbindlich anzugeben. <i>Innenwände</i> haben beidseitig eine mindestens spachtelfähige Oberfläche aufzuweisen und haben die erforderlichen bauphysikalischen Eigenschaften zu erfüllen.
5 Zugang zu den Obergeschoßen	Der Einbau einer Rohbautreppe vom Erdgeschoß zu den darüber liegenden Geschoßen hat zu erfolgen.
6 Bäder und Duschen	Spritzwasser gefährdete Flächen sind mit geeigneten Materialien auszustatten, um spätere Abdichtungsmaßnahmen zu ermöglichen.
7 Elektro	In allen werkseitig geschlossenen Bauteilen hat entweder eine Leerverrohrung oder eine Verkabelung ausgeführt zu werden.
8 Durchdringungen	Durchdringungen der Außenhülle sind regen- und luftdicht herzustellen.
9 Decken	Decken sind jedenfalls den statischen Erfordernissen und begehbar auszuführen. Trennt das Deckenelement beheizbare Räume von unbeheizbaren Räumen, so sind zusätzlich die erforderliche Wärmedämmung sowie eine Dampfbremse vorzusehen. Unterseitig ist mindestens eine spachtelfähige Oberfläche herzustellen.
10 Dachstuhl	Die Dachstuhlkonstruktion hat gemäß den statischen Erfordernissen nach den, in der Leistungsbeschreibung angeführten, Auflasten zu erfolgen, mindestens jedoch für eine Regelschneelast von $sk\ 2,2\ \text{kN/m}^2$. Der Dachstuhl hat die Unterkonstruktion für die Dachhaut und ein entsprechendes Unterdach aufzuweisen und ist im Fall eines ausgebauten Dachgeschoßes zusätzlich mit Wärmedämmung und Dampfbremse zu versehen, sowie innenseitig mit einer mindestens spachtelfähigen Oberfläche auszuführen.
11 Dach	Dachdeckung inklusive der systemkonformen Durchdringungen und Anschlüsse gemäß Leistungsbeschreibung. Dachrinnen samt Abläufen und Formstücken bis maximal 30 cm unter die Kellerdeckenoberkante geführt sowie alle sonstigen Spenglerarbeiten im Dachbereich mit Ausnahme der Kamineinfassung sowie Aus- und Aufstiege zum Kamin.
12 Fenster	Fenster und Außentürelemente inklusive den erforderlichen Außenfensterbänken laut Leistungsbeschreibung, inklusive Beschläge, Abdichtungen, Verglasung und fertiger Oberfläche. Einbau aller Fix- und Wintergartenverglasungen gemäß Leistungsbeschreibung.
13 Montage	Montage aller im Leistungsumfang enthaltenen Bauteile (Außenwände, Innenwände, Deckenelemente, Dachkonstruktion und Dach) sind unter Berücksichtigung der Arbeitnehmerschutzbestimmungen sowie aller statisch erforderlichen Maßnahmen auf der Baustelle zu montieren.
14 Außenbereich	Herstellen aller Außenbauteile, wie Balkone und Geländer, Stützen usw. soweit in der Leistungsbeschreibung enthalten, wobei für alle außen liegenden Holzteile Maßnahmen des Holzschutzes vorzusehen sind. Davon ausgenommen sind lediglich Teile aus witterungsbeständigen Hölzern und gänzlich unbewitterten Teilen (beispielsweise Lärche oder Dachuntersichten).





WASSERAUFBEREITUNG

- Filtration
- Entkalkung
- Enteisung
- Entnitratisierung
- Osmoseanlagen
- Ultrafiltration
- Dosieranlage
- UV-Entkeimung
- Wasseranalysen

SCHWIMMBAD

- Freibäder
- Hallenbäder
- Beckenbausteine
- Filteranlagen
- Dosiertechnik
- Abdeckungen
- Überdachungen
- Attraktionen
- Solaranlage
- Schwimmbadpflegemittel
- Reinigungssysteme
- Zubehör

WELLNESS

- Sauna
- Infrarot
- Dampfbad
- Whirlpool
- Solarium
- Zubehör

Hytek GmbH
 Franzosenhausweg 54-56
 4030 Linz - A

Tel.: 0732/385761
 Fax: 0732/385761-20
 office@hytek.at
 www.hytek.at

Stufe 2: Belagsfertig

Leistungen (zusätzlich zu Stufe 1)	Beschreibung
15 Elektro-Komplettierung	Verkabelung, Schalter, Stecker, TV-Leerrohre, Unterverteiler samt erforderlicher Sicherungsautomaten laut Leistungsbeschreibung. Die Elektroinstallation ist entsprechend (ohne Beleuchtungskörper) fertig zu stellen einschließlich der Montage der Schalter und Steckdosen sowie zumindest eine Leerverrohrung für TV, Sat und Telefon. Der Zählerkasten inklusive Zuleitung und Erdung ist im Leistungsumfang nicht enthalten, der Platz dafür ist jedoch vorzusehen.
16 Sanitärrohrinstallation	Alle notwendigen laut Leistungsbeschreibung enthaltenen Ablaufleitungen und Wasserleitungen sind eingebaut. Die Zu- und Ableitungen enden 10 cm unter der Kellerdeckenunterkante oder auf der Fundamentplattenoberkante. Bei innen liegenden Sanitäräumen ohne natürliche Belüftung ist eine mechanische Zwangsbelüftung vorzusehen.
17 Heizung	Lieferrn und Montage der betriebsbereiten Heizungsanlage samt Wärmeverteilung entsprechend der Leistungsbeschreibung. Gaszuleitungen und Gaszähler sind nicht enthalten. Der Rauchabzug ist nicht enthalten. Bei Wärmepumpen mit Erdkollektor wird das Material für die Kollektoren mitgeliefert jedoch nicht verlegt. Bei Wärmepumpen mit Tiefenbohrung ist die Tiefenbohrung nicht im Leistungsumfang enthalten.
18 Estrich	Einbringung eines Estrichs entsprechend der Leistungsbeschreibung inklusive Dämmung.

Stufe 3: Schlüsselfertig

Leistungen (zusätzlich zu Stufe 1 und 2)	Beschreibung
19 Innenfensterbänke	Bei allen Fenstern laut Leistungsbeschreibung.
20 Spachteln	Spachteln aller Decken- und Wandflächen.
21 Tapeten oder malen	Tapezierungs- oder Malerarbeiten laut Leistungsbeschreibung.
22 Sanitär	Sanitäre Einrichtungsgegenstände und Armaturen (ohne Accessoires) gemäß Leistungsbeschreibung eingebaut.
23 Boden- und Wandfliesen	Verfliesungsarbeiten für die in der Leistungsbeschreibung enthaltenen Flächen. In Sanitäräumen werden an den von Spritzwasser belasteten Flächen entsprechende Abdichtungsarbeiten durchgeführt.
24 Bodenbeläge	Alle Böden werden gemäß Leistungsbeschreibung mit entsprechenden Bodenbelagsmaterialien belegt, inkl. Sockelleisten.
25 Innentüren	Innentüren mit Zargen samt Beschlägen und Türdrückern gemäß Leistungsbeschreibung.
26 Treppe	Wohnraumtreppe zu Obergeschoßen gemäß Leistungsbeschreibung.
27 Geländer	Alle notwendigen Geländer- und Absturzsicherungen mit Ausnahme jener zur Kellertreppenöffnung.

GLOSSAR**Bauherrenleistungen**

Parallel zu den Leistungen der Fertighausfirma hat der Bauherr verbindlich Sorge zu tragen, dass

- seine Bauparzelle als Bauland gewidmet und baureif ist sowie, dass von der Baubehörde verlangte Unterlagen und Gutachten (z. B. Fluchtlinienplan, Bodengutachten etc.) vorliegen.
- der Wasser-, Kanal- und Stromanschluss geklärt ist.
- der nötige Baustrom bereitgestellt wird.
- Anschlüsse für Bauwasser bereitgestellt werden;
- die Finanzierung für den bestellten Leistungsumfang sichergestellt ist;
- der vereinbarte Aufstellplatz für Montagekräne und Transportfahrzeuge sowie deren Zufahrtsmöglichkeit sichergestellt wird und nötigenfalls Straßensperren veranlasst werden;
- für die Montage hinderliche Fernleitungen zeitgerecht verlegt werden;

- den behördlich verlangten Auflagen zugestimmt wird, so dass diese von der Fertighausfirma im vernünftigen finanziellen Rahmen erfüllt werden können. Die Zumutbarkeitsgrenze für Sonderauflagen beträgt für den Kunden 10 % der Gesamtsumme (exkl. Unterbau und Hausanschlusskosten).

Blockhaus

Blockhäuser werden aus runden, kantigen oder mehrschichtig verleimten Holzbohlen errichtet. In Österreich gelten diese nicht als Fertighäuser, da die einzelnen Bohlen erst auf der Baustelle zusammengesetzt und nicht als geschoßhohe Elemente geliefert werden (Vergleiche: ÖNORM B 2310)

Dachgeschoß, ausbaufähig

Ein für einen Ausbau vorgesehenes Dachgeschoß sollte folgende baulichen Maßnahmen aufweisen: eine Konterlattung, ein Unterdach und die Imprägnierung des gesamten Dachstuhlholzes. Ferner sind Firstentlüfter in der Dachhaut vorzusehen.

Dampfbremse

Eine Dampfbremse verhindert, dass Wasserdampf aus Innenräumen in Wandkonstruktionen aus Holz eindringen kann. Feuchte Dämmmaterialien würden an Wirkung verlieren und einen Nährboden für Pilze und andere Krankheitserreger bilden.

Fertighaus ohne Keller

Bodenplatte in Ausbauvariante

- Ausstecken der Baugrube.
- Erdaushub in mittleren Bodenverhältnissen bis Bodenklasse 3 für Baugrube, Fundamente und Kanalisation innerhalb des Objektes sowie Deponie des Aushubmaterials auf der Baustelle.

- Soweit erforderlich Kanalrohre verlegen inkl. erforderlicher Putzstücke und Putzschächte sowie Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. als Leerverrohrung innerhalb der Bodenplatte ausgeführt.
- Fundamenterde verlegen.
- Streifenfundamente für Außenwände, tragende Innenwände und Rauchfänge bis auf Frosttiefe herstellen, fertige Fußbodenoberkante mindestens 30 cm über Terrain.
- Niveausgleich zwischen den Fundamenten mit mindestens 20 cm Schotterrollierung.
- Verlegen einer PE-Folie (oder Gleichwertigem) über der Rollschotterlage und Herstellen eines Unterbetons nach statischem Erfordernis.
- Horizontale Flächenisolierung gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Kaufvertrag

- Der Gesamtpreis ist bei den Mitgliedern des Österreichischen Fertighausverbandes als fixe Vereinbarung auszuweisen. Anzugeben sind auch die Bedingungen für die Gültigkeit dieser Vereinbarung.
 - Zahlungsbedingungen (Höhe der Anzahlung limitieren, maximal 10 %). Die Höhe der Zahlung erfolgt nur nach erbrachtem Leistungsfortschritt. Falls ein Finanzierungsplan angeboten wird, Bezeichnung und Datum im Vertrag festhalten.
- Rücktrittsrecht für den Fall, dass die Baubewilligung nicht erteilt wird oder der vom Auftragnehmer angebotene Finanzierungsplan nicht eingehalten wird.
- Keine Rücktrittsmöglichkeit ist gegeben, wenn das Bauwerk bereits in Produktion gegangen ist, wobei der Verkäufer dafür verantwortlich ist, dass

die Produktion erst bei Vorliegen aller behördlichen Bewilligungen beginnt.

- Datum der Aufstellung und Unterfertigung anführen.

Schlüsselfertiger Unterbau

Über die in Punkt „Bodenplatte“ angeführten Leistungen hinaus:

- Sockelputz über Terrain.
- Keller und Bodenplatte nicht gegen Druck-, Hang- oder Quellwasser ausgebildet. Allfällige nötige Dränagen sind im Leistungsverzeichnis nicht beinhaltet.
- Rauchfang auf Heizung abgestimmt einschließlich aller erforderlichen Formstücke von Fundamentoberkante bis über Dach inkl. Verputz und Kaminkopfausbildung.

Vertragshinweise

Vertragsabschlüsse zwischen Bauinteressenten und Fertighausfirmen gelten als rechtskräftige Kaufverträge. Beide Vertragspartner sind zur Einhaltung der schriftlichen Vereinbarung verpflichtet. Da beim Kauf eines Hauses auch der Bauherr eine Reihe von Vorleistungen erbringen muss, sollten folgende Punkte gemeinsam vor Vertragsabschluss geklärt werden:

- Ob die Bauparzelle als Bauland gewidmet ist, ein Kanal- oder Senkgrubenanschluss und ein Wasser- bzw. ein Stromanschluss gegeben ist.
- Wann der nötige Baustrom bereitzustellen ist.
- Wann die allfälligen Anschlüsse für Bauwasser bereitzustellen sind.
- Wann die nötigen finanziellen Mittel bereitgestellt werden müssen.
- Wie der vereinbarte Aufstellplatz für Montagekräne etc. sowie deren Zufahrtsmöglichkeit sichergestellt wird.



Besichtigung

Bei Fertighäusern haben Sie die Gelegenheit, sich die Musterhäuser der einzelnen Firmen in natura anzuschauen. Die Größe der Räume, die Art der Ausführung kann somit genau überprüft werden. Sie können vor Ort feststellen, ob ein bestimmter Haustyp Ihren individuellen Anforderungen entspricht.

Präsentationen

- Fertighauszentrum Linz-Haid, neben Autobahnabfahrt Traun
- Fertighaus-Zentrum „Blaue Lagune“ 2351 Wiener Neudorf, unmittelbar neben der Shopping-City-Süd

(Autobahnabfahrt A2), größter Fertighauspark Österreichs

- Energiehauspark 1 - Innsbruck 6020 Innsbruck, Bleichenweg 13-17, Abfahrt Innsbruck Ost
- Musterhauspark Eugendorf, an der Westautobahn, Ausfahrt Wallersee/Eugendorf
- Fertighauszentrum Graz, 8054 Weblinger Gürtel 33 direkt bei IKEA
- Kärntner Fertighauszentrum, Messege-lände Klagenfurt
- Fertighauszentrum St. Pölten, 3100 St. Pölten, Raoul Aslan Gasse (an der Wienerstraße)



Mail: office@fertighaus.org
www.fertighausverband.at

Wir kaufen Ihre Immobilie!

www.capital-immo.at

Jochen Riedler
 CEO Jochen Riedler

Immobilien- und Vermögensstrehänder in Oberösterreich

DER IMMOBILIENMAKLER
WAS SPRICHT FÜR EINEN IMMOBILIENMAKLER?
DIE VIELSEITIGEN LEISTUNGEN EINES IMMOBILIENMAKLER
BEI SUCHE UND VERKAUF
DIE WEITEREN ALL-INCLUSIVE-LEISTUNGEN EINES IMMOBILIENMAKLER
DER BAUTRÄGER
WIE KANN ICH MEINE BAU-INVESTITIONEN ABSICHERN?
DER IMMOBILIENVERWALTER
AKTION: KOSTENLOSE ERSTBERATUNG FÜR IHR IMMOBILIENPROJEKT
RECHNET SICH EINE PROFESSIONELLE HAUSVERWALTUNG?
EXPERTEN ERKENNEN SIE AM GÜTESIEGEL UND AN DER IMMOBILIENCARD

DER IMMOBILIENMAKLER

Sie wissen, wonach Sie suchen – aber wie finden Sie sich im Immobilienschungel zurecht? Ein Immobilienmakler kennt den Markt und kann Ihnen die besten Objekte für Ihre Wünsche vorschlagen! Warum sollen Sie sich das Leben schwer machen? Jeder, der schon einmal auf eigene Faust versucht hat, seinen Wohntraum zu verwirklichen oder aber ein Objekt zu verkaufen, der weiß, WIE aufwändig und anstrengend das ist. Holen Sie sich doch professionelle Unterstützung! Das ist für Sie die bequemste Art und Weise. Wer hilft ihnen? **DER IMMOBILIENMAKLER**

WAS SPRICHT FÜR EINEN IMMOBILIENMAKLER?

Möchten Sie Betreuung vom Anfang bis zur Übergabe? In anderen europäischen Ländern nehmen bereits 90% der Bevölkerung die Dienste eines Immobilienmaklers in Anspruch. Bei uns in Österreich liegt dieses Verhältnis noch weit unter dem Durchschnitt. Wobei sich hier in den letzten 15 Jahren einiges zugunsten der Immobilienmakler verändert hat. Umfragen zeigen, dass Kunden von Immobilienmaklern sehr zufrieden mit den Leistungen sind, dass mit Unterstützung eines Maklers bessere Preise erzielt und die Zeit bis zum Erwerb des gewünschten Objekts verkürzt werden kann.

Ein Immobilienmakler unterstützt sowohl bei der Suche als auch beim Verkauf auf höchst umfassende Weise. Er ist ein objektiver Experte, kennt den komplexen Immobilienmarkt genau, weiß, welche Wünsche möglich sind, was zur Zeit angeboten und gesucht wird, beantwortet alle rechtlichen und steuerlichen Fragen rund um die Immobilie und haftet außerdem für seine Beratungsleistung. Das macht Sie vollkommen sicher. Ganz abgesehen davon, dass es bequem und einfach ist, alles seinem Immobilienmakler zu übergeben.

DIE VIELSEITIGEN LEISTUNGEN EINES IMMOBILIENMAKLERS BEI SUCHE UND VERKAUF

Niemand sonst kennt den Immobilienmarkt so genau wie ein Immobilienmakler. Soviel vorweg: Ein Immobilienmakler kennt den Markt so gut wie sonst niemand. Es ist seine Arbeit, sich tagtäglich mit dem aktuellen Marktplatz auseinanderzusetzen und er kennt Angebot und Nachfrage genau. Er ist ein Fachmann mit Erfahrung und fundierter Ausbildung

- Umfassende Informationen zum Markt und zum Objekt: Ein Immobilienmakler weiß selbst auf die wichtigsten Fragen über das Objekt hinaus eine Antwort: etwa wie das Wohnumfeld ist, wie geplante Bau- und Infrastrukturmaßnahmen vor Ort sind, ob es Gesetzesänderungen gibt.
- Ermittlung eines marktconformen Gebäudewertes: mittels Bewertungsverfahren, Erfahrungswerten und genauer Marktkenntnis weiß der Immobilienmakler, wie viel ein Objekt wert ist.
- Die Suche vereinfachen: Der Immobilienmakler übernimmt für Sie die Suche nach dem richtigen Wohnraum oder dem richtigen Interessenten. Das erspart Ihnen viel Zeit und Ärger. Er kennt Ihre Wünsche und hat oft gleich ein paar passende Immobilien an der Hand.
- Vormerkservice: Dieser Dienst erspart sowohl Käufern als auch Verkäufern viele unnötige Besichtigungen. Der Immobilienmakler führt dazu ein genaues Vorgespräch und eine gut durchdachte Vormerkliste.
- Aufbereiten von Immobilien: Eine Immobilie richtig zu bewerben, bedeutet viel mehr, als ein Inserat zu schalten. Zu einem guten Exposé zum Beispiel gehören genaue Pläne, Fotos, eine exakte Objektbeschreibung, aber auch jede Menge Hintergrundinformationen, wie Widmungspläne, gesetzliche

Änderungen, Baugegründungen, der Energieausweis etc.

- Rund-um-die-Uhr-Betreuung: Viele Immobilienmakler kennen keine typischen Bürozeiten, sondern sind dann für Sie da, wenn sie gebraucht werden.

DIE WEITEREN ALL-INCLUSIVE-LEISTUNGEN EINES IMMOBILIENMAKLERS

Ein Immobilienmakler bietet also ein Komplett-Service rund um Suche und Angebot. Dazu gehören auch die folgenden:

- **Einholen aller Unterlagen:** zum Beispiel Grundbuchauszug, Nutzwertgutachten, Energieausweis, Pläne, etc.
- Übernahme von verschiedenen Wegen: Viele Immobilienmakler bieten ihren Kunden an, sich um die An- und Abmeldung von Miete, Strom, Telefon, Versicherungen etc. zu kümmern. Das spart Ihnen viel Zeit!
- Unterstützung bei der Vertragsabwicklung: Ein Immobilienmakler steht Ihnen beratend und tatkräftig zur Seite bei den Vertrags-Vorgesprächen, bei der Vertragsabwicklung, bei der Überprüfung von Bauträger-Verträgen. Er vermittelt auch und findet Lösungen, wenn sich die Vertragspartner noch nicht einig sind.
- Experte für rechtliche und steuerliche Fragen: Immobilienmakler arbeiten intensiv mit Versicherungen, Banken, Notaren zusammen und haben zudem fundiertes Know-how in diesem Bereich. Sie wissen auch über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten bestens Bescheid.

DER BAUTRÄGER

Bauträger sind all jene Unternehmen, die ein Bauvorhaben komplett abwickeln, und zwar organisatorisch und kommerziell. Unabhängig davon, ob es sich um einen Neubau oder um eine Sanierung handelt. Ein Bauträger ist also gesamtverantwortlich für das gesamte Bauvorhaben, vom Bau über den Verkauf

bis hin zur Haftung Dritten gegenüber, etwa den zukünftigen Käufern. Wenn Sie sich für ein Bauträger-Objekt interessieren, dann ist der Bauträger derjenige, der dieses Objekt sowohl erbaut, als auch vermittelt. Er hat dafür sämtliche Befugnisse und Kompetenzen eines Immobilienmaklers.

Der Schutz des Konsumenten ist im Bauträgervertragsgesetz (BTVG) geregelt. Dieses sieht auch vor, dass es für jeden Käufer einen speziellen Bauträgervertrag zu erstellen gilt. In diesem werden die Leistungen des Bauträgers festgehalten und die individuellen Ratenzahlungen vereinbart.

Die Höhe des Bauträgerentgelts hängt von seinen Leistungen im Rahmen des Projektes ab, die je nach Objekt unterschiedlich sein können.

Ein Bauträger ist immer gesamtverantwortlich für das Bauvorhaben. So ist er beispielsweise dazu verpflichtet,

- alle nötigen Planungsaufgaben sachgerecht und rechtzeitig zu veranlassen;
- die entsprechenden Ausführungsleistungen zu beauftragen;
- für die Objekt-Finanzierung zu sorgen;
- die rechtliche und wirtschaftliche Obsorge sicher zu stellen;
- alle Baubelange zu kontrollieren: rechtlich, wirtschaftlich, kostenmäßig und qualitativ;
- die Baufortschritte und Fristen laut Vertrag einzuhalten;
- Wohnungswerber zu suchen und diese auch treuhändig zu betreuen.
- Haftungen zu übernehmen und für versteckte Mängel 30 Jahre zu haften.

WIE KANN ICH MEINE BAU-INVESTITIONEN ABSICHERN?

Das BTVG räumt diese berechtigte Sorge durch eine lückenlose Sicherung aus. In den überwiegenden Fällen erfolgt die Sicherstellung des Erwerbers mit dem

grundbücherlichen Sicherungsmodell bei Zahlung nach dem gesetzlich vorgegebenen Ratenplan, der von einem verpflichtend einzusetzenden Treuhänder überwacht wird.

Der Treuhänder beauftragt einen Sachverständigen, der sich von dem Baufortschritt vor Ort überzeugt und ihm eine schriftliche Bestätigung übermittelt. Erst aufgrund dieser Baufortschrittsbestätigung darf der Treuhänder die entsprechende Zahlung an den Bauträger weiterleiten. Kurz gesagt, der Erwerber zahlt die Rate erst, wenn die jeweilige Bauphase abgeschlossen ist.

Die Zahlung nach Ratenplan gewährleistet, dass die Zahlungen des Käufers bzw. die Auszahlung des treuhändig erlegten Kaufpreises an den Bauträger in etwa dem Wert der bereits erbrachten Leistungen entsprechen. Die Käufer sind damit abgesichert, dass Ihre Kaufpreisraten erst nach tatsächlichem Baufortschritt ausbezahlt werden. Man kauft also nur, was tatsächlich fertiggestellt wurde.

DER IMMOBILIENVERWALTER

Der Immobilienverwalter ist verantwortlich für die Erhaltung und Verwaltung der allgemeinen Teile der Liegenschaft. Er überwacht im Rahmen seiner Tätigkeit die Objektsicherheit im Sinne der ÖNORM B1300, zeigt diverse Mängel auf und bespricht die Notwendigkeit technischer Nachrüstungen mit den Wohnungseigentümern.

Zu den wesentlichen Obliegenheiten zählen u.a.

- die Legung einer richtigen Betriebs- und Instandhaltungskostenabrechnung für das abgelaufene Kalenderjahr bis spätestens zum 30.06. des Folgejahres
- die Terminüberwachung für die Einzahlungen der Mieter und Wohnungseigentümer (Betriebskosten)

- Mahnung bzw. Klagsführung bei Säumigkeit (Einräumung eines Vorzugspfandrechtes bei säumigen Wohnungseigentümern)
- richtige Anwendung des Umsatzsteuergesetzes im Rahmen der Mietzinsbildung
- Abhaltung von Wohnungseigentümer- und Mieterversammlungen
- Angebotseinholung bei Sanierungsmaßnahmen und Umsetzung dieser
- Versicherungsschäden abwickeln
- Wartungsverträge für die Haustechnik abschließen, um die Pflege und Langlebigkeit zu garantieren
- Betriebskosten optimieren

Meist haben Sie mit einem Immobilienverwalter dann zu tun, wenn Sie in einer Hausgemeinschaft leben, entweder in Miete oder im Eigentum. Der Immobilienverwalter ist derjenige, der sich sachgerecht um alle Anliegen kümmert: Reparaturen, Versicherungsangelegenheiten, Betriebskostenabrechnung, Vorsprachen bei diversen Dienststellen, Verhandlungen mit Professionisten etc.

Durch seine fachmännische Betreuung der Immobilie sichert er deren Wertbeständigkeit und gewährleistet den Benutzern die Qualität ihrer Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten.

AKTION: KOSTENLOSE ERSTBERATUNG FÜR IHR IMMOBILIENPROJEKT

- Sie möchten, dass Ihre Immobilienobjekte professionell verwaltet werden?
- Sie besitzen ein Baugrundstück, auf dem Sie z. B. Wohnungen errichten können?

Dann setzen Sie sich am besten gleich jetzt mit einem der vielen öö. Immobilien-treuhänder in Verbindung. Die öö. Immobilien-treuhänder sind zertifizierte Experten auf diesen Gebieten:



- Immobilienmakler
- Immobilienverwalter
- Bauträger

Jeder der zertifizierten öö. Immobilien-treuhänder kann Sie durch seine Expertise in Ihrem Immobilienprojekt entscheidend und sicher weiterbringen. Eine kostenlose Erstberatung im Ausmaß einer Stunde bekommen Sie bei unseren Partnerbetrieben.



RECHNET SICH EINE PROFESSIONELLE HAUSVERWALTUNG?

Oft wird innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft oder bei Hausbesitzern die Meinung vertreten, man könne sich die Kosten für eine externe Hausverwaltung sparen. Das ist jedoch aus mehreren Gründen nicht anzuraten.

Eigenverwaltungen sind zwar grundsätzlich möglich, die Anforderungen an eine moderne Hausverwaltung werden jedoch immer umfassender und sind oft unterschätzt: Neben rechtlichen, kaufmännischen und technischen Grund- bzw. Detailkenntnissen ist eine starke Sofortpräsenz und intensive Kommunikation wichtig. Zudem sind psychologische und mediative Fähigkeiten zum Erreichen gesetzlich erforderlicher Mehrheiten innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft verlangt.

Kann eine professionelle Hausverwaltung sparen helfen?

Der professionelle Hausverwalter ist ein vorausschauender Facilitymanager: Mit der umfassenden Betrachtung einer Liegenschaft stellt er die effi-

ziente Nutzung (z. B. Betriebs- und Heizkostenoptimierungen, Energiemanagement) sicher. Damit trägt er zu deutlichen Kosteneinsparungen bei.

Worauf legen Kunden Wert?

Die Eigentümer fordern Transparenz, Nachvollziehbarkeit und damit Sicherheit bei der Betreuung ihrer Liegenschaft.

Der direkte EDV-Zugang und die Online-Beobachtung der Kontobewegungen spielen dabei eine Rolle. Dazu kommen Beratungen in rechtlichen und technischen Belangen (z. B. die Erstellung von Sanierungskonzepten).

Woran orientiert sich das Honorar einer Hausverwaltung?

Das Honorar ist grundsätzlich frei vereinbar. Meist orientiert man sich dabei an den Sätzen des MRG oder der für den gemeinnützigen Wohnbau geltenden Verordnung.

Dabei wird jedoch zwischen Honorarsätzen für ordentliche Verwaltungstätigkeiten (lt. Wohnungseigentumsgesetz) und außerordentlichen, gesondert zu honorierenden Dienstleistungen, unterschieden.

Worauf sollte man bei Bestellung eines Hausverwalters achten?

Das Angebot an Hausverwaltungen ist groß. Nicht selten ist dabei nur das angebotene Honorar ausschlaggebend. Qualität zeigt sich jedoch erst über Jahre. Wichtig bei der Auswahl ist die Abschätzung, ob die Hausverwaltung mit ihrer Erfahrung, ihrem Know-how und ihren Ressourcen überhaupt in der Lage ist, die Herausforderungen in Relation zur Größe der Einheiten zu bewältigen.

EXPERTEN ERKENNEN SIE AM GÜTESIEGEL UND AN DER IMMOBILIENCARD

Wenn es um Immobilien geht, ist meist viel Geld im Spiel. Deshalb sollten Sie sich in dieser Angelegenheit nur absoluten Profis anvertrauen. Um Sie als Kunden besser zu schützen, hat das Wirtschaftsministerium die Möglichkeit geschaffen, dass Gewerbebetriebe, deren Inhaber oder gewerberechtl. Geschäftsführer eine staatliche Befähigungsprüfung erfolgreich abgelegt haben, bei der Namensführung und bei der Bezeichnung der Betriebsstätte den Begriff „staatlich geprüft“ verwenden dürfen. Wer dieses Gütesiegel trägt, ist ein echter Immobilien-Spezialist, fundiert ausgebildet, von der Wirtschaftskammer geprüft, so dass Sie in allen Belangen absolut sicher sein können. Das Gütesiegel gibt jenen keine Chance, die unbefugt das Gewerbe ausüben.



Ergänzend dazu hat der Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer die Immobilien-Card eingeführt. Das Aussehen der Karte ist österreichweit einheitlich. Wer diesen Berufsausweis hat, verpflichtet sich zu einer ständigen Aus- und Weiterbildung.



WARUM BERATUNG BEI IMMOBILIEN SO WICHTIG IST?

→ immo-ratgeber.at

Jetzt findet
#immo-ratgeber
downloaden!

WIR GEBEN
OBERÖSTERREICH
EIN ZUHAUSE.



Wir wohnen mit TREND!

TREND
IMMOTREUHAND GMBH
Immobilien, Bauträger u. Bausysteme.
www.trend-immotreuhand.at

**JETZT
VORANMELDEN!**
Laufend neue
Projekte im WELSER
und LINZER RAUM

Trend Immotreuhand GmbH
Traunufer Arkade 1, 4609 Thalheim
office@trend-immotreuhand.at

Sie haben ein Haus gebaut oder geerbt? Sie haben ein Anlageobjekt erworben? Sie möchten vermieten?

Dann benötigen Sie kompetente und seriöse rechtliche Beratung.

Wir vom Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbund Linz unterstützen Sie bei allen Themen zur Vermietung oder Verpachtung Ihrer Liegenschaft.

Vertrauen Sie auf das praktische Wissen und die langjährige Erfahrung unserer hauseigenen Juristen. Diese nehmen laufend an Seminaren zu aktuellen Entwicklungen im Miets- und Wohnrecht teil und können so individuell auf besondere Fragen und Probleme eingehen.

Obmann Mag. Simon Spendlingwimmer: „Zu unserem Tagesgeschäft gehören neben der Erstellung individueller Miet- und Pachtverträge auch Mahnschreiben an Mieter sowie die Klärung von Fragen zu Kauttionen oder Betriebskostenabrechnungen.

Außerdem vertreten wir unsere Mitglieder regelmäßig in Schlichtungs- und Gerichtsverfahren und reichen für unsere Mitglieder Mahn-, Zins- und Räumungsklagen ein. Auch mit Fragen zu Grundgrenzen, Schattenbildung und dergleichen beschäftigen wir uns oft.“

Als Mitglied erhalten Sie umgehend das volle Leistungsprogramm – u. a. die Möglichkeit, Seminare zu besuchen oder den Zugang zur Jahreshauptversammlung mit Experten-Vorträgen zu aktuellen Themen.

Nutzen Sie die Möglichkeit einer kostenlosen Erstberatung!

ÖHGB **ÖSTERREICHISCHER HAUS- UND GRUNDBESITZERBUND LINZ**

SORGENFREI VERMIETEN UND VERPACHTEN.

Der ÖHGB ist seit 1954 die Interessensvertretung der Vermieter in allen Miet- und Wohnrechtsangelegenheiten.

- Wir beraten und betreuen Sie bei ihrer Vermietung bzw. Verpachtung.
- Wir erstellen ihre Mietverträge und unterstützen Sie bei der Betriebskostenabrechnung.
- Wir vertreten Sie bei Gericht, bei Behörden und sonstigen Institutionen.
- Wir informieren Sie über aktuelle Entwicklungen im Miet- und Wohnrecht.

NUTZEN SIE DIE MÖGLICHKEIT EINER KOSTENLOSEN ERSTBERATUNG!

Mo bis Fr: 08:00–12:00
Di und Do: zusätzlich von 14:00–16:00

Spittelwiese 13/1
4020 Linz

Telefon: +43 732 774656-0
E-Mail: office@hausundgrundbesitzer.at

WWW.HAUSUNDGRUNDBESITZER.AT

Rund ums Bauen, Renovieren und Wohnen in Oberösterreich

Der Baugrund.

ÖKOFEN - Jetzt raus mit der bestehenden Heizung. - S.H.G. - Sanitär. Heizung. Gas.

Grundstücksprüfung - Grundkauf - Behördenwege.

Wirtschaftskammer OÖ. - WER ENTWICKELT MEIN GRUNDSTÜCK AM LUKRATIVSTEN?

AE Austria Email - Stille trifft Design.

TOWN & COUNTRY HAUS.

Der Rohbau in Massiv- oder Fertigbauweise.

HENTSCHLÄGER - Wir planen und bauen für Sie

ZIEGLERVERBAND - Ziegel, was anderes kommt mir nicht ins Haus.

Der Keller – ein solides Fundament - AVENARIUS AGRO - I steh drauf ...wenn mei Keller dicht is.

Haustypen. - Der Fußboden.

Richtige Planung. - Wirtschaftskammer OÖ. - architekturraumentfallterin..

HÖRMANN - Alles aus einer Hand.

TEAMwork - Die beste Form der Zusammenarbeit.

OBERÖSTERREICHISCHE - Rückenstärker.

Wirtschaftskammer OÖ. - gebäudeklimaerfektionierer..

SIMADER - Handschlagqualität. Seit 1885

Alternativenergie - Behagliche Wärme - bösch: Wärmepumpen.

ETHERMA - Geniale Wärme - Elektrische Heizsysteme.

ÖBB - BahnhofCenter Linz - Wels

Asbestgefahr trotz neuem Dach.

LiWa - Licht und Wärme - Infrarot Heizungen.

Wirtschaftskammer OÖ. - Der Traum vom perfekten Garten – mit Schwimmteich und Naturpool.

HÄUSLER - Der Garten wird zum Wohnzimmer.

Schimmelbefall - Schimmelbefall im Wohnbereich und dessen Vermeidung.

Gesunde Raumluft.

NEUSSL - Alles aus einer Hand.

bösch - Heizen mit kostenloser Umweltwärme.

klimaaktiv - In die Zukunft investieren – klimaaktiv bauen und sanieren.

SELBSTSCHUTZTIPPS: Kohlenmonoxid-Gefahr - Blackout - Sturm - Einbruch.

BVS - Rauchwarnmelder.

Wohnbaureferent LH-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner: Wohnraum schaffen,

Wohnraum sanieren, Wohnraum leistbar machen.

Fachausdrücke von A - Z

Der Baugrund

Grundsätzlich gilt bei der Suche nach einem Baugrund: Je gleichförmiger das Grundstück ist, desto günstiger ist seine Verbaubarkeit. Ein Seitenverhältnis von annähernd 2-3 wäre für ein Einfamilienhaus am zweckmäßigsten. Für ein Einfamilienhaus genügt ein Baugrund mit der Fläche von 500 bis 800 m². Mehr als 800 m² sind nur sinnvoll, wenn ein Gemüse- oder Obstgarten angelegt werden soll.

Der Grundkauf

Der Entschluss ein Haus zu bauen wird vom Großteil nur einmal im Leben getroffen. Um den Traum vom eigenen Haus verwirklichen zu können, muss zu allererst ein geeignetes Grundstück gefunden werden. Hierbei sollten Sie berücksichtigen, dass dies der Ort ist, wo sich zukünftig der größte Teil Ihres Lebens abspielt. Kommen Sie problemlos zur Arbeit, zum Einkaufen, wie kommen die Kinder in die Schule, all das sind wichtige Aspekte, die mit der Familie besprochen werden müssen.

Sind diese Fragen abgeklärt, kann man mit Hilfe eines Realitätenbüros, über Zeitungsinserate, Eigeninitiative oder Anfragen beim jeweilig zuständigen Gemeindeamt mit der Suche nach einem entsprechenden Grundstück beginnen. Hat man schließlich ein passendes Grundstück ins Auge gefasst, müssen folgende Fragen beantwortet werden: Ist das angebotene Grundstück überhaupt

Bauland? Welche Vorschriften gelten für die Verbauung? Haben neben dem Verkäufer noch andere bestimmte Rechte auf das Grundstück (Servitute)? Der erste Weg vor dem Kauf sollte immer zum zuständigen Gemeindeamt führen. Dort kann im Flächenwidmungsplan bzw. Bebauungsplan festgestellt werden, wie das Grundstück gewidmet ist. Ist ein als Bauplatz vorgesehenes Grundstück noch nicht als Bauland gewidmet, muss das Grundstück umgewidmet werden (Antrag beim zuständigen Gemeindeamt stellen).

Eigentums- und Besitzverhältnisse

Bezüglich der Eigentums- und Besitzverhältnisse ist das Bezirksgericht aufzusuchen. Dort wird das Grundbuch geführt. Ein Kaufvertrag sollte niemals – dies gilt auch beim Kauf einer Wohnung – ohne Einsicht in den aktuellen Grundbuchauszug, der aus drei Blättern besteht, abgeschlossen werden. Im A-Blatt (Gutbestandsblatt) finden Sie Informationen über die Bezeichnung, Benutzung und Größe des Grundstückes.

Das B-Blatt (Eigentumsblatt) gibt Aufschluss über die Besitzverhältnisse, Namen und Anschrift der Eigentümer sowie Verfügbarkeitsbeschränkungen. Das C-Blatt (Lastenblatt) enthält Hypotheken, Dienstbarkeiten (Servitute), Belastungs- und Veräußerungsverbote und Vorrangseinräumungen.

Erschließung

Unter Erschließung versteht man die Versorgung des Grundstückes mit Gas, Strom, Telefon, Wasser und die Ableitung der Abwässer. Erste Informationen erhalten Sie in diesen Angelegenheiten durch die Nachbarn. Gehen Sie aber ganz sicher und sprechen Sie mit dem Bausachverständigen in der Gemeinde.

Die Versorgung des Grundstückes mit elektrischem Strom ist in Österreich fast überall gesichert. In Oberösterreich betrifft dies – im Raum Linz und Teile des Mühlviertels – die LINZ AG, in großen Teilen Oberösterreichs die Energie AG. Darüber hinaus gibt es auch kleinere Elektrizitätsunternehmen in privatem Besitz und städtische E-Werke.

Erdgas und Fernwärme gewinnen durch den flächenmäßigen Ausbau in Oberösterreich aus wirtschaftlicher Sicht immer mehr an Bedeutung.

Nicht zuletzt muss man über Wasserversorgung und Wasserentsorgung Bescheid wissen. Ist eine Ortswasserleitung oder eine Gruppenwasserversorgung vorhanden, so müssen Sie sich über die Anschlussmöglichkeiten und die Kosten genau erkundigen.

Die Erschließungskosten sind nicht außer acht zu lassen. Vor Abschluss des Kaufvertrages sollten Sie diese Kosten genau kennen. Ein auf dem ersten Blick billiges Grundstück kann nach Hinzurechnung dieser Erschließungskosten zu einer teuren Parzelle werden.

ÖkoFEN

pellet's change

**Jetzt raus mit der
bestehenden Heizung**

und rein mit einer modernen & sparsamen
Pelletsheizung von ÖkoFEN -
Europas Spezialist für Pelletsheizungen!

www.oekofen.at

Jetzt
bares
Geld
sparen!



S.H.G
Sanitär.Heizung.Gas

SHG Installationstechnik GmbH
Sanitär-Heizungs-Gas
Sportplatzstraße 4, 4280 Königswiesen
0 79 55 / 62 15, www.shg-kw.at

Grundstücksprüfung

Vorher prüfen – Geld sparen



Diese Seite wird Ihnen gewidmet von der

Wirtschaftskammer Oberösterreich
Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhänder
Tel. 05/90909-4721, Fax: 05/90909-4729
Web: wko.at/ooe/immobilien

- **Lage des Grundstücks**
 - Zustand der Fahrstraßen und Gehwege: auch bei Schlechtwetter (Schnee, Glatteis) benutzbar? Zufahrt für Schwertransporte während der Bauzeit?
 - Wie liegt das Grundstück zur Nord-Süd-Richtung? Wo steht die Sonne im Jänner, im August?
 - Sind Wasseradern oder Erdstrahlen vorhanden, die eventuell das Wohlbefinden stören könnten?
 - Wie weit entfernt liegt das Grundstück von öffentlichen Verkehrsmitteln?
 - Fahrdauer vom Grundstück zum Arbeitsplatz?
 - Wie weit ist das Grundstück von benötigten Schulen entfernt?
- **Zustand des Grundstücks**
 - Wie kommen die Kinder in die Schule?
 - Wie weit ist es zum nächsten Arzt?
 - Welche Einkaufsmöglichkeiten gibt es?
 - Wie verhalten sich die unmittelbaren Nachbarn?
 - Ist es bereits aufgeschlossen? Das heißt aber auch nur, daß die Gemeinde höchstens bis zur Grundstücksgrenze verlegt. Den restlichen Weg von Kanal, Wasser, Strom etc. bis zum geplanten Haus bezahlt der Eigentümer.
 - Welche unterirdischen Straßeneinbauten sind vorhanden (Kanal, Wasser, Gas, Stromleitungen)?
- Falls keine Anschlussmöglichkeiten an die städtische Wasserleitung gegeben sind: Wie ist die einwandfreie Trinkwasserversorgung durchzuführen?
- Amtliches Gutachten?
- Falls keine Kanalisation vorhanden ist: In welcher Weise wird die Fäkalien- und Abwasserbeseitigung durchgeführt?
- Wie hoch ist der normale Grundwasserspiegel?
- Welche Qualität hat das Trinkwasser? (Nitratbelastung?)
- Wie ist der Untergrund des Bauplatzes beschaffen? (Fels, Rutschterrain, aufgeschütteter Boden, Sand oder Schotter, Humusschicht?)

Grundkauf - Behördenwege

1. Einsichtnahme in Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan bei Gemeinde bzw. Magistrat (Baubehörde 1. Instanz)
2. Erstellung einer Planungs-Skizze durch Baumeister oder Architekt.
3. Überprüfung und Besprechung mit Bausachverständigen bei Gemeinde bzw. Magistrat (Begutachtung und Stellungnahme).
4. Erstellung der endgültigen Einreichpläne durch Baumeister oder Architekt.
5. Ansuchen um Baubewilligung bei Baubehörde.
6. Überprüfung und Ausschreibung der Bauverhandlung.
7. Bauverhandlung, Baubewilligung, eventuelle Sonderbewilligung durch Baubehörde (1. Instanz).
8. Ausarbeitung der Kostenvoranschläge (Baumeister, Architekt).
9. Ansuchen um Wohnbauförderung beim Amt der Landesregierung (bei Bedarf Ansuchen um vorzeitigen Baubeginn).
10. Nach Erhalt der schriftlichen Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn Start der Bauarbeiten (Aushub).
11. Meldung des Baubeginns an die Baubehörde.
12. Überprüfung der Aussteckung von der Baubehörde.
13. Zwischenbeschau des Rohbaus und Meldung an Finanzamt durch die Gemeinde.
14. Baufortschrittmeldung an Wohnbauförderung.
15. Erst-Geltendmachung der Sonderausgaben beim Finanzamt.
16. Fertigstellung, Ansuchen um Benützungsbewilligung.
17. Endüberprüfung vor Ort und Benützungsbewilligung durch Baubehörde.
18. Meldung an Wohnbauförderungsstelle und an das Finanzamt durch Gemeinde oder Magistrat.
19. Ansuchen um Grundsteuerermäßigung bei der Gemeinde bzw. Magistrat.

**WER ENTWICKELT
MEIN GRUNDSTÜCK
AM LUKRATIVSTEN?
→ immo-ratgeber.at**

Jetzt neu!
immo-ratgeber
downloaden!

**WIR GEBEN
OBERÖSTERREICH
EIN ZUHAUSE.**



**45 Jahre
AUSTRIA EMAIL
Wärmepumpen**

STILLE TRIFFT DESIGN
Monobloc Wärmepumpen

AE
Austria Email

Besonders leise • Modernes Design •
Energieeffizient • Back up Heizung
Schmutzempfindlich • Langlebig •
Heizen/Kühlen/Warmwasser

Heizungswärmepumpen
für Sanierung & Neubau

Schwimmbad-
wärmepumpen

**Town & Country
HAUS**

SICHERHEIT
garantieren 3 Schutzbriefe:
• Bau-Qualität
• Bau-Service
• Bau-Finanzierung

HH
Haus für Sie!

IMMO-Expert GmbH
Pasching Point 4
4061 Pasching

www.immo-expert-gmbh.at
info@immo-expert-gmbh.at
Tel.: 07229-635410

Der Rohbau in Massiv- oder Fertigbauweise

Für einen soliden Rohbau gibt es ganz verschiedene Materialien mit unterschiedlichen Vorzügen.

Nach dem Ausbaggern der Baugrube wird der Rohbau erstellt. Das beginnt mit dem Fundament und eventuell einem Keller, gefolgt von den Außen- und Innenwänden sowie den Geschoßdecken. Mit dem Eindecken des Daches ist der Rohbau abgeschlossen. Rohbauten können sowohl in Massiv- als auch in Fertigbauweise errichtet werden. Grundsätzlich lassen sich in beiden Varianten solide Häuser bauen. Jede Bauweise hat spezifische Vor- und Nachteile.

Massive Häuser können unter anderem mit Kalksandsteinen, Ziegel-, Leicht-, Hohlblock- oder Vollsteinen, mit Porenbeton-, Bims- oder Blähtonsteinen, Lehmsteinen sowie Schalungselementen errichtet werden. Die mineralischen Wände und Decken bestehen weitgehend aus natürlichem Sand und Erde ohne organische Bindemittel. Massivbauten aus Mauerwerk und Beton speichern die Wärme im Haus, da sie spätestens nach dem Verputzen abgedichtet sind. Die Wärmespeichermasse

der Wände und Decken nutzt besonders gut im Winter die Sonnenenergie aus und hält dagegen im Sommer die Räume angenehm kühl.

Ein Vorteil der Fertigbauweise ist die Schnelligkeit bei der Erstellung des Rohbaus. Die Montage des Hauses auf dem Fundament oder dem Keller kann innerhalb von 48 Stunden abgeschlossen sein. Bis zur schlüsselfertigen Übergabe des Hauses vergehen dann noch weitere vier bis sechs Wochen. Aber die Vorfertigung der Hausteile im Werk kann erst nach der Erteilung der Baugenehmigung beginnen. Hinzu kommt noch die Zeit, in der die notwendige Bodenplatte oder der Keller vor dem Aufbau errichtet werden muss.

Auch ein Rohbau in massivbauweise lässt sich, bei guter Planung und zügiger Ausführung, innerhalb von drei bis vier Wochen erstellen. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Wahl großformatiger Steine. Zusätzlich sind ein bis zwei Wochen für Erdaushub und Kellerbau zu veranschlagen, so dass bei optimalem Timing nach drei bis vier Monaten - nach Vorliegen der Baugenehmi-

gung - das Massivhaus übergeben werden kann.

Bezüglich des Brandschutzes stellt die Bauaufsicht an kleinere Gebäude keine oder nur sehr niedrige Anforderungen. Dennoch sollten Bauherren über den gewünschten Brandschutz nachdenken. Wände und Decken aus Steinen und Beton sind in der Regel durch Brand wenig gefährdet.

Nicht zu vergessen, den richtigen Versicherungsschutz während der Bauphase. Unerlässlich und von Hypothekenbanken gefordert ist die Feuerrohbauversicherung. Sie gilt vom ersten Spatenstich bis zum Tag des Einzugs. Auch eine Bauherrenhaftpflichtversicherung ist von großer Bedeutung. Denn werden während der Bauphase unbeteiligte Personen verletzt oder Sachen beschädigt, dann haftet der Bauherr.



Georgestraße 30, Langenstein | 07237 / 60 60 | www.hentschlaeger.at

www.bvs-ooe.at



Brandverhütungsstelle
Oberösterreich

Ihr kompetenter Partner beim Thema Brandschutz

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 Vorträge für die Bevölkerung
- feuerpolizeilichen Überprüfungen

Wir informieren Sie gerne!

BVS-Hotline
0732 7617-250 Mo / Mi / Fr 7-12 Uhr

BVS - Brandverhütungsstelle für Oö.
registrierte Genossenschaft m.b.H.
Petzoldstraße 45 / 4020 Linz / Austria

T +43 732 7617-250 / F +43 732 7617-29
office@bvs-ooe.at / www.bvs-ooe.at

Ziegel – als Baustoff in der Gesamtwertung unschlagbar

Nach wie vor spielt die Ziegelindustrie eine zentrale Rolle im Baugeschehen Europas, insbesondere im Wohnbau. In Österreich entscheiden sich knapp 70% der Bauherren für diesen Baustoff. Aus gutem Grund, ist doch der Ziegel in ökologischer, ökonomischer sowie sozialer Hinsicht unübertroffen und stellt in der Summe seiner bauphysikalischen Eigenschaften den wahrscheinlich besten Baustoff dar. Wer auf Ziegel setzt, setzt außerdem auf 100% heimische Wertschöpfung!

Ziegel als Zehnkämpfer

Mit dem Ziegel ist jedes Hauskonzept der OÖ. Wohnbauförderung energiesparend umzusetzen. Zudem können mit dem Baustoff Ziegel alle Anforderungen der europäischen Gebäuderichtlinie, die österreichischen Gesetze und Verordnungen sowie Kriterien bzgl. der Wohnbauförderungen erfüllt werden.

Der Ziegel ist ein Zehnkämpfer, der folgende Vorteile mit sich bringt:

1. Temperaturengleich (hilft bei Vermeidung sommerlicher Überwärmung)
2. Speicherwirksame Masse (Nutzung von Wintersonne und Kachelofeneffekt)

3. Ausgleich Raumluchtfeuchtigkeit
4. Brandschutz (keine Brandlast, kein Qualm, nicht brennbar)
5. Schallschutz (Luft- und Trittschall)
6. Schadstofffreiheit (ein auf Dauer natürlicher, ökologischer Baustoff)
7. Wind-/Witterungsbeständigkeit (sehr gute kontrollierte Luftdichtheit mit Putz)
8. Fäulnis & Verrottungssicherheit, Schädlingsresistenz
9. Flexible Errichtungsmöglichkeiten (flexibel, stabil, standfest und schwindet nicht)
10. Wertbeständigkeit (beispielsweise bei Wiederverkauf)

Ein heimisches Naturprodukt

Das Naturprodukt Ton steht in fast unbegrenzter Menge zur Verfügung. Mit geringem Energieaufwand und größtem technischen Know-how nutzen die österreichischen Ziegelwerke gezielt die Eigenschaften des Tons und formen ihn zu einem Produkt, das die Vorteile in optimaler Form zur Geltung bringt. Darüber hinaus sprechen auch kurze Transportwege des heimischen Produktes aus ökologischer Sicht für den Ziegel. Mit ein Grund, warum sowohl Bauherren als auch Baufachleute seit hundert Jahren auf diesen Baustoff

vertrauen. Bereits 6000 Jahr v. Chr. wurde mit Ziegeln gebaut, wie Funde belegen.

Der Zieglerverband

Der Zieglerverband wurde 1921 gegründet. Er ist die freiwillige Interessensvertretung der österreichischen Ziegelindustrie. Seine Mitglieder sind die privaten Ziegelindustrien, von denen es zur Zeit der Gründung noch einige Hunderte gab. Die Aufgabe des Verbandes ist in erster Linie die Beratung und Betreuung von Baumeistern, Architekten, Zivilingenieuren, Wohnbaugenossenschaften, aber auch des Letztverbrauchers, des privaten Hausbauers.

Aufgaben:

Der Zieglerverband kümmert sich um die technischen Belange des Ziegels in Bezug auf Normung und Anwendung. Laufende Forschung und Entwicklungsarbeit gewährleisten eine ständige Verbesserung der Ziegelprodukte in puncto Verarbeitung und Qualität. Die Mitgliedsbetriebe erfüllen zudem freiwillig strengere Auflagen als vom Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) in der Baustoffliste ÖE gefordert. Weiters veröffent-

licht der Zieglerverband jährlich die Ziegelklassen-Tabelle die auf der Homepage www.zieglerverband.at in der Rubrik Mauerwerk zu finden ist. Alle in den Ziegelklassen-Tabellen angeführten Produkte sind CE-gekennzeichnet und fremdüberwacht.

Informationsleitfäden, Verarbeitungstipps und Kooperationen

Um in seinen eigenen vier Wänden künftig auch das wohlige Wohngefühl, das der Ziegel verspricht, richtig genießen zu können, ist eine entsprechende Verarbeitung erforderlich. Der Zieglerverband sieht es als seine Aufgabe, beratend ev. Verarbeitungsfehlern vorzubeugen. So auch, was das Verputzen betrifft.

Um auch weiterhin eine hohe Qualität zu halten hat der Zieglerverband in Zusammenarbeit mit der ÖAP, der Österreichischen Arbeitsgemeinschaft Putz die „Putzempfehlung für Innen- und Außenputz“ herausgegeben. Der Folder enthält wichtige Empfehlungen für das Verputzen von Mauer-, Plan und Hohlziegelwänden. Erhältlich ist dieser beim Zieglerverband.

Des Weiteren ist ein Informationsleitfaden für den Fenster- und Türeinbau und deren Abschlüsse im Neubau, ÖAP und QWDVS (Qualitätsgruppe Wärmedämmverbundsysteme) erstellt worden. Ebenfalls erhältlich beim Zieglerverband.



Zieglerverband
Anastasius-Grün-Straße 20,
4020 Linz
Mobil: +43 (0) 664 401 93 37
e-mail: office@zieglerverband.at
web: www.zieglerverband.at



Anastasius-Grün-Str. 20, 4020 Linz
Mobil: +43 (0) 664 401 93 37
E-Mail: r.ecklmayr@zieglerverband.at
www.zieglerverband.at

Ziegel, was anderes kommt mir nicht ins Haus

Mitgliedswerke des Zieglerverbandes:

Comelli/Kirchbach

Pichler Aschach

Danreiter/Ried im Innkreis

Pichler Wels

Ziegelwerk Senftenbach

Leitl Spannton/Eferding



Der Keller – ein solides Fundament

Ein massiv errichteter Keller ist die Basis, auf der ein gesamtes Bauobjekt aufbaut. Genauigkeit in Ausmaß und Höhe ist von großer Bedeutung und trägt maßgeblich zur Langlebigkeit der Baustanz bei.

Soll heißen: Wenn das Fundament nicht stimmt, leidet das ganze Haus darunter. Man sollte auch daran denken, dass der Wiederverkaufswert von Häusern mit Keller bis zu einem Drittel höher ist als für Gebäude ohne Unterkellerung. Das Um und Auf ist die exakt gesetzte Schalung, das Verlegen des Kanals, die Bewehrungen und das richtige Betonieren. Der optimale Arbeitsablauf, höchste Qualität und ein exaktes Ergebnis, das präzise den erstellten Plänen folgt, sind unumgänglich.

Sämtliche Nebenräume können im Keller untergebracht werden, und meist bleibt noch jede Menge Platz für Hobbyraum, Party- und Weinkeller oder auch für die haus-eigene kleine Wellness-Oase mit Sauna, Dampfbad, Relaxraum und Fitnesskammer. Durch diese veränderte Nutzung – man denke an den „Kartoffelkeller“ für Lebensmittellagerung zu Großmutterns Zeiten – werden natürlich höhere Anforderungen

an die Abdichtungsprodukte gestellt. Die Verwendung von hochwertigen Bitumendickbeschichtungen (PMBC) oder mineralischen Dichtschlämmen (MDS) sind dazu unumgänglich – sie schützen vor Feuchtigkeit, sind so flexibel, dass auch nachträglich aufgetretene Risse abdichtet werden können.

Da spätere Sanierungen aufwändig und kostenintensiv sind, lohnt es sich bei Kellerabdichtungen auf hohe Qualität zu setzen.

Stichwort: Fertiggeller – einfach und schnell

Wand- und Deckenelemente werden nach Plan vorgefertigt – auch runde oder spitze Winkel sind dabei möglich - zur Baustelle geliefert und je nach Größe des Kellers in ein bis zwei Tagen montiert.

Die schnelle Montage der Hohlwand- bzw. Decken-Elemente und minimale Feuchtigkeit, die durch das Ausgießen der Hohlräume mit Beton entsteht, ermöglichen eine kurze Bauzeit. Bereits fertig eingebaute Fenster- bzw. Türzargen, Installationsverrohrungen und Fertigstiegen (sofort begehbar) ersparen dem Bauherren noch mehr wertvolle Zeit. Die hohen Qualitätsan-

forderungen werden auch durch ein Fertigteil-System erfüllt – fertig verfüllte Hohlwandelemente stehen in Bezug auf statische Belastbarkeit einer Vollbetonwand in nichts nach.

Vom Keller zum Wohnraum

Das Untergeschoß beherbergt im Großteil aller Häuser nicht mehr als Garage, Heiz- und Abstellraum. Dabei steht einem Umbau des Kellers in Wohnraum meist wenig entgegen.

Für mögliche Um- oder Ausbaurbeiten sind vorwiegend die Raumhöhe sowie die Belüftungs- und Belichtungsmöglichkeiten Voraussetzung. Keller, die komplett unter Bodenniveau liegen, also keine Fenster sondern nur Lichtschächte besitzen, und deren lichte Raumhöhe unter 230 cm liegt, erhalten keine Nutzungsgenehmigung als dauerhafter Wohnraum.

Entspricht der Keller nicht diesen Fakten und ist zudem dicht, trocken und frei von Schimmel, kann es losgehen. Der Keller muss eine ordentliche Wärmedämmung aufweisen, die durch Anbringung spezieller Wärmedämmplatten bis zu einem Zehntel des Heizenergieverbrauches einsparen kann. Für eine nicht vorgesehene Wasser- und Stromzufüh-

rungen bietet sich eine Oberputz-
 installation an, die mit Holz oder
 Gipskartonwänden verkleidet wird.
 Auf dem bestehenden Kellerboden
 ist sicherheitshalber ein Dichtan-
 strich anzubringen, ehe eine Platten-
 oder Schüttdämmung aufgebracht
 wird.



Bei Bedarf kann eine Fußbodenhei-
 zung verlegt werden und als Boden-
 belag eignen sich auch Kunstharz-
 beschichtungen neben Laminat und
 Fliesen. Bereits bestehende Keller-
 fenster müssen auf ihre Dichtheit
 geprüft, ev. die Dichtungen erneuert
 oder die Fenster komplett getauscht
 werden. Liegt der Keller großteils
 unterhalb des Straßenniveaus, sind
 erfahrungsgemäß die Kellerfenster
 klein und dienen eher zur Belüf-
 tung als zur Belichtung. Für größere
 Fenster muss gegebenenfalls außen
 das Erdreich bis unter die Fenster-
 unterkante abgegraben werden. Eine
 Regenwasserdrainage ist notwendig,
 dass kein Stauwasser durch die Fen-
 ster eindringt. Planung und Real-
 isierung dieser Arbeiten aber bitte
 unbedingt Profis überlassen!



**Avenarius
Agro**

**BAUTEN
SCHUTZ
KOMPETENZ**

BAUWERKSABDICHTUNG

Polymermodifizierte
**BITUMEN-
 SPACHELMASSEN**
 für trockene Keller.



**I STEH
DRAUF**

... wenn mei
Keller dicht is.

**DIE SCHWARZE NUMMER 1
SCHAFFT SICHERHEIT**



Haustypen

Niedrigenergiehaus

Um ein Niedrigenergiehaus (NEH) zu bauen, muss man schon am Beginn der Planung ein klares Konzept vor Augen haben. Vorsicht ist auch bei der Ziel-Definition geboten, da der Begriff „Niedrigenergiehaus“ unterschiedlich definiert ist.

Das ÖÖ. Niedrigenergiehaus ist als Haus mit einer Nutzheiz-Energiekennzahl unter $45 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ definiert.

Richtwerte für die Bauteile:

Es gibt keine generellen Aussagen über notwendige U-Werte, da diese auch stark von der Bauform abhängen. Als Anhaltspunkte können gelten:

- Außenwände: kleiner $0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Fenster: Verglasung $0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$
gesamtes Fenster $1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$
- Decken und Dachschrägen: kleiner $0,15 \text{ W/m}^2\text{K}$

Oft wird auch eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung eingebaut, die die Lüftungsverluste verringert.

Nullenergiehaus

Als Nullenergiehaus wird meist ein Haus bezeichnet, das über ein Jahr gesehen energieneutral ist. Das heißt, dass jede Energieform (nicht nur für die Beheizung, sondern auch elektrische Energie und Energie für die Warmwasserbereitstellung) ausgeglichen bilanziert. Vom echten energieautarken Haus unterscheidet es sich aber im

Zeitverhalten, da bei einem wirklich energieautarken Haus zu jedem Zeitpunkt die benötigte Energie selbst erzeugt wird. Beim Nullenergiehaus wird aber die Energieunabhängigkeit nur in der Jahresbilanz erreicht. In der praktischen Ausführung müssen solche Häuser entweder mit PV-Anlagen oder mit Blockheizkraftwerken ausgerüstet werden, da ja auch kein elektrischer Strom bezogen wird. Allerdings können zumindest günstigere netzgekoppelte Anlagen verwendet werden (beim echten energieautarken Haus muss zwar theoretisch auch ein Inselbetrieb möglich sein, die Einschränkung ist aber in der praktischen Auswirkung unerheblich).

Null-Heizenergie-Haus

Das Null-Heizenergie-Haus benötigt keine von außen zugeführte Energie zum Heizen. Möglich ist dies in unserem Klima nur durch aktive Systeme (sehr große Solaranlage, eventuell mit Saisonspeicher). Manchmal wird auch eine große Photovoltaikanlage installiert, die soviel Strom ins Netz zurückspeist, wie die zur Beheizung verwendete Wärmepumpe benötigt. Da die Photovoltaikanlage den Strom jedoch im Sommer einspeist und die Wärmepumpe den Strom im Winter benötigt (erhöhte Aufbringung mit fossilen Energieträgern), ist dieses Konzept nicht klimaneutral. Die Kosten sind dabei allerdings sehr hoch, sodass solche Häuser aus wirtschaftlichen Gründen nur selten realisiert werden. Nicht verwechselt sollte dieser Baustandard mit dem Passivhausstandard werden, bei dem immer noch bis zu 10 kWh/m^2

Nutzenergie zur Beheizung notwendig sind.

Passivhaus

Ein Passivhaus weist nach einer Definition des Passivhaus-Instituts Darmstadt einen Heizwärmebedarf (Energiekennzahl) von maximal $15 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ auf. Bei so guten thermischen Eigenschaften ist ein konventionelles Heizsystem nicht mehr nötig, das Haus wird durch die inneren Gewinne (Personen, Elektrogeräte) und die solaren Gewinne geheizt. Der Restwärmebedarf wird durch Erwärmung der Zuluft abgedeckt. Ohne kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung ist dies nicht möglich, weil die Lüftungswärmeverluste zu groß wären.

Da die guten thermischen Eigenschaften nicht durch ineffiziente Bereitstellung der notwendigen Restenergie zunichte gemacht werden sollen, werden weitere Passivhaus-Kriterien vorgegeben:

- Heizlast: max. 10 W/m^2
- Gesamt-Endenergiebedarf (alle Energiedienstleistungen, auch Strom): max. 42 kWh/m^2
- Gesamt-Primärenergiebedarf (alle Energiedienstleistungen): max. 120 kWh/m^2

Bei neuen Technologien ist es naturgemäß so, dass sie polarisieren und kontrovers diskutiert werden. Lobeshymnen und Jubelmeldungen zum Passivhaus sind im Internet leicht zu finden, seriöse Kritik und objektive Anmerkungen sind dagegen rar.

Der Fußboden

Grundlagen fürs Wohlfühlen

Böden und Bodenbeläge haben einen entscheidenden Einfluss auf den Charakter eines Raumes. Zur Auswahl stehen die unterschiedlichsten Materialien:

Holzböden

Parkettböden schaffen in ihrem Umfeld eine natürliche und lebendige Wohnatmosphäre und lassen sich sowohl mit klassischen als auch mit modernen Stillelementen harmonisch verbinden. Durch unterschiedlichste Holzarten und Oberflächentechniken werden diese in einer Vielzahl an Farbnuancen, Schattierungen und Ausführungen angeboten. Vom hellen Ahornparkett bis zur fast schwarzen Räumerei, von der puristischen Landhausdielen bis hin zum rustikalen Dielenboden.

Keramische Bodenbeläge

Aus Sicherheitsgründen sollten bei Bodenfliesen in Nassräumen rutschhemmende Fliesen verlegt werden. Beachten Sie dabei die Abriebgruppen nach Anwendungsbereich und Benützung: Abrieb-

gruppe 1 und 2 für leichte Beanspruchung im Barfuß- und Hausschuhbereich und für den Wohnbereich mit geringer Begehung. Abriebgruppe 5 ist z. B. für höchste Beanspruchung (für Garagenböden). Der praktische Nutzen von keramischen Fliesen ist unbestritten. Sie sind einfach zu pflegen und problemlos. Weil sie eine gewisse Noblesse ausstrahlen, erobern diese Böden auch den Wohnbereich. Besonders exklusiv sind Natursteinböden. Wenn Sie sich für dieses Material als Bodenbelag entscheiden, ist eine Fußbodenheizung Pflicht.

Teppichböden

Der Teppich hat drei maßgeschneiderte Vorteile, er ist trittsicher, strahlt eine angenehme Atmosphäre aus und bietet zudem noch eine hervorragende Schalldämmung. Als Bodenbelag ist er somit so gut wie perfekt. Seit Jahren setzt sich die Textilbranche besonders dafür ein, die nachweislichen Vorteile von Teppichböden - für bessere Raumluft und ein gesünderes Raumklima - gegen landläufige Vorurteile durchzusetzen. Dazu

gehört auch, dass Hersteller seit Jahren die Allergikereignung zahlreicher textiler Bodenbeläge kommunizieren. Diese besonders geprüften Teppichböden sind für den Verbraucher erkennbar mit dem TÜV-Siegel „Für Allergiker geeignet“ ausgezeichnet.

Vinylböden

Vinylböden sind wahre Meister der Verwandlung - in Optik und Haptik. Sie sind sehr robust, kratzfest, pflegeleicht und ideal geeignet für Feuchträume. Des Weiteren ist dieser Bodenbelag äußerst fußwarm, weshalb man ihn immer häufiger im Ess-, Schlaf- oder Wohnzimmer findet. Aufgrund neuester Technologien ist beinahe jedes Muster und jeder Farbton möglich. Den Unterschied zum Original erkennen mittlerweile nur die Wenigsten. Egal ob Granit, Stabparkett, Fliesen oder Naturstein - ihrer Kreativität sind ihrer keine Grenzen gesetzt. Der Vinylboden ist ein sehr beliebtes Produkt, das sowohl im privaten als auch im gewerblichen Bereich Verwendung findet.

Wir leben Räume.
Ihr Bodenprofi aus der Region.

> 4912 NEUHOFFEN
> 4600 WELS

FOX
BODEN | TREPPE | MONTAGE

fox.at

Richtige Planung

Wer sich ein Heim, ein naturnahes Klima und Behaglichkeit schaffen möchte, muss Umgebung, Hauskonzept, Innenausstattung, persönliche Bedürfnisse und natürliche Kreisläufe mit berücksichtigen.

Die Österreicher zählen zu den Pionieren bei gesundem Wohnen. Denn bereits 1994 stufen im Rahmen einer Mikrozensus-erhebung 77,4 Prozent der Befragten die Umweltqualität ihrer Wohnung als gut ein, 12,1 Prozent hatten dafür auch erhöhte Wohnkosten in Kauf genommen.

Auch die Bereitschaft, für umweltfreundliche Produkte mehr zu bezahlen, war deutlich vorhanden: 45,4 Prozent wollten mehr Geld für umweltfreund-

liche Möbel auf den Tisch legen, 50 Prozent waren bereit, höhere Preise für Tapeten, Farben und Lacke zu zahlen, und 63,1 Prozent geben an, besonders bei Putz- und Reinigungsmitteln nicht auf den Preis zu achten.

Zugenommen hat aber seither auch die Verwirrung um die Begriffe „ökologisch“, „biologisch“ und „naturintegriert“ oder „naturnah“, mit denen heute jeder Wohnungswerber oder Hausbauer konfrontiert wird.

Mit dem werbewirksamen Kürzel „ökologisch“ schmückt sich heute schon alles, egal, aus welchen Materialien ein Haus errichtet wurde. Oberstes Postulat der Öko-Jünger für eine derartige Bauweise ist die Niedrigenergiebauweise. Ein optimales Oberflächen-Volumen-Verhältnis, verbunden mit einer sehr guten Wärmedämmung, hat das beste

Kosten-Nutzen-Verhältnis bezüglich Umweltschonung.

Dementsprechend sind Öko-Häuser fast immer Energiesparhäuser, unbeschadet davon, ob zum Beispiel bei der Herstellung der Baustoffe jede Menge Energie verbraucht wird und dabei Schadstoffe in die Luft geblasen werden.

Die Verfechter des biologischen Bauens setzen kompromisslos auf den ausschließlichen Einsatz natürlicher Materialien und Baustoffe. Im Mittelpunkt ihres Denkens stehen Lehm als Baustoff und Häuser mit Grasdächern, natürliche Materialien für den Innenausbau, Pflanzenfarben und Bienenwachs. Ob diese Materialien – wahllos eingesetzt – letztlich für ein angenehmes Raumklima sorgen, steht auf einem anderen Blatt. Naturintegriertes Bauen heißt hingegen, das Bauen ganzheitlich zu sehen und



Diese Seite wird Ihnen gewidmet von der

Wirtschaftskammer Oberösterreich
Fachgruppe Ingenieurbüros
Tel. 05/90909-4721,
E-Mail: ingenieurbueros@wkoee.at
Web: ooe-ingenieurbueros.at

... mit dem Know-how der **Innenarchitektur**. Eine hochqualitative Umgebung zum Leben und Arbeiten schaffen. Die oö. Ingenieurbüros für Innenarchitektur planen und gestalten Räume zum Wohlfühlen. ooe-ingenieurbueros.at

architekturraumfalterin

WKO
WIRTSCHAFTSKAMMER OBERÖSTERREICH
Ingenieurbüros

WISSEN WIE'S GELT.



Alles aus einer Hand Hörmann Ihr Komplettanbieter für Türen, Tore und Antriebe

Hörmann Austria GmbH

Gewerbestraße 23

5310 Mondsee

+43 232 27600 - 0

www.hoermann.at

Foto: Heinz Imleitner; Quelle: Presstexte – Hörmann Downloadcenter; Bezahler: PR



Bei einem Neubau oder Sanierungsprojekt kommen viele Komponenten ins Spiel. Hörmann als Komplettanbieter für Türen, Tore und Antriebe unterstützt Sie durch die schier endlose Vielfalt an Dekoren, Oberflächen und Farben bei der Verwirklichung Ihres individuellen Einrichtungsstils.

Getreu dem Motto: „Alles aus einer Hand“ erhalten Sie bei einem von über 800 Hörmann Fachhändlern kompetente Beratung, wenn es um die richtige Wahl Ihrer Eingangstür, Garagentor, Innentür, oder Feuerschutztür geht. Dank des umfangreichen Produktsortiments von Hörmann können Sie sich den Weg zu weiteren Händlern sparen. Alle für Ihr

Bau- oder Renovierungsprojekt benötigten Türen und Tore lassen sich optisch aufeinander abstimmen. Selbstverständlich erhalten Sie auch das passende Zubehör für die Realisierung Ihres „Smart Homes“ bei Hörmann. Türen und Tore von Hörmann lassen sich bequem per Smartphone oder Handsender öffnen. Mittels Hörmann Homee lassen sich alle Türen und Tore im Haus zentral ansteuern.

Um Ihr Haus vor ungebetenen Gästen zu schützen, bietet Hörmann umfangreiche Möglichkeiten für den Einbruchschutz. Bei Haustüren können Sie auf RC2 bis RC4 geprüfte Sicherheit vertrauen. Wohnrauminnentüren spielen in der

modernen Innenarchitektur eine immer größere Rolle. Bewusst als Gestaltungselement eingesetzt, können sie das Gesamtbild und den Charakter eines Raumes ebenso stark beeinflussen wie die Möblierung.

Verwirklichen Sie Ihre Vorstellung des perfekten Eigenheimes und wählen Sie aus einer Vielzahl an Designoptionen aus dem Hörmann Innentüren-Programm. Hörmann bietet die perfekte Lösung für jeden Geschmack und jede bauliche Anforderung.

Lassen Sie sich im Hörmann Schauraum in Mondsee beraten! Auf 250 m² können Sie die neuesten Produkte sowie beliebte Motive ansehen und ausprobieren!

auch so anzugehen. Das heißt: von den Gegebenheiten des Grundstücks bis hin zu den wirtschaftlichen Voraussetzungen dafür zu sorgen, dass die Bewohner naturnah leben können.

Das große Problem der Planung und des Bauens der Gegenwart ist allerdings, dass immer nur einzelne Teile behandelt werden – eine Unzahl von Experten setzt sich isoliert mit Baustoffen und Bausystemen auseinander. Das ganzheitliche Denken, um ein naturnahes Raumklima zu schaffen, fehlt jedoch.

Naturnahes Bauen ist ohne neuzeitliche Technologie unmöglich. Das betrifft vor allem wirtschaftliches Bauen, die Installation von Heizsystemen und viele andere Ausstattungs- und Einrichtungsbereiche. Es ist heute ganz einfach notwendig, daran zu denken, dass bei der Errichtung eines gesunden Hauses – und da gibt es keinen Unterschied zum konventionellen Bau – die Lohnkosten so niedrig wie möglich gehalten werden. Und das kann nur dann funktionieren, wenn gute Baustoffe zu einem möglichst hohen Grad industriell verarbeitet werden.

Die primäre Aufgabe des naturintegrierten Bauens ist es nicht, biologische Baustoffe zu verwenden, sondern die höchste Behaglichkeit zu schaffen. Das heißt, ein Haus zu bauen, das alles, was die Natur hergibt, einfängt und alles Aggressive abschirmt. Wobei natürlich Baustoffe vor allem dort eingesetzt werden sollen, wo sie die Raumluft nicht belasten. Im Wesentlichen geht es darum, die Effizienz der Bausysteme und der Heizungsanlagen zu optimieren.

Bei naturintegriertem Bauen steht auch nicht der Gedanke, möglichst viel Energie einzusparen, im Mittelpunkt, sondern mit möglichst wenig Energie einen hohen Grad an Behaglichkeit zu errei-

chen. Zu diesem Zweck soll alles, was die moderne Technik zu bieten hat, eingesetzt werden.

Das Wohnzimmer

Der Wohnraum ist zentraler Mittelpunkt des Hauses, weil hier die Freizeit verbracht, die Kinder betreut und die Gäste empfangen werden, meistens findet sich hier auch der Essplatz.

Ein Wohnraum sollte daher heute nicht kleiner als 30 Quadratmeter sein. Eine offene Konstruktion zum oberen Stockwerk (mit Galerie) bringt zwar mehr Freiraum, vermindert allerdings die nutzbare Wohnfläche und erhöht die Energiekosten.

Unterschiedliche Fußbodenniveaus können eine reizvolle architektonische Variante sein, schaffen jedoch Probleme – zum Beispiel bei Kleinkindern, im Alter oder bei körperlicher Behinderung. In der Regel ist das Wohnzimmer ein Mehrzweckraum, in dem sich alle möglichst ohne Konflikte, wohl fühlen wollen. Soll dieser Raum den persönlichen Lebensstil erkennen lassen und ein gesundes, harmonisches Leben ermöglichen, ist auf etliche Kriterien zu achten.

Ausrichtung und Funktion:

Wohnräume brauchen ein Klima der Lebensfreude und Energie. Die ideale Ausrichtung ist daher Süden. Funktionsinseln für Kommunikation, Fernsehen oder Ruhe und Regeneration, Stellflächen für Möbel und Verkehrswege sollen exakt, auch in Abhängigkeit der Sonneneinstrahlung, festgelegt werden, bevor mit der Ausstattung des Wohnzimmers begonnen wird.

Tipps

- Wenn größere Mengen an Spanplatten im Wohnzimmer zu verbauen

sind, verwenden Sie zement- oder magnesitgebundene Spanplatten (keine Formaldehydabgabe, da mineralisch gebunden).

- Grünpflanzen sowie unbehandelte Wand- und Deckenverkleidungen aus Fichten-, Kiefern- und Tannenholz nehmen Schadstoffe aus Tabakrauch oder Spanplatten (Formaldehyd) auf.
- Verwenden Sie vorwiegend Papiertapeten, noch besser Rauhfaser. Diese können die Luftfeuchtigkeit regulieren (ohne zusätzliche Kunststoffbeschichtung) und geben kaum Lösungsmittel an die Raumluft ab.
- Holzböden, die mit natürlichen Oberflächenmitteln oder Lacksystemen (deren Lösungsmittel Wasser ist) behandelt werden, belasten die Raumluft weniger.
- Bei sichtbaren Holzkonstruktionen und Verkleidungen kann auf Holzschutz verzichtet werden.
- Solange das Bauwerk nicht vollkommen ausgetrocknet ist, sollten Sie dampfdurchlässige Anstriche verwenden. (Mineralische Silikatfarbe etwa behindert den natürlichen Feuchtigkeits- und Gasaustausch der Wände nicht.)
- Pflanzenfarben ohne zusätzliche Konservierungsmittel sind nur für trockenen Untergrund geeignet.
- Um eine zusätzliche Radonbelastung der Luft zu vermeiden, ist der Einsatz von Wand- und Deckenbeplankungen aus Naturgips zu überlegen. Auch bei Platten aus Granit und vulkanischem Gestein muß mit radioaktiver Eigenstrahlung gerechnet werden.
- Fußbodenheizungen im Wohnzimmer sind dann notwendig, wenn fußkalte Bodenbeläge verwendet werden. Fußbodenheizungen ohne Zusatzheizungen im Wohnraum sind nur dann geeignet, wenn sie den Energiebedarf des Raumes mit nied-

riger Fußbodenoberflächentemperatur (erheblich unter unserer Körpertemperatur) abdecken können.

- Ausgeglichene Luftfeuchte erreichen Sie durch offeneporige Bau- und Ausstattungsstoffe. An der Oberfläche wirken diese Poren bis zu einer Tiefe von maximal 15 Millimetern besonders regulierend. Offenporige Wandflächen sollten Sie auch nicht mit natürlichen Oberflächenbehandlungsmitteln verschließen. Bienenwachs, auf Holz aufgetragen, kann dichter als Plastikfolien sein.

Das Schlafzimmer

Alles, was unseren Schlaf, die Phasen der Entspannung, Regeneration und Erneuerung unseres Organismus stört, sollten Sie, wenn irgendwie möglich, vermeiden. Entsprechend sorgfältig sollte deshalb die Gestaltung Ihres Schlafbereiches erfolgen. Bei der Auswahl der Schlafzimmerausstattung sind klare Prioritäten angebracht:

Zuerst kommt die Gesundheit, erst danach die Ästhetik. Allerdings werden diese Räumlichkeiten – für viele nur mit acht Stunden Liegen im Bett verbunden – auch für andere Aktivitäten benutzt: So hat in vielen Schlafzimmern das TV-Gerät seinen fixen Platz, Lesecke, Schreibgelegenheit und Fitnessgeräte sind ebenfalls häufig vorhanden.

Ausrichtung und Funktion:

Wer den Aktivitätsrhythmus fördern will, legt das Schlafzimmer Richtung Nordosten, Osten oder Südosten.

Wichtiger ist allerdings, dass der Raum möglichst wenig durch Außenlärm belastet wird. Besonders im Krankheitsfall weiß man solche Schlafzimmer zu schätzen.

Tipps

- Achten Sie darauf, dass Schlafzimmermöbel aus Pressspanplatten unbedingt diffusionsdicht beschichtet sind, noch besser eignen sich Naturholzmöbel ohne chemischen Holzschutz.
- Niedrige Betten sind modern, hohe aber gesünder, da sich die meisten Schadstoffe der Luft auf dem Boden sammeln.
- Für das Raumklima im Schlafzimmer sind feuchteregulierende Oberflächen von Wand und Decke besonders wichtig. Deshalb sollten sie offenporig mit Kalkfarben oder mineralischen Silikatfarben gestrichen werden.
- Achten Sie darauf, dass Teppiche aus Naturfasern kein synthetisches Trägervlies oder Schaumstoffrücken aufweisen.
- Frischere Feuchte als vom Luftfeuchter erhalten Sie im Winter von zum Trocknen aufgehängten Wäschestücken.
- Wenn die Betten direkt an kaltes Mauerwerk angrenzen, bringen Sie an diesen Stellen Naturfaserbespannungen oder hinterlüftete, stoffbespannte Weichfaserplatten an.
- Sanfte blaue oder violette Farbtöne fördern Ruhe und Entspannung; als Beleuchtung empfiehlt sich warmes, künstliches Licht, das blendfrei oberhalb des Betthauptes strahlt.
- Bei Neuinstallation ist angeraten, eine Netzfreischaltautomatik zum Abschalten der Stromleitung im Schlafzimmer anzubringen.

Das Kinderzimmer

Über die Funktion des Kinderzimmers gibt es unter Architekten Meinungsver-

schiedenheiten: Die einen planen es als reinen Schlafraum mit einem Spielzimmer extra, andere wiederum wollen Spielen und Schlafen in einem Raum vereinigt haben. Als reiner Schlafplatz genügen zehn bis zwölf Quadratmeter. Soll es den spielenden Kindern auch noch Platz bieten, sind etwa 20 Quadratmeter einzukalkulieren. Es sollte jedoch jedes Kind – egal welchen Alters – einen eigenen Raum haben. Kinder brauchen Platz zum Schlafen, Spielen und Lernen – aber auch für viel Kreativität und Phantasie.

Ausrichtung und Funktion:

Kinderzimmer gehören zum Licht, also nach Südosten, Süden oder Südwesten ausgerichtet. Sie sollen keine Durchgangsräume sein und, wegen elektromagnetischer Störfelder, nur dann über oder neben Räumen mit haustechnischer Einrichtung angeordnet werden, wenn die elektrischen Leitungen abgeschirmt und die Geräte geerdet sind.

Tipps

- Vor allem kleine Kinder verbringen einen großen Teil ihrer Zeit auf dem Boden. Wasserlöslich versiegelt oder pflegeleicht gewachste Holzböden sind sauber und warm. Wer unbedingt Spannteppichböden einsetzen möchte, sollte darauf achten, dass sie aus Baumwolle, Wolle, Ziegenhaar oder Seide sind.
- Aber auch Teppiche aus Naturfasern werden manchmal mit synthetischem Trägervlies und Schaumrücken ausgestattet. So kann der „Naturfaser-teppich“ ebenfalls wie der Kunstfaserteppich zur Brutstätte von Bakterien werden.
- Kreide-, Leim- und Naturbinderfarben im Kinderzimmer können Sie, wenn die Wände verschmiert sind,



mit warmem Wasser abwaschen.

Weißer Wandfarben können individuell mit Erdfarben abgetönt werden.

- Wenn Kinder zu Allergien neigen, verwenden Sie Kalkfarbenanstriche. Sie wirken desinfizierend gegen Bakterienbefall.
- Feinstfasern – von Trittschalldämmplatten und Wärmedämmungen aus Glas, Steinwolle oder Zellulose könnten konstante Raumluftbelastung bedeuten. Daher sollten Sie Öffnungen und Schlitze vorsorglich dauerhaft und fugendicht verschließen (Silikon).
- Rippenradiatoren sollten Sie keramisch verkleiden, darüber hinaus ist darauf zu achten, daß Radiatoren nicht von Vorhängen abgedeckt werden.
- Bunte, grelle Farbausstattungen, wie sie in Einrichtungshäusern meist vorgeschlagen werden, passen oft nicht zu den seelischen Bedürfnissen von vielfältig überforderten Kindern. Gedämpfte Farben in Blau, Orange und Gelb, möglichst aber kein Rot und Violett, werden nach umfangreichen psychologischen und physiologischen Tests empfohlen.

Die Küche

Als Erfinderin der modernen Einbauküche galt die österreichische Architektin Margarete Schütte-Lihotzky, deren Gedankenblitz – die sogenannte „Frankfurter Küche“ – in den zwanziger Jahren als „amerikanische Küche“ ihren Siegeszug antrat. Geringer Platzbedarf, hohe Funktionalität und niedriger Arbeits- und Pflegeaufwand waren die Kriterien, welche die Küchenentwerfer jahrzehntelang zu berücksichtigen hatten. Und

wenn man auch noch hier und da isoliert einen alten Brotschrank, ein Wandbrett für Geschirr oder gar für Gewürze findet, die heutige Küche ist eine Einbauküche. Nachdem solche Einbauteile nicht ohne weiteres im nachhinein zu verändern sind, kommt es in besonderem Maß auf eine sorgfältige Raumplanung an.

Für die Arbeitsküche ist nicht allein die vorhandene Quadratmeterzahl, sondern vor allem die zum Verbau geeignete Fläche entscheidend. Je weniger Platz vorhanden ist, desto maßgenauer müssen die Einbauten zugeschnitten sein.

Gerade in eng aneinandergereihten, geschlossenen Möbeln können sich gesundheitsschädliche Gase in bedenklichen Mengen konzentrieren; noch höherer gesundheitlicher Stellenwert kommt all jenen Küchenteilen zu, in denen Speisevorräte und Essgeschirr gelagert werden.

Ausrichtung und Funktion:

Arbeitsküchen werden in der sonnenabgewandten Seite des Bauwerkes situiert (Nordost, Nordwest), Wohnküchen, die ganztagig genutzt werden, liegen zweckmäßiger auf der Südostseite.

Küche, Essraum, Essterrasse, Wohnraum und, wo vorhanden, Wintergarten bilden innerhalb des häuslichen Raumverbandes eine Einheit. Kurze Wegstrecken, aber auch der Kontakt zu den anderen Familienmitgliedern (besonders zu Kindern) zwischen diesen Räumen sollte möglich sein.

Tipps

- Mehrschichtverleimtes Holz, auch mit Kunstharzverleimung (statt Naturharzleim) für die Herstellung von Kücheneinbaumöbeln, reduziert den Klebemittelanteil und damit die

Gefahr von Schadstoffemissionen um ein Vielfaches im Vergleich zu Spanplatten.

- Bei einer Vollholzküche sollten Sie darauf achten, dass auch die Rückwände und Schubladenböden aus Vollholz gefertigt sind.
- Glatte, pflegeleichte Oberflächen sind für Bodenbeläge im Küchenbereich eine wichtige Anforderung. Aus hygienischer Sicht kommen daher besonders glasierte Fliesen in Frage. Sie sind unverwundlich und lassen sich rasch reinigen.
- Fliesen- und Steinbeläge sind fußkalt, eine Fußbodenheizung ist daher zu empfehlen. Die maximale Bodentemperatur bei Fußbodenheizungen in der Küche liegt deutlich unter 30 Grad Celsius. Eine Überschreitung kann zu Gefäß- und Kreislaufbeschwerden führen.
- Als Belag für den Küchenboden wurde das Linoleum wiederentdeckt, vor allem wegen der Zusammensetzung aus natürlichen Rohstoffen wie Leinöl, Naturharz und Holzmehl. Linoleum riecht angenehm, läßt sich nicht elektrostatisch auf, ist fußfest und dauerhaft.
- Die Höhe der Arbeitsfläche der Küchenmöbel sollte nicht im Hinblick auf die vorgegebene Norm, sondern auf die individuelle Körpergröße bestimmt werden. Nur so kann durch die aufrechte Haltung die Wirbelsäule entlastet werden.

Das Badezimmer

Die Zeiten, in denen das „Bad im Schrank“ aktuell war, sind glücklicherweise vorbei. Doch die modernen Trends



www.team-work.at

Die beste Form der Zusammenarbeit

KOMPETENTER PARTNER FÜR MALEREI & RENOVIERUNGSLÖSUNGEN

TEAM work

TEAMwork Holz- und Kunststoffverarbeitung GesmbH | 5x in Oberösterreich

WARUM BERATUNG BEI IMMOBILIEN SO WICHTIG IST?

→ immo-ratgeber.at

Jetzt heißt Immo-ratgeber downloaden!

WIR GEBEN OBERÖSTERREICH EIN ZUHAUSE.

Service - Karosserie - Reparatur aller Marken

30 *Auto Kroiss*

Wir halten Sie mobil

Auto Kroiss GmbH
Traunuferstraße 110, 4052 Ansfelden
Tel.: 07229 / 82700, Fax: 07229 / 82707
office@autokroiss.at, www.autokroiss.at

- KFZ-Technik
- Computerdiagnose
- Karosserie-Fachbetrieb
- Dellen- und Hagelschaden
- Klein- und Lackschaden
- Windschutzscheiben
- Steinschlag-Glasreparatur
- Klimatechnik

zum komfortablen Wohnbad können nur von den wenigsten durchgezogen werden. Trotzdem sollten mindestens fünf Quadratmeter (ohne zusätzliche Dusche) für ein Badezimmer veranschlagt werden, jeder Quadratmeter mehr ist zu begrüßen.

Das Bad sollte auch so geplant sein, dass es dem Schlafbereich zugeordnet wird; als Ausstattung werden Wanne, Handwaschbecken und Bidet genügen. Bei mehr als vier Personen ist eine zweite Bade- oder Waschgelegenheit vorzusehen, was bei der morgendlichen Stoßzeit von Vorteil ist. Für ein Extradad im Kindertrakt genügen vier Quadratmeter.

Ausrichtung und Funktion:

Sanitäräume werden dann, wenn diese nur zur Körperpflege kurzzeitig genutzt werden, in der sonnenabgewandten Seite des Bauwerkes situiert. Das Wohnbad als ausgiebig genutzter Lebensraum verlangt unmittelbare Nähe der Schlafräume, gehört zum Intimbereich der Wohnung.

Tipps

- Achten Sie darauf, dass die Steig- und Fallwasserleitung nach Möglichkeit in einem durchgehenden Schacht untergebracht werden.
- Um Schwingungsübertragungen von Rohrleitungen durch das Mauerwerk zu vermeiden, gehören diese mit Filz, Schafwolle oder Isolierkork ummantelt.
- Das Schwitzwasser an den Wänden und Decke im Badezimmer fördert den Schimmelbefall. Je höher die Oberflächentemperatur von Wand und Decke, desto weniger Kondenswasser fällt an. Ein ständig gleichmäßig temperiertes Badezimmer über 20 Grad Celsius ist zu empfehlen.
- An das Zentralheizungssystem angeschlossene Handtuchrockner, auch

mit Elektrozusatzaufheizung, ergeben im Sommer wie im Winter eine praktische Schnelltemperaturregelung.

- Schalter und Steckdosen müssen außerhalb des Spritzwasserbereiches installiert werden.
- Badewannen aus Stahlblech oder Gusseisen gehören geerdet.
- Im Badezimmer sollten Sie keine Metallbeleuchtungskörper verwenden.
- Verwenden Sie Essig statt chemischer Entkalkungsmittel zur Reinigung von Armaturen. Warmwassertemperaturen unter 60 Grad Celsius minimieren eine Verkalkung.

Der Wintergarten

Ein vernünftig geplanter und konstruierter Wintergarten ist mehr als nur ein wohnraumschaffender Anbau zum Haus. Er leistet auch einen positiven Beitrag zur Verbesserung der Wohnatmosphäre. Er fungiert ebenfalls als „Heizenergie-Gewinnungsanlage“, die umso effizienter arbeitet, je rechtzeitiger die Verbindungsflächen geöffnet beziehungsweise geschlossen werden. Also eine einfache und kostengünstige Art der Regeltechnik, die keiner Normung bedarf, sondern nur eines bewussten Mitlebens der Hausbewohner. Denn ein Wintergarten funktioniert in der Regel wie ein stehender Luftpolster vor dem angrenzenden Wohnbereich, sorgt so für eine zusätzliche Wärmedämmung und reduziert damit auch die Heizleistung.

Ausrichtung und Funktion:

Der Wintergarten sollte immer so angelegt werden, dass die tiefstehende Wintersonne durch den Wintergarten in den dahinter liegenden Wohnbereich einstrahlen kann. Höchster Wärmege-

durch optimale Situierung des Wintergartens erfolgt am sichersten nach Vermessung des Bauplatzes mit dem Sonnenmeßgerät (lange Winterschatten durch Bäume, Gebäude, Bergkuppen etc. werden exakt erfasst).

Tipps

- Die Konstruktionsteile des Wintergartens werden in Leichtmetall, kunststoffbeschichteten Stahl oder in Holz angeboten. Die an den Konstruktionselementen eine Reihe von Problemzonen in den Anschlussteilen an Glasflächen zu finden sind, sollen Holztragwerke immer in Brettschichtholz (schichtverleimt) ausgeführt werden.
- Wollen Sie auf „harte“ Holzschutzmittel verzichten, kann die erwünschte Langlebigkeit durch Abdecken der äußeren Leimbinder-Dachschrägen mit pulverbeschichteten Blech erreicht werden.
- Mit der Verwendung von Isolierglas können Sie den Wintergarten weitgehend frostfrei halten. Die Scheiben beschlagen nicht so schnell wie bei Einfachglas.
- Bei eingeschobigen Wintergärten können Sie zum Warmlufttransport ins Innere des Hauses an der höchsten Stelle des Glashauses einen Ventilator einsetzen.
- Als Sonnenschutz für die Bepflanzung haben sich helle Stoffbahnen an der inneren Seite der Schrägverglasung bewährt.
- Auch für den Wintergarten gilt, was die NASA eindrucksvoll bewiesen hat: Grünpflanzung in Räumen haben eine luftreinigende Wirkung und können schädliche Gase wie Formaldehyd, Ammoniak etc. neutralisieren und absorbieren. Außen dicht abgeschlossen werden.

Kellerräume

Wer sich heute beim Hausbau für einen Keller entscheidet – was bei den hohen Kosten nicht immer der Fall ist –, denkt sicher nicht daran, die gesamte Fläche als Lager für Kohlen und Kartoffeln zu nutzen. Sauna- und Fitnessbereich, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnraum sind die allermeisten Gründe, weshalb Hausbauer tief in die Tasche greifen, um den kostbaren Grund optimal auszunützen. Aber um die unterirdischen Räume für derartige Zwecke nutzen zu können, muss hier speziell an Dichtungsmaßnahmen gedacht werden. Ein Feuchteschutz der Fundamente verhindert außerdem, dass Nässe an den Mauern hochsteigt und diese schädigt.

Bau- und Ausstattungsmaterialien:

Bei der Errichtung eines Kellers können bis zu 40.000 Liter Wasser verbaut werden. Der größte Teil davon muß nach Fertigstellung innerhalb des Hauses verdunsten, da Kellerwände außen dicht abgeschlossen werden. Beim reinen Schalbetonkeller dauert die Bauaustrocknung bis zu fünf Jahre. Von Experten wird für eine 30 Zentimeter starke Betonwand eine Austrocknungsdauer von zirka 1440 Tagen genannt.

Tipps

- Wollen Sie das Risiko der Raumluftbelastung durch Schadstoffe reduzieren, sollten Sie möglichst trockenes Baumaterial verarbeiten, das heißt,

die Baustoffe sollten auf der Baustelle trocken gelagert werden.

- Trockene Leichtbeton-Hohlblocksteine sind dort, wo nicht mit Hangdruck zu rechnen ist, Betonschalsteinen oder Schalbeton vorzuziehen.
- Die Bauaustrocknung können Sie wirkungsvoll beschleunigen, wenn sofort nach Einbau der Fenster geheizt (auch im Sommer) und stoßgelüftet (kurzzeitiges Durchziehen) wird.
- Die beste Kellerbauzeit sind die Herbst- und Wintermonate (niedrige Luftfeuchte im Winter).



WIR OBERÖSTERREICHISCHE RÜCKENSTÄRKER.

Keine Sorgen, wir sind für dich da. Jederzeit und immer in deiner Nähe. **Jetzt Beratungstermin vereinbaren.**

Ober  österreichische
www.keinesorgen.at



gebäudeklimaperfektionierer

... mit dem Know-how der **Installationstechnik**. Heizung, Klima, Lüftung und Sanitär perfekt abgestimmt: Die oö. Ingenieurbüros für Installationstechnik entwickeln innovative Gesamtlösungen – für wirtschaftlich effizientere Gebäude und maximalen technischen Komfort. Planung, Berechnung, Überwachung, Beratung. Mit uns sind Sie auf der sicheren Seite. [ooe-ingenieurbueros.at](http://www.ooe-ingenieurbueros.at)



WISSEN WIE'S
GELI... T.



SIMADER

Baumeister und Zimmermeister GmbH
Sägewerk und Baustoffhandel

Handschlagqualität.
Seit 1885.

Als eines der führenden Bauunternehmen Oberösterreichs in den Bereichen **Hochbau** und **Zimmererei**, mit eigenem **Sägewerk** und **Baustoffhandel**, ist es unsere Berufung, perfektes Handwerk anzubieten.

Unsere langjährige Erfahrung macht uns zu Ihrem verlässlichen Partner und gibt Ihnen ein sicheres Gefühl SIMADER-Kunde zu sein.



4181 Oberneukirchen
Tel: 07212 / 7212
sekretariat@simader.at

4020 Linz
Tel: 0732 / 65 65 94

www.simader.at

Alternativenergie

Photovoltaik

Auch Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) sind mittlerweile Stand der Technik. Aufgrund der unterschiedlich hohen Förderungen und Einspeisevergütungen lassen sich nur schwer Aussagen über eine Amortisation machen. Generell lässt sich sagen, dass man den Strom einer PV-Anlage meist selbst verbrauchen sollte (also nicht zu stark überdimensionieren). Die Installationsarbeiten sind sehr einfach, dürfen aber trotzdem nur von Fachfirmen durchgeführt werden.

Funktionsweise:

Aus Sonnenlicht wird direkt elektrischer Strom erzeugt. Dies geschieht mittels Solarzellen (=Photovoltaik-Modul bzw. kurz: PV-Modul). Solarzellen erzeugen Gleichstrom bzw. Gleichspannung (wie eine Batterie). Nicht zu verwechseln sind Solarzellen mit (thermischen) Sonnenkollektoren, die mit Hilfe der Sonne Wasser oder Luft erwärmen.

Ertrag:

Eine Fläche von 10 m² liefert in Mitteleuropa ca. 800 kWh Strom im Jahr bei einer Spitzenleistung von ca. 1kW. PV-Anlagen sollten immer mit Netzanbindung installiert werden, da eine Anlage für den Inselbetrieb sehr hohe Kosten verursacht (Batterien, Ladegeräte, Platzbedarf, Überdimensionierung aus Sicherheitsgründen).

Heizen mit Pellets

Holzpellets werden in Österreich in der Regel aus Säge- und Hobelspänen hergestellt.

Seit September 2014 regelt die weltweite Norm ISO 17225-2, welche Eigenschaften Holzpellets haben müssen. Die Norm definiert drei unterschiedliche Qualitätsklassen: A1, A2 und B. Pelletproduzenten müssen stets angeben, welche Qualitätsklasse sie produzieren bzw. an ihre Kunden liefern. Die meisten Hersteller von Pelletkaminöfen und Pelletzentralheizungskesseln für Einfamilienhäuser haben ihre Produkte für die Qualitätsklasse A1 ausgelegt. Größere Pelletkessel, etwa für Mehrfamilienhäuser oder für gewerbliche Objekte können auch mit der Qualitätsklasse A2 oder B betrieben werden.

Vorteile:

- umweltverträglich, CO₂-neutral
- niedrige Betriebskosten
- freie Lieferantwahl
- Wertschöpfung im Inland

Nachteile:

- regelmäßige Aschenentfernung nötig
- Lagerraum ist notwendig

Kosten:

Die Brennstoffkosten sind günstiger als bei Heizöl oder Gas und variieren je nach Lieferart (mit Tankwagen, in Säcken oder in Big-Bags) und Lieferdatum. Der Heizkessel selbst ist bei der Investition etwas teurer als ein Ölkessel, jedoch

sind die Lagerraumkosten wesentlich geringer.

Qualität:

Das Qualitätssiegel ENplus garantiert dem Kunden, dass die Qualität der gelieferten Pellets tatsächlich den in der ISO-Norm angeführten Werten entspricht. Unternehmen, die das Qualitätssiegel ENplus tragen, werden regelmäßig durch unabhängige Experten überprüft und müssen umfangreiche Qualitätsrichtlinien berücksichtigen. Es lohnt sich, bei der Pelletbestellung nicht nur auf den Preis zu achten, sondern auch nach dem Qualitätssiegel zu fragen.

Versorgung:

In Österreich ist eine flächendeckende Versorgung sichergestellt. Die Pelletsproduzenten stellen aktuell eine Million Tonnen Pellets her.

Platzbedarf:

Pelletslager benötigen nicht mehr Platz als Tankräume für Ölheizungen. Für ein normales Einfamilienhaus benötigt man je nach Heizlast bzw. Wärmebedarf einen Raum von rund 6 m² Grundrissfläche (Faustformel: benötigte Raumgröße in m² = Heizlast in kW).

Aschenentfernung:

Auch wenn manchmal damit geworben wird, dass nur einmal jährlich der Aschenbehälter geleert werden muss, so ist es doch realistischer, alle ein bis zwei Monate mit der Aschenentleerung zu rechnen.

Behagliche Wärme

Gezielt heizen und Wärme sparsam erzeugen – das sind die Voraussetzungen für ein umweltfreundliches Heizbewusstsein. Daher wichtig: Wärme nur dann und dort, wo man sie braucht.

Gerade im Winter wenn die Temperaturen draußen ziemlich oft unter die Null-Grad-Grenze sinken, freut man sich abends heimzukommen und die Wohnung wohligh warm vorzufinden. Voraussetzung für eine gute und effektive Heizungsanlage ist immer eine möglichst gut gedämmte Gebäudehülle. Je mehr Wärme durch schlechte Dämmung verlorengeht, desto mehr Wärme muss auch die Heizanlage erzeugen. Hierin ist auch der Zusammenhang zwischen Heizbedarf der Wohnfläche und der erforderlichen Heizleistung der Heizanlage zu sehen. Eine exakte Planung ist deshalb notwendig.

Durch unregelmäßige Heizungsanlagen entstehen – und das ist „amtlich“ – bis zu 20 % höhere Heizkosten. Für behagliche Wohnwärme ist eine Raumtemperatur von rund 22 Grad Celsius ausreichend. Mittels Fernthermostat wird eine konstante Raumtemperatur erreicht und somit Energie und Kosten gespart. Raumüberemperaturen bis zu drei Grad Celsius sind bei unregelmäßigen Heizungsanlagen keine Seltenheit. Schon bei einer Temperaturerhöhung von 1 Grad Celsius steigt der Energieverbrauch bis zu sechs Prozent.

Unbestritten können zentrale Heizsysteme als Ganzhaus-Heizung der Wärmeinheit wirtschaftlicher erzeugen als Einzelfeueröfen. Aber was, wenn die dort bereitgestellte große Wärmemenge gar nicht benötigt wird? Die ständige Bereitschaft der Zentralheizung ist z. B. in den langen Übergangszeiten unwirtschaftlich. Da empfiehlt sich bestens ein einfacher Heizkamin, Alternativheizsysteme wie Wärmepumpen, Sonnenenergie, Windenergie oder der bewährte Kachelofen. Der Kachelofen ist so nebenbei bemerkt auch extrem förderlich für ein gesundes Raumklima. In der Übergangszeit können mit einem Kachelofen Energie und Kosten gespart werden. Vor allem, wenn wärmere Temperaturen nur in bestimmten, häufig genutzten Räumen gewünscht werden.

Auch Specksteinöfen kommen immer mehr in Mode. Die Energie wird hier als natürliche Strahlungswärme abgegeben, wobei die Speicherfähigkeit 70 Prozent höher als bei herkömmlicher Ofenschamotte und die Wärme-Leitfähigkeit sechsmal schneller ist. Ein bis drei Stunden heizen reicht, und der Ofen hält den Raum bis zu 24 Stunden warm.

Wer einen Kamin oder Kachelofen plant, sollte die Wärmeleistung auf den zentralen Wohnbereich abstimmen. Mit Wirkungsgraden von 60 % bis über 80 % sind diese modernen Feuerungssysteme, mit ihrer sparsamen Wärmenutzung äußerst wirtschaftlich. Unbedingt zu berücksich-

tigen ist auch die Fernwärme, eine der komfortabelsten und energiewirtschaftlichsten Formen der Beheizung.

Behagliche Energie für Ihr Heim

Ob beim Neubau oder der Sanierung von Altbauten, an vorderster Stelle sollte immer die Entscheidung stehen, mit welcher Energie heize ich mein Haus. Gas ist der mit Abstand umweltfreundlichste fossile Energieträger. Es hat einen besonders hohen Wasserstoff- und sehr geringen Kohlenstoffanteil und verbrennt daher nahezu rückstandsfrei. Gerade in belasteten Gebieten ist die Verwendung von Erdgas oder Flüssiggas daher eine wirksame Möglichkeit zur Verbesserung der Umweltsituation. Die exakte Regelbarkeit von Gas ist ein weiterer Vorteil, der neben dem Umweltaspekt auch noch Wirtschaftlichkeit mit sich bringt. Durch moderne Anlagen – sogenannte Brennwertanlagen – kann die Effizienz von Gas noch weiter gesteigert werden. Denn Brennwertanlagen haben einen besonders hohen Wirkungsgrad, der durch die Nutzung der im Abgas enthaltenen Wärme erzielt wird. So werden Energieverbrauch, Emissionen und Kosten nochmals gesenkt.



BÖSCH WÄRMEPUMPEN

Extra leise, sparsam und effizient

FÜR JEDEN ANSPRUCH DIE PASSENDE LÖSUNG!

- Zahlreiche Ausführungen für Luft/Wasser, Wasser/Wasser, Sole/Wasser
- Für Innen- oder Außenaufstellung
- Extra leise, sparsam und umweltfreundlich
- Platzsparend durch kompakte Abmessungen
- Auch zur Bereitung von Trinkwarmwasser
- Optimal kombinierbar mit einer Photovoltaik-Anlage

Walter Bösch GmbH & Co KG, Gerstengrabenstraße 44, 4060 Liez/Lieonding
Tel: 0732/672185-0 | E-Mail: obermesternich@boesch.at | www.boesch.at

Elektrische Heizsysteme

Kosten- und Komfortvorteile mit einer elektrischen Fussboden- oder Infrarotheizung

Eine elektrische Flächenheizung oder Infrarotheizung von ETHERMA ist im Zusammenspiel mit Strom aus erneuerbaren Energien ideal für ein Null-Emissions-Haus (weitere Infos hier: www.zeroemissionhome.com). In der Kombination mit einer Photovoltaik-Anlage können Sie ein komplett autarkes Haus realisieren. Und: Es überzeugt auch bei den Kostenvorteilen.

- **Bis zu 50% günstiger als eine Wärmepumpe.**

Laut einer Modellrechnung der europäischen EUHA-Studie aus 2021 vom ITG Institut ist die elektrische Fußbodenheizung bei den einmaligen Investitionskosten rund ein Drittel günstiger als ein Gas-Brennwertkessel mit hydraulischer Fußbodenheizung und sogar mehr als 50% günstiger als eine Wärmepumpe mit hydraulischer Fußbodenheizung.

- **Vorteile gegen über einer hydraulischen/wassergeführten Fußbodenheizung.**

Die modernen elektrischen Heizungssysteme wirken direkt, weil nicht vorab erst das Wasser aufgeheizt und durch ein

Rohrsystem gepumpt werden muss. Die Folge: Es entstehen keine Verluste durch Boiler und Wasserleitungen. Hinzu kommt die Einzelraumregelung, mit der gezielt einzelne Räume sofort beheizt werden können, ohne dass das gesamte Heizsystem angeschaltet werden muss.

- **50 Jahre durchschnittliche Lebensdauer statt 18 Jahre.**

Auch bei der durchschnittlichen Nutzungs- bzw. Lebensdauer mit 50 Jahren überzeugt die elektrische Fußbodenheizung. Gas-Brennwertkessel und Wärmepumpe müssen nach durchschnittlich 18 Jahren getauscht werden, was erhebliche Kosten verursacht.

- **Raumgewinn für Ihr Haus.**

Für eine elektrische Fußboden- oder Infrarotheizung ist darüber hinaus kein eigener Raum im Keller notwendig. Somit spart man entweder Baukosten oder hat mehr Nutzraum zur Verfügung.

- **Keine Wartungskosten.**

Jedes herkömmliche Heizungssystem erfordert eine jährliche

kostenpflichtige Wartung und ist aufgrund seiner Komplexität erheblich fehleranfälliger. Für elektrische Fußboden- oder Infrarotheizungen entfallen diese Aufwendungen komplett.

- **Direkte Wärme ohne Verluste für jeden Raum regulierbar.**

Die Wärme kann für jeden Raum einzeln reguliert werden und sie steht im Gegensatz zu trägen hydraulischen Fußbodenheizungen, vor allem bei der Infrarotheizung, sofort zur Verfügung. Daraus ergibt sich in der Praxis ein deutlich geringerer Heizwärmebedarf als in den theoretischen Berechnungsgrundlagen.

Wer heute energieeffizient mit einer elektrischen Flächenheizung oder Infrarotheizung von ETHERMA sowie Photovoltaik, Lüftung mit Wärmerückgewinnung und effizienter Warmwassererzeugung baut, spart bei den Investitionen und über den gesamten Lebenszyklus signifikante Kosten, heizt nachhaltig und CO₂-frei und steigert zeitgleich den Wohnkomfort.

www.etherma.com

ETHERMA[®]

GENIALE WÄRME

CO₂-FREI – Die moderne Art zu heizen

Die moderne Elektroheizung von ETHERMA ist mehr als eine Alternative. Elektrische Heizsysteme sind unsere einzige Chance, die Umwelt nachhaltig zu entlasten. Kombiniert mit einem innovativen Energieerzeugungs- und Speichersystem leben Sie so völlig unabhängig. Das ETHERMA ZERO EMISSION HOME bietet ein durchdachtes Konzept – frei von Öl und Gas.

Mehr Informationen finden Sie unter:
www.zeroemissionhome.com



www.etherma.com



365 TAGE GEÖFFNET
BANKBUCHFRISEUR
TRAFIKRESTAURANT
IMBISSREISEBÜRO
SPIELEHANDYSHOP
LEBENSMITTELCAFÉ
BÄCKERFRÜHSTÜCK
GESCHENKEPAPIER
ZEITUNGJOBBOERSE
APOTHEKEFLORIST
SCHMUCKKOSMETIK



www.bahnhof-center.at

OBB

BahnhofCenter

Linz | Wels

Asbestgefahr trotz neuem Dach

Unwissenheit schützt nicht vor Krankheit

Asbestbelastete Dächer sind eine häufig unterschätzte Gefahr für die Gesundheit. Trotz des Verbots in Österreich (Asbestverordnung 1990) wurden Restbestände genutzt, sodass bis 1995 Asbestzementprodukte eingesetzt wurden.

Beschädigung durch Hagel, alterungsbedingte Risse, Bruch bei Sanierung – so werden aus dem normalerweise fest gebundenen Asbest die hochgefährlichen Fasern freigesetzt.

Bereits durch eine alte, gebrochene Wellplatte wird die maximale Asbestfaserkonzentration von 15.000 Fasern/m³ überschritten. Mit dem Entsorgen der Platte ist die Gefahr nicht gebannt. Die Fasern gelangen in die Luft und setzen sich am Dachboden ab. So werden z.B. spielende Kinder unwissentlich einem großen Risiko ausgesetzt.

Bei einer regelkonform durchgeführten Dachsanierung eines durchschnittlichen Einfamilienhauses unter Ausnutzung der erlaubten Faserkonzentration können schnell bis zu 2,7 Mio Asbestfasern freigesetzt werden.

Bei einer Hagelgröße von 4 cm im Durchmesser können pro Bruchstelle bis zu 150.000 krebserregende Asbestfasern frei werden. Eine heimtückische Gefahr: Krankheitsbilder wie Lungenfibrose oder im schlimmsten Fall Krebs haben eine Inkubationszeit von 10 bis 40 Jahre.

Für Innenräume ist eine maximale Faserkonzentration der Raumluft von < 500 F/m³ (Messwert) nach Abschluss der Arbeiten einzuhalten. Durch mögliche Verschleppung in den Wohnraum ist ein Dachboden in jedem Fall als Innenraum zu bewerten.

Nach Sanierungsarbeiten ist das Binden der nicht mehr sichtbaren Restfasern unerlässlich.

Vorgehensweise Raumlufmessung und Probenentnahme

Die Gefahren können durch entsprechende Messungen der Asbestfaserkonzentration in der Luft erkannt werden. Entnommene Proben werden von einem akkreditierten Prüflabor mittels Rasterelektronenmikroskop (REM) untersucht. Im Anschluss wird ein Gutachten erstellt.

Geht von Ihrem Dachboden ein Gesundheitsrisiko durch Asbestfasern aus, so kann dieses durch Dekontamination und entsprechende Reinigung behoben werden.

Vorsicht bei Sanierung in Eigeninitiative

Bei unsachgemäßem Öffnen und Entfernen von asbesthaltigen Dächern und Fassaden können hohe Fasermengen in die Raumluft gelangen.

Verschaffen Sie sich Gewissheit!

Sind Sie nach Ihrer neuen Dachdeckung gesundheitlich gefährdet?

Wenn Sie die folgenden Fragen mit JA beantworten können, sollten Sie dringend weitere Abklärungen durchführen.

Haben oder hatten Sie ein Dach aus Asbestmaterial?

(z.B. Wellplatten, Rhombusplatten, usw.)

Wurde ihr altes Dach vor 1995 eingedeckt?

(Achtung Restbestände)

Gab es negative Einwirkungen auf das Dach oder ist/war die Oberfläche bereits stark verwittert?

(z.B. dass Platten bei der Demontage zerbrochen sind oder durch Hagel verursachte Bruchstücke in den Dachboden gefallen sind bzw. bereits Risse in der Dacheindeckung vorhanden waren)

War die alte Dachdeckung vom Dachboden aus sichtbar?

(ohne Unterdach)

Wurde eine PV-Anlage installiert?

(Asbestdach)

Die Überprüfung der tatsächlichen Asbestfaserbelastung ist durchzuführen bei:

- Beschädigung durch Hagel
- zerbrochenen Platten bei der Demontage
- starker Verwitterung des Daches und Ablösung der Beschichtung
- Rissen in der Dacheindeckung
- bereits durchgeführten Reparaturarbeiten am Dach
- Montage von PV-Anlagen

Quelle/Text:

MMSt. Anton Dallinger Dachberatung GMBH
Staatlich geprüft nach TRGS 519
www.dach-beratung.at



**Avenarius
Agro**

**BAUTEN
SCHUTZ
KOMPETENZ**

BAUWERKSABDICHTUNG

Polymermodifizierte
**BITUMEN-
SPACHELMASSEN**
für trockene Keller.

**I STEH
DRAUF**

... wenn mei
Keller dicht is.

DIE SCHWARZE **NUMMER 1**
SCHAFFT **SICHERHEIT**



Warum umständehalber?

90 Stück Infrarot- Heizungen zum 1/2 Preis



Alle Paneele mit 230 Volt Schuko-
stecker und sind völlig wartungsfrei!

Lungenschutz beginnt beim
Heizen - Infrarotwärme **reduziert
die Staubbelastung!**

- 99% Energieeffizienz
- dadurch der optimale Klimaschutz
- in 2 Minuten volle Heizleistung

zB: 70 m² Whg.

ca. € 1,50 **Stromkosten / Tag**

DER EXPERTEN-TIPP:

Infrarotheizungen sind die neueste
Art elektrisch zu Heizen und
ideal zum Kombinieren / Ergänzen!



QR-Code fotografieren um
weitere Infos zu erhalten oder

0660 312 60 50

anrufen bzw. ein Email an
office@liwa.at senden

Der Traum vom perfekten Garten – mit Schwimmteich und Naturpool



Die österreichischen Gartengestalter-Betriebe verwirklichen mit viel Know-how und Kreativität jeden individuellen Gartenwunsch.

Die österreichischen Gartengestalter-Betriebe verwirklichen mit viel Know-how und Kreativität jeden individuellen Gartenwunsch.

Ein sanftes Plätschern, elegante Seerosen und Gräser, die sich geschmeidig im Wind bewegen: Gärten sind wahre Stimmungsaspen – besonders, wenn in der Gartengestaltung das Element Wasser berücksichtigt wird. Alle Sinne werden damit angeregt und bereichern die Lebensqualität im grünen Zuhause. Möglich machen dies die österreichischen GartengestalterInnen.

„Einen Garten zu gestalten, heißt individuelle Lösungen zu finden“, sagt Wolfgang Meier, Berufsgruppensprecher der Gartengestalter in der Wirtschaftskammer Österreich.

Der Tipp des Experten: Sammeln Sie Ideen für Ihren Wunschgarten, holen Sie sich Anregungen aus Büchern und Zeitschriften oder lassen Sie sich von Gärten aus Ihrem Bekanntenkreis inspirieren. Jeder Gartengestalter ist dankbar über konkrete Wünsche, damit die Gestaltung auch wirklich den individuellen Vorstellungen entspricht.

Der Garten wird zur Wellness-Oase

Für jeden Gartenbesitzer ist ein Schwimmteich ein optischer Hingucker, der dem Garten Natur-pur-Feeling verleiht – und das zu jeder Jahreszeit. Er

wird oft zum bestimmenden Element, vor allem wenn eine Bepflanzung gewählt wird, durch die das Grün und das Wasser geradezu ineinander zu verschmelzen scheinen.

Neue Materialien und Designs, oft kombiniert mit historischen Beispielen, an denen man sich orientiert: Der Gestaltungslaune sind keine Grenzen gesetzt, abgesehen von der entsprechenden Gartengröße. „Ein Schwimmteich hat, anders als eine herkömmliche Poollösung, einen bedeutend größeren Platzbedarf“, so Meier.

Vorsicht ist jedoch geboten, wenn kleine Kinder im Haushalt leben: Hier ist es unbedingt erforderlich, für eine entsprechende Kindersicherung zu sorgen, was bereits bei der Planung berücksichtigt werden muss.

Größter Beliebtheit erfreuen sich auch Naturpools, eine Kombination aus Schwimmteich und Pool. Oft sind es die lauten Froschkonzerte in Naturteichen, warum sich Gartenbesitzer dann eher für einen Naturpool entscheiden – ein nicht zu unterschätzender Faktor. Wer glasklares Wasser bevorzugt, ist ebenfalls mit einem Naturpool bestens beraten – natürlich ohne Chemie.



Die richtige Bepflanzung

Ob Schwimmteich oder Naturpool: Auf die richtige Bepflanzung kommt es an. Sie formt den Charakter des Gartens und die passende Auswahl will gut getroffen sein. Auch dafür sind die GartengestalterInnen die ersten AnsprechpartnerInnen. Seerosen gelten als das blühende Highlight, aber auch andere Sumpf- bzw. Wasserpflanzen verleihen dem Wasser einen ganz besonderen Charme. Sommerblumen, Farne oder Stauden an den Teichrändern betonen den natürlichen Charakter und können, bei der richtigen Auswahl, zu jeder Jahreszeit ihre Schönheit entfalten.

„Wer sich für einen Naturpool entscheidet, aber auf Seerosen und üppige Sumpfpflanzen nicht verzichten will, sollte einen angrenzenden Zierteich in Betracht ziehen“, so Wolfgang Meier. Dieser grenzt direkt an den Naturpool an und bildet damit eine optische Einheit, obwohl beide technisch getrennt sind.

Bei der Bepflanzung ebenfalls zu berücksichtigen, ist die korrekte Ausführung der Uferränder. Auch hier gibt es vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten: von fließenden Übergängen bis zur strengen Abgrenzung.



„Flache oder steile Ufer müssen individuell gestaltet werden. Ersteres ermöglicht eine nahtlose Bepflanzung, während stark abfallende Varianten eine ganz klare Trennlinie von Land- und Wasserzone erforderlich machen“, rät der Experte. Die Gartengestalter-Fachbetriebe beraten über die richtige Wahl von Grünem und Blühendem, ob elegant, formal oder üppig.

Wasser hat viel Potenzial

Noch lange haben Schwimmteiche und Naturpools nicht all ihre (Einsatz-) Bereiche erobert. Gerade für den städtischen Bereich, auf unterbauten Flächen, in Innenhöfen, aber auch in Reihenhäusgärten, und sogar auf Gebäudedächern eignen sie sich ganz hervorragend – wenn die nötigen Voraussetzungen dafür gegeben sind.

„Jeder Gartenbesitzer möchte mit seinem „Gartenparadies“ der Natur näherkommen. Nutzen Sie das Wissen und Können unserer österreichischen Profi-GartengestalterInnen – eine langfristige Investition in Ihre Lebensqualität“ so Wolfgang Meier.



Ihre Garten-Checkliste vor dem Hausbau

- Bedenken Sie die Stromversorgung im Gartenbereich, zum Beispiel für die Gartenbeleuchtung.
- Planen Sie Wasseranschlüsse im Garten ein, zum Beispiel an der Hausmauer.
- Überlegen Sie, ob es später eine automatische Bewässerung oder Wassersteckdosen geben soll.
- Planen Sie eine Steuerleitung im Technikraum ein.
- Machen Sie sich Gedanken über die spätere Wegeführung im Eingangsbereich und auf der Terrasse.
- Planen Sie Entwässerungsmaßnahmen und Fundamente für Einfriedungen.
- Gilt es, Höhenunterschiede zu berücksichtigen?
- Vergessen Sie nicht, Beschattungsmöglichkeiten in Ihrem Garten zu berücksichtigen.

Weitere Infos finden Sie beim Österreichischen Schwimmteichverband bzw. bei der österreichweiten Homepage der österreichischen Gartengestalter unter www.schwimmteich.co.at oder unter www.ihregartengestalter.at



Text und Fotos:
Wirtschaftskammer Oberösterreich
Landesinnung der Gärtnere
und Floristen
Hessenplatz 3 - 4020 Linz

Der Garten wird zum Wohnzimmer. Mit Häusler wird Ihr Außenbereich zur Wohlfühloase.

Häusler ist ein engagiertes Familienunternehmen, das seit über 60 Jahren für Qualität und Zuverlässigkeit in Österreich steht. Das 1960 gegründete Unternehmen wird heute in der dritten Generation geführt und ist mittlerweile Marktführer in ganz Österreich bei gestalteten Terrassen und Zäunen.

Der Garten ist ein Lebensraum, in den man sich gerne zurückzieht zum Entspannen oder um neue Energie zu tanken. Häusler hilft Ihnen, die perfekte Wohlfühloase zu schaffen, Ihren Außenraum zu einen Wohnraum zu verwandeln und dafür das richtige Produkt und Material für Ihre Bedürfnisse auszuwählen.

Der Garten ist ein Lebensraum, in den man sich gerne zurückzieht zum Entspannen oder um neue Energie zu tanken. Häusler hilft Ihnen, die perfekte Wohlfühloase zu schaffen, Ihren Außenraum zu einen Wohnraum zu verwandeln und dafür das richtige Produkt und Material für Ihre Bedürfnisse auszuwählen.

Um den verschiedenen Geschmäckern gerecht zu werden, bietet die Firma Häusler eine vielseitige Produktauswahl an Terrassenplatten, Poolumrandungen, Stufenlösungen, Zaunsteinen, Böschungssicherungen uvm. in allen erdenklichen Farben, Strukturen und Größen an. Für kre-

ative Gartenideen finden Sie bei Häusler noch zusätzlich Sonderlösungen, spezielle Ausmesstechniken, Outdoor Küchen sowie Hochbeete oder Pflanzentröge.

In dem 1000 m² großen Mustergarten in der Filiale Wiener Neudorf oder St. Marien, können Sie sich selbst davon überzeugen, wie die unterschiedlichen Flächen und Produkte bei natürlichem Licht aussehen und wie sie sich anfühlen.

Können Sie sich vorstellen, welche Form Ihr Garten annehmen soll? – Nein? Dann besuchen Sie das Beratungszentrum in Wr. Neudorf oder St. Marien und lassen Sie sich von den Profiberatern fachgerecht informieren und eine kostenlose fotorealistische 3D-Planung inkl. unverbindlichem Angebot mit einer Materialkostenaufstellung anfertigen. Nähere Informationen finden Sie unter www.terrasse.at



Fotos + PR: Häusler GmbH.



HÄUSLER - IHR SPEZIALIST FÜR TERRASSEN, POOLUMRANDUNGEN, ZÄUNE UND STUFEN IN GANZ ÖSTERREICH!

Häusler ist ein 100% Familienunternehmen mit einem Namen, der in Österreich schon seit über 60 Jahren für Qualität und Zuverlässigkeit steht.



Wir bieten:

- Professionelle fachgerechte Beratung
- Mustergarten mit verlegten Flächen
- Vielseitige Produkte aus diversen Materialien
- Große Auswahl an Formaten / Farben / Formen
- Betonstein, Naturstein, Keramik, WPC und Holz
- Zaunsteine, Mauersteine und Abdeckplatten
- Poolumrandungen, Stufenlösungen und Sonderlösungen
- Outdoor Küchen und beCreative Produkte

**Einzigartig
in Österreich:**

Kostenlose
fotorealistische
3D Planung!



**WIR MACHEN IHREN
AUßENRAUM ZUM
WOHNTRAUM!**



**UNSER MUSTERGARTEN MIT
VERLEGTEN FLÄCHEN IST
24 STUNDEN FREI ZUGÄNGLICH!**



HÄUSLER
Ihr Spezialist für Terrassen, Zäune & Pool

HÄUSLER GESMBH - DÖ

Gewerbeparkstraße 1 | A-4502 St. Marien | Oberösterreich

E-Mail: ooe@haeusler.co.at | Tel: +43 7229 69055 0

www.terrasse.at | www.gartenzaun.at

Visit us on:

Renovieren und Sanieren

Bei einer Renovierung oder einem Umbau denken die meisten zu allererst einmal an die sprichwörtlichen „Umstände“, an Schmutz, Unannehmlichkeiten, Belastungen und Kosten. Renovierung bedeutet aber mehr: Schutz von wertvoller Bausubstanz und auch Verbesserung der Wohnqualität.

Aus diesen Gründen sollte man keine sogenannten „halben Sachen“ machen. Denn sie sind auf längere Sicht gesehen wesentlich kostspieliger, da sie ja zugleich schon der Startschuss für die nächste Teilsanierung sind. Beim Sanieren sollten Sie unbedingt immer vorher den jeweils zuständigen Fachmann zu Rate ziehen.

Trockenlegung von feuchten Mauern

Der Albtraum eines jeden Hausbesitzers: feuchtes Mauerwerk! Muffiger Geruch, Feuchtflecken an den Wänden, abplatzende Putzflächen. Feuchtigkeit im Mauerwerk stellt eine bedeutende Gefahr für die Substanz und somit für die Werterhaltung von Gebäuden dar. Die Feuchtigkeit schafft einen idealen Nährboden für gesundheitsschädliche Schimmelpilze.

Ablösung von Tapeten

Die ersten Vorboten sind ein abblättrender Innenputz, leichte Ablösung von Tapeten und ein muffiger Geruch. Eine nähere Betrachtung zeigt die Ursache: eine nasse Wand. Die Ursache ist meist das Eindringen von Wasser. Mangelhafte Abdichtung der Außenwände, denn der Boden bindet Wasser aus Niederschlägen, welches sich unmittelbar an der Außenwand befindet und kann dann in das Mauerwerk eindringen. Abhilfe schafft hier eine vertikale Abdichtung. Das Kellermauerwerk wird bis hin zu den Fundamenten freigelegt. Alle Erdreste und alle losen Bestandteile sind zu entfernen. Danach erfolgt das äußere Abdichten mittels Auftragen des Isolierputzes und des Isolieranstrichs, Anstellen der Perimeterdämmung und Verlegen eines Drainagerohrs in einen Kiesmantel mit dem erforderlichen Gefälle. Auch über die Grundfläche des Mauerwerks wird Feuchtigkeit aufgenommen, die durch die Kapillarwirkung nach oben steigt. Wie bei einem Zuckerwürfel, der sich in einer Kaffeepfütze befindet, steigt die Flüssigkeit entgegen der Schwerkraft nach oben. Abhilfe schafft hier eine horizontale Abdichtungen.

Der Keller als Wanne

Dabei wird das gesamte Kellergeschoß wie eine Wanne ausgebildet. Die Mauer-schichten werden mit horizontalen Feuchtigkeitssperren gesichert. Die Außenseite der Kellerwände (von der Unterkante der Bodenplatte bis knapp

über die spätere Geländeoberkante) wird zusätzlich mit einem Isolieranstrich versehen, vorzugsweise aus flüssigem Bitumen. Die Außenabdichtung erfolgt mittels einer Bitumen-Kunststoffemulsion. Entlang der Außenwand, möglichst unter der Bodenplattenhöhe, muss eine Drainage verlegt werden. Sie sollte ein Gefälle von etwa ein bis zwei Prozent zum Kanal oder zur Oberflächenwassersammelstelle hin aufweisen. Solche Maßnahmen sind vor allem beim Neubau wichtig, denn eine spätere Sanierung mit diesem Verfahren ist sehr kostspielig.

Horizontal- und Vertikalabdichtung

Bei einer Sanierung ist es immer sinnvoll neben einer Vertikal- auch eine Horizontalabdichtung auszuführen, denn man kann selten den genauen Weg des Wassers nachvollziehen, sodass auf alle Fälle eine Komplettabdichtung vorgenommen werden sollte. Beim Neubau wird immer rund um das Bauwerk ein Drainagering mit einem Kontrollschacht gelegt. Ein weiteres Verfahren, um feuchte Mauern wieder trocken zu bekommen, ist das Maueraustauschverfahren.

Dieses Verfahren bedeutet aber auch einen sehr hohen Aufwand. Die Kellermauer außen muss freigegeben werden, die Steine der untersten Schicht werden unmittelbar über der Bodenplatte meterweise entfernt. Das darüberliegende Mauerwerk wird abgefangen und als Sperrschicht beispielsweise eine Bitumenbahn eingebaut. Die Maueröffnung wird mit neuen Steinen und Ze-

mentmörtel geschlossen. Bei diesem Verfahren droht die Gefahr von Setzungen einzelner Gebäudeteile und Rissbildung. Beim Stahlblechverfahren werden rostfreie Stahlbleche in eine Lagerfuge des Mauerwerks eingeschlagen. Diese Sperre sollte unmittelbar über der Bodenplatte (unter der ersten Mauer-schicht) angelegt werden, da sich sonst die alten Probleme der Durchfeuchtung aufgrund des vorhandenen Staudrucks unterhalb der Sperre bemerkbar machen würden.

Nachbessern ist nicht billig

Vibrationen, die sich beim Einschlagen der Bleche im ganzen Gebäude ausbreiten, können zu unerwünschten Rissbildungen führen.

Beim Mauersägeverfahren wird die unterste Mauerwerks-Lagerfuge durchgesägt und eine Feuchtesperre aus Edelstahl oder aus einer Folie (Kunststoff) eingebracht. Zum Aufsägen werden beispielsweise Kreissägen, Schwert-sägen, Seilzugsägen oder Kettensägen verwendet. Diese Methode ist allerdings sehr arbeits- und zeitintensiv und somit sehr teuer.

Das Dach

Undichte Dächer zählen zu den häufigsten Ursachen für Feuchtigkeitsschäden. Verschobene oder gebrochene Dachziegel fallen meistens rasch auf und lassen sich relativ einfach reparieren. In vielen Fällen sind es jedoch versteckte oder kleinere undichte Stellen an der Dach-eindeckung, die schwerwiegende Folgen haben. Wegen der stärkeren Belastung durch Wind und Wetter und der Verlegung

in Mörtel sind die First-, Grat- und Traufziegel besonders gefährdet. Auch führen natürliche Setzungenbewegungen alter Dachstühle zu einer Lockerung dieser Ziegel.

Sickerwasser

Das eindringende Wasser bleibt häufig unentdeckt und befeuchtet die oberen Teile des Dachstuhls oder die Giebel-mauern, in denen die Balkenköpfe aufliegen. Und sind die einmal morsch, wird es teuer, auch wenn das Dachgebälk in allen anderen Bereichen noch vollkommen unbeschädigt ist.

DenneinAustauschist nur miteherheblichem Aufwand zu bewerkstelligen. Für die fachgerechte Neuverlegung von First-, Grat- und Traufziegeln benötigen Sie einen witterungsbeständigen frost-sicheren Dachdeckermörtel, der zur Erhöhung von Zugfestigkeit und Zusammenhaltevermögen mit Fasern (asbestfrei) angereichert ist.

Neueindeckung

Bei Neueindeckungen finden in den letzten Jahren zusehends Aluminium-Dächer Anklang, weil sie durch ihr geringes Gewicht manchmal den Aus-tausch oder die Verstärkung des Dachstuhls ersparen können.

Im Zuge der Dachsanierung bietet sich auch gleich die Installation eines Solarsystems an. Übers Jahr gerechnet kann eine solche Anlage mehr als die Hälfte des gesamten Warmwasserbedar-fes decken – umweltfreundlich und kostenlos.

Die Anschaffungskosten für Sonnenkollektoren rechnen sich daher schon

bald. Fachleute und Professionisten können Sie über Amortisationszeit und landesspezifische Förderungen beraten.

Gut gedämmte Wände senken die Heizkosten

In den 50er, 60er und 70er Jahren wurden besonders viele Wohnhäuser errichtet. Auf Grund der knappen Geldmittel war die vorherrschende Bauweise einfach und kostensparend. Der Wärmeschutz wurde kaum beachtet und ist aus heutiger Sicht unzureichend. Der energetische Zustand eines Hauses kann durch den spezifischen Heizenergieverbrauch (Energiekennzahl) beschrieben werden. Diese Kenngröße errechnet sich aus dem jährlichen Brennstoffverbrauch und der beheizten Wohnfläche.

Die Energieberatung

Bei Energieverbräuchen über zehn Liter Öl/Quadratmeter bei einem Einfamilienhaus sollte man eine Energieberatung in Anspruch nehmen. Auf Grund ihres hohen Flächenanteils tragen die Außenwände im Durchschnitt mit zirka 30 Prozent zu den Energieverlusten des Hauses bei.

Konsequente Energiesparmaßnahmen müssen daher eine optimale Außenwanddämmung beinhalten. Hierfür bieten sich drei verschiedene Varianten an. Am effektivsten und weitgehend unproblematisch sind die Möglichkeiten einer Wärmedämmung von außen. Da die gesamte massive Wand auf der warmen Seite der Dämmung liegt, sind diese Lösungen bauphysikalisch optimal und weitgehend frei von Wärmebrücken. Es ist wichtig, diese Energiesparmaßnahme





Vom Haustraum zum Traumhaus

Town & Country HAUS

Alles aus einer Hand!
Massiv bauen mit Town & Country Haus.

MIT ZIEGEL BLEIBENDE WERTE SCHAFFEN!

Town & Country Haus ist das meistgebaute Markenhaus im deutschsprachigen Raum und steht nicht nur für schlüsselfertige Massivhäuser zu fairen Fixpreisen, sondern auch für ausgezeichnete Qualität & Sicherheit beim Hausbau. Wir ermöglichen Menschen die Freiheit der eigenen vier Wände. Als starker und zuverlässiger Baupartner unterstützen wir sie auf dem Weg ins Eigenheim, nehmen ihnen von Anfang an die größten Sorgen ab und kümmern uns beim Hausbau um alles Wichtige. Unsere Bauherren werden nach einer garantiert kurzen Bauzeit sicher und sorgenfrei zu glücklichen Eigenheimbesitzern. Die Town & Country Massivhäuser sind werthaltig, für Normalverdiener erschwinglich und dank flexibler Grundrisse an jede Lebenssituation anpassbar. Eine große Ausstattungsvielfalt der Häuser sorgt dabei für Individualität. Bauherren konfigurieren gemeinsam mit uns ihr perfektes Traumhaus zu mietähnlichen Konditionen. Der einzigartige Town & Country Hausbau-Schutzbrief ist im Hauskaufpreis inkludiert und garantiert eine optimale Absicherung vor, während und nach der Bauzeit.



SICHERHEIT
garantieren 3 Schutzbriefe:
• Bau-Qualität
• Bau-Service
• Bau-Finanzierung
Das ist ein
Haus für Sie!

zum richtigen Zeitpunkt in Angriff zu nehmen, da das Anbringen einer Außenwanddämmung mit größeren Investitionen verbunden ist.

Kosten senken

Wenn ohnehin Renovierungsarbeiten an der Fassade anstehen, können der Energiesparmaßnahme nur die mit der Wärmedämmung verbundenen Mehrkosten zugerechnet werden. Die Grundkosten für Gerüst und Verputz fallen bei der Renovierung ohnehin an. Die Außendämmung besteht aus Dämmstoffplatten, die direkt auf den vorhandenen Außenputz geklebt und gedübelt werden. Die Dämmschicht wird mit üblichem Putz versehen. Ein eingelegtes Armierungsgewebe gleicht Temperaturspannungen aus.

Für Außendämmungen kommen alle Putzfassaden in Frage. Alternativ zur Außendämmung mit aufgeklebten oder gedübelten Platten besteht die Möglichkeit, eine Außenwanddämmung auch mit einer hinterlüfteten Vorhangfassade vorzunehmen. Diese wurden in der Vergangenheit als Witterungsschutz oder zur Fassadenverschönerung eingesetzt. Sie besteht aus einer Unterkonstruktion, die direkt auf der Wand angebracht wird. Der Dämmstoff wird wie beim Wärmeverbundsystem an der Wand befestigt. Mit einem Abstand von zirka vier Zentimetern für die Hinterlüftung bildet die Verkleidung aus Holz, Faserzementplatten oder ähnlichem den Abschluss. Vorhangfassaden sind teurer als Wärmeverbundsysteme, lassen dafür aber

interessante Gestaltungsmöglichkeiten zu. Beim Anbringen einer Thermohaut oder Vorhangfassade sollte man mit mindestens 12 cm dämmen. Selbst Dämmstoffdicken über 20 cm sind erprobt und in der Praxis bewährt. Bei der Mehrzahl der Gebäude lässt sich eine Außenwanddämmung realisieren. An Gebäuden mit erhaltenswertem Sichtmauerwerk, Fachwerk oder strukturierten, denkmalgeschützten Fassaden ist die Außendämmung nicht möglich oder zu teuer. In diesen Fällen bietet sich die Innendämmung als Ersatzlösung an.

Bei der Innendämmung liegt das Mauerwerk auf der kalten Seite der Dämmung. Der Energiespareffekt wird durch Wärmebrücken etwas vermindert. Hier sind sechs Zentimeter Dämmstoff zu empfehlen. Im Winterhalbjahr kann Feuchtigkeit aus der Raumluft in der Außenwand verstärkt kondensieren, deshalb muss eine Dampfsperre eingebaut werden.

Verschiedene Verputze

Putze haben die Aufgabe, das dahinterliegende Mauerwerk vor Witterungseinflüssen zu schützen. Sie dienen aber auch zur architektonischen und farblichen Gestaltung der Fassade.

Besonders wichtig ist das Feuchteverhalten des Putzes. Kalk als Bindemittel hat gute Sorptionseigenschaften (die Fähigkeit Feuchtigkeit aufzunehmen und wieder abzugeben) und ist somit

günstig für ein angenehmes Raumklima. Dampfdiffusionsoffene Außenwände wie beispielsweise das Ziegelmauerwerk, sollen keine dampfsperrenden Putze erhalten. Solche Putze mit keiner oder schlechter Sorptionseigenschaft sind vor allem Zement- und Kunstharzputze. Berücksichtigen Sie diesen Umstand besonders, wenn Sie einen Altbau sanieren.

Der Rauchfang muss zur Heizung passen

Dem Rauchfang wird nur sehr selten Augenmerk geschenkt. Er fristet ein Dasein im Hintergrund. Und solange er funktioniert ist das auch durchaus vertretbar. Doch auch Rauchfänge altern oder passen ganz einfach nicht mehr zu modernen Heizungsanlagen. Eine Rauchfangsanierung wird notwendig, wenn:

- der alte Heizkessel gegen einen neuen ausgetauscht wird.
- Einzelöfen gegen eine neue Zentralheizung ausgetauscht werden.
- neue Etagenheizungen angeschlossen werden.
- neue Heizkessel montiert werden, die im Niedertemperaturbereich betrieben werden.
- der alte Rauchfang in einem schlechten Bauzustand ist.

Insbesondere sind Versottungsschäden an Rauchfängen die häufigste Schadensursache, wenn moderne Heizkessel an bestehende Rauchfänge angeschlossen wurden.

Alte Rauchfänge sind schlecht wärme-



gedämmt und haben in der Regel viel zu große Querschnitte. Moderne Heizanlagen zeichnen sich dadurch aus, dass nur mehr sehr kleine Abgasvolumina mit geringen Abgabentemperaturen entstehen. Die Folge ist, dass der im Abgas enthaltene Wasserdampf (1 Liter Wasser pro Liter verbranntem Öl und 1,7 Liter Wasser pro Nm³ verbranntem Erdgas) bei Abkühlung der Rauchgase unter 55 Grad Celsius auskondensiert. Zusammen mit den anderen im Rauchgas enthaltenen Bestandteilen bilden sich aggressive Säuren. Sie greifen die Bausubstanz an und führen zur Versottung.

Die Sonne einfangen

Nach Süden orientierte, wärmeschutzverglaste Fenster können während der Heizperiode etwa genauso viel Sonnenenergie „einfangen“, wie sie nach außen verlieren. Alte und undichte Rolladenkästen können oft einfach gedämmt werden. Ist genügend Platz vorhanden, lassen sich die Wärmeverluste durch den Einbau von Dämmplatten wesentlich reduzieren. Bevorzugen sollte man Wärmeschutzglas (U-Wert von unter 1,1 W/m²K) und thermisch getrenntem Randverbund sowie hochwertige Rahmenmaterialien.

Unsichtbare Metallbedampfung

Äußerlich unterscheidet sich Wärmeschutzverglasung nicht von Isolierverglasung. Sie besteht ebenfalls aus zwei Scheiben und gleicht der Isolierverglä-

sung in Gewicht und Abmessungen. Daher kann sie auch in bestehende Rahmen eingesetzt werden. Das Besondere am Wärmeschutzglas ist eine nicht sichtbare Metallbedampfung der inneren Scheibe, die die Wärmestrahlung reflektiert und eine Edelgasfüllung im Scheibenzwischenraum. Die wärmere Innenscheibe sorgt auch für größere Behaglichkeit und damit für höheren Wohnkomfort.

Inzwischen werden auch Drei-Scheiben-Wärmeschutzverglasungen angeboten. Fenster haben nicht nur Energieverluste, sondern auch Einstrahlungsgewinne, sie sind regelrechte Sonnenkollektoren.

Treppenrenovierung

Auch Treppenstufen nutzen sich im Laufe der Zeit ab. Und je mehr sie ausgetreten sind, desto schwieriger und kostspieliger ist eine Reparatur. Zur Treppensanierung gibt es verschiedene Möglichkeiten:

Ausbesserung mit Spachtelmasse

Vor der Ausbesserung müssen sämtliche Reste von Putz- oder Glanzmitteln entfernt werden. Holztreppen werden mit Schmirgelpapier leicht angeschliffen, damit die Spachtelmasse besser haftet. Im Fachhandel sind spezielle Reparaturschienen oder Winkel erhältlich. Diese Schienen werden auf das Stufenhaupt aufgenagelt und bilden die neue Stufenkante. Mit einer geeigneten Spachtel- oder Ausgleichmasse wird der ausgetretene Teil der Stufe gefüllt und zu den

Seiten hin glattgestrichen. Die Spachtelmasse wird so dick aufgetragen, dass die Kanten des Reparaturwinkels ausgeglichen werden. Leichte Unebenheiten können nach dem Austrocknen leicht abgeschliffen werden.

Die Verkleidung von Holztreppen

Geschlossene Treppen mit Holzfurnier zu renovieren ist ungleich schwieriger. Die ausgetretenen Stufen müssen mit einer Ausgleichmasse begradigt werden.

Die neuen Platten müssen exakt auf Maß geschnitten werden, eine spätere Korrektur ist nicht mehr möglich. Eine große Rolle bei diesen Platten spielt deren Stärke: Es nutzt wenig, wenn man ein Furnier aufbringt, das sich nach kurzer Zeit bereits wieder abgenutzt hat. Auch ein zu dickes Brett ist nicht geeignet, da sich dadurch die erste und die letzte Stufe in der Höhe so verändern, dass daraus eine Gefahrenquelle entsteht. Idealerweise ist der Holzbelag rund vier Millimeter dick. Nach dem Aufkleben der Platten werden eventuell entstandene Fugen mit Dichtungsmasse verschlossen. Befinden sich Fugen an der vorderen Kante des Auftritts, können auch Furnierstreifen oder schmale Messingleisten als Winkel aufgesetzt werden.

Schimmelbefall

Schimmel entsteht an Flächen, die ständig feucht sind und nicht genügend abtrocknen können. Diese Feuchtigkeit kann aber verschiedenste Ursache haben:

Rest - Baufeuchte

Besonders in neu gebauten Häusern ist Schimmelbefall ärgerlich, kommt aber immer wieder vor, da die Bewohner immer früher einziehen (besonders bei Mietwohnungen). Meist löst sich das Problem aber nach 1-2 Heizperioden von selbst. In besonders schlimmen Fällen kann auch ein Entfeuchtungsgerät eingesetzt werden.

Feuchtigkeit durch eingedrungenes Wasser

Bei Undichtheiten infolge von Baufehlern oder Materialgebrechen (z. B. undichte Flachdächer oder Fassaden, aufsteigende Feuchtigkeit in Altbauten, aber auch Rohrbrüche) hilft nur eine Sanierung.

Feuchtigkeit durch Kondensation

Luft kann nur eine bestimmte Menge an Feuchtigkeit aufnehmen. Je wärmer die Luft ist, desto mehr Feuchtigkeit kann sie speichern. Wenn warme, feuchte Luft abgekühlt wird, so kommt man irgendwann an einen Punkt, an dem die Luft zu kalt wird, um die (im warmen Zustand) aufgenommene Wasserdampfmenge speichern zu können. Die relative Luftfeuchtigkeit beträgt dann 100%, und bei weiterer Abkühlung fällt die Feuchtigkeit als Tauwasser aus. Diesen Vorgang bezeichnet man als Kondensation, und

genau das passiert an Stellen, wo die Bauteiltemperatur zu niedrig ist. Gründe hierfür sind meist Wärmebrücken oder Gebäudefugen. Aber auch falsches Nutzerverhalten kann den Schimmelbefall begünstigen.

Schimmelbefall am Fensterrahmen

Der Anschluss des Fensters an das Mauerwerk stellt immer wieder ein Problem dar. Wichtig ist, dass beim Fenstereinbau der Luftspalt zwischen Fenster und Mauer mit PU-Schaum exakt abgedichtet wird. Auch der Fensterrahmen selbst führt immer wieder zu Problemen.

Die früher verwendeten ungedämmten Aluminium-Rahmen sind heute ein Sanierungsfall. Ebenso problematisch sind ältere Kunststoffrahmen, bei denen der Glaseinstand aus heutiger Sicht unbefriedigend gelöst wurde (Wärmebrücken durch Stege und Metallversteifungen). Wirkliche Abhilfe bei Problemen mit dem Fensterrahmen oder Fensterstock bringt nur der Austausch des gesamten Fensters. Da dies relativ kostenintensiv ist und die Fenster optisch oft noch in einem guten Zustand sind, ist diese radikale Maßnahme nicht sehr beliebt

Schimmelbefall im Bad und in der Küche

Das Bad bzw. die Küche ist aufgrund des erhöhten Wasserdampfanteils häufig von Feuchtigkeitsproblemen betroffen. Oft kann man durch richtiges Nutzerverhalten die Situation verbessern, manchmal ist das jedoch nur durch bauliche Maßnahmen möglich.

In diesen Räumen werden bei der Nutzung große Mengen an Wasserdampf produziert (im Bad beim Duschen oder Baden, in der Küche beim Kochen), und die Luftfeuchtigkeit erreicht sehr hohe Werte. Es ist daher normal, dass sich die Feuchtigkeit an kälteren Flächen (z. B. Fenstern oder Wänden) niederschlägt. Wichtig ist daher, dass die Feuchtigkeit schnell weggelüftet wird, damit sie nicht von den Wänden zu stark aufgenommen wird.

Nach dem Duschen oder Baden bzw. Kochen sollten Sie daher das Fenster ganz aufmachen (je nach Außentemperatur 3-10 Minuten) und dann wieder schließen. Wenn nötig, können Sie diese Prozedur auch mehrmals wiederholen. Dabei kommt jedes mal kalte (trockene) Luft ins Zimmer, diese wird erwärmt und nimmt dabei Feuchtigkeit auf. Beim nächsten Öffnen des Fensters verlässt die Feuchtigkeit mit der Luft wieder den Raum.

Falsch wäre es aber, das Fenster in Kippstellung zu lassen, um das Bad bzw. die Küche zu lüften. Dadurch kühlen die Wände stark ab, der Luftaustausch ist aber nur relativ gering.

Schimmelbefall im Schlafzimmer

Relativ häufig sind Schlafzimmer vom Schimmelbefall betroffen. Dies liegt oft an schwer zu ändernden Benutzungsverhältnissen: Einerseits soll das Schlafzimmer kühl sein und wird deshalb weniger beheizt, andererseits bleibt in der Nacht das Fenster gekippt, um frische Luft in das Zimmer zu lassen. Bei solcher Benutzung kommt es dann häufig zu Schimmelbefall im Fensterbereich oder auch an Außenwänden.

Vorteilhaft wäre in solchen Fällen eine mechanische Lüftung des Schlafzim-



mers. Eine solche kontrollierte Wohnraumlüftung ist bei Neubauten immer öfter anzutreffen, in Altbauten jedoch nur sehr schwer nachrüstbar. Bei Schimmelflecken an der Außenwand sollten Sie auch eine thermische Sanierung (z. B. Vollwärmeschutz) in Betracht ziehen.

Etwas verbessern lässt sich die Situation, wenn man seine Gewohnheiten ändert, auch wenn dies natürlich nicht so leicht ist. Temperieren Sie das Schlafzimmer auch tagsüber leicht, damit die Wände nicht zu stark auskühlen.

Lassen Sie keinesfalls am Abend die warme (feuchte) Luft aus beheizten Zimmern ins Schlafzimmer, um es etwas zu temperieren! Auf diese Art gelangt nämlich sehr viel Feuchtigkeit mit der Luft ins Zimmer, die sich dann an den kühlen Wänden niederschlägt.

Versuchen Sie, ob Sie nicht auch im Schlafzimmer eine Stoßlüftung statt der Dauerlüftung mit gekippten Fenstern durchführen können. Versuchen Sie, ob es nicht auch ausreicht, direkt vor dem Schlafengehen und dann gleich nach dem Aufstehen, sowie mehrmals tagsüber zu lüften.

Richtiges Lüften

Richtiges Be- und Durchlüften aller Räumlichkeiten lässt unter normalen Umständen der Schimmelbildung und damit auch einer Gesundheitsgefährdung keine Chance. Allerdings ist das oft einfacher gesagt als dann auch getan. Beachten Sie bitte die folgenden Punkte, um in Ihrer Wohnung, in Ihrem Haus, nicht nur Bauschäden, sondern auch Energieverluste zu vermeiden und um vor allem ein gesundes Raumklima zu haben.

- Unterscheidung: Unterschieden werden muss zwischen der natürlichen

und der maschinellen Lüftung. Zur ersteren gehört die Fugen- und Fensterlüftung. „Natürlich“ heißt diese Lüftungsform, weil sie sich allein über Temperaturdifferenzen sowie Wind-, Luft- und Dampfdrücke ergibt. Die Fugenlüftung ergibt sich durch alle Undichtheiten eines Gebäudes. In den vergangenen Jahren wurde undichten Stellen vermehrt Beachtung geschenkt und Gebäude wurden (was richtig ist) dichter gebaut.

Um so wichtiger ist deshalb die effektive Fensterlüftung. Gezielt und innerhalb kürzester Zeit kann ein Luftaustausch – und damit die Entfernung des überschüssigen Wasserdampfs, der ansonsten zu Tauwasserbildung führen kann – bewerkstelligt werden. Von einer zuverlässigen Lüftung kann jedoch oft keine Rede sein. In vielen Fällen wird einfach falsch gelüftet.

- Gekippte Fenster vermeiden! Bei diesem weitverbreiteten Lüften wird nur ein geringer Luftaustausch erzielt, weshalb die Fenster oft den ganzen Tag gekippt bleiben. Dabei kommt es während der kalten Jahreszeiten zu unnötigen Energieverlusten. Durch die stärkere Auskühlung der Fensterleibung kann es sogar zu Tauwasserschäden kommen. Wer also sparsam bei den Heizkosten sein will und gleichzeitig effektiv lüften möchte, um Bauschäden und Schimmelbildung zu vermeiden, für den empfehlen sich die Stoß- oder Querlüftung, die geringere Energieverluste und keine Auskühlung der Bauteile verursachen.
- Stoßlüftung: bei offenem Fenster 4-10 Minuten mehrmals täglich lüften
- Querlüftung: alle Fenster und Türen 2-4 Minuten und mehrmals täglich öffnen
- Die Luftfeuchtigkeit in den Räumen sollte sich zwischen 40 und 60 Prozent bewegen. Wer sich generell nicht sicher ist, ob er die relative Luftfeuchtigkeit ohne Hilfsmittel kontrollieren kann, kann sich ein Hygrometer zulegen.
- Unbeheizte oder weniger beheizte Räume sollten nicht durch die Raumluft anderer Räume mitbeheizt werden, denn der in der Luft des wärmeren Raumes enthaltene Wasserdampf würde die relative Luftfeuchtigkeit in den kalten Räumen sehr schnell ansteigen lassen und sich als Tauwasser an den kälteren Oberflächen der Außenwände absetzen. Räume daher nicht zu stark auskühlen lassen!
- Türen zu Räume mit viel Feuchtigkeitsanfall sollten geschlossen bleiben, damit die Feuchtigkeit nicht in der gesamten Wohnung verteilt wird.
- Auch die Kellerräume ausreichend belüften. Oftmals bleiben Kellerfenster das ganze Jahr über einen Spalt geöffnet. Dies kann zu Problemen führen, da insbesondere im Frühjahr, wenn die Temperatur der Außenluft und damit auch die Luftfeuchtigkeit hoch ist, sich die Feuchtigkeit der Außenluft an den Oberflächen der kalten Kellerwände als Tauwasser absetzt. Auch im Sommer sind die Kelleraußenwände durch das angrenzende Erdreich immer etwas kühler. Lüften sie deshalb schimmelgefährdete Kellerräume im Sommer weniger und am besten nur in der Nacht. Im Winter sollten Sie möglichst wie in den Wohnräumen lüften.

Schimmelbefall im Wohnbereich und dessen Vermeidung

Welche Ursachen führen zu Schimmel?

Sichtbarer Schimmel braucht für seine Entwicklung vor allem Feuchte. Pro Tag gibt ein Mensch durch die Atmung, über die Haut sowie durch Duschen, Kochen und Wäschetrocknen rund drei Liter Feuchtigkeit in die Raumluft ab. Um Schimmel zu vermeiden, muss dann ausreichend gelüftet werden, damit trockene Luft in den Raum einströmen kann. In Wohnungen ist Schimmelbefall oft mit falschem Lüftungsverhalten verbunden. Manchmal hilft auch schon ein funktionierender Abluftventilator, dessen Filter aber regelmäßig gereinigt werden muss. Eine gute Feuchtepufferung durch saugfähige Putze und Silikat- oder Kalkanstriche vermindern ebenfalls das Schimmelrisiko.

Bei älteren Gebäuden hängt Schimmel häufig mit einer schlechten Bausubstanz zusammen. Die Innenraumluft kühlt in der Nähe der Außenwände zu stark ab, wenn z.B. die Wärmedämmung der Außenmauern unzureichend ist. Dadurch kommt es zu Kondensation der Feuchte in der



Luft und in weiterer Folge zu Schimmelbefall. Bei vielen alten Häusern steigt Feuchte auch kapillar über die Mauern auf, und dies ist etwas, was der Schimmel liebt!

Luftfeuchte im Neubau

Durch die moderne dichte Bauweise wird viel Energie gespart, die automatische Lüftung durch Tür- und Fensterfugen fällt jedoch fast ganz weg. Es ist daher der Einbau einer Komfortlüftung mit Bedarfsregelung empfehlenswert. Diese sorgt für einen regelmäßigen, aber nicht zu intensiven Luftaustausch, denn zu wenig Feuchte im Winter ist ebenfalls nicht gesund. Vor allem in der ersten Zeit nach dem Einzug sollte man verstärkt lüften, damit die Restbaufeuchte abziehen kann.

Schimmel - was tun?

Kontrollieren Sie selbst die Luftfeuchte im Winter mit elektronischen Messgeräten. Schimmelstellen mit einer Größe von bis zu 0,5 m² kann man selbst mit alkoholischen Präparaten wegwischen. Kommt der Schimmel zurück oder ist der Schaden größer, sind die Ursachen im Zuge einer Begehung durch unabhängige Fachleute abzuklären. Erst wenn die Ursachen bekannt sind, kann man zielgerichtet gegen den Schimmel vorgehen. Ein Positionspapier des Umweltministeriums Leitfaden des BM für Nachhaltigkeit und Tourismus zu Schimmel hilft, die

richtigen Entscheidungen zu treffen:

www.innenraumanalytik.at/schimmelleitfaden.pdf

Achtung Abzocke

Wovon Experten bei Schimmelbefall dringend abraten, ist eine Kaltvernebelung von Wirkstoffen oder die Verwendung aggressiver Chemikalien. Damit wird die Ursache nicht bekämpft und es werden toxische Substanzen in die Wohnung eingebracht. Günstige Schimmeltests aus Drogeriemärkten sind zu Ermittlung der Belastung nicht geeignet, Vorsicht ist auch bei sehr teuren Angeboten von selbsternannten „Experten“, die es nur auf das Geld der Betroffenen abgesehen haben, angebracht. Bei Bedenken kann man sich an das IBO oder zum Finden kompetenter Sanierungsbetrieben wenden.

Hilfreiche Websites:

www.bv-schimmel.at
www.innenraumanalytik.at
www.raumluft.org



Fotos: IBO Innenraumanalytik

Gesunde Raumluf

Gesundheit und Wohlbefinden sind untrennbar miteinander verbunden. Ob wir uns in unserer Wohnung wohl fühlen, hängt von vielen Faktoren ab: Gerüchen, Lärm, Raumklima, Schadstoffen, Allergenen, Licht, Farben und Einrichtung. Gute Raumluf und einwandfreies Raumklima wirken sich auf jeden Fall positiv auf unser Wohlbefinden aus.

Oft müssen wir jedoch in geschlossenen Räumen mehr gefährliche Schadstoffe einatmen als an belebten Straßenkreuzungen. Ein Grund dafür sind die modernen Fenster und Türen, die beinahe luftdicht abschließen. Daher ist es wichtig, unser Lüftungsverhalten den neuen Gegebenheiten anzupassen. In klimatisierten Gebäuden kann das so genannte „Sick Building Syndrom“ auftreten, das sich in unspezifischen Symptomen wie Schleimhautreizungen, Müdigkeit, Kopfschmerzen und anderen Beschwerden äußert.

Wie können gesundheitliche Belastungen vermieden werden? Baustoffe und Materialien zur Innenraumausstattung

Holz ist ein ausgezeichneter Baustoff, wenn jedoch Holzschutzmittel unsachgemäß verwendet wurden, kann auch der Baustoff Holz die Gesundheit gefährden. Verwenden Sie altbewährte Materialien wie unbehandeltes Holz, Ziegel, Betonsteine ohne Kunststoffzusatz oder Kalkputz. Künstliche Mineralfasern (Glas- und Steinwolle) sollten in Innenräumen wegen möglicher Staub- und Faserbelastung immer nur abgedichtet verbaut werden.

Fußböden

Beeinträchtigungen können sich durch lösungsmittelhaltige Bodenbelagskleber ergeben, verwenden Sie daher lösungsmittelfreie Produkte. Teppiche können auch verspannt werden. In unseren Breiten ist die Behandlung von Wollteppichen mit Insektiziden nicht immer erforderlich. Ein Holzboden kann zur Schadstoffquelle werden, wenn lösungsmittelhaltige Versiegelungslacke verwendet werden.

Farben und Lacke

Streichen Sie so selten wie möglich und gehen Sie sparsam mit den Anstrichstoffen um. Produkte mit hohen Anteilen an synthetischen organischen Lösungsmitteln sollten möglichst vermieden werden, auch der Anteil an ätherischen Ölen und Glykolen sollte möglichst gering sein. Vermeiden Sie „überqualifizierte“ Produkte (eine Wandfarbe muss z.B. nicht unbedingt scheuerfest ein). Wichtig ist, dass Anstriche Wasserdampf aufnehmen und abgeben können.

Einrichtungsgegenstände und Holzwerkstoffe

Bindemittel bei der Produktion von Holzwerkstoffen (z.B. Spanplatten) für Einrichtungsgegenstände ist häufig ein Formaldehyd abgebendes Harz. Auch Platten, die nach dem In-Kraft-Treten der Formaldehydverordnung 1990 hergestellt wurden, geben kontinuierlich Formaldehyd an die Raumluf ab, wenn auch in geringerem Ausmaß. Eine kostengünstige Alternative bieten qualitativ hochwertige Dreischicht- oder Paneelplatten mit geringem Leimanteil.

Lüftungsanlagen

Bei Neubau und Sanierungen sorgt der Einbau einer Komfortlüftungsanlage für ausreichende Frischluft und hilft beim Energiesparen.

Informationen zu gesunder Raumluf

Vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) wurde eine Informationsbroschüre „Wegweiser für eine gesunde Raumluf“ erstellt. Sie erhalten diese direkt unter www.innenraumanalytik.at/wegweiser2018.pdf.

Auf der Website des BMK sind zudem zahlreiche auf die Innenraumluf bezogene Positionspapiere und Leitfäden erhältlich.

www.bmk.gv.at/themen/klima_umwelt/luft/luft/innenraum.html

Berechnung der Risikos, sich in Innenräumen über Aerosole mit dem Corona-Virus anzustecken.

www.corona-rechner.at

Wenn Fragen auftauchen, kontaktieren Sie die IBO Innenraumanalytik OG oder andere kompetente Fachorganisationen (siehe Links).

www.innenraumanalytik.at
www.komfortluftung.at
www.raumluf.org
www.bv-schimmel.at



NEUSSL

Neussl Ges.m.b.H. · A-4020 Linz, Landwiedstraße 8 · Tel. +43 / (0)732 / 67 42 00 · Fax 3 · e-mail: office@neussl.com · http://www.neussl.com



Wir sind Hersteller und Grosshändler für Lüftungs- und klimatechnische Komponenten. Sämtliche von uns angebotenen Waren befinden sich auf unserem 4000m² grossen Zentrallager und können daher prompt ausgeliefert werden. Kontaktieren Sie uns via Telefon oder e-mail. Unseren Gesamtkatalog finden Sie im Internet unter www.neussl.com

**KN - Einrohrlüftungsgeräte
Kontrollierte Wohnraumlüftung,
Klein-Ventilatoren, Luftschleier, Industrieventilatoren,
Wärmepumpen, Brauchwasser WP,
Schwimmbad Wärmepumpen,
Klimageräte, MDV Anlagen,
Lüftungs- und Klimazubehör, Brandschutzklappen
Ruf- und Sprechanlagen**

**Besuchen Sie auch unseren
Schauroom und den Abholmarkt in
4020 Linz, Landwiedstrasse 8**

Alles aus einer Hand!



Heizen mit kostenloser Umweltwärme

Wärmepumpen von bösch - bestens geeignet für Neubau oder Sanierung.

Voll im Trend liegen derzeit Wärmepumpen. Mit einer modernen Wärmepumpen-Heizung genießt man den perfekten Heizkomfort mit gutem Gewissen – umweltfreundlich und wirtschaftlich uneingeschränkt. Im Neubau sind diese sparsamen Energieerzeuger ebenso gefragt wie bei Sanierungen. Der Komplettanbieter bösch deckt hier das gesamte Anwendungsgebiet ab: Luft/Wasser-, Sole/Wasser- und Wasser/Wasser-Wärmepumpen von 1,9 bis 135 kW.

Umweltfreundlich, effizient und leise

Die Wärmepumpen Mozart und Klimt sehen nicht nur modern aus, sondern sind zudem auch noch sparsam und flüsterleise. Die neuen Wärmepumpen wurden mit dem reddot Design Award ausgezeichnet. Das große integrierte Touch

Display ist selbsterklärend und übersichtlich. Ohne weiteres Zubehör ist die Regelung fernwartungsfähig. Webbasiert kann die Wärmepumpe z.B. über einen PC, Tablet oder Smartphone gesteuert werden. Mozart und Klimt haben eine integrierte Wärmemengenzählung mit COP-Ermittlung und ebenso eine integrierte witterungsgeführte Regelung. Darüber hinaus überzeugen sie durch eine optimierte Positionierung der Bauteile, die ausreichend Platz für Wartung und Service bieten.

Perfekt für Neubau oder Sanierung

So einzigartig wie Ihre Ansprüche, so individuell kann auch der Aufstellungsort für Ihre Wärmepumpe variieren. Sie haben bei der Luft-Wasser-Wärmepumpe Mozart die Auswahl zwischen einem Gerät für die Außenaufstellung oder Innenaufstellung. Die Mozart eignet sich

besonders gut für Gebäudesanierungen, weil kaum in die Bausubstanz eingegriffen und auch keine Wärmequelle erschlossen werden muss. Luft-Wärmepumpen zählen zu den beliebtesten Heizsystemen Österreichs und nutzen als Energiequelle die Außenluft. Sogar bei Temperaturen bis -20 °C (bei MOZART und KLIMT) entziehen sie der Luft noch ausreichend Wärme zum Beheizen Ihres Zuhauses.

Dinnen oder draußen

Mit einer Wärmepumpe benötigen Sie weder Feuer noch Flamme. Um die Energie möglichst effizient und auf kürzestem Weg direkt der Umwelt zu entziehen, liegt es nahe, das Gerät – bei entsprechenden Platzverhältnissen – im Freien aufzustellen. Die außen aufgestellten Luft-Wärmepumpen sind mit ihrem speziellen Eulenflügelventilator besonders schalloptimiert und wetterfest ausgeführt. Die Luft-Wärmepumpen von bösch arbeiten dank eines großen Verdampfers und durch einen großen Modulationsbereich des Verdichters, des Ventilators und der Ladepumpe flüsterleise. Den Flüstermodus aktivieren Sie ganz einfach bei Bedarf.

Herrschen Bedenken bezüglich Schall oder Optik des Grundstücks durch eine Außenaufstellung, können Sie auf die innen aufgestellte Variante zurückgreifen. Die Führung der Luftanschlüsse ist dabei variabel wählbar. Das Ansaugen der Außenluft erfolgt hinten am Gerät, der Luftauslass ist links oder rechts möglich. Dadurch ist in den meisten Fällen eine direkte Eckaufstellung ohne zusätzliche Luftführung über Kanäle realisierbar.

www.boesch.at



Die modernen Wärmepumpen von bösch, wie hier die Mozart zur Außenaufstellung, bereiten wohlige Wärme im Winter und kühlen im Sommer für ein angenehmes Raumklima.

In die Zukunft investieren – klimaaktiv bauen und sanieren

Nachhaltiges Bauen und Sanieren ist nicht nur für die Umwelt gut – es schafft mehr Behaglichkeit und ist eine Investition, die sich langfristig gesehen auch finanziell auszahlt. Damit das neue Heim gut gelingt, sollten Sie sich an den Kriterien des **klimaaktiv** Gebäudestandard orientieren. Er ist das österreichweite, neutrale und transparente Qualitätszeichen für nachhaltiges und energieeffizientes Bauen und Sanieren.

Hinter dem **klimaaktiv** Gebäudestandard steht ein umfassender Katalog, in dem Kriterien für qualitativ hochwertige Sanierungen und energieeffizienten Neubau beschrieben werden. Zahlreiche Fertighaushersteller und Bauträger sind **klimaaktiv** Partner und bieten Häuser in **klimaaktiv** Qualität an. Mehr als 1.200 Gebäude in Österreich wurden bereits mit diesem Standard geplant und errichtet.

klimaaktiv Kriterien – darauf sollten Sie achten

Mit dem **klimaaktiv** Kriterienkatalog kann die Qualität eines Gebäu-

des gemessen, transparent dargestellt und rasch beurteilt werden. Bewertet werden **klimaaktiv** Gebäude nach einem 1.000 Punktesystem, das in vier Kategorien gegliedert ist: Standort, Energie und Versorgung, Baustoffe und Konstruktion sowie Komfort und Gesundheit. Neben frei wählbaren Kriterien, wie etwa Einbau einer Photovoltaikanlage oder dem Einsatz von Produkten mit Umweltzeichen, gibt es Muss-Kriterien, die in jedem Fall einzuhalten sind. Anhand dieser Bewertungsgrundlage werden die **klimaaktiv** Gebäude in drei Qualitätsstufen Gold, Silber und Bronze eingeteilt:

A **ENERGIE UND VERSORGUNG**

Ein gut gedämmtes Gebäude mit fossilfreier Heizung bringt einige Vorteile. Der niedrige Energiebedarf spart Energiekosten und verringert CO₂-Emissionen. Ein Haus in **klimaaktiv** Qualität schont also nicht die Umwelt, sondern auch das eigene Geldbörserl. Weitere wichtige Themen sind: Speicher, PV-Erträge und Wirtschaftlichkeit.

B **BAUSTOFFE** **UND** **KONSTRUKTION**

Gesunde Baustoffe: Besonders klimaschädliche Baustoffe und besorgniserregende Substanzen werden ausgeschlossen, die Verwendung umweltschonender Materialien wird belohnt. Dabei wird von der Herstellung eines Gebäudes bis hin zur Entsorgung ökologisch optimiert.

C **KOMFORT UND GESUNDHEIT**

Angenehmes Raumklima: Sommer-tauglichkeit, die Verwendung emissionsarmer Baustoffe im Innenausbau und eine gute Tageslichtversorgung führen zu hoher Behaglichkeit und guter Raumluftqualität.

D **STANDORT**

Bauen Sie in gut erreichbaren Lagen: bereits mit der Auswahl des Standortes wird die Basis für einen nachhaltigen Gebäudebetrieb gelegt.

Hier sind Infrastrukturangebote und umweltfreundliche Mobilität am Standort ebenso wichtig wie das Thema Mikroklima und Grünraum.

Vier Schritte zur erfolgreichen Sanierung mit klimaaktiv

Ihr Haus ist schon in die Jahre gekommen? Ob Familienzuwachs oder Auszug der Kinder, notwendige Instandhaltungsarbeiten am Gebäu-

de, Altersvorsorge oder attraktive Förderungen: all das sind gute Ausgangspunkte für eine Sanierung. Besonders die Förderungen des Bundes für „Raus aus Öl und Gas“ und thermische Gebäudesanierung setzen vielfältige finanzielle Anreize.

1. Beratung von Profis:

Holen Sie sich Unterstützung für Ihr Sanierungsprojekt. Der klimaaktiv Gebäudestandard bietet Ihnen Orientierung und praktische Hilfe bei der Planung.



Foto: Kurt Hörbst

Für eine professionelle direkte Beratung wenden Sie sich an die **Energieberatungsstellen der Bundesländer** und an die **klimaaktiv Profis** für Architektur, Planung und Installation. klimaaktiv.at/energieberatung

TIPP: Informieren Sie sich über die Förderungsaktion des Bundes für thermische Gebäudesanierung und Heizkesseltausch „Raus aus Öl und Gas“ auf kesseltausch.at und sauber-heizen.at

2. Gebäude dämmen:

Reduzieren Sie durch eine gute Dämmung die Wärmeverluste des Gebäudes und sparen Sie dadurch laufend bei den Heizkosten. klimaaktiv.at/sanierungstipps

3. Heizung erneuern:

Eine Umstellung **auf erneuerbare Energieträger** (Solar, Wärmepumpe, Biomasse) lohnt sich mehrfach. Welche Heizung bestmöglich zu Ihrem Gebäude passt, zeigt die **klimaaktiv Heizungsmatrix**. Alle Informationen zum Heizen finden Sie auf klimaaktiv.at/heizen und hexit.at

TIPP: klimaaktiv bietet Tools und Ratgeber zum Beispiel zum Vergleich von Heizsystemen und zur Planung von Wärmepumpenanlagen klimaaktiv.at/erneuerbare-tools

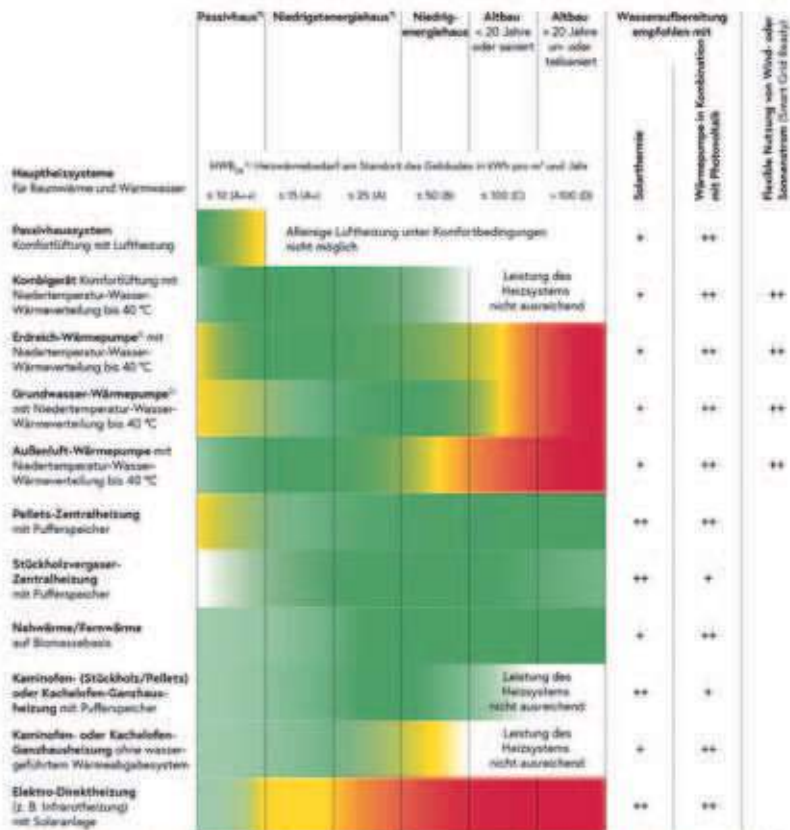
4. Förderungen holen:

Länder und Gemeinden gewähren Förderungen in jeweils unterschiedlichem Ausmaß. Förderbedingungen und Fristen beachten! Eine Übersicht über aktuelle Förderungen finden Sie unter umweltfoerderung.at und energyagency.at/foerderungen

Qualitätsgütesiegel für das eigene Heim

Jedes Gebäude, das den **klimaaktiv** Kriterien entspricht, kann kostenlos als „klimaaktiv Gebäude“ deklariert werden. Wer sein eigenes Haus auszeichnen lassen möchte, muss zunächst nachweisen, dass

klimaaktiv Heizungs-Matrix für das Ein- und Zweifamilienhaus



Die Kombination mit einer Konfortlüftunganlage und mit Solarwärme (für die Warmwasserbereitung, Heizungsunterstützung oder Stromerzeugung) wird bei einem klimaaktiv Heizsystem immer empfohlen. Die individuelle Fachberatung (Solarthermie oder Photovoltaik) muss im Einzelfall geprüft werden.
 1) Das Energieausweis, Seite 2 Tabelle „Heizung und Energiebedarf“ HWW₁₀ Heizwärmebedarf beruhen auf die am Standort herrschenden klimatischen Bedingungen.
 2) Keine passive Kühlung im Sommer möglich.
 3) Nur mit Lüftung oder Entlüftung mit Wärmerückgewinnung einbaubar.
 4) Das Energieausweis, Seite 2 Tabelle „Heizung und Energiebedarf“ HWW₁₀ Heizwärmebedarf beruhen auf die am Standort herrschenden klimatischen Bedingungen.
 5) Keine passive Kühlung im Sommer möglich.

die erforderlichen Standards erfüllt wurden. Überprüft werden die Angaben von **klimaaktiv** Fach- oder Regionalpartnern in ganz Österreich. Nach erfolgreicher Prüfung erhalten die Besitzerinnen und Besitzer eine Urkunde und eine Plakette für ihr Gebäude. So können sie auch nach außen hin sichtbar machen, dass ihr Gebäude den **klimaaktiv** Standards entspricht. Sämtliche Gebäude mit dem **klimaaktiv** Qualitätsgütesiegel sind in der Online-Gebäudedatenbank klimaaktiv-gebaut.at erfasst.

Über klimaaktiv

klimaaktiv ist die Klimaschutzinitiative des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie und unterstützt mit zahlreichen Maßnahmen den Nationalen Energie- und Klimaplan für Österreich.

Die Informations- und Beratungsangebote für Haushalte, Betriebe und Gemeinden in den Themenbereichen Bauen & Sanieren, Energiesparen,

Erneuerbare Energie und Mobilität finden Sie unter klimaaktiv.at

klimaaktiv Bauen und Sanieren ist ein zentraler Baustein dieser Klimaschutzinitiative, wenn es um energieeffizienten Neubau oder eine qualitativ hochwertige Sanierung in Österreich geht.

Ansprechpersonen und Beratung zum **klimaaktiv** Gebäudestandard finden Sie in jedem Bundesland. Kontakte und Informationen gibt es auf klimaaktiv.at/bauen-sanieren

Weitere Services von klimaaktiv

www.klimaaktiv.at/haushalte

Hier finden Sie alle Angebote, Tools und Infos, die für Privatpersonen interessant sind.

www.topprodukte.at

Die Online-Datenbank für die energieeffizientesten Geräte (z.B. Waschmaschinen, Kühlschränke, Fernseher, LED-Lampen, Drucker, Mobiltelefone).

tipps.klimaaktiv.at

Sie wollen aktiv und wirksam etwas für den Klimaschutz tun? Hier versorgen wir Sie laufend mit Tipps für einen klimafreundlichen Lebensstil.



NEUSSL

Neussl Ges.m.b.H. A-4020 Linz, Landwiedstraße 8 · Tel. ++43 / (0)732 / 67 42 00 · Fax 3 · e-mail: office@neussl.com · <http://www.neussl.com>

Wir sind Hersteller und Grosshändler für Lüftungs- und klimatechnische Komponenten. Sämtliche von uns angebotenen Waren befinden sich auf unserem 4000m² grossen Zentrallager und können daher prompt ausgeliefert werden. Kontaktieren Sie uns via Telefon oder e-mail.

Unseren Gesamtkatalog finden Sie im Internet unter www.neussl.com

KN - Einrohrentlüftungsgeräte, kontrollierte Wohnraumlüftung, Klein-Ventilatoren, Luftschleier, Industrieventilatoren, Wärmepumpen, Brauchwasser WP, Schwimmbad Wärmepumpen, Klimageräte, MDV Anlagen, Lüftungs- und Klimazubehör, Brandschutzklappen, Ruf- und Sprechanlagen

Besuchen Sie auch unseren Schauraum und den Abholmarkt in 4020 Linz, Landwiedstrasse 8

Alles aus einer Hand!



45 Jahre AUSTRIA EMAIL Wärmepumpen

STILLE TRIFFT DESIGN
Monobloc Wärmepumpen

AE
Austria Email

Besonders leise • Modernes Design •
Energieeffizient • Back up Heizung
Schmutzunempfindlich • Langlebig •
Heizen/Kühlen/Warmwasser

Heizungswärmepumpen für Sanierung & Neubau

Schwimmbadwärmepumpen

Kohlenmonoxid-Gefahr

Farb- und geruchlos ist Kohlenmonoxid (CO) eine unsichtbare Gefahr, die schon bei geringer Einwirkung zu gesundheitlichen Problemen führen kann. Es entsteht bei einer unvollständigen Verbrennung. Dieses Atemgift behindert den Sauerstofftransport im Blut, was zum Tod durch Erstickung führen kann. Symptome einer leichten Vergiftung sind Kopfschmerzen, Schwindel, Übelkeit und grippeähnliche Symptome.

Tipps zur Vermeidung von Kohlenmonoxid-Unfällen:

- Im Fachhandel erhältlich sind CO-Warngeräte für den Hausgebrauch (ähnlich den Rauchmeldern, siehe Musterfoto)
- Lassen Sie regelmäßig den Kohlenmonoxid-Gehalt der Abgase von Feuerstätten durch den Rauchfangekehrer überprüfen
- Auch eine regelmäßige Service-Durchführung des Gasfeuerungssystems durch einen Fachbetrieb ist wichtig
- Bei nachträglichen Einbauten

von dichteren Fenstern, Türen, Rollläden, Ventilatoren, Dunstabzugshauben, Klimaanlage etc. sollten Sie einen Rauchfangekehrer kontaktieren – es besteht die Gefahr von fehlender Verbrennungsluft

- Bei Benutzung von Gasthermen bei sommerlichen Temperaturen sollten Sie immer ein Fenster geöffnet lassen
- Auch bei gleichzeitigem Betrieb eines Ofens im Wohnraum und der Verwendung einer Dunstabzugshaube kann eine gefährliche CO-Konzentration entstehen

Mögliche Warnhinweise:

- Haben mehrere Personen eine ähnliche Krankheitssymptomatik?
- Ist die Feuerstätte in Betrieb bzw. wurde kurz zuvor geduscht, gekocht oder gebadet?
- Wie verhalten sich die Haustiere?

Wie verhalte ich mich bei Verdacht auf einen CO-Austritt:

- Alle Personen müssen schnellstmög



lich die Räume bzw. das Gebäude verlassen – wichtig ist Frischluft!

- Gegebenenfalls Erste-Hilfe-Maßnahmen einleiten
- Notruf absetzen (Feuerwehr 122, Rettung 144)
- Die Einsatzkräfte über die Möglichkeit einer CO-Konzentration informieren

Da die meisten Symptome einer CO-Vergiftung starke Ähnlichkeiten zu oftmals „harmlosen“ Erkrankungen aufweisen, wird eine Kohlenmonoxidvergiftung oftmals nicht oder sehr spät erkannt!



Mehr Informationen zu allen Sicherheitstipps erhalten Sie unter:

Oberösterreichischer Zivilschutz, Petzoldstraße 41, 4020 Linz

Telefon: 0732 65 24 36 E-Mail: office@zivilschutz-ooe.at; www.zivilschutz-ooe.at

Blackout

Damit wird ein längerdauernder, großflächiger Stromausfall bezeichnet, der mehrere Staaten gleichzeitig betreffen kann und dessen Auswirkungen weitreichend sind, konkret aber, aufgrund der fehlenden Erfahrungswerte, schwer abschätzbar sind.

Der Begriff Blackout wird fälschlicherweise oft im Zuge von lokalen Störungen verwendet, bei denen der Strom für wenige Stunden und nur in Teilen Österreichs ausfällt.

Das ist aber ein normaler Stromausfall. Von einem Blackout spricht man erst dann, wenn es sich um einen länger andauernden und überregionalen Stromausfall handelt, der somit mehrere Bundesländer oder Länder betrifft.

Ursachen

Das österreichische Stromnetz ist Mitglied des europäischen Netzverbands. Die zunehmende Stromerzeugung aus Photovoltaik oder Windkraftanlagen, die zeitlich nicht immer zur Verfügung stehen, in Verbindung mit dem Stilllegen von thermischen Großkraftwerken, führt zu einem sehr komplexen Stromsystem. Es sind immer öfter stabilisierende Eingriffe in den Betrieb des Stromnetzes nötig. Das Stromsystem ist somit auch anfälliger für Störungen geworden. Eine Großstörung kann sich innerhalb von wenigen Sekunden über weite Teile Europas ausbreiten (Dominoeffekt).

Auswirkungen

Da unser Leben auf einer ausreichenden Stromversorgung basiert, werden alltägliche Abläufe zu einer Herausforderung. Denken Sie an: Licht, Radio/Fernseher, Heizung, Internet, Telefon, Kühlschrank,....

Die Einsatzorganisationen stoßen rasch an ihre Grenzen, da sie selbst betroffen sind. Das allgemeine Gefahrenpotenzial steigt.

Die Treibstoffversorgung und Kommunikation bricht zusammen, der Verkehr kommt rasch zum Erliegen.

Im Bereich der Lebensmittelversorgung fallen die Kühlungen aus, die Kassen stehen still, Einkäufe können nicht verrechnet werden,....

Auch die Wasserversorgung, sowohl für den Koch- und Trinkbedarf, als auch für den Hygienebedarf, ist nicht mehr gewährleistet.

Die medizinische Versorgung wird ebenfalls nicht mehr im vollen Ausmaß zur Verfügung stehen.

Selbstschutz ist der beste Schutz

Wer auf einen Blackout gut vorbereitet ist, ist auf fast jede Krise gut vorbereitet – wichtig sind nämlich immer ein ausreichender Lebensmittel- und Getränkevorrat und technische Hilfsmittel für den Katastrophenfall wie ein Notfallradio oder eine Ersatzbeleuchtung.

Jeder Bürger sollte für mindestens zehn Tage autark leben können.



Wertvolle Checklisten und Tipps finden Sie im Blackoutfolder des OÖ Zivilschutzes – dieser kann unter www.zivilschutz-shop.at kostenlos bestellt werden. Dort erhältlich sind auch verschiedene Sicherheitsprodukte wie eine Notkochstelle und ein Notfallradio.



Sturm



Man spricht von Sturm, wenn der Wind Geschwindigkeiten von mindestens 75 km/h erreicht. Gefährlich sind bei einem Sturmereignis vor allem die Böen, also kurzzeitige Windspitzen, da sie doppelt so hoch sein können wie die durchschnittliche Windgeschwindigkeit. Eine Gefahr für Menschen stellen besonders die Gegenstände dar, die nicht (oder schlecht) im Boden verankert sind und dem Wind

Einbruch



eine große Angriffsfläche bieten.

Zur Vermeidung von Sturmschäden:

- Mindestens einmal jährlich Dach und Kamin auf lose Ziegel, schlecht befestigte Bleche und dergleichen überprüfen lassen, Blitzschutzanlagen, Antennen und ähnliches müssen ebenso sicher befestigt sein
- Hohe, ältere, eventuell morsche Bäume in der Nähe von Gebäuden rechtzeitig durch neue Bepflanzung ersetzen
- Ersatz-Dachziegel oder Dachpaletten bzw. Folien zur temporären Vermeidung von Nässe Schäden im Schadensfall vorrätig halten
- Wetterwarnungen und behördliche Informationen beachten

Bei einem drohendem Sturm:

- Kinder zu sich rufen und beaufsichtigen
- Gegenstände im Außenbereich sichern
- Fahrzeuge, wenn möglich, in geschützte Bereiche bringen
- Schützende Räumlichkeiten aufsuchen

Sichern Sie Ihre Wohnung oder Ihr Haus durch vorbeugende Selbstschutzmaßnahmen besser gegen Einbrecher.

Schutz gegen Einbruch:

- Zeigen Sie durch Licht (ev. mit Zeitschaltuhr), dass Ihre Wohnung/Haus bewohnt ist, Dämmerungseinbrüche passieren meist zwischen 17– 21 Uhr
- Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder installieren, Türen/Kellerschächte absichern

und unbedingt dort bleiben

- Fenster und Türen schließen, Rollläden, Markisen etc. einholen
- Unterwegs: Abstand zu Gebäuden, Bäumen etc. halten
- Im Auto: Vorsicht beim Überholen und an exponierten Stellen
- Verhaltensmaßnahmen der Behörden (Radio oder Zivilschutz-SMS) beachten

Nach einem Sturm:

- Weiter aktuelle Informationen verfolgen
- Mindestabstand von 20 Metern bei am Boden liegenden oder abgerissenen Stromleitungen beachten, den Schaden melden
- Haus/Wohnung auf Sturmschäden überprüfen und mit Fotos dokumentieren - Schaden unverzüglich melden

Ein Sturm kann zu Stromausfällen führen: Ein Notfallradio und eine Notbeleuchtung sind dafür unerlässlich!



- Rollläden oder Vorhänge nicht über einen längeren Zeitraum geschlossen halten
- Falls Sie länger abwesend sind, sollen Nachbarn oder Freunde nach dem Rechten schauen (z.B. Post entleeren)
- Individuelle Beratung über Schutzmaßnahmen erhalten Sie bei der Polizei

Wer vielfältige Absicherungsmaßnahmen trifft, erschwert es Einbrechern, an ihr Ziel zu gelangen!

Rauchwarnmelder

Rund die Hälfte aller Brände in Oberösterreich ereignen sich in den eigenen vier Wänden und fast 90 Prozent der Brandtoten sind Rauchgastote. Akustische Rauchwarnmelder retten Menschenleben und sind für den Wohnbereich in Neubauten seit 2013 gesetzlich vorgeschrieben. Aber auch bei Bestandsgebäuden ist das Nachrüsten von batteriebetriebenen Rauchwarnmeldern sinnvoll und empfehlenswert.

In Wohnungen & Häusern muss in allen Aufenthaltsräumen (außer Küche) sowie in Gängen, die als Fluchtweg dienen, jeweils mindestens ein Rauchwarnmelder

angeordnet sein. Die Rauchwarnmelder müssen so montiert werden, dass die aufsteigenden Rauchgase möglichst frühzeitig erkannt werden. Besser sind mehrere Warngeräte in jeder Etage.

- In Aufenthalts-, Schlafräumen und Fluchtwegen müssen Rauchwarnmelder angebracht sein.
- Montieren Sie die akustischen Melder immer in Deckennähe, denn die heißen Rauchgase steigen auf (Montageanleitung des Herstellers beachten).
- Bringen Sie die Melder nicht über Kochstellen an, da Wasserdampf zu Fehlalarmlösungen führen kann.

- Denken Sie auch an Kellerräume – der Stiegenaufgangsbereich zwischen KG und EG ist dafür gut geeignet.

Prüfen Sie Ihre Rauchwarnmelder 2x jährlich mittels Prüfkнопf. Damit stellen Sie sicher, dass Ihr Rauchwarnmelder auch weiterhin voll funktionsfähig ist.

Verwenden Sie grundsätzlich nur CE-gekennzeichnete Produkte!

**Im Notfall gilt:
Alarmieren / Retten / Löschen**

www.bvs-ooe.at



Brandverhütungssstelle
Oberösterreich

Ihr kompetenter Partner beim Thema Brandschutz

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 Vorträge für die Bevölkerung
- feuerpolizeilichen Überprüfungen

Wir informieren Sie gerne!

BVS-Hotline
0732 7617-250 Mo / Mi / Fr 7-12 Uhr

BVS - Brandverhütungssstelle für Oö.
registrierte Genossenschaft m.b.H.
Petzoldstraße 45 / 4020 Linz / Austria

T +43 732 7617-250 / F +43 732 7617-29
office@bvs-ooe.at / www.bvs-ooe.at

Wohnraum schaffen, Wohnraum sanieren, Wohnraum leistbar machen

Diese Schlagwörter werden in Oberösterreich seit Jahren mit Leben befüllt. Die Schaffung, Sanierung und Leistbarkeit des Wohnraums ist eine gesellschafts- und sozialpolitische Kernaufgabe des Landes Oberösterreichs, die jeden Tag wieder herausfordernd ist. Herausfordernd in vielerlei Hinsicht. Vor allem die steigenden Grundkosten und die erhöhten Energie- und Baustoffpreise schaffen ein Umfeld voller Hürden, die im Sinne der Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher bewältigt werden müssen. Vorwiegend handelt es sich bei den genannten Hürden um Probleme, die nicht in Oberösterreich entstanden sind. Sie sind global zu betrachten und auch nur auf überregionaler Ebene zu lösen. Als politische Verantwortungsträger für Oberösterreich ist es jedoch unsere Aufgabe die Auswirkungen dieser Probleme auf unsere Landsleute abzufedern. Dafür muss man finanzielle Mittel in die Hand nehmen, zielführende Ideen in die Praxis umsetzen und gut mit der heimischen Bauwirtschaft zusammenarbeiten.

Immerhin ist das Wohnen eines der zentralsten menschlichen Lebensbedürfnisse und dementsprechend

groß ist die Verantwortung in diesem wesentlichen Bereich gute Arbeit zu leisten.

In den letzten Jahren wurde das eindrucksvoll bewiesen. Die Wohnbaubilanz des Jahres 2021 bietet Einblicke in die Erfolge und Errungenschaften aus dem vergangenen Jahr. Oberösterreich befindet sich sowohl im Neubau als auch in der Sanierung im bundesweiten Spitzenfeld und wird regelmäßig von unabhängigen und kritischen Organisationen, wie etwa GLOBAL 2000, für seine Wohnbaupolitik gelobt. Vor zehn Jahren lag beispielsweise die Durchschnittsmiete in Oberösterreich noch über dem Bundesschnitt. Mittlerweile liegt sie durch harte Arbeit und viel Ausdauer darunter. Ein Umstand von dem hunderttausende Oberösterreicherinnen und Oberösterreicher jeden Monat aufs Neue profitieren. Die genannten Erfolge sind Auszeichnung und Auftrag zugleich. Diesem Auftrag gerecht zu werden und damit das Wohnen in unserem Bundesland auch weiterhin leistbar zu gestalten, dafür arbeiten wir auch in den nächsten Jahren.

„Wir alle wissen, dass Wohnen keinesfalls günstig ist. Doch in Ober-

österreich ist es noch leistbar. Diese Leistbarkeit können wir durch eine hohe Bauleistung, sinnvolle Förderkriterien und durch unsere zuverlässigen Partner in der heimischen Bauwirtschaft sicherstellen.

Die Leistungsbilanz der oberösterreichischen Wohnbauförderung aus dem vergangenen Jahr kann sich - trotz aller widrigen Umstände mit denen die Politik und die Bauwirtschaft in den letzten zwei Jahren zu kämpfen hatten - abermals sehen lassen. Wir mussten schon an einigen Stellschrauben drehen, um den sozialen Wohnbau weiterhin möglich zu machen, haben diese Herausforderung aber in gewohnt guter Zusammenarbeit mit den gemeinnützigen Wohnbauträgern gemeistert.

Durch eine Anhebung der Baukostenobergrenzen und gleichzeitige Verbesserung der Förderung sowie einen Direktzuschuss von 2.500 Euro für jede fertiggestellte Mietwohnung und 2.000 Euro für jede fertiggestellte Eigentumswohnung und jedes Eigenheim, haben wir entscheidend zur Leistbarkeit beigetragen“, zeigt sich Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stellvertreter Dr. Manfred Haimbuchner erfreut.

Fachausdrücke von A – Z

- **Abrechnung:**
Nachweis der Art, Höhe und Berechtigung von Kosten sowie deren Aufteilung auf mehrere Beteiligte
- **Annuität:**
jährliche Zahlung, insbesondere Rückzahlungsrate zur Abstattung eines Darlehens. Die Annuität setzt sich aus der Kapitaltilgung und der Verzinsung zusammen.
- **Anwertschaftsvertrag:**
Mit diesem Vertrag wird das Recht auf den Erwerb (Überlassung in Miete oder Nutzung, Übertragung ins Eigentum) einer bestimmten Wohnung vom Bauträger eingeräumt.
- **Auftragsvergabe:**
Der Bauherr, der Bauträger oder der Architekt vergeben Aufträge an einzelne Firmen aufgrund ihrer Angebote. Im Auftragschreiben sind Leistungsumfang, Termine und Pönale möglichst genau anzugeben.
- **Ausbaupaket:**
Sammelbegriff für alle zum Ausbau einer Primärstruktur (Rohbau) notwendigen Bauteile; wird auch Sekundärstruktur genannt.
- **Ausschreibung:** die in Einzelteile (Positionen) aufgelöste, detaillierte Beschreibung von gewünschten Lieferungen und Leistungen mit genauen Angaben über Qualität und Menge. Sie dient zur Einholung von vergleichbaren Angeboten bei mehreren Firmen.
- **Auswechslungsplan:**
wird im Zuge der Ausführung vom genehmigten Einreichplan abgewichen, ist bei der Baubehörde um eine neuerliche Bewilligung anzusuchen. Dies geschieht in Form eines Auswechslungsplanes, in dem alle Änderungen darzustellen sind.
- **Aval:**
Bürgschaft, Wechselbürgschaft, Ausfallsbürgschaft.
- **Avalkredit:**
Kreditgewährung durch Bürgschaft oder Garantieübernahme durch eine Bank.
- **Bauansuchen:**
schriftlicher Antrag an die Baubehörde, die Durchführung eines Bauvorhabens zu genehmigen.
- **Bauaufsicht:**
Der Behörde obliegt es, während der Bauausführung zu überprüfen, ob den Bestimmungen der Bauordnung und der Bewilligung entsprochen wird. Den Organen der Baubehörde ist dazu jederzeit der Zutritt zur Baustelle zu gewähren. Es sind ihnen die verlangten Auskünfte zu erteilen, und sie können jederzeit in die Unterlagen Einsicht nehmen.
- **Bauauftrag:**
Maßnahmen der Baubehörde zur Durchsetzung der Erhaltung von Baulichkeiten in einem der ursprünglichen Benützungsbewilligung (Konsens) entsprechenden Zustand.
- **Bauausführung:**
Zuständig dafür ist ein gesetzlich befugter Ausführer – Baumeister, Architekt oder Zivilingenieur/Ziviltechniker. Der Bauausführende hat gegenüber der jeweils zuständigen Behörde gewisse Pflichten zu erfüllen. Ein allfälliger Wechsel des Bauausführenden ist der Behörde bekanntzugeben.
Die Bauherrschaft zeigt der Baubehörde den Baubeginn und in weiterer Folge auch die Fertigstellung des Rohbaus bzw. die Gesamtfertigstellung an.
Der Bauführer haftet unter anderem für die ordnungsgemäße Ausführung und die Einhaltung der Lärmgrenzwerte beim Bau.
- **Baubewilligung:**
Bescheid der Baubehörde, mit dem die Durchführung eines beantragten Bauvorhabens genehmigt wird. Vor der durch den Bescheid erteilten Baubewilligung darf nicht mit der Bauausführung begonnen werden.
- **Bauklasse:**
die in einem Gebiet laut Bebauungsplan zulässige Gebäudehöhe.
- **Bauland:**
Grundflächen, die nach den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen der Gemeinden verbaut werden dürfen.
- **Bauordnung:**
Landesgesetz mit detaillierten Vorschriften über die jeweiligen baurechtlichen Vorschriften, enthält



allgemeine Bebauungsregeln, baupolizeiliche Normen (Überwachung des Bauzustandes) und sonstige bautechnische Normen (z.B. Feuer-, Schall- und Wärmeschutz); die Einhaltung der Bauordnung wird von der zuständigen Baubehörde in jedem Bundesland kontrolliert.

- **Bauphysiker:**

Fachmann für wärme- und schalltechnische Spezialfragen. Seine Beiziehung ist bei komplizierteren Bauten angebracht, allerdings muss auch der Architekt bauphysikalische Grundkenntnisse besitzen.

- **Bauplatz:**

Darunter wird eine Grundfläche verstanden, der von der Behörde die Bauplatzeigenschaft zuerkannt wurde bzw. ein Grundstück auf dem die Errichtung eines Gebäudes zulässig ist.

- **Baurecht:**

ein vom Grundeigentümer eingeräumtes (und im Grundbuch eingetragenes) Recht, dessen Grundstück zu bebauen und über einen bestimmten Zeitraum hinweg zu nutzen. Nach Ablauf dieser Frist fällt das Bauwerk gegen Entgelt an den Grundeigentümer zurück, während der Laufzeit ist ihm ein Bauzins zu entrichten. Grundlage ist das Baurechtsgesetz 1912.

- **Bausperre:**

kann von den Gemeinden während des Verfahrens zur Erlassung oder Änderung eines Flächenwidmungs- oder Bebauungsplanes zeitlich begrenzt verfügt werden. Während dieser Zeit dürfen Bescheide, die dem Zweck der Sperre zuwiderlaufen (vor allem Baubewilligungen) nicht erlassen werden.

- **Bauverhandlung:**

Nach Vorprüfung der eingereichten Unterlagen setzt die zuständige Behörde einen Bauverhandlungstermin an Ort und Stelle fest. Zur Bauverhandlung werden in der Regel Bauherren, Bauführer, Planer, Straßenverwaltung und die betroffenen Nachbarn/Anrainer (Eigentümer) eingeladen. Es wird eine Besichtigung des Grundstücks durchgeführt und die Übereinstimmung mit den geltenden Bauvorschriften überprüft. Nachbarn/Anrainer (Eigentümer) können allfällige Einwände vorbringen.

- **Bauverwaltungskosten:**

für die administrative Abwicklung eines Bauvorhabens auflaufende Kosten. Gemeinnützige Bauträger dürfen einen Pauschalbetrag von drei Prozent der Baukosten verrechnen.

- **Bauweisen:**

in den Bebauungsplänen ausgewiesene Ausnützbarkeit der Bauplätze:

- a) Offen: Bauwerke werden freistehend unter Einhaltung von Mindestabständen von den Bauplatzgrenzen errichtet.
- b) Gekuppelt: Bauwerke auf zwei benachbarten Bauplätzen werden an der gemeinsamen Grenze aneinandergelagert und an den anderen Seiten freistehend.
- c) Gruppenbauweise: entsprechend der Kuppelbauweise bei mehreren benachbarten Bauplätzen bezüglich der gemeinsamen Grenzen.
- d) Geschlossen: Bauwerke werden an den Baulinien von einer seitlichen Bauplatzgrenze zur anderen durchgehend errichtet.

- **Bauzeitplan:**

Ablaufplan für die Errichtung eines Bauwerkes mit genauen Terminen über die Durchführung einzelner Arbeiten.

- **Bebaute Fläche:**

jene Fläche, die das Bauwerk auf dem Grundstück einnimmt.

- **Bebauungsbestimmungen:**

umfassen Baufluchtlinien und Vorschriften über die Ausnützbarkeit des Bauplatzes sowie die Bauklasse; sie werden mittels Bescheid bekanntgegeben.

- **Bebauungsplan:**

Von den Gemeinden aufgrund des Flächenwidmungsplanes erlassener Plan, der die bauliche Ordnung eines Gebiets regelt (Festlegung der Fluchtlinien, des Verlaufs von Gemeindestraßen, Baugrenzzlinien und der sonstigen Ausnützbarkeit von Grundflächen).

- **Benützungsbewilligung:**

Feststellung der Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Inhalt der Baubewilligung durch baubehördlichen Bescheid.

- **Betreuungsvertrag:**

Ein solcher Vertrag wird zwecks Übertragung bestimmter Aufgaben zwischen Bauherren – z. B. einer Bewohnergruppe – und einem Bauträger abgeschlossen.

- **Brandwiderstand:**

Diese Angabe bedeutet die Zeitdauer in der die jeweilige Konstruktion einen Vollbrand bei ca. 850°C in Minuten standhält.
 F30 = 30 Minuten, brandhemmend;
 F60 = 60 Minuten, hochbrandhemmend;
 F90 = 90 Minuten, brandbeständig.

- **Dampfbremse:**

Ist eine Schutzvorrichtung mittels Folien oder ähnlichen Materialien, welche verhindern soll, dass Wasserdampf aus Innenräumen in

- eine gedämmte Wandkonstruktion eindringen kann und dadurch die Dämmeigenschaften wirkungslos machen würde. Auch könnten sich in derart feuchtgewordenen Dämmstoffen Pilze und andere Krankheitserreger ansammeln. Dampfbremsen müssen immer an der Innenseite (bei Wänden, Dachschrägen u. dergl.) bzw. an der Unterseite (bei Decken und Dächern) angebracht werden. Es gibt auch kapillarsaugende Dampfbremsen. Monolithische und poröse anorganische Baustoffe (wie Ziegel, Wohnbeton etc.) benötigen keine Dampfbremse, weil die Feuchtigkeit durch die Poren – ohne Schaden zu stiften – entweichen kann. Diesen Vorgang bezeichnet man als „atmungsaktiv“.
- **Dienstbarkeit (Servitut):** dingliches Recht an einer fremden Sache, das den jeweiligen Eigentümer der Sache (Liegenschaft) zu einer Duldung oder Unterlassung verpflichtet (z.B. Weg- und Wasserleitungsservitute, Fruchtgenussrecht, Wohnrecht).
 - **Eigenmittelsatzdarlehen:** öffentliche Darlehen für teilweisen oder gänzlichen Aufbringung der für eine geförderte Wohnung benötigten Eigenmittel. Die Höhe hängt vom Familienstand, dem Einkommen und der Wohnungsgröße ab; die Details variieren von Bundesland zu Bundesland.
 - **Einantwortung:** förmliche Überlassung des Nachlasses an den ausgewiesenen Erben durch Gerichtsbeschluss. Hierdurch erlangt der Erbe das Eigentum am Nachlass.
 - **Einheitspreis:** eine der drei Preisarten laut ÖNORM A 2050 (Einheitspreis, Pauschalpreis, Regiepreis). Preis für die Einheit einer Leistung, die in Stück-, Zeit-, Gewichts- oder einer anderen Maßeinheit verfügbar ist. Zu Einheitspreisen soll ein Auftrag vergeben werden, wenn sich Art und Umfang der Leistung annähernd bestimmen lassen.
 - **Einheitswert:** von der Bewertungsstelle des Finanzamtes nach den Grundsätzen des Bewertungsgesetzes ermittelter Wert von Wirtschaftsgütern (u.a. Grundvermögen). Der Einheitswert ist die Grundlage für die Bewertung verschiedener Abgaben (z.B. Grundsteuer).
 - **Einreichplan:** Für die Baueinreichung bei der Behörde erforderlich sind Lageplan, Grundrisse aller Geschoße, Schnitte und Ansichten im Maßstab 1:100, in dreifacher Ausfertigung und farbig angelegt.
 - **Einverleibung:** Eintragungsart im Grundbuch, durch die ein Recht unbedingt erworben, übertragen, beschränkt oder aufgehoben wird (z. B. Eintragung des Eigentums an einer Liegenschaft aufgrund eines Kaufvertrages).
 - **Flächenwidmungsplan:** vom Gemeinderat beschlossener Plan für das gesamte Gemeindegebiet mit rechtsverbindlichen Widmungen für Grünland, Verkehrsbänder, Bauland und Sondergebiete. Er dient als Grundlage für den Bebauungsplan und liegt bei der zuständigen Gemeinde zur öffentlichen Einsicht auf.
 - **Fluchtlinien (Grenzlinien):** Sie beziehen sich auf Bau- und Straßenfluchtlinien. Im allgemeinen beschreiben Fluchtlinien als Begrenzung jenen Teil eines Grundstückes, der für die eigentliche Bebauung vorgesehen ist. Sie sind im Bebauungsplan eingetragen.
 - **Förderungswerber:** Grundsätzlich können jeder Staatsbürger, jede Gemeinde, gemeinnützige Bauvereinigungen oder andere juristische Personen unter Beachtung der Vorschriften über „begünstigte Personen“ um eine Förderung ansuchen. Hier gibt es bestimmte Kombinationen von Bauweisen und Rechtsformen, die aus den Richtlinien des jeweiligen Bundeslandes ersichtlich sind.
 - **Gebührenordnung für Architekten:** Regelung über die Mindestgebühren (Honorare) für ihre Leistungen. Bei Bauvorhaben wird die Höhe der Gebühr in Abhängigkeit von den Herstellungskosten und dem Ausbauverhältnis nach einer Prozenttabelle berechnet; sonstige Leistungen werden nach Zeitaufwand abgegolten.
 - **Gemeinschaftsräume:** der gemeinsamen Benutzung dienende Räume in einem Wohnhaus – wie Kinderspielraum, Veranstaltungs- und Hobbyräume, Sauna, Waschküche, Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder etc. Zu beachten sind hier die Bestimmungen über die Förderung solcher Räume in den Bundesländern.
 - **Geometer:** Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen, zählt zu den Ziviltechnikern. Er ist für die Vermessung von Grund-



stücken, Erstellung von Lageplänen, Teilungsplänen etc. zuständig.

- **Gesamtbaukosten:**
sämtliche Kosten der Errichtung von Wohnungen, Gemeinschaftseinrichtungen sowie von Gebäudeteilen und Anlagen, die der gemeinsamen Benutzung der Bewohner dienen. Weiters sind hier die Kosten von Garagen und Abstellplätzen für Kfz sowie von Zivilschutzanlagen aufgrund behördlicher Vorschriften unterzubringen; schließlich auch die Herstellung von Gehsteigen, Anschlussgebühren, Kosten für die Aufschließung, Planung, Baubestrebung, Vorfinanzierung und Umsatzsteuer.
- **Gesamtbaukosten (angemessene):**
von der jeweiligen Landesregierung festgesetzter Höchstbetrag für die Summe aller vorgenannten Kosten je Quadratmeter Nutzfläche; wird auch als „Förderungslimit“ bezeichnet.
- **Geschoßbau:**
Haus mit mehreren Wohnungen auf mehr als zwei Geschoßen.
- **Geopathogene Zonen:**
unterirdische Wasseradern, Bruchzonen oder Verwerfungen haben auf die Gesundheit einen negativen Einfluss. Das Vorhandensein dieser Reaktions- und Strahlungszonen wird von einem Rutengänger (Radiästhet) festgestellt.
- **Gewerke:**
von verschiedenen Firmen – Baumeister und Professionisten – zu erbringende Teilleistungen zwecks Herstellung eines Bauwerks.
- **Grundbuch:**
Verzeichnis sämtlicher Liegen-

schaften, wird beim zuständigen Bezirksgericht geführt. Jeder Grundbuchkörper besitzt eine Einlagezahl (EZ), die Einlage besteht aus drei Blättern: Das A-Blatt (Gutbestandsblatt) gibt Auskunft über Nummern und Ausmaße der Parzellen, den Baubestand und über den Eigentümer berechtigende Dienstbarkeiten. Aus dem B-Blatt (Eigentumsblatt) sind Eigentümer und deren Anschriften sowie diverse Anmerkungen ersichtlich. Im C-Blatt (Lastenblatt) findet man Hypotheken, Bestands- und Vorkaufsrechte sowie das Grundstück belastende Dienstbarkeiten und sonstige Auflagen.

- **Hauseigentum:**
das alleinige Verfügungsrecht über einen im Grundbuch eingetragenen Hausbesitz samt Liegenschaft.
- **Heizungskosten:**
Wenn eine gemeinsame Heizanlage mehrere Wohnungen versorgt, sind die Kosten für Wartung und Energie gerecht aufzuteilen. Meist wird ein monatliches Akonto eingehoben und einmal jährlich abgerechnet.
- **Hypothek:**
stellt die Belastung eines Grundstücks oder einer anderen Immobilie zur Absicherung einer Geldforderung dar. Meistens ist eine Bank der Gläubiger der Hypothek. Für den Fall, dass der Schuldner seiner Verpflichtung zur Tilgung nicht nachkommt, hat der Gläubiger das Recht, aus dem Grundstück (Pfandobjekt) eine bestimmte Geldsumme zu verlangen. Die Belastung wird in das Grundbuchblatt C eingetragen.
- **Interessengemeinschaft:**
Zusammenschluss von Bewohnern

für die Vertretung gemeinsamer Interessen. Rechtlich kann dies in Form einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts geschehen oder in einer losen Gemeinschaft von Miteigentümern nach dem ABGB.

- **Liegenschaft:**
ein zusammenhängendes Grundstück; kann aus mehreren Parzellen bestehen und einen Grundbuchkörper bilden.
- **Leistungsverzeichnis:**
dem Abschluss eines Bauvertrags gehen Verhandlungen der Vertragsbedingungen und die Abgabe eines Angebots voraus. Grundlage des Vertragsangebots des Bauhandwerkers ist das Leistungsverzeichnis. Es wird vom Architekten erstellt und enthält – nach Positionen aufgliedert – alle Leistungen, die vom Bauhandwerker erbracht werden sollen, inklusive Material- und Mengenangaben. Das Leistungsverzeichnis wird für jedes Gewerk einzeln ausgeschrieben.
- **Maisonette:**
vom Eigenheim abgeleitete Wohnungsform; umfasst mindestens zwei Geschoße, die mit einer Innentreppe verbunden sind.
- **Mängelrüge:**
Wurde ein Bauwerk entgegen den Regeln der Baukunst errichtet und entspricht nicht den Vertragsvereinbarungen, liegt ein Baumangel vor. Dafür haftet innerhalb der Gewährleistungsfrist (Gewährleistung) der ausführende Unternehmer. Der Bauherr reagiert also entsprechend seiner Interessenslage, bringt eine Mängelrüge schriftlich vor und fordert den ausführenden Unternehmer auf, in einem gesetzten Zeitrahmen

den Mangel zu beseitigen. Hält der Verursacher den Termin nicht ein, setzt der Bauherr eine zweite Frist zur Nachbesserung oder beauftragt eine andere Firma mit der Ersatzvornahme. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass der Bauherr die erste Frist setzt und sie mit einer Ablehnungsandrohung verbindet. Das Nachbesserungsrecht des ausführenden Unternehmens endet, und der Bauherr kann Minderungs- und Schadensersatzansprüche geltend machen.

- **Nutzflächenbestimmung:** wird nach Naturmaßen oder aufgrund von behördlich genehmigten Bauplänen durch den Zivilgeometer berechnet.
- **Nutzwert eines Objektes:** ergibt sich durch Summierung der einzelnen Nutzwerte (Regelnutzwert mal Nutzfläche der einzelnen Teilflächen).
- **Objektförderung:** Förderungsdarlehen, die zur Baufinanzierung bereitgestellt werden. Nicht nur eine einzelne Wohnung, sondern das gesamte Bauobjekt wird gefördert. Das Darlehen wird entweder in einem Prozentsatz der Gesamtbaukosten bemessen oder in einem Pauschalsatz gewährt – jeweils aber pro Quadratmeter der Nutzfläche. Es gibt unterschiedliche Regelungen in den einzelnen Ländern und für verschiedene Bauweisen sowie Rechtsformen.
- **Option:** befristetes Offert, mit dem sich der Offertleger verpflichtet, künftig einen bestimmten Vertrag zu

schließen. Beispielsweise kann der Liegenschaftseigentümer einem Kaufinteressenten das Recht einräumen, die Liegenschaft zu den in der Option genannten Bedingungen zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen; der Interessent ist aufgrund der Option berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Liegenschaft zu erwerben. Das Recht aus einer Option kann längstens innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden, widrigenfalls erlischt es.

- **Örtliche Bauaufsicht:** Überwachung der Herstellung eines Bauwerks, Koordination aller Lieferungen und Leistungen auf der Baustelle etc. Diese Kontrolle wird entweder vom Generalunternehmer, vom Architekten oder Baumeister bzw. von einem Bauleiter des Bauträgers durchgeführt.
- **Parifizierung (Nutzwertfestsetzung):** Unter der Parifizierung versteht man die anteilmäßige Begründung von Wohnungseigentum im Grundbuch. Besondere Bedeutung hat die Parifizierung unter anderem bei der nachträglichen Wohnraumbeschaffung, zum Beispiel im Zuge von Dachgeschoßausbauten.
- **Planungskosten:** umfassen die Honorare (Gebühren) für Architekt, Statiker und sonstige Planungskonsulenten. Sie werden als Bestandteil der Gesamtbaukosten betrachtet und daher mitgefördert.
- **Pönale:** eine vertraglich festzulegende Konventionalstrafe für den zeitlichen Verzug oder die Schlechterfüllung von Arbeiten eines Auftragnehmers (z. B. einer Baufirma) durch dessen eigenes

Verschulden gemäß ÖNORM B 2110. Das Pönale ist an den Auftraggeber zu erstatten.

- **Rangordnung:** Der Eigentümer einer Liegenschaft kann die Rangfolge für eine beabsichtigte Veräußerung oder Verpfändung der Liegenschaft im Grundbuch anmerken lassen. Die Wirkung besteht darin, daß derjenige, der einen Rangordnungsbeschluss und eine einverleibungsfähige Urkunde vorlegt, im Rang der Anmerkung der Rangordnung sein Recht im Grundbuch eintragen lassen kann. Durch die Anmerkung kann der Rang für längstens ein Jahr offengehalten werden.
- **Schalldämm-Maß RW:** Dieses Maß muss lt. den Baubestimmungen 52 dB aufweisen. Darüberliegende oder darunterliegende Werte werden mit + oder - dB angegeben. (z. B. -2 dB = 50dB, +2dB = 54dB). Eine Erhöhung um 10 dB (Dezibel) bedeutet immer eine Verdoppelung des Schallschutzes.
- **Schutzzone:** Ortsgebiete mit historischer Bausubstanz, das zwecks Erhaltung seines Erscheinungsbildes geschützt ist und für das strenge Bebauungsbestimmungen gelten.
- **Schlussabnahme:** Bei der Schlussabnahme wird geprüft, ob die Gebäude entsprechend dem Bauantrag fertiggestellt wurden.
- **Selbsthilfe:** manuelle Arbeit der Bewohner auf der Baustelle. Sie wird gemeinsam am Haus (Nachbarschaftshilfe) oder in der eigenen Wohnung erbracht und kann die Baukosten senken.



- **Skelettbau:**
Tragkonstruktion aus Stützen; ermöglicht eine hohe Flexibilität bei der Aufteilung von Geschossen, der Gestaltung von Grundrissen und Fassaden. Der Skelettbau ist allerdings die teuerste Konstruktionsart.
- **Subjektförderung:**
Sie kommt dem einzelnen Bewohner direkt zugute, beispielsweise als Eigenmittlersatzdarlehen oder Wohnbeihilfe. Auch die Gewährung von Darlehen als Pauschalsätze direkt an Einzelpersonen wird als Subjektförderung bezeichnet.
- **Teilbaugenehmigung:**
gilt nur für bestimmte Bauabschnitte, ohne dass damit die Baugenehmigung für das gesamte Bauvorhaben sichergestellt ist.
- **U-Wert:**
Der U-Wert (früher k-Wert) ist ein Maß für den Wärmedurchgang durch einen Bauteil und wird in $W/(m^2K)$ angegeben. Mit dem U-Wert wird also ausgedrückt, welche Leistung pro m^2 des Bauteils auf einer Seite benötigt wird, um eine Temperaturdifferenz von 1 Kelvin aufrecht zu erhalten (Leistung ist Energie pro Zeiteinheit). Je kleiner der U-Wert ist, desto besser, weil weniger Wärme durch den Bauteil geleitet wird. Der U-Wert kann aber nur die Wärmeleitung beschreiben, und dies auch nur im stationären Fall. Instationäre Vorgänge, Speicherung oder Wärmestrahlung werden dabei nicht berücksichtigt.
- **Umbau:**
Dieser ist eine so weitgehende bauliche Änderung eines Gebäudes, dass dieses nach der Änderung ganz oder in größeren Teilen als ein anderes anzusehen ist.
- **Umbauter Raum:**
gilt als Kennzahl für die Größe eines Hauses in Kubikmetern und bezeichnet den Raum, der von den Außenmauern, vom Dach und von der Kellersohle umschlossen wird. Bei nicht unterkellerten Häusern wird ab Geländeoberkante gerechnet.
- **Umweltschonendes Bauen:**
beinhaltet Bauweisen, die Luft und Wasser kaum belasten. Verwendet werden Baustoffe, die umweltverträglich herzustellen, zu transportieren und zu bearbeiten sind. Ein sparsamer Umgang mit Energie und Rohstoffen zählt ebenfalls zum umweltschonenden Bauen wie das Begrünen von Dächern, das Vermeiden von versiegelten Flächen oder das Sammeln und Nutzen von Regenwasser.
- **Verbaute Fläche:**
ist jene Fläche, die das Bauwerk auf dem Grundstück einnimmt.
- **Vorkaufsrecht:**
das Recht zu verlangen, dass eine Sache vorerst dem Vorkaufsberechtigten angeboten wird, wenn ein Verkauf an einen Dritten beabsichtigt ist. Es ist ein höchst persönliches Recht (nicht übertragbar), das durch Eintragung im Grundbuch gegen den jeweiligen Eigentümer wirksam wird.
- **WEG:**
Wohnungseigentumsgesetz 1975 (Bundesgesetz) über das Eigentum an Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten; gültig in der Fassung der Novelle 1994.
- **WFG:**
Wohnbauförderungsgesetz, Bundesgesetz vom 27. November 1984 über die Förderung der Errichtung von Wohnungen. Seit 1989 gelten in den Bundesländern eigene Gesetze samt Durchführungsbestimmungen.
- **WGG:**
Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen, das seither bereits acht Novellierungen hinter sich hat; Rechtsgrundlage für die Tätigkeit aller gemeinnützigen Bauvereinigungen.
- **Wiederkaufsrecht:**
das Recht, eine verkaufte Sache wieder zurückzukaufen. Es kann nur an unbeweglichen Sachen (Liegenschaften) vereinbart werden und wirkt nur auf Lebenszeit des Erwerbers. Wenn es im Grundbuch eingetragen ist, verpflichtet es den jeweiligen Eigentümer.
- **Wohnungseigentum:**
das den Miteigentümern einer Liegenschaft eingeräumte Recht, eine bestimmte Wohnung zu nutzen und hierüber allein zu verfügen. Es bedarf der Eintragung ins Grundbuch; Rechtsgrundlage ist das WEG.
- **Zeitrente:**
eine auf bestimmte Zeit begrenzte Rente.
- **Zeitwert:**
wird meistens für Grundstücke ermittelt; ist der Reproduktionswert abzüglich Altersabschlag unter Berücksichtigung des Ertragswertes.
- **Zession:**
vertragliche Abtretung von Forderungen an Dritte.

Finanzierungen und Förderungen in

Oberösterreich

Wohnbauratgeber

Allgemeine Informationen

Eigenheime Doppelhäuser und Reihenhäuser - Errichtung eines Eigenheims

Eigentumswohnungen Errichtung und Kauf

Mietkaufhäuser Reihen- und Doppelhäuser - Reihen- und Doppelhäusern in Mietkauf

HYPO Oberösterreich - hypo_blue Wohnbaukredit.

SPARDA BANK - Mehr (er)schaffen mit dem SPARDA Wohnkredit.

Wohnbausanierung von Häusern bis zu 3 Wohnungen

Junges Wohnen - Mietwohnungen für junge Menschen

Alarmanlagen für Eigenheime, Eigentums- und Mietwohnungen - Einbau einer Alarmanlage

Wirtschaftskammer OÖ. - WIE SICHERN HAUSVERWALTER MEINE WERTE.

Wohnbeihilfe

HABAU GROUP - construction is a family business.

Notizen

Firmen-Index

Wohnbauratgeber

Stand ab 10/2021 (jeweils am Ende der Förderungsteile angegeben)

Allgemeine Informationen

Nutzheizenergiekennzahl (NEZ)

Die NEZ gibt an, wie groß der Heizenergiebedarf eines Hauses ist. Die NEZ wird in Kilowattstunden (kWh) je Quadratmeter Bruttogeschossfläche und für eine gesamte Heizperiode (Jahr) angegeben (kWh pro m² und Jahr). Die NEZ ist von der Gebäudegeometrie, nämlich dem Verhältnis von Gebäudeaußenfläche zu -volumen (A/V-Verhältnis) abhängig. Im Ratgeber wird die NEZ durchgängig im A/V-Verhältnis 0,8 angegeben.

Hypothekendarlehen

Bausparkassendarlehen oder sonstige, durch Einverleibung eines Pfandrechtes sichergestellte Darlehen, bei denen die Verzinsung für die gesamte Dauer der

Förderung - jeweils angepasst - höchstens 0,25 % über der jeweiligen Sekundärmarktrendite (SMR) „Emittenten Gesamt“ liegt.

Annuitätenzuschuss, Annuität

Eine Annuität ist eine gleichbleibende Rückzahlungsrate für ein aufgenommenes Darlehen, die sich aus Zinsen und Kapitalstilgung zusammensetzt. Der Annuitätenzuschuss den das Land Oberösterreich leistet, ist eine Förderung auf die gesamte Rate, also ein Zuschuss für die Zinsen und das Kapital, wodurch sich die Rückzahlungsrate für die DarlehensnehmerInnen vermindert. Diese Förderung kommt vorwiegend im Sanierungsbereich zur Anwendung.

Zinsenzuschuss

Die Zinsen sind der Preis für die Überlassung von Kapital. Der Zinsenzuschuss bezieht sich im Gegensatz zum Annuitätenzuschuss nur auf die Zinsen und nicht auf das Kapital. Das Land Oberösterreich übernimmt mit dieser Förderung einen Teil des Zinsendienstes für ein bei der Oö. Landesbank aufgenommenes Darlehen. Der Zinsenzuschuss kommt bei den Förderungsprodukten Eigenheime, Reihenhäuser, Fertigstellung und Kauf zum Einsatz.

Wo werden die Förderungen beantragt?

Die Förderungen können Sie bei der **Abteilung Wohnbauförderung, 4021 Linz, Bahnhofplatz 1**, beantragen. Die dazu erforderlichen Formulare finden Sie auf der Homepage: www.land-oberoesterreich.gv.at >Themen> Bauen und Wohnen> Förderungen> Formulare.



Für Auskünfte stehen Ihnen die Beratungsstellen (Tel. 0732-7720-14143; -14312 bzw -14298; -16214 bzw. 14303) und die für die Bereiche zuständigen Bearbeiter während der Kundendienstzeit Mo - Fr von 8 bis 12 Uhr gerne zur Verfügung.

Eigenheime Doppelhäuser und Reihenhäuser

Errichtung eines Eigenheims

Allgemeines zur Förderung:

Gefördert wird

- 1) die Errichtung eines einzelnen Eigenheims mit höchstens 2 Wohnungen
- 2) die Errichtung eines Eigenheims als Teil einer Reihenhaus- oder Doppelhausanlage

Die Errichtung einer zweiten Wohnung wird gefördert, wenn sie innerhalb von 10 Jahren ab Datum der ursprünglichen Baubewilligung errichtet und von nahestehenden Personen bewohnt wird.

Jede Wohnung muss eine Mindestgröße von 80 m² aufweisen.

Energetische Mindestanforderungen laut Oö. Bautechnikverordnung sowie Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen sind zu erfüllen.

Mit dem Bau dürfen Sie erst nach Erteilung des vorzeitigen Baubeginns durch die Abteilung Wohnbauförderung beginnen.

Wie ist der Förderungsablauf?

Ansuchen um Förderung:

- Der Antrag ist **vor Baubeginn** mit den angeführten Unterlagen zu übermitteln. Die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn kann erst erteilt werden, wenn der Grundbuchsauszug lautend auf Ihren Namen, der rechtskräftige Baubewilligungsbescheid und der genehmigte Einreichplan beigelegt sind.

Tipp: Um die Bearbeitungszeit wesentlich zu verkürzen, können Sie bereits vor der Antragstellung die Bauteilbeschreibung, Ihren Plan und den Energieausweis an den OÖ Energiesparverband übermitteln.

Prüfung Ihres Förderungsansuchens:

- Die förderrechtliche Prüfung erfolgt durch die Abteilung Wohnbauförderung / Referat Eigenheim und die energietechnische Prüfung durch den OÖ Energiesparverband.

Bewilligung Ihres Förderungsansuchens:

- Nach positiver Prüfung Ihres Antrags wird dieser der Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Ihr Wohnbaureferent LH-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner, übermittelt Ihnen nach der Bewilligung die Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen. Eine Kopie der Zusicherung geht automatisch an die HYPO Oberösterreich (=OÖ. Landesbank AG).

Voraussetzungen der HYPO Oberösterreich als Darlehensgeberin für die Auszahlung:

- Vorlage der Rohbaubestätigung, die von Ihrer Gemeinde ausgestellt wird
- Rücksendung des gerichtlich oder notariell beglaubigten Schuldscheins
- Der HYPO Oberösterreich bleibt es unbenommen, weitere erforderliche Nachweise, vor allem im Hinblick auf die Absicherung des Darlehens, zu verlangen.
- Die HYPO Oberösterreich lässt sich als Pfandrechtsgläubigerin im Grundbuch eintragen.
- Die HYPO Oberösterreich zahlt Ihr Darlehen nach grundbücherlicher Eintragung aus.



Voraussetzungen für die Überweisung des nicht rückzahlbaren Zuschusses:

- Nachweis über den Bezug des geförderten Eigenheims (Meldebestätigungen)
- Nachweis über die Aufgabe der bisherigen Miet- und Eigentumsrechte (Kündigung des Mietvertrags bzw. Vorlage des Kaufvertrags)
- Erfüllung aller energetischen Auflagen

Wer wird gefördert?

Förderbar sind grundsätzlich jene Personen,

- die Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sind,
- das geförderte Eigenheim mit Hauptwohnsitz beziehen und
- deren Einkommen innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen liegen.

Wie hoch darf Ihr Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Das Jahreshaushaltseinkommen des Vorjahrs (01.01. bis 31.12.) besteht aus der Summe aller Einkommen der im Grundbuch angeführten Personen und der Personen, die mit diesen in einer Lebensgemeinschaft, Ehe oder eingetragenen Partnerschaft leben (auch wenn diese nicht im Grundbuch angeführt ist) und darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

39.000 Euro	1 Person
65.000 Euro	2 Personen
+6.000 Euro	pro weiterer Person im Haushalt ohne Einkommen oder
+7.000 Euro	wenn die Person erheblich behindert ist und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird
+6.000 Euro	bei Alimentationsverpflichtung pro Kind oder
+7.000 Euro	bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld zählen zum Einkommen. Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden. Ihre Förderung reduziert sich um 25 %, 50 % bzw. 75 %, wenn die Einkommensgrenzen um höchstens 10 %, 20 % bzw. 30 % überschritten werden.

Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

Zuschüsse zu Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich

1. Das Darlehen kann mit einer variablen Verzinsung oder mit einer Fixverzinsung aufgenommen werden. Die Laufzeit bei variabler Verzinsung muss 30 Jahre, bei Fixverzinsung 20 oder 25 Jahre betragen. Die Zuschüsse werden in gleichbleibender Höhe 20 Jahre monatlich dem Darlehenskonto gutgeschrieben, es sei denn das Darlehen wird vor Ablauf dieser Zeit getilgt.

Die HYPO Oberösterreich wird bezüglich der Auswahl mit Ihnen in Kontakt treten.

OÖ Landesbank AG (HYPO Oberösterreich), email: wohnbaufoerderung@hypo-ooe.at Förderrechner: <https://wohnbaufoerderung.hypo.at>

2. **Einmaliger Bauzuschuss in Höhe von 36% des Zuschusses zum Hypothekendarlehen**

Höhe des geförderten Hypothekendarlehens:

Die Höhe des Basisdarlehens beträgt **75.000 Euro** mit einem Zuschuss von **10.000 Euro**.

Mögliche Förderzuschläge:

Das geförderte Hypothekendarlehen erhöht sich um:

- 15.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **2.000 Euro**, wenn das Eigenheim barrierefrei errichtet wird
- 5.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **1.000 Euro** bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten)
- 15.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **2.000 Euro** für jedes Kind, das zum Zeitpunkt der Antragstellung mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt der antragstellenden Person lebt, wenn diese oder die mit dieser Person in einer Ehe, Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Partnerschaft lebende Person für das Kind Familienbeihilfe bezieht.
- 20.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **2.500 Euro** für jedes Kind mit erhöhter Familienbeihilfe auf Grund erheblicher Behinderung, das zum Zeitpunkt der Antragstellung mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt der antragstellenden Person lebt, wenn diese oder die mit dieser Person in einer Ehe, Lebensgemeinschaft oder eingetragenen Partnerschaft lebende Person für das Kind Familienbeihilfe bezieht
- 3.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **500 Euro**, wenn das Eigenheim in einem Siedlungsschwerpunkt errichtet wird
- 25.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von **3.500 Euro** für die Errichtung einer zweiten Wohnung.

Bei Errichtung einer Reihen-/Doppelhausanlage:

- 20.000 Euro** Darlehen mit einem Zuschuss von 2.500 Euro bei der Errichtung von Reihenhäusern und Doppelhäusern, sofern die Anlage aus mindestens drei Reihenhäusern bzw. zwei Doppelhäusern besteht, deren zugeordnetes Grundstück einschließlich der verbauten Fläche im Durchschnitt für jedes Eigenheim der Gesamtanlage 400 m² nicht übersteigt.

Beispiel:

Basisförderung Hypothekendarlehen: **75.000 Euro** + 1 Kind **15.000 Euro** = Darlehenshöhe: **90.000 Euro**

Mögliche Zuschüsse:

Zuschuss zum Hypothekendarlehen: Insgesamt **12.000 Euro**

Oder:

Einmaliger Bauzuschuss: **4.320 Euro** (36% von 12.000 Euro)

Nach Erhalt der schriftlichen Förderungszusicherung wird die HYPO Oberösterreich wegen der Darlehensabwicklung mit Ihnen Kontakt aufnehmen.

Bei Wahl eines einmaligen Bauzuschusses erfolgt die Anweisung nach Bezug, Aufgabe der bisherigen Wohnrechte und Kontrolle durch den OÖ Energiesparverband. Bei Verkauf innerhalb von fünf Jahren ab Datum der Zusicherung ist der Bauzuschuss zur Gänze zurückzuzahlen.



Verpflichtungen, die sich für Sie aus der Förderung ergeben:

- Sie müssen das Eigenheim selbst mit Hauptwohnsitz bewohnen. Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Eine eventuelle 2. Wohnung muss mit Hauptwohnsitz von nahestehenden Personen bewohnt werden (Verwandte in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder. Verwandte im 2. Grad der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und Verschwägerter im 2. Grad der Seitenlinie).
- Sie müssen das Eigenheim innerhalb von 3 Jahren ab Datum der Zusicherung beziehen.
- Spätestens 6 Monate nach Bezug müssen die Rechte an jenen Objekten aufgegeben sein, die in den letzten 5 Jahren mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden. D.h. Mietverträge sind zu kündigen, Eigentum ist zu verkaufen.
- Die Förderungsauflagen sind bei beiden Varianten 20 Jahre einzuhalten.
- Werden die Verpflichtungen nicht erfüllt, erfolgt die Einstellung bzw. Rückforderung der Zuschüsse.

Stand: 10/2021



Schaurhofer Malerei
Wir bringen Farbe ins Leben

Wir stellen ein Maler/in und Beschichtungstechniker/in Lehrlinge (m/w) und Malerhelfer (m/w)

Unsere Firma bietet neben höchster Beratung ein umfassendes Angebot: Treppengeländer, Alu-Markisen, Verkleidungen, Holzgeländer, Außen- und Innenputzarbeiten und sämtliche Sanitärputz-, Holzschutz- und Innenputzarbeiten aller Art, Bodenbeschichtung.

Die wir haben unsere Malerarbeiten auch im Geschäftsbereich in Markt 4, 4372 St. Georgen am Walde ausbauen, wir hier **KELLNER/IN** oder **LEHRLINGE** im Servicebereich

Wir bieten Ihnen:
Eine interessante, abwechslungsreiche und flexible Arbeitszeit, sowie ein Jahresbruttogehalt nach KV auf Basis einer Vollzeitbeschäftigung mit Bereitschaft zur Überzahlung (je nach Qualifikation und Erfahrung)

Wenn Sie bereit sind für eine Veränderung und eine aktive Rolle unseres Unternehmens einnehmen möchten, freuen wir uns über Ihre Bewerbung unter **07954/2533**

**Schaurhofer Maler GmbH, Ober St. Georgen 157
4372 St. Georgen am Walde, malerei@schaurhofer.eu**
Filiale: 4582 Spital am Pyhrn; Stiftsplatz 16; 07563/20692 0664 / 5329957

 Manfred Schaurhofer Sen. Geschäftsführer 0664 / 5329957	 Martin Schaurhofer Malermeister 0664 / 5329959	 Manfred Schaurhofer Jun. Malermeister 0664 / 5329961
--	--	---

Eigentumswohnungen Errichtung und Kauf

Errichtung und anschließender Verkauf von Eigentumswohnungen

Allgemeines zur Förderung:

Vor Zusicherung der Förderung darf mit dem Bau nicht begonnen werden.

Der Bauträger muss Eigentümer oder Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein.

Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten zum Zeitpunkt der Zusicherung lastenfrei sein.

Ein eigenes Bankkonto für das Bauvorhaben, in welches das Land Oberösterreich und die künftigen Wohnungsbenützer ein Einschaurecht haben, ist zu führen.

Wie ist der Förderungsablauf?

Ansuchen um Förderung:

- Der Bauträger reicht den Antrag sowie alle erforderlichen Unterlagen vor Baubeginn bei der Abteilung Wohnbauförderung ein.

Prüfung des Förderungsansuchens:

- Es erfolgt eine förderungsrechtliche Prüfung des geplanten Projektes durch die Abteilung Wohnbauförderung.

Bewilligung des Förderungsansuchens:

- Der entscheidungsreife Antrag wird der Oö. Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Der Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner, übermittelt dem Bauträger nach Bewilligung eine Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen..
- Im Grundbuch ist ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Oberösterreich einzutragen.

Prüfung der Förderungswürdigkeit der Käufer:

- Der Bauträger übermittelt für die Käufer die Ansuchen um Zustimmung zum Kauf (Formular GSGD-Wo(E-10) samt den erforderlichen Unterlagen an die Abteilung Wohnbauförderung. Nach Überprüfung der Förderungswürdigkeit und Feststellung der Grundlagen wird die endgültige Höhe des Förderungsdarlehens je Wohnung festgelegt.
- Die Festlegung hinsichtlich Darlehenskonditionen, Laufzeit und Zuschuss erfolgt bei Abschluss des Darlehensvertrags zwischen der HYPO Oberösterreich und dem einzelnen Käufer.
- Die Eigentumsübertragung an die Käufer kann frühestens nach Fertigstellung der Wohnanlage erfolgen.

Wer wird gefördert?

- OÖ. Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gewerbliche Bauträger (Mit Firmensitz in Oberösterreich)

Was wird gefördert?

- Der Neubau von Eigentumswohnungen



Welche Voraussetzungen muss der Bauträger erfüllen?

- Das zu fördernde Wohnhaus muss mehr als drei Wohnungen haben und mindestens drei oberirdische Vollgeschosse aufweisen.
- Energetische Mindestanforderungen laut Öö. Bautechnikverordnung sowie Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen sind zu erfüllen.
- Bei Gebäuden ohne Lifteinbau hat die Planung des Stiegenhauses so zu erfolgen, dass ein nachträglicher Lifteinbau mit Ausstiegsstelle in allen Geschossebenen möglich ist.

Welche Voraussetzungen müssen die Eigentümer aufweisen?

- Der Käufer einer geförderten Wohnung muss österreichischer oder EWR-Staatsbürger (oder im Besitz eines Daueraufenthaltstitels EU) sein. Auch sonstige Personen können unter bestimmten Voraussetzungen eine geförderte Wohnung erwerben.
- Die geförderte Wohnung ist mit Hauptwohnsitz zu bewohnen.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen den selben Hauptwohnsitz haben.
- Das geförderte Objekt ist umgehend, längstens 6 Monate nach Fertigstellung bzw. Übergabe zu beziehen.
- Spätestens 6 Monate nach Bezug müssen die Rechte an jenen Objekten aufgegeben sein, die in den letzten 5 Jahren mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden. D.h. Mietverträge sind zu kündigen, Eigentum ist zu verkaufen. Eine Vermietung der Eigentumswohnung ist nicht zulässig.
- Das Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende **Einkommensgrenzen** nicht übersteigen:

39.000 Euro

1 Person

65.000 Euro

2 Personen

+6.000 Euro

pro weiterer Person im Haushalt ohne Einkommen oder

+7.000 Euro

wenn die Person erheblich behindert ist und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird

+6.000 Euro

bei Alimentationsverpflichtung pro Kind oder

+7.000 Euro

bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung

Das Haushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer. Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld zählen zum Einkommen. Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden.

Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

Zuschüsse zu einem Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich

1. Basisförderung je Eigentumswohnung:

Zuschuss 10.000 Euro - zu Hypothekendarlehen von 75.000 Euro

2. Fördererhöhungen weitere Zuschüsse zu Darlehenserrhöhung je Eigentumswohnung:

- für jedes Kind, das zum Zeitpunkt des Kaufvertrages mit Hauptwohnsitz im gemeinsamen Haushalt gemeldet ist: Zuschuss **2.000 Euro** - zu Hypothekendarlehen von **15.000 Euro**; bei erheblicher Behinderung des Kindes: Zuschuss **2.500 Euro** - zu Hypothekendarlehen von **20.000 Euro**. Voraussetzung ist der Nachweis des Bezugs von Familienbeihilfe für das/die Kind/er

- Siedlungsschwerpunkt: Zuschuss **1.000 Euro** - zu Darlehen von **5.000 Euro**
- Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe: Zuschuss **1.000 Euro** - zu Darlehen von **5.000 Euro**

Sollte es sich um ein Bauvorhaben handeln, für welches die energietechnischen Voraussetzungen noch nicht als Mindestanforderung auf Grund des Oö.Baurechts gelten, so können weitere Zuschläge gewährt werden:

- Niedrigenergiehaus: Zuschuss 400 Euro - zu Darlehen von 2.500 Euro
- Optimalenergiehaus: Zuschuss 800 Euro - zu Darlehen von 5.000 Euro

Die Summe der Zuschüsse wird aufgeteilt auf eine Laufzeit von 20 Jahren - unabhängig von der vereinbarten Laufzeit des Darlehens von 20, 25 oder 30 Jahren - jedoch längstens bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens, in gleich hohen Teilbeträgen monatlich an den/ die jeweilige/n WohnungseigentümerIn ausbezahlt.

Beispiel:

	Zuschuss	Hypothekendarlehen
Basis:	10.000 Euro	75.000 Euro
Zusatzförderung 2 Kinder	4.000 Euro	30.000 Euro
Zusatzförderung Siedlungsschwerpunkt:	1.000 Euro	5.000 Euro
Zusatzförderung Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe	1.000 Euro	5.000 Euro
Summe Zuschuss	16.000 Euro	115.000 Euro
Auszahlung Zuschuss	jährlich 800 Euro	monatlich 66,67 Euro

Rückzahlung und Verzinsung des Darlehens:

Die Darlehensnehmerin, der Darlehensnehmer hat die Möglichkeit zwischen folgenden beiden Darlehensbedingungen zu wählen:

Variante A mit variabler Verzinsung und 30-jähriger Laufzeit

Variante B mit einer Fixverzinsung und Laufzeiten von 20 oder 25 Jahren

OÖ Landesbank AG (HYPO Oberösterreich), email: wohnbaufoerderung@hypo-ooe.at

Förderrechner: <https://wohnbaufoerderung.hypo.at>

Stand: 10/2021

Mietkaufhäuser Reihen- und Doppelhäuser

Reihen- und Doppelhäusern in Mietkauf

Allgemeines zur Förderung:

- Der Förderungswerber muss Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein.
- Es müssen mindestens 3 Reihenhäuser bzw. 2 Doppelhäuser errichtet werden.
- Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten lastenfrei sein.
- Energetische Mindestanforderungen laut Oö. Bautechnikverordnung sowie Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen sind zu erfüllen.

Mit dem Bau darf erst nach Erteilung des vorzeitigen Baubeginns durch die Abteilung Wohnbauförderung begonnen werden.

Wer wird gefördert?

- Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gewerbliche Bauträger



Wie ist der Förderungsablauf?

Ansuchen um Förderung:

- Der Bauträger muss den Antrag sowie die in diesem angeführten erforderlichen Unterlagen **vor Baubeginn** bei der Abteilung Wohnbauförderung einreichen. Die Befunde des OÖ Energiesparverbands über die Überprüfung der Energieausweise für jedes einzelne Haus der Anlage können nachgereicht werden. Nachfolgend kann der Bauträger eine schriftliche Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erhalten.

Prüfung Ihres Förderungsansuchens:

- Es erfolgt eine förderungsrechtliche Prüfung durch die Abteilung Wohnbauförderung - Referat Mehrgeschossiger Wohnbau und eine energetische Prüfung durch den oö Energiesparverband.

Bewilligung Ihres Förderungsansuchens:

Die HYPO Oberösterreich ist Darlehensgeberin und wird folgende Unterlagen anfordern:

- Rohbaubestätigung (mit Dach) durch die Gemeinde
- Rücksendung des gerichtlich oder notariell beglaubigten Schuldscheins

Der HYPO bleibt es unbenommen, weitere erforderliche Nachweise, vor allem im Hinblick auf die Absicherung des Darlehens, zu verlangen.

Was wird gefördert?

Die Errichtung von Reihen- und Doppelhäusern in Mietkauf, wobei die Anlage aus mindestens 3 Reihenhäusern bzw. 2 Doppelhäusern bestehen muss.

Welche Voraussetzungen muss der Bauträger erfüllen?

- Der Bauträger muss Eigentümer oder Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein.
- Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten lastenfrei sein.
- Für das jeweilige Bauvorhaben ist ein eigenes Bankkonto zu führen, in welches das Land Oö und die künftigen Wohnungsbenützer ein Einschaurecht haben.
- Jedes Haus muss eine Mindestgröße von 80 m² aufweisen.
- Das Grundstück darf im Durchschnitt für jedes Eigenheim der Gesamtanlage 400 m² nicht übersteigen.
- Die Reihen- und Doppelhäuser müssen über eine zusammenhängende thermische Hülle verfügen.
- Die Häuser sind mit Oberflächenendausführung bzw. bezugsfertig zu erstellen.
- Die zu errichtenden Wohnungen sind an förderbare Personen im Sinne des Oö. WFG 1993 zu vergeben. Der Bauträger hat die Förderungswürdigkeit der Mieter zu prüfen und die diesbezüglichen Unterlagen mindestens bis zur Übertragung ins Eigentum der Bewohner aufzubewahren.
- Die Häuser dürfen erst nach Ablauf von 5 Jahren ab Erstbezug an den jeweiligen Mieter verkauft werden.
- Das Benützungsentgelt ist bei Vermietung für die Dauer der Laufzeit der Förderung nach den Entgeltbestimmungen des § 14WGG1979 zu kalkulieren und zu verrechnen.

Welche Voraussetzungen müssen die Mieter aufweisen?

- Mieter müssen das geförderte Haus selbst mit Hauptwohnsitz bewohnen und das Einkommen darf die Einkommensgrenzen nicht übersteigen.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen den selben Hauptwohnsitz haben.
- Das geförderte Haus ist umgehend nach Fertigstellung zu beziehen. Innerhalb von 6 Monaten nach Bezug sind frühere Wohnungen der letzten fünf Jahre, gleich ob Eigentum oder Miete, gefördert oder freifinanziert, aufzugeben.

Wie hoch darf Ihr Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Ihr Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

39.000 Euro	1 Person
65.000 Euro	2 Personen
+6.000 Euro	pro weiterer Person im Haushalt ohne Einkommen oder
+7.000 Euro	wenn die Person erheblich behindert ist und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird
+6.000 Euro	bei Alimentationsverpflichtung pro Kind oder
+7.000 Euro	bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld schon. Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden. Bei Überschreitung dieser Einkommensgrenzen ist keine Förderung möglich.



Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

Zuschüsse zu Hypothekendarlehen der HYPO Oberösterreich

Höhe des geförderten Hypothekendarlehens:

1. Basisförderung je Reihenhaus oder Doppelhaushälfte:
Zuschuss **12.500 Euro** - zu Hypothekendarlehen von **95.000 Euro**
2. Fördererhöhungen weitere Zuschüsse zu Darlehenserrhöhung je Reihenhaus oder Doppelhaushälfte:
 - Barrierefreiheit: Zuschuss **1.000 Euro** - zu Darlehen von **5.000 Euro**
 - Siedlungsschwerpunkt: Zuschuss **500 Euro** - zu Darlehen von **3.000 Euro**
 - Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe: Zuschuss **2.000 Euro** - zu Darlehen von **15.000 Euro**

Sollte es sich um ein Bauvorhaben handeln, für welches die energietechnischen Voraussetzungen noch nicht als Mindestanforderung auf Grund des Oö.Baurechts gelten, so können weitere Zuschläge gewährt werden:

- Niedrigenergiehaus: Zuschuss **800 Euro** - zu Darlehen von **5.000 Euro**
- Optimalenergiehaus: Zuschuss **1.600 Euro** - zu Darlehen von **10.000 Euro**

Die Summe der Zuschüsse wird aufgeteilt auf eine Laufzeit von 20 Jahren, jedoch längstens bis zur gänzlichen Tilgung des Darlehens, in gleich hohen Teilbeträgen monatlich ausbezahlt.

Beispiel:

	Zuschuss	Hypothekendarlehen
Basis:	12.500 Euro	95.000 Euro
Zusatzförderung Barrierefreiheit:	1.000 Euro	5.000 Euro
Zusatzförderung Siedlungsschwerpunkt:	500 Euro	3.000 Euro
Summe Zuschuss	14.000 Euro	103.000 Euro
Auszahlung Zuschuss	jährlich 700 Euro	monatlich 58,33 Euro

Rückzahlung und Verzinsung des Darlehens:

Darlehen mit variabler Verzinsung und 30-jähriger Laufzeit

Stand: 10/2021



hypo_blue
Finanzierungs-
bonus und
beste
Konditionen

hypo_blue Wohnbaukredit. Gut fürs Klima und für Ihre Finanzen.

Bauen, Kaufen, Modernisieren oder Sanieren:

jetzt mit hypo_blue Finanzierungsbonus

Wir belohnen energieeffizienten, klimafreundlichen sowie nachhaltigen Wohnbau und übernehmen 1/3 der Kosten der staatlichen Eintragungsgebühr für die Hypothek im Grundbuch¹.

   www.hypo.at/hypoblue Tel. 0732/76 39-0 vertrieb@hypo-ooe.at



¹ Wenn Sie bei Ihrem Neubau oder dem Erwerb einer bereits bestehenden Immobilie einen Primärenergiebedarf nicht erneuerbare Energien (zu finden im Energieausweis) von 36,9 kw/h oder besser aufweisen bzw. nach erfolgter Sanierung von 44 kw/h oder besser erreichen, erhalten Sie den hypo_blue Finanzierungsbonus. Wobei der Energieausweis vor Kreditbewilligung vorliegen muss. Aktion gültig bis auf Widerruf.

SPARDA Wohnbauberatung. DA BIN ICH Z'HAUS.

Mehr (er)schaffen mit dem SPARDA Wohnkredit.



Zu diesem Thema haben wir mit Herrn Christoph Strobl, Gebietsleiter der SPARDA in Oberösterreich und Salzburg, ein kurzes Interview geführt.

Herr Strobl: Mit 1. April – und das ist kein Aprilscherz (!) - startet die SPARDA ja ihre diesjährige Wohnbaukampagne.

JA (lacht) – das ist KEIN Aprilscherz! Von 1. April bis 30. Juni setzen wir bei uns in der SPARDA einen klaren Wohnkredit-Fokus.

Die SPARDA hat sich ja zur Aufgabe gesetzt, nachhaltig zu agieren. Welche Nachhaltigkeitszeichen setzt die SPARDA hier?

Bei jedem Wohnkredit wird von uns der Energieausweis vom Kunden eingeholt. Dieser ist für die Beurteilung der Nachhaltigkeit einer

Immobilienfinanzierung der zentrale Bestandteil. Und auch die Preise bei unserem Gewinnspiel sind nachhaltig.

Das ist gut, dass Sie das Gewinnspiel erwähnen: Wer kann denn daran teilnehmen und was sind das genau für nachhaltige Preise?

Jeder kann sich auf www.sparda.at/dabinichzhaus registrieren und einen von 3 attraktiven und nachhaltigen Preisen der Kärntner Firma Sonnenkraft GmbH gewinnen. Alle Preise ermöglichen Energiegewinnung aus Sonnenenergie. Erster Preis ist ein Gutschein im Wert von EUR 3.000,- gefolgt vom zweiten Preis, einem sogenannten Balkonkraftwerk im Wert von EUR 1.000,- und dem dritten Preis: wiederum ein Balkonkraftwerk im Wert von EUR 500,-.

Und dann gibt es ja noch den gratis SPARDA Wohnkreditratgeber – oder?

Ja das stimmt, den neu aufgelegten SPARDA Wohnkreditratgeber gibt es gratis für alle Interessierten mit wertvollen Tipps rund um das Thema Wohnbau & Immobilie.

Und zu guter Letzt: Die SPARDA wurde ja aktuell ausgezeichnet?

Vor kurzem wurde die SPARDA von der ÖGVS unter die Top5 Filialbanken beim Preis-/Leistungsverhältnis gereiht und ausgezeichnet. Das freut uns sehr und zeigt, dass unser Engagement auch wertgeschätzt wird.

Herzlichen Dank für das Gespräch. Da kann man ja nur mehr sagen: auf zur SPARDA-BANK!

www.sparda.at/dabinichzhaus



Wohnbausanierung von Häusern bis zu 3 Wohnungen

Allgemeines zur Förderung:

Gefördert wird die Sanierung von Häusern bis zu drei Wohnungen durch die Gewährung von nicht rückzahlbaren **Zuschüssen zu Darlehen** mit einer Laufzeit von mindestens 15 und maximal 30 Jahren oder **einmaligen, nicht rückzahlbaren Bauzuschüssen**.

Voraussetzungen:

- Eine Förderung darf nur dann gewährt werden, wenn die Erteilung der Baubewilligung zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens bei den zu sanierenden oder abzubrechenden Wohnhäusern mindestens 20 Jahre zurückliegt.
- Bei der Schaffung von zusätzlichen Wohnräumen und Wohnungen muss die Erteilung der Baubewilligung bei dem zu erweiternden Eigenheim mindestens 10 Jahre zurückliegen.
- Bei Maßnahmen zur Wohnraumadaptierung aufgrund eines erhöhten Pflegebedarfs und bei Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude ist der Zeitpunkt der Baubewilligung nicht maßgebend.
- Der Antrag ist nach den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen mit den bezahlten Rechnungen zu stellen.
- Sanierungsmaßnahmen sind von gewerblich befugten Unternehmen durchzuführen oder durch Materialrechnungen von jeweils mindestens 150 Euro pro Rechnung nachzuweisen.
- Substanzerhaltende Maßnahmen sowie Elektro- und Sanitärmaßnahmen müssen ausschließlich von gewerblich befugten Unternehmen durchgeführt werden.
- Die vorgelegten Rechnungen dürfen bei Antragstellung nicht älter als zwei Jahre sein und müssen für Überprüfungen für die Dauer von sieben Jahren aufbewahrt werden.
- Das geförderte Objekt ist entweder mit Hauptwohnsitz selbst zu bewohnen oder als Hauptwohnsitz zu vermieten. Im Falle eines Neubezugs der sanierten Wohnung ist Ihre bisherige Wohnung nachweislich weiterzuvermieten oder zu verkaufen, beziehungsweise Ihre Mietwohnung zu kündigen. Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Bei Schaffung von Wohnraum durch Zu- oder Einbau ist die Vorlage einer Baubewilligung oder einer von der Baubehörde zu Kenntnis genommenen Bauanzeige erforderlich. Ist nach baurechtlichen Vorschriften eine Baufertigstellungsanzeige der Baubehörde vorzulegen, ist auch diese zu übermitteln.
- Bei einem Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitigem Neubau eines Eigenheims muss das Ansuchen innerhalb von drei Jahren ab Erteilung der Baubewilligung gestellt werden und es muss sowohl die baurechtliche Genehmigung des Abbruchs als auch des Neubaus auf den Förderungswerber lauten.
- Versicherungsleistungen und Förderungen aus öffentlichen Mitteln anderer Rechtsträger, einschließlich anderer Gebietskörperschaften und der Europäischen Union, sind bei Antragstellung bekannt zu geben. Diese werden bei den förderbaren Kosten in Abzug gebracht.



Wie ist der Förderungsablauf?

Ansuchen um Förderung:

- Sie suchen nach durchgeführter Sanierung um die Gewährung von Förderungsmitteln mit den erforderlichen Unterlagen an.
Tipp: Um die Bearbeitungszeit wesentlich zu verkürzen, können Sie bereits **vor** der Antragstellung die Bauteilbeschreibung, Ihren Plan und den eventuell vorhandenen Energieausweis an den OÖ Energiesparverband übermitteln.

Prüfung Ihres Förderungsansuchens:

- Die förderrechtliche Prüfung erfolgt durch die Abteilung Wohnbauförderung / Referat Eigenheim und die energietechnische Prüfung durch den OÖ Energiesparverband.

Bewilligung Ihres Förderungsansuchens:

- Nach positiver Prüfung Ihres Antrags wird dieser der Oö. Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Ihr Wohnbaureferent, Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner, übermittelt Ihnen nach der Bewilligung die Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen.

Was müssen Sie mit der Zusicherung machen?

- Wenn Sie sich für die Fördervariante „Darlehen“ entschieden haben, gehen Sie mit Ihrer Zusicherung zur Bank Ihres Vertrauens. Das geförderte Darlehen kann Ihnen jede Bank zur Verfügung stellen, welche die geforderten Kriterien des Darlehens hinsichtlich Laufzeit und Verzinsung erfüllt.

Wer wird gefördert?

Förderbar sind grundsätzlich jene Personen,

- die Eigentümer des Sanierungsobjektes sind,
- das geförderte Objekt mit Hauptwohnsitz bewohnen und
- deren Einkommen innerhalb der gesetzlichen Einkommensgrenzen liegt.

Hinweis: Das geförderte Objekt darf auch mit Hauptwohnsitz vermietet sein. Bei Vermietung sind keine Einkommensnachweise vorzulegen, sondern die Mietverträge.

Wie hoch darf Ihr Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Ihr Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

39.000 Euro	1 Person	65.000 Euro	2 Personen
+6.000 Euro	pro weiterer Person im Haushalt ohne Einkommen oder		
+7.000 Euro	wenn die Person erheblich behindert ist und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird		
+6.000 Euro	bei Alimentationsverpflichtung pro Kind oder		
+7.000 Euro	bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderungszogen wird		

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld zählen zum Einkommen.

Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden. Ihre Förderung reduziert sich um 25 %, 50 % bzw. 75 %, wenn die Einkommensgrenzen um höchstens 10 %, 20 % bzw. 30 % überschritten werden.

Was und wie wird gefördert?

Es wird entweder in Form eines bezuschussten Darlehens oder einmaligen Bauzuschusses gefördert. Die Maßnahmen können mit folgenden Förderzuschlägen **kombiniert** werden:

Maßnahme	Förderzuschläge						
	Wohneinheitenbonus	Kaufbonus	Denkmalbonus	Energetischer Bonus	Ökologiebonus	Installationsbonus	Ortskernbonus
Umfassende Sanierung (für ein bestehendes Eigenheim oder die Schaffung von Wohnungen in bisher nicht für Wohnzwecke genutzte Gebäude) max. Darlehenshöhe: 50.000 Euro Bauzuschuss: 15 % der förderbaren Kosten, max. 7.500 Euro	Nein	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Schaffung von neuem Wohnraum durch Einbau in die bestehende Substanz oder Zubau zur thermischen Hülle bei einem bestehenden Wohnhaus max. Darlehenshöhe: 200 Euro pro m ² Nutzfläche, max. 10.000 Euro bei Einbau; 500 Euro pro m ² Nutzfläche, max. 25.000 Euro bei (Ein- und) Zubau Bauzuschuss: 15 % der förderbaren Kosten, max. 1.500 Euro bei Einbau u. 3.750 Euro bei (Ein- u.) Zubau	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja
Abbruch eines Wohnhauses und gleichzeitiger Neubau eines Eigenheims max. Darlehenshöhe: 75.000 Euro Bauzuschuss: 15 % der förderbaren Kosten, max. 11.250 Euro	Ja	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Ja
Einzelbauteilsanierung max. Darlehenshöhe: 15.000 Euro je Bauteil Bauzuschuss: 15 % der förderbaren Kosten, max. 2.250 Euro	Nein	Ja	Ja	Ja	Nein	Ja	Nein
Substanzerhaltende Maßnahmen max. Darlehenshöhe: 5.000 Euro Bauzuschuss: 15 % der förderbaren Kosten, max. 750 Euro	Nein	Ja	Ja	Nein	Nein	Ja	Nein
Wohnraumadaptierung bei erhöhtem Pflegebedarf max. Darlehenshöhe: 15.000 Euro je Wohneinheit Bauzuschuss: 15 % der förderbaren Kosten, max. 2.250 Euro	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein



Eine **umfassende Sanierung** liegt vor, wenn zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle und haustechnischen Gewerke gemeinsam saniert werden und bestimmte energetische Anforderungen erfüllt sind:
Fensterflächen / Haustüre, Dach bzw. oberste Geschossdecke, Fassadenfläche, Kellerdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem.

Eine **Einzelbauteilsanierung** liegt vor, wenn maximal zwei der oben angeführten Bauteile saniert werden.

Als **substanzerhaltende Maßnahmen** gelten Sanierungsmaßnahmen, welche das nicht gedämmte Dach, die Trockenlegung oder die statische Sicherheit betreffen.

Personen, die einen Pflegebedarf ab der Pflegestufe 1 haben, kann eine Förderung für **Wohnraumadaptierung aufgrund erhöhtem Pflegebedarf** gewährt werden. Förderbar sind ausschließlich Baukosten, die behinderungs- bzw. krankheitsbedingt erforderlich sind.

Mögliche Förderzuschläge:

Wohneinheitenbonus Bei der Schaffung einer weiteren neuen Wohnung (max. zwei) erhöht sich das förderbare Darlehen um **8.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **1.200 Euro**.

Kaufbonus Bei Kauf des Gebäudes innerhalb der letzten drei Jahre vor Einbringung des Ansuchens erhöht sich das förderbare Darlehen um **5.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **750 Euro**.

Denkmalbonus

Bei bestehenden, denkmalgeschützten Objekten erhöht sich das förderbare Darlehen um **5.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **750 Euro**.

Energetischer Bonus

Bei Erreichen eines bestimmten Energiestandards erhöht sich das förderbare Darlehen um **2.500 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **375 Euro**.

Ökologiebonus Bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe bei Sanierung der gesamten Fassadenfläche und der obersten Geschossdecke erhöht sich das förderbare Darlehen um **5.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **750 Euro**.

Bei Sanierung der gesamten Gebäudehülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten) erhöht sich das förderbare Darlehen um **10.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **1.500 Euro**.

Installationsbonus Werden Sanitär- und Elektromaßnahmen durchgeführt, erhöht sich das förderbare Darlehen um **2.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **300 Euro**.

Ortskernbonus Wenn die Sanierung in einem Siedlungsschwerpunkt durchgeführt wird, erhöht sich das förderbare Darlehen um **5.000 Euro** bzw. der Bauzuschuss um **750 Euro**.

Bedingungen des Darlehens und des Zuschusses Für die Verzinsung des Darlehens gilt Folgendes:

1. Die variable Verzinsung darf höchstens 150 Basispunkte über dem 6-Monats-Euribor liegen. Maßgebend ist der Tageswert zwei Bankwerkstage vor Beginn des laufenden Monats. Die Berechnungsbasis ist für die Dauer der gesamten Laufzeit anzuwenden.

2. Die Fixverzinsung darf bei Laufzeiten von 15 - 20 Jahren höchstens 125 Basispunkte über dem 15Yr-EUR-Swapsatz (11-Uhr-Fixing) und bei Laufzeiten von 21 - 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.

Die Höhe des Zuschusses beträgt ein Viertel (25 %) der förderbaren Kosten bzw. maximal der Darlehenshöhe je Sanierungsvorhaben. 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.

Junges Wohnen

Mietwohnungen für junge Menschen

Allgemeines zur Förderung:

Der Förderungswerber muss Eigentümer bzw. Bauberechtigter der zu verbauenden Liegenschaft sein.

Das zu errichtende Wohnhaus muss **mindestens 12 Wohnungen** aufweisen, **zwei Drittel** der im Wohnhaus errichteten Wohnungen müssen **Einraum- bzw. Zweiraumwohnungen** sein.

Für die Wohnungsgrößen gelten folgende Vorgaben:

- Ein-Raumwohnung max. 30 m²
- Zwei-Raumwohnung max. 45 m²
- Drei-Raumwohnung max. 65 m²

Energetische Mindestanforderungen laut Oö. Bautechnikverordnung sowie Mindestanforderungen an Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen sind zu erfüllen.

Wie ist der Förderungsablauf?

Ansuchen um Förderung:

- Der Bauträger reicht den Antrag sowie die in diesem angeführten erforderlichen Unterlagen **vor** Baubeginn bei der Abteilung Wohnbauförderung ein.

Prüfung Ihres Förderungsansuchens:

- Es erfolgt eine förderungsrechtliche Prüfung durch die Abteilung Wohnbauförderung und eine energietechnische Prüfung durch die Abteilung Umweltschutz - Bauphysik.

Bewilligung Ihres Förderungsansuchens:

- Der entscheidungsreife Antrag wird der Oö. Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Der Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner übermittelt nach Bewilligung eine Zusicherung mit allen relevanten Förderungsauflagen.

Annahme der Zusicherung:

- Mit Unterfertigung und Retournierung der Annahmeerklärung nimmt der Bauträger die Förderung sowie die daran gebundenen Bedingungen an.

Prüfung der Förderungswürdigkeit der Mieter:

- Der Bauträger hat dafür Sorge zu tragen, dass die Wohnungen nur an förderbare Personen im Sinne des Oö. WFG bzw. der Oö. Junges-Wohnen-Verordnung vergeben werden.

Was wird gefördert?

Die Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen



Wer wird gefördert?

- ÖÖ Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Gewerbliche Bauträger (mit Firmensitz in ÖÖ.)
- ÖÖ Gemeinden

Welche Voraussetzungen muss der Bauträger erfüllen?

- Der Bauträger muss Eigentümer der zu verbauenden Liegenschaft sein.
- Das zu verbauende Grundstück muss hinsichtlich Darlehen bzw. Krediten lastenfrei sein.
- Die Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen erfolgt vorzugsweise auf Baurechtsgrundstücken oder kostengünstigen Baugründen.
- Gewerbliche Bauträger und Gemeinden erhalten Wohnbauförderungsmittel für die Errichtung von Mietwohnungen für junge Menschen nur dann, wenn das für die geförderte Baulichkeit veranlagte Benützungsentgelt auf die Dauer der Laufzeit der Förderung nach den Entgeltbestimmungen des § 14WGG1979 kalkuliert und verrechnet wird.
- Der Förderungswerber unterstützt möglichst günstiges Wohnen für junge Menschen weiters dadurch, indem er im Bauverfahren darauf hinwirkt, dass von der Baubehörde Stellplätze für Kraftfahrzeuge nicht über dem laut Öö. Baurecht erforderlichen Mindestausmaß vorgeschrieben werden.
- Erst nach Zusicherung der Förderung darf mit dem Bau begonnen werden.
- Ein eigenes Bankkonto für das Bauvorhaben, in welches das Land Oberösterreich und die künftigen Wohnungsbenützer ein Einschaurecht haben, ist zu führen.

Welche Voraussetzungen müssen die Mieter aufweisen?

- Der Mieter muss eine förderbare Person sein und die geförderte Wohnung mit Hauptwohnsitz bewohnen. Das Einkommen darf bestimmte Einkommensgrenzen nicht übersteigen.
- Der Mietvertrag darf auf maximal 8 Jahre abgeschlossen werden. Eine Verlängerung des Mietvertrags ist nicht zulässig.
- Der Mietvertrag ist so zu gestalten, dass er jedenfalls mit Vollendung des 35. Lebensjahrs des Mieters endet.
- Ehepaare und eingetragene Partner müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
- Spätestens 6 Monate nach Bezug müssen die Rechte an jenen Objekten aufgegeben sein, die in den letzten 5 Jahren mit Hauptwohnsitz bewohnt wurden. D.h. Mietverträge sind zu kündigen, Eigentum ist zu verkaufen.
- Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen ist auch die Gewährung einer Wohnbeihilfe möglich.

Wie hoch darf Ihr Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Ihr Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

39.000 Euro	1 Person
65.000 Euro	2 Personen
+6.000 Euro	pro weiterer Person im Haushalt ohne Einkommen oder
+7.000 Euro	wenn die Person erheblich behindert ist und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird
+6.000 Euro	bei Alimentationsverpflichtung pro Kind oder
+7.000 Euro	bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld zählen zum Einkommen. Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden.

Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

Gewährung eines Förderungsdarlehens für die Errichtung der Wohnungen

Das Förderungsdarlehen kann bis zu bis zu **maximal 66 Prozent** der anerkekbaren Gesamtbaukosten betragen.

Mögliche Förderzuschläge:

- Bei Verzicht auf mineralölbasierte Dämmstoffe an der thermischen Hülle (davon ausgenommen sind erdberührte Dämmschichten): Erhöhung des Förderungsdarlehens um **25 Euro je m²** geförderter Fläche.
- Errichtung als Niedrigenergiehaus: Erhöhung des Förderungsdarlehens um **25 Euro je m²** geförderter Fläche.
- Errichtung als Optimalenergiehaus: Erhöhung des Förderungsdarlehens um weitere **25 Euro je m²** geförderter Fläche.

Diese Förderzuschläge für Niedrigenergie- oder Optimalenergiehaus können als Anreiz für eine höhere energetische Ausführung gewährt werden, solange die energietechnischen Voraussetzungen nicht ohnehin als Mindestanforderung auf Grund des Oö.Baurechts gelten.

Seit 01.09.2020 ist die Oö. Bautechnikverordnung-Novelle 2020 in Kraft. Für Bauvorhaben, auf die diese Bestimmung anzuwenden ist, kann die Zusatzförderung für die energetische Ausführung als Niedrigenergiehaus von 25 Euro nicht mehr gewährt werden.

Ab 01.01.2021 ist weiters gemäß Oö. Bautechnikverordnung-Novelle 2020 generell eine Ausführung erforderlich, die den obigen Anforderungen eines Optimalenergiehauses entspricht. Daher entfällt auch für diese Bauvorhaben die Zusatzförderung von 25 Euro.

Nähere Informationen zur Höhe des geförderten Darlehens und den Zuschlägen erhalten Sie von Ihrem Bauträger.

Rückzahlung und Verzinsung des geförderten Hypothekendarlehens:

Die Laufzeit des Förderungsdarlehens beträgt 45 Jahre. Die Annuität (Tilgung und Verzinsung) beträgt anfänglich 1,0 Prozent des ursprünglichen Darlehensbetrages. Diese Annuität steigt während der Darlehenslaufzeit.

Die Verzinsung beträgt jährlich nur 0,5 Prozent über die gesamte Darlehenslaufzeit.

Wie hoch darf die Miete einer solchen Wohnung sein?

Die monatliche Rückzahlungsrate für Förderungsdarlehen, Bankdarlehen und Eigenmitteleinsatz (ohne allfälligen Anteil für die Garage) darf anfänglich **3,20 Euro pro m² Nutzfläche** (=Belastungsobergrenze) nicht übersteigen, kann jedoch während der Förderlaufzeit dynamisiert werden.

Zusätzlich zu diesen Kosten kommen u.a. Betriebskosten, Grundkostenanteil, Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge, Verwaltungskosten, Umsatzsteuer und ggf. Heizkosten bei Warmmiete zur Verrechnung.

Generell gelten, um die Leistbarkeit des Wohnens sicherzustellen, weitere Kostenbegrenzungen. So dürfen unter anderem der Grundkostenanteil maximal 30 % und die hausbezogenen Betriebskosten in den ersten drei Jahren nach Erstbezug maximal 50 % der Belastungsobergrenze betragen.

Der Errichter der Wohnungen ermöglicht und unterstützt zusätzlich eine günstige Gesamtbelastung der Mieter, indem er besondere Vereinbarungen hinsichtlich Energieversorgung, Versorgung mit Leistungen der Informationstechnologie und Rahmenvereinbarungen über weitere Leistungen, die jungen Menschen zugute kommen, verhandelt und anbietet.

Es ist kein Eigenmitteleinsatz (Baukostenbeitrag) durch den Mieter erforderlich.



Wie müssen das Wohnhaus und die Wohnungen ausgestattet sein?

- Die Wohnungen sind grundsätzlich mit Oberflächenendausführung und bezugsfertig, d.h. auch mit funktionstüchtigem 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.
- Ein Wasch- und Trockenraum, der in seiner Größe auf das Wohnhaus abgestimmt ist ist zu errichten und mit einer Industrielwaschmaschine und einem Industrielwäschetrockner, die den Mietern zur gemeinsamen entgeltlichen Nutzung zur Verfügung stehen, auszustatten.

Wie und wo erhalten Sie eine Wohnung?

Die Wohnungsvergabe kann durch den Bauträger oder auch durch die Gemeinde erfolgen.

Tipp: Bei Interesse empfehlen wir Ihnen, sich an das zuständige Gemeindeamt bzw. Magistrat (Bürgerservice) zu wenden.

Stand: 10/2021



www.team-work.at

Die beste Form der Zusammenarbeit

KOMPETENTER PARTNER FÜR MALEREI & RENOVIERUNGSLÖSUNGEN

TEAMwork

TEAMwork Holz- und Kunststoffverarbeitung GesmbH | 5x in Oberösterreich



WWW.ENERGY-MISSION.AT



Christian WALCHSHOFER
INGENIEURBÜRO BAUPHYSIK

ING. CHRISTIAN WALCHSHOFER
INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK

☎ 0664 / 401 99 29
✉ CHRISTIAN@WALCHSHOFER.AT

WWW.WALCHSHOFER.AT

Alarmanlagen

für Eigenheime, Eigentums- und Mietwohnungen

Einbau einer Alarmanlage

Allgemeines zur Förderung:

Die Wohnung oder das Eigenheim ist mit Hauptwohnsitz zu bewohnen. Das zur Ausführung befugte Unternehmen, welches die Alarmanlage eingebaut hat, hat den fachgerechten Einbau und die Einhaltung der ÖNORM mittels Installations-Attest zu bestätigen. **Es werden nur Alarmanlagen gefördert, die durch ein Unternehmen eingebaut wurden, welches die hierfür erforderliche gewerberechtliche Befugnis hat**

Voraussetzungen:

1. Die Wohnung oder das Haus muss zur Befriedigung des dauernden Wohnbedürfnisses (Hauptwohnsitz) regelmäßig verwendet werden. Ehepaare und eingetragene Partnerschaften müssen denselben Hauptwohnsitz haben.
2. Zweit-/Ferien- und Nebenwohnsitze werden nicht gefördert.
3. Es werden nur Alarmanlagen gefördert, die durch ein Unternehmen eingebaut wurden, welches die hierfür erforderliche gewerberechtliche Befugnis hat.
4. Das zur Ausführung befugte Unternehmen, welches die Alarmanlage eingebaut hat, hat den fachgerechten Einbau und die Einhaltung der ÖNORM mittels eines Installations-Attests zu bestätigen.
5. Gefördert wird objektbezogen der einmalige Einbau einer Alarmanlage. Wurde für dieses Objekt bereits einmal eine Förderung für diese Maßnahme in Anspruch genommen, kann keine nochmalige Förderung für eine Erweiterung, Reparatur oder eine neue Anlage gewährt werden.
6. Die Rechnungen dürfen zum Zeitpunkt der Einbringung des Ansuchens nicht älter als zwei Jahre sein.

Wie ist der Förderungsablauf?

Ansuchen um Förderung:

- Sie suchen nach Einbau der Alarmanlagen mit den erforderlichen Unterlagen bei der Abteilung Wohnbauförderung.
- Zum Zeitpunkt der Antragsstellung darf die Rechnung maximal 2 Jahre alt sein.

Bewilligung des Förderungsansuchens:

- Nach positiver Prüfung Ihres Antrages wird dieser der Oö. Landesregierung zur Bewilligung vorgelegt.
- Ihr Wohnbaureferent Landeshauptmann-Stv. Dr. Manfred Haimbuchner übermittelt Ihnen nach Bewilligung die Zusage über die Höhe des Zuschusses.

Wer wird gefördert?

Gefördert werden grundsätzlich jene Personen, die im Grundbuch angeführt sind oder zur Miete wohnen.



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.

Anlagen zur Videoüberwachung werden nicht gefördert.

Wie und in welcher Höhe wird gefördert?

Es werden 30 Prozent der förderbaren Kosten, maximal **1.000 Euro** in Form eines Direktzuschusses gefördert.

Wie hoch darf das Einkommen sein und wie wird dieses berechnet?

Ihr Jahreseinkommen (dazu gezählt wird auch das Einkommen eines im gemeinsamen Haushalt lebenden Ehegatten, Lebensgefährten oder eingetragenen Partners) darf folgende Einkommensgrenzen nicht übersteigen:

39.000 Euro	1 Person
65.000 Euro	2 Personen
+6.000 Euro	pro weiterer Person im Haushalt ohne Einkommen oder
+7.000 Euro	wenn die Person erheblich behindert ist und daher erhöhte Familienbeihilfe bezogen wird
+6.000 Euro	bei Alimentationsverpflichtung pro Kind oder
+7.000 Euro	bei Alimentationszahlungen pro Kind mit erhöhter Familienbeihilfe aufgrund erheblicher Behinderung

Das Jahreshaushaltseinkommen besteht aus den Bruttoeinkünften abzüglich der Werbungskosten (z.B. Sozialversicherung, Pendlerpauschale etc.) gemäß § 16 Einkommensteuergesetz 1988 und der einbehaltenen Lohnsteuer.

Familienbeihilfe, Unterhaltszahlungen für Kinder, gesetzlich geregelte Waisenrenten, Pflegegelder und Abfertigungen zählen nicht zum Einkommen; Kinderbetreuungsgeld und Wochengeld zählen zum Einkommen.

Grundsätzlich reicht der Einkommensnachweis des vorangegangenen Kalenderjahres aus. Bei Bedarf kann das Durchschnittseinkommen der letzten 3 Jahre zum Erreichen der Einkommensgrenzen herangezogen werden.

Stand: 10/2021

Quelle: Wohnbau - Landesregierung OÖ. Jegliche Haftung, insbesondere für die Richtigkeit und Vollständigkeit, ist ausgeschlossen. Änderungen vorbehalten.

WIE SICHERN HAUSVERWALTER MEINE WERTE?
→ **immo-ratgeber.at**

Jetzt neu! **Immo-ratgeber** downloaden!

WIR GEBEN OBERÖSTERREICH EIN ZUHAUSE.

Wohnbeihilfe (Stand März 2022)

Die Wohnbeihilfe ist keine Leistung der Sozialhilfe, sondern ein direkter Zuschuss aus Mitteln der Wohnbauförderung und dient der Minderung des Wohnungsaufwandes. 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.

Damit Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Ihre Ansuchen auch weiterhin möglichst rasch bearbeiten können, beachten Sie bitte Folgendes:

- Nutzen Sie die Möglichkeit der elektronischen Übermittlung von Ansuchen und Unterlagen per E-Mail an wo.post@ooe.gv.at
- Nur Ansuchen mit allen erforderlichen und vollständigen Unterlagen können sofort erledigt werden
- Bitte prüfen Sie anhand der nachstehenden Informationen vorab selbst, ob Förderfähigkeit vorliegt. Die Bearbeitung von aussichtslosen Anträgen verzögert die Bewilligung von Wohnbeihilfe für Menschen, die tatsächlich dringend darauf angewiesen sind
- Beachten Sie die Einkommensgrenzen

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 (Jahreszwölftel) 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 **1,91**
- Zweipersonenhaushalt **3,02**
- 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 des Familienlastenausgleichsgesetzes 1967 oder für eine im Beruf stehende Person, deren Erwerbsfähigkeit zu mindestens 60 Prozent gemindert ist, erfolgt eine Erhöhung der Gewichtungsfaktoren um **0,5**

Wovon ist die Wohnbeihilfe abhängig?

- Von der Anzahl der Personen, die in der gemeinsamen Wohnung leben.
- Vom **Haushaltseinkommen** = Einkommen aller in der Wohnung lebenden Personen im Jahreszwölftel (Sonderzahlungen sind einzurechnen).
- Unterhaltsleistungen für Kinder und Waisenrenten können beim Bezieher bis zu 174 Euro als Einkommen gerechnet werden. Für jedes Kind, welches nicht im gemeinsamen Haushalt lebt und für das Unterhalt geleistet wird, können bis 174 Euro beim Leistenden vom Einkommen in Abzug gebracht werden. Eine Berücksichtigung erfolgt jedoch nur bis zur tatsächlichen Höhe.
- Von der **angemessenen Wohnnutzfläche**
 - maximal **45 m²** für die erste Person
 - maximal **15 m²** für jede weitere Person.
- Vom anrechenbaren Wohnungsaufwand. Die Höchstgrenze beträgt **3,70 Euro pro m²** Nutzfläche.
- 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.
- Für Pauschalmieten kann keine Wohnbeihilfe gewährt werden.

Ab 1.1.2022 gelten folgende Einkommensgrenzen für den Bezug der höchstmöglichen Wohnbeihilfe. Wird die Obergrenze überschritten, ist die Bewilligung einer Wohnbeihilfe nicht mehr möglich.

Im Haushalt leben	Einkommensgrenze	Obergrenze*	m ²
1 Person	1.107,80	1.267,30	45
2 Personen	1.751,60	1.966,60	60
3 Personen	2.215,60	2.486,10	75
4 Personen	2.679,60	3.005,60	90
5 Personen	3.143,60	3.525,10	105

*) Ist die tatsächliche Wohnnutzfläche kleiner als die angemessene Wohnnutzfläche oder liegt der Wohnungsaufwand unter 3,70 Euro pro m² verringert sich die Obergrenze entsprechend.

Anmerkung: Bei höherem Gewichtungsfaktor wegen erheblicher Behinderung erhöht sich auch die Obergrenze.

Bitte beachten Sie, dass je näher Ihr Haushaltseinkommen der auf der Tabelle angeführten Obergrenze kommt, desto niedriger wird die Wohnbeihilfe.

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- Die antragstellende Person muss die geförderte Wohnung zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses mit Hauptwohnsitz dauernd bewohnen.
- Die antragstellende Person muss die österreichische Staatsbürgerschaft bzw. die eines EWR-Staates besitzen.
- 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 der in Summe über 240 Monate derartiger Zeiten verfügen und
 - Deutschkenntnisse nachweisen
- Sonstige Zuschüsse zur Minderung des Wohnungsaufwandes, auf die ein Rechtsanspruch besteht (z.B. Wohnkostenbeihilfe nach dem Heeresgebührengesetz), 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. vergebürhten 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. excl. Betriebskosten) darf **nicht höher als 7,00 Euro pro m²** sein.

Keine Wohnbeihilfe gibt es für

- Eigentumswohnungen oder Eigenheime.
- Heimplätze.



Folgende Unterlagen werden benötigt:

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

- Lückenlose Nachweise über das Haushaltseinkommen des letzten Kalenderjahres mittels Jahreslohnzettel, Einkommensteuerbescheid, Einheitswertbescheid, Bezugsbestätigung über Arbeitslosengeld, Kinderbetreuungs- und Wochengeld, Notstandshilfe, Sozialhilfe, Auslandseinkünfte u.dgl., Einkünfte aus Ferialarbeit, Unterhalt und Alimente, Witwen- oder Waisenpension, Versicherungsdatenauszug mit Beitragsgrundlagen, Nachweis über Abfertigung, Nachweis über Unfallrente und alle weiteren Einkünfte bzw. aktueller Monatslohnzettel (bei Arbeitsbeginn) aller in der gemeinsamen Wohnung lebenden Personen
- Nachweis der Staatsbürgerschaft (Ablichtung/Kopie des Reisepasses)
- Bei Personen die nicht Staatsangehörige eines EWR-Staates sind: Kopie des Reisepasses und Meldebestätigungen über 5 Jahre Hauptwohnsitz in Österreich (nur bei Erstansuchen notwendig), Aufenthaltstitel aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen, Versicherungsdatenauszug über die letzten fünf Jahre bzw. 240 Versicherungsmonate

Nachweis Deutschkenntnisse:

Gemäß **Oö. Wohnbauförderung-Deutschkenntnis-Verordnung 2020** gilt der Nachweis 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 Gemeinsamen 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 ab dem 15. Lebensjahr
- 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 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 an das Finanzamt vorgelegte Einnahmen-Ausgaben-Rechnung
- Bei geschiedenen Personen: Scheidungsurkunde und Vergleichsausfertigung, Nachweis über aktuelle Unterhaltsleistungen
- Bei Alleinerziehenden bzw. bei Unterhaltsleistungen für nicht im Haushalt lebende Kinder: Nachweis der aktuellen Alimentationszahlung in Form von Beschluss des Bezirksgerichtes bzw. Bestätigung der Kinder- und Jugendhilfe und Geburtsurkunde
- 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
- Bei Pensionisten: Pensionsverständnis des Vorjahres

Abwicklung / Antragstellung

Beratung und Vorsprache: persönlich: Amt der o.ö. Landesregierung, Direktion Soziales und Gesundheit (SGD), Abteilung Wohnbauförderung (Wo), Bahnhofplatz 1, 4021 Linz. In der Servicemeile (gleich im Eingangsbereich Zi. 28505)

Das Formular kann hier abgegeben werden: per E-Mail: wo.post@ooe.gv.at **per Fax:** +43 732) 7720-214395

per Post: Amt der o.ö. Landesregierung, Direktion Soziales und Gesundheit, Abteilung Wohnbauförderung, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz

persönlich: in der Abgabestelle im Landesdienstleistungszentrum (LDZ) in Linz. Einwurf in den Postkasten beim Haupteingang des LDZ

Ansuchen um Wohnbeihilfe (SGD-Wo/E-2) gemäß dem Oö. Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.G.F. (PDF-Dokument 429,96 KB)

https://www.land-oberoesterreich.gv.at/Mediendateien/Formulare/Formulare%20Bauen%20und%20Wohnen/SGD_Wo_E_2_Wohnbeihilfe.pdf



Wo werden die Förderungen beantragt?

Die Förderungen können Sie bei der **Abteilung Wohnbauförderung, 4021 Linz, Bahnhofplatz 1**, beantragen. Das dazu erforderliche Formulare finden Sie auf der Homepage: www.land-oberoesterreich.gv.at > Themen > Bauen und Wohnen > Förderungen > Formulare; <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/12820.htm>

Für Auskünfte stehen Ihnen die Beratungsstelle (Tel. 0732-7720-14140) und die für die Bereiche zuständigen Bearbeiter während der Kundendienstzeit Mo - Fr von 8 bis 12 Uhr gerne zur Verfügung.

HABAU GROUP

HABAUGROUP.COM



construction is a family business

Unter dem Dach der HABAU GROUP liefern die einzelnen Unternehmen top Performance in allen Bereichen des Bauens – ob Hochbau, Tiefbau, Pipelinebau, Untertagebau, Fertigteiltbau, Stahl- oder Anlagenbau. Mit Fokus auf eine ganzheitliche Projektumsetzung sorgen wir für eine optimale Vernetzung aller Schnittstellen und haben dabei stets das große Ganze im Blick.

Firmen - Index

Gemeinnützige Bauvereinigungen in OÖ.



gbv - Landsgruppe der gemeinnützigen
Bauvereinigungen in Oberösterreich
Web: www.gwb.at

Seite 6



GSG - Gemeinnützige Siedlungsgesellschaft m.b.H.
Atterseestraße 21, 4860 Lenzing
Tel: 07672 / 310-82-200,
E-Mail: office@gsg-wohnen.at
Web: www.gsg-wohnen.at

Seite 14



STYRIA - Gemeinnützige Steyrer Wohn- und
Siedlungsgenossenschaft
Gabelsbergerstraße 3, 4400 Steyr
Tel: 07252 / 52932, E-Mail: office@styria-wohnbau.at
Web: www.styria-wohnbau.at

Seite 16



Baureform Wohnstätte
Eingetragene Genossenschaft m.b.H.
Dinghoferstraße 63, 4020 Linz
Tel: 0732 / 658145
E-Mail: office@brw.at, Web: www.brw.at

Seite 12



GWG - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
der Stadt Linz GmbH
Eisenhandstraße 30, 4021 Linz
Tel: 0732 / 7613-0, E-Mail: gwginfo@gwg-linz.at
Web: www.gwg.at

Seite 13



WAG - Wohnungsanlagen Ges.m.b.H.
Mörkeweg 6, 4025 Linz
Tel: 0732 / 3338-0
E-Mail: info@wag.at
Web: www.wag.at

Seite 15



GIWOG - Gemeinnützige Industrie-Wohnungs-AG
Welser Str. 41, 4060 Leonding
Tel: 050 / 8888-0
E-Mail: kundencenter@giwog.at
Web: www.giwog.at

Seite 14



LAWOG - eingetrag. Genossenschaft m.b.H.
Garnisonstraße 22, 4021 Linz
Tel: 0732 / 9396-0
E-Mail: office@lawog.at
Web: www.lawog.at

Seite 16



WSO -
Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsgesellschaft mbH
Pichlhofstraße 62, 4813 Altmünster
Tel: 07612 / 88248
Web: www.ws-o.at

Seite 17

Firmen - Index

Das Fertighaus



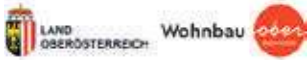


























Österreichischer Fertighausverband
Gonzagagasse 4/3/3, 1010 Wien
Tel: 01 / 8902299-0
E-Mail: office@fertighaus.org
Web: www.fertighausverband.at

Seite 22, 24-32



Town & Country Haus IMMO-Expert GmbH
Pasching Point 4, 4061 Pasching
Tel: 07229 / 635410
E-Mail: info@immo-expert-gmbh.at
Web: www.immo-expert-gmbh.at

Seite 19, 43, 76

 <p>Wohnbau referent LH-Stellv. Dr. Manfred Haimbuchner Tel: 0732 / 7720-14143 oder 14144 E-Mail: wo.post@ooe.gv.at Web: www.land-oberoesterreich.gv.at Seite 4, 94</p>	 <p>Generali Gruppe Regionaldirektion OÖ Tel: 0732 / 7636-0, E-Mail: office.ooe.at@generali.com Web: www.wohnen.generali.at Seite 25</p>	 <p>LINZ AG Service-Hotline: 0732 / 3400-4000 E-Mail: info@linzag.at Web: www.linzag.at/strom Seite 23</p>
 <p>Austria Email AG Tel: 07242 / 450710 E-Mail: office@austria-email.at Web: www.austria-email.at Seite 43, 89</p>	 <p>HÄUSLER GmbH. OÖ. Tel: 07229 / 88055-0 E-Mail: ooe@haeusler.co.at Web: www.gartenzaun.at; www.terrasse.at Seite 72-73</p>	 <p>LiWa Licht und Wärme GmbH Tel.: 0660/312 60 50 E-Mail: office@liwa.at Web: www.liwa-infrarot.at Seite 69</p>
 <p>Avenarius-Agro GmbH Tel: 07242 / 489-0 E-Mail: office@avenariusagro.at Web: www.avenariusagro.at Seite 49, 69</p>	 <p>HABAU Hoch- und Tiefbaugesellschaft m.b.H. Tel: 07262 / 555-0 E-Mail: office@habau.at Web: www.habau.at Seite 20, 130</p>	 <p>Neussl GesmbH Tel. 0732 / 674200-0 E-Mail: office@neussl.com Web: www.neussl.com Seite 83, 89</p>
 <p>Walter Bösch GmbH & Co KG Tel: 0732 / 672186-0 E-Mail: oberoesterreich@boesch.at Web: www.boesch.at Seite 63, 84</p>	 <p>Hentschläger Bau GmbH Tel: 07237 / 6060-0 E-Mail: office@hentschlaeger.at Web: www.hentschlaeger.at Seite 45</p>	 <p>ÖBB - BAHNHOFCENTER Tel: 0650 / 6679900 Web: www.bahnhof-center.at Seite 66 - 67</p>
 <p>BVS - Brandverhütungsstelle für OÖ. reg. Gen.m.b.H. Tel: 0732 / 7617-250 E-Mail: office@bvs-ooe.at Web: www.bvs-ooe.at Seite 93</p>	 <p>HÖRMANN AUSTRIA Ges.m.b.H. Tel: 06232 / 27600 E-Mail: info@hoermann.at Web: www.hoermann.at Seite 53, U4</p>	 <p>ÖHG - Österr. Haus- und Grundbesitzerbund Tel: 0732 / 774656-0 E-Mail: office@hausundgrundbesitzer.at Web: www.hausundgrundbesitzer.at Seite 38</p>
 <p>capital-immo GmbH Tel: 0676 / 4288482 E-Mail: office@capital-immo.at Web: www.capital-immo.at Seite 32</p>	 <p>Hytek GmbH Tel: 0732 / 385761 E-Mail: office@hytek.at Web: www.hytek.at Seite 29</p>	 <p>Oberösterreichische Versicherung AG Tel: 05 / 789172941 E-Mail: linz@ooev.at, Web: www.ooev.at Seite 59</p>
 <p>Wir denken an morgen. Gratis Hotline: 0800 81 8000 oder Web: www.energieag.at/100prozent Seite 18</p>	 <p>IBO - Österr. Institut für Baubiologie und -Ökologie Tel. 01 / 3192005-0 E-Mail: ibo@ibo.at Web: www.ibo.at Seite 81 - 82</p>	 <p>ÖkoFEN Forschungs- und Entwicklungs Ges.m.b.H Tel: 07286 / 7450 E-Mail: info@pelletsheizung.at Web: www.pelletsheizung.at Seite 41</p>
 <p>ETHERMA Eletrowärme GmbH Tel: 06214 / 7677 E-Mail: office@dach-beratung.at Web: www.zeroemissionhome.com Seite 64 - 65</p>	 <p>KE KELIT Kunststoffwerk Gesellschaft m.b.H. Tel. 0732 / 779206-0 E-Mail: office@kekellit.com Web: www.kekellit.com Seite U2</p>	 <p>SHG Installationstechnik GmbH Tel: 07955 / 6215 E-Mail: office@shg-kw.at Web: https://www.shg-kw.at Seite 41</p>
 <p>FOX Boden GmbH Tel: 07752 / 70 222-0 E-Mail: office@fox.at Web: www.fox.at Seite 51</p>	 <p>Österreichische Energieagentur klimaaktiv Management Tel. 01 / 5861524-0 E-Mail: klimaaktiv@energyagency.at Web: www.klimaaktiv.at Seite 85 - 88</p>	 <p>SIMADER Baumeister und Zimmermeister GmbH Sägewerk und Baustoffhandel Tel: 0732 / 656594, E-Mail: sekretariat-linz@simader.at Web: www.simader.at Seite 60</p>



Firmen - Index

Rund ums Bauen, Renovieren und Wohnen



Sto Verkaufszentrum Linz
Tel: 07229 / 64100-0
E-Mail: vc.linz.at@stoeu.com, Web: www.sto.at

Seite 10



Trend Immotreuhand GmbH
Tel: 0732 / 908 908-0
E-Mail: office@trend-immotreuhand.at
Web: www.trend-immotreuhand.at

Seite 37



Wirtschaftskammer Oberösterreich
Landesinnung der Gärtner und Floristen
Tel: 05 / 90909 - 4147 E-Mail: natur@wkoee.at
Web: www.wko.at/ooe/Gaertner-Floristen Seite 70 - 71



TEAMwork Holz- und Kunststoffverarbeitung GesmbH
Tel: 050 / 8326
E-Mail: office@team-work.at
Web: www.team-work.at

Seite 57, 122



Wirtschaftskammer Oberösterreich
Fachverband Ingenieurbüros
Tel: 05 / 90909, E-Mail: ingenieurbueros@wkoee.at
Web: www.ooe-ingenieurbueros.at Seite 52, 60



Zieglerverband
Tel: 0732 / 775438-0
E-Mail: office@zieglerverband.at
Web: www.zieglerverband.at

Seite 46 - 47

Firmen - Index

Immobilien- und Vermögenstreuhand in OÖ.



Wirtschaftskammer Oberösterreich
Fachgruppe Immobilien- und Vermögenstreuhand
Tel: 05/90909-4721, E-Mail: alle-immobilien@wkoee.at
Web: wko.at/ooe/immobilien Seite 8,33-36,37,43,57,124



MACHEN SIE MEHR AUS IHREM
IMMOBILIENPROJEKT –
mit Unterstützung der öö. Immobilitätstreuhand.



Mitgliederverzeichnis der
oberösterreichischen Immobilitätstreuhand

Firmen - Index

Finanzierungen und Förderungen in OÖ.



HYPO Oberösterreich
Landstraße 38, 4010 Linz
Tel: 0732 / 7639-0, E-Mail: office@hypo-ooe.at
Web: www.hypo.at

Seite 113



SPARDA-BANK - eine Marke der VOLKSBANK WIEN AG
Tel: 050 4004 5150,
E-Mail: kundenservice@sparda.at
Web: www.sparda.at/dabinichzhaus

Seite 114, U4



**DA BIN ICH
Z'HAUS!**

Jetzt mitmachen und Preise im
Gesamtwert von EUR 4.500,-

GEWINNEN!

Die größte finanzielle Entscheidung im Leben – ob bauen, kaufen oder sanieren – braucht **Top-Beratung bei SpezialistInnen**, die sich Zeit nehmen. Die SPARDA Wohnbau-ExpertInnen sind stets dahinter, **alle Visionen ihrer Kunden zu verwirklichen.**



Haustüren



Innentüren



Feuerschutztüren



Garagentore



Antriebe

Komplettanbieter für: Türen, Tore und Antriebe

- Umfangreiches Produktsortiment für: Türen, Tore und Antriebe
- 800 Hörmann Händler in Österreich
- Markenqualität von Europas Nr. 1

HÖRMANN
Tore • Türen • Zargen • Antriebe