



# Leitfaden zur Berechnung der förderbaren Nutzflächen für Mehrwohnungshäuser und Heime

gemäß 1. Hauptstück des WWFSG 1989 in der geltenden Fassung in  
Verbindung mit der NeubauVO 2007 idF. LGBI. für Wien Nr. 53/2024

Ausgabe Jänner 2025

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **1. EINLEITUNG**

### **2. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN**

- |     |                                 |      |                                      |
|-----|---------------------------------|------|--------------------------------------|
| 2.1 | Wohnungen                       | 2.8  | Einlagerungsräume (Kellerabteile)    |
| 2.2 | Baugruppen                      | 2.9  | Gemeinschaftsräume                   |
| 2.3 | Heime                           | 2.10 | Gartengeräte- und Gartenabstellräume |
| 2.4 | Geschäftsräume                  | 2.11 | Zwischendecken                       |
| 2.5 | Loggien, Veranden, Wintergärten | 2.12 | Vermietbare – Förderbare Nutzfläche  |
| 2.6 | Terrassen, Balkone              | 2.13 | SMART-Wohnbauprogramm                |
| 2.7 | Fenster- und Türnischen         |      |                                      |

### **3. BERECHNUNG FÖRDERBARE NUTZFLÄCHE**

- 3.1 Einrichtung, Vormauerungen
- 3.2 Unterzüge, Durchbrechungen, Nischen
- 3.3 Stiegen, Treppen, Podeste
- 3.4 Loggien
- 3.5 Balkon- und Terrassenzuschlag
- 3.6 Keller- und Dachbodenräume in Wohnungen

### **4. FÖRDERBARE NUTZFLÄCHE VON HEIMEN UND BAUGRUPPEN**

- 4.1 Heime
- 4.2 Baugruppen

### **5. UNTERLAGEN FÜR DIE PRÜFUNG DER FÖRDERBAREN FLÄCHE**

- 5.1 Topografie in digitaler, prüfbarer Form
- 5.2 Einreich-/Auswechslungspläne bzw. Bestands-/Ausführungspläne
- 5.3 Fertigstellungsanzeige mit Eingangsvermerk Baupolizei (MA 37)
- 5.4 Ziviltechnikerbestätigung laut § 128 BO für Wien
- 5.5 Nutzwertgutachten

### **6. ANHANG PRAKTISCHE BEISPIELE**

- Skizze 1 - Beispielgrundriss
- Skizze 2 - Loggia
- Skizze 3 - Kombination von gerader Loggia mit Balkon/Terrasse
- Skizze 4 - Kombination Loggia/Balkon mit unterschiedlicher Tiefe
- Skizze 5 - Trapezförmige Loggia
- Skizze 6 - Dreieckige Loggia
- Skizze 7 - Vorgesetzte dreieckige Loggia
- Skizze 8 - Eck-Kombination Loggia/Balkon
- Skizze 9 - Eckloggia
- Skizze 10 - Dreiecksloggia
- Skizze 11 - Fenster/Tür außenbündig im Mauerwerk bzw. in Dämmebene
- Skizze 12 - Durchbrüche und Nischen
- Skizze 13 - Nischen

## 1. EINLEITUNG

Dieser Leitfaden soll Planer\*innen und Bauträger\*innen sowie Mieter\*innen und Vermieter\*innen eine Hilfestellung bei der Berechnung der förderbaren Nutzfläche im Wohnbau geben. Es wird die aktuell gültige Rechtsmeinung dargestellt.

Die Bestimmungen gelten für die Berechnung der förderbaren Nutzfläche und deren Zuschläge gemäß WWFSG 1989 und Neubauverordnung in der jeweils gültigen Fassung und weichen von der Berechnung der Nutzfläche im Sinne des MRG/WEG in Detailfragen ab.

Die angegebenen Richtlinien können natürlich nicht alle Sonderfälle abdecken. Für Rückfragen bezüglich konkreter Sonderfälle wenden sie sich bitte an das Bauaufsichtsorgan der MA 25.

## 2. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

### 2.1 WOHNUNGEN

lt. WWFSG § 2 Z. 1.

Eine **Wohnung** ist ein ganzjährig bewohnbarer, baulich in sich abgeschlossener, entsprechend den Bestimmungen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes 1989 (WWFSG 1989 igF) und der Bauordnung für Wien auszustattender selbstständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung des unmittelbaren Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen.

Die vermietbare Nutzfläche darf nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> betragen. Die Ausstattung der Wohneinheiten hat einer zeitgemäßen Heim- und Haushaltsführung zu entsprechen.

**Bestandseinheiten mit gemischter Nutzung** bzw. Widmung (z.B. für Wohnzwecke und Büro bzw. Dienstleistungen/Geschäftsräume) sind, nach Maßgabe des § 2 Z. 1 WWFSG 1989 igF als **Wohnung** förderbar, wenn sie als Hauptwohnsitz verwendet werden und die Nettonutzfläche nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> beträgt.

### 2.2 BAUGRUPPEN

lt. WWFSG 1989 § 2 Z. 16 in Verbindung mit NeubauVO 2007 § 3 Z. 1a (Novelle 2024)

Baugruppen sind Zusammenschlüsse von Gleichgesinnten von

- mindestens zehn natürlichen Personen oder fünf künftigen Haushalten,
- maximal jedoch 60 zukünftigen Haushalten,
- die als juristische Person mit Sitz im Inland konstituiert sind und
- deren Bauvorhaben bzw. Teile eines solchen einen über den Kreis einer Baugruppe hinausreichenden gesellschaftlichen Mehrwert wegen sozialer Nachhaltigkeit aufweisen.

Für die Errichtung von Gemeinschaftsräumen dürfen bei Baugruppen maximal 25% der Nutzfläche der geförderten Wohnungen/Haushalte zugeschlagen werden (Flächenzuschlag für Baugruppen).

Die förderbare Nutzfläche der einzelnen Einheiten darf max. 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigen (ohne anteiligem Balkon-/ Terrassenzuschlag).

## 2.3 HEIME

lt. WWFSG § 2 Z. 5.

**Wohnheime** sind Einrichtungen zur Befriedigung der regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisse ihrer Bewohner\*innen, die neben den Wohn- und Schlafräumen auch

- die für die Verwaltung und die Unterbringung des Personals erforderlichen Räume,
- Arbeitsräume, die der Erhaltung des Gebäudes dienen, sowie
- allenfalls auch gemeinsame Küchen, Speise-, Aufenthaltsräume und
- zur vorübergehenden Unterbringung von Heimbewohner\*innen bestimmte Krankenzimmer bzw.
- gemeinsame sanitäre Anlagen enthalten.

**Pflegeheime** sind Einrichtungen, die zur Befriedigung des regelmäßigen oder temporären Wohnbedürfnisses von Personen mit einer Behinderung oder solchen Personen dienen, die nicht in der Lage sind, die Verrichtung des täglichen Lebens selbst vorzunehmen (zB. 24-Stunden Betreuung) und die über die unter „Wohnheime“ genannten Kriterien hinaus

- allenfalls in behindertengerechter Ausstattung errichtet sind und
- Räume für die Betreuung oder arbeitstherapeutische Maßnahmen, sowie
- Therapie- bzw. Krankenzimmer enthalten können.

## 2.4 GESCHÄFTSRÄUME

lt. WWFSG 1989 § 2 Z. 2.

Geschäftsräume sind jedwede Art von Räumlichkeiten für Handels- und Gewerbebetriebe und für die Ausübung freier Berufe bzw. der sozialen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung sowie für Einrichtungen der Stadt Wien.

Von der Förderung ausgenommen sind Kreditinstitute und deren Zweigstellen, Banken, Sparkassen, Versicherungsbüros und Einrichtungen der Republik Österreich (ausgenommen Wachzimmer der Bundespolizei).

Förderbar sind Geschäftsflächen im Ausmaß von maximal 25 % der geförderten Gesamtnutzfläche einer Wohnhausanlage bzw. eines Wettbewerbsareals (Einrichtungen der Stadt Wien für soziale Dienste im Sinne des Wiener Sozialhilfegesetzes einschließlich von Gesundheits- und Sozialbezirkszentren sowie geriatrischen Tageszentren sind nicht einzurechnen).

Die Nutzflächenberechnung erfolgt unter Einbeziehung aller zugeordneten Nebenräume (diese können in verschiedenen Geschossen angeordnet sein und müssen keine direkte Verbindung aufweisen). Die Nebenräume müssen versperrbar und eindeutig dem Geschäftsraum zugeordnet (mitvermietet) sein.

Kindergärten sind als Geschäftsräume gemäß § 2 Z. 2 WWFSG 1989 zu werten, außer Anlagen der Stadt Wien als Teil der kommunalen Infrastruktur und so sie von der Infrastrukturkommission gefordert werden.

Für Geschäftsräume werden keine Balkon- u. Terrassenzuschläge gewährt, Loggienflächen sind jedoch Teil der Nutzfläche und werden gefördert.

Bei Geschäftsräumen ohne Endausbau werden pauschal 1,5% der förderbaren Nutzfläche von Geschäftsräumen für noch fehlende Sanitärgruppen und Grundabmauerungen in Abzug gebracht, außer diese sind in den Plänen bereits ausreichend vorgesehen worden.

## 2.5 LOGGIEN, VERANDEN und WINTERGÄRTEN

Eine Loggia ist ein nach vorne offener, von seitlichen Wänden, einem Fußboden und einer Decke begrenzter Raum, der in der Regel anderen Räumen einer Wohnung vorgelagert und – zum Unterschied von einem Balkon, der immer an der Hausfront angesetzt ist – meist ganz oder teilweise in das Gebäude eingeschnitten ist. Loggien sind Teil der Wohnnutzfläche.

Loggien müssen von der Wohnung direkt zugänglich sein, nicht über Garten, Terrassen oder Balkone.

Öffenbare Fenster und Türen anderer Wohnungen dürfen nicht in die Loggia gerichtet sein. Fenster in allgemeine Gebäudeteile sind zulässig.

Loggien-Seitenwände sind zu den Wänden, zur Decke, und dem Boden **fugenlos** herzustellen und vollflächig mit dem Baukörper zu verbinden.

Veranden und Wintergärten sind analog den Loggien zu rechnen.

Öffenbare Bauteile in Loggien-Trennwänden müssen so konstruiert sein, dass sie in geschlossenem Zustand fugenlos sind.

## 2.6 TERRASSEN, BALKONE

Befestigte Freiflächen einer Wohnung die nicht den Kriterien einer Loggia entsprechen, sind als Balkon oder Terrasse zu bewerten. Diese sind **keine** Nutzfläche.

Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Balkon- und Terrassenzuschlag gemäß NeubauVO 2007 gewährt werden (siehe Pkt. 3.5. Balkon- und Terrassenzuschlag).

Kombinationen mit Loggien sind möglich. – siehe Anhang Skizze 3, Skizze 4, Skizze 8 und Skizze 9  
Terrassen müssen außerdem einen befestigten, bestandsfähigen Unterbau, sowie einen Belag in entsprechendem Gefälle aufweisen.

Begehbare Lichtschächte auf Terrassen müssen nicht von der förderbaren Fläche abgezogen werden, sofern sie begehbar und benutzbar sind.

Die Mindesttiefen sind auch für Terrassen und Balkone sinngemäß einzuhalten, andernfalls finden sie keine Berücksichtigung in der förderungstragenden Nutzfläche.

## 2.7 FENSTER- UND TÜRNISCHEN

Ist im Wandverlauf kein massiver Sturz vorhanden, werden Nischen als Unterbrechung der Wand betrachtet. Unabhängig von der Höhe der Nische kann die Bodenfläche als förderungstragende Fläche hinzugerechnet werden.

Hinweis: Ein Sturz bildet die Fortführung der Wand und die förderungstragende Fläche wird nicht in die Nische hinein gerechnet.

## 2.8 EINLAGERUNGSRÄUME (KELLERABTEILE)

Werden für **alle** geförderten Wohnungen außerhalb der Wohnung entsprechende Einlagerungsräume zur Verfügung gestellt (Durchschnittsgröße mind. 2m<sup>2</sup>), so kann ein Flächenzuschlag von einem Quadratmeter pro geförderter Wohneinheit zugerechnet werden.

## 2.9 GEMEINSCHAFTSRÄUME

Für die Errichtung beheizter, natürlich belichteter, eingerichteter und verwalteter Gemeinschaftsräume, wie insbesondere Kinder-, Jugendspiel- und Hobbyräume, kann ein Flächenzuschlag von **bis zu einem Prozent** der Nutzfläche der geförderten Wohnungen eingerechnet werden. Frei finanzierte Wohneinheiten sind dabei zu berücksichtigen.

### **Zuschlag für Gemeinschaftsräume (NeubauVO §1 Abs. 3):**

≥ 1m <sup>2</sup> pro WE	Flächenzuschlag 1 % pro WE
≥ 0,75m <sup>2</sup> pro WE	Flächenzuschlag 0,5 % pro WE
darunter	kein Flächenzuschlag

## 2.10 GARTENGERÄTE- UND GARTENABSTELLRÄUME

Gartengeräte- und Gartenabstellräume sind eigenständige oder angebaute Baukörper. Sie sind nur dann zur förderbaren Nutzfläche zu rechnen, wenn sie massiv gebaut und von der Wohnung bzw. von der direkt an die Wohnung angrenzenden befestigten Freifläche aus zugänglich sind. Die Wände, Decken und Böden der Gartengeräte- u. Gartenabstellräume müssen wie bei Loggien fugenlos geschlossen sein.

## 2.11 ZWISCHENDECKEN

Die förderbare Nutzfläche von Zwischendecken ist der Gesamtnutzfläche zuzurechnen, wenn die Decke eine Tragfähigkeit entsprechend der Wiener Bauordnung aufweist. Da derartige Räume, zumindest was die Sicherheit und Nutzbarkeit betrifft, entsprechend ausgestattet sein müssen, ist eine fix mit der Zwischendeckenkonstruktion verbundenen Aufstiegshilfe, die der Wiener Bauordnung entspricht, erforderlich.

## 2.12 VERMIETBARE – FÖRDERBARE NUTZFLÄCHE

### Vermietbare Nutzfläche (gemäß §17 MRG)

Die vermietbare Wohnnutzfläche ist die Grundlage für die Nutzwerte und die **Berechnung der Miete** (des Nutzungsentgelts). Sie ist wichtiger Bestandteil des Miet-/Nutzungs-/Eigentums-vertrages und unterscheidet sich in einigen Punkten von der förderbaren Nutzfläche.

### Förderbare Nutzfläche („förderungstragende Fläche“) (gemäß § 2 WWFSG 1989 und NeubauVO)

Die förderbare Nutzfläche ist die **Grundlage der Förderdarlehen und der Baukostenzuschüsse** des Landes Wien. Die förderbare Nutzfläche unterscheidet sich von der „vermietbaren Nutzfläche“ durch den Flächenzuschlag für Balkone/Terrassen, den Flächenzuschlag für Heime, die Anerkennung von Loggienflächen und durch besondere Regelungen der Wohnbauförderung (z.B. Sonderbestimmungen entsprechend gegenständlichem Leitfaden).

## 2.13 SMART-Wohnbauprogramm

**SMART-Wohnen bedeutet kompaktes, kostengünstiges Wohnen auf Grundlage einer optimalen Flächenausnutzung der jeweiligen Wohneinheit.**

Mindestens 50% aller geförderten Mietwohnungen je Bauplatz müssen als SMART-Wohnungen errichtet werden (aufgerundet auf die nächste ganze Zahl).

Wohnungsgrößen (als Orientierung):

Typ A (1 Zimmer):	ca. 40 m <sup>2</sup>
Typ B (2 Zimmer):	ca. 55 m <sup>2</sup>
Typ C (3 Zimmer):	ca. 70 m <sup>2</sup>
Typ D (4 Zimmer):	ca. 85 m <sup>2</sup>
Typ E (5 Zimmer):	ca. 100 m <sup>2</sup>

Die Verteilung der Wohnungen ist so zu wählen, dass die **durchschnittliche Wohnnutzfläche** aller SMART-Wohnungen **maximal 65 Quadratmeter** beträgt. Loggien und die Zuschläge zur förderungstragenden Nutzfläche nach § 1 Abs. 3 NeubauVO bleiben unberücksichtigt.

Die SMART Wohnungen müssen in den der Technischen Stadterneuerung, Gruppe Neubau und Gebäudetechnik, übermittelten Plänen, sowie der zugehörigen Topografie eindeutig gekennzeichnet sein.

## 3. BERECHNUNG FÖRDERBARE NUTZFLÄCHE

gemäß MRG/WEG bzw. WWFSG 1989 §2 Abs.9 gilt:

**Die Nutzfläche einer Wohnung oder eines Geschäftsraumes ist die gesamte Bodenfläche abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen).**

Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, sowie Treppen, sind bei Berechnung der Nutzfläche **nicht** zu berücksichtigen. – siehe Anhang Skizze 1

Hinweis: Flächen unter Dachschrägen werden, unabhängig von der Dachneigung, komplett bis in den Spitz hinein gerechnet.

### 3.1 EINRICHTUNG, VORMAUERUNGEN

Mobile Wandelemente, Einbaukästen, Kachelöfen, offene Kamine, Badewannen und Duschen werden nicht von der Nutzfläche abgezogen.

Installationsvormauerungen bzw. schall- und wärmetechnisch bedingte Anplankungen sind **keine** anrechenbare Nutzfläche. – siehe Anhang Skizze 1

### 3.2 UNTERZÜGE, DURCHBRECHUNGEN, NISCHEN

Die Fußbodenfläche unterhalb von **Unterzügen, Verkleidungen, Zwischendecken** und ähnlichem ist der Nutzfläche zuzurechnen.

**Durchbrechungen und Nischen in Wänden** werden in der Nutzfläche **nicht** berücksichtigt, es sei denn, die Durchbruchöffnung ist größer als die Summe der verbleibenden Teile der Wand ( $c \geq a+b$ ). Raumhohe Durchbrechungen und Nischen werden immer zur Nutzfläche gerechnet. – siehe Anhang Skizze 12 und Skizze 13

**Fenster- und Türdurchbrechungen** sowie Fenster- und Türnischen (Fensterstock bzw. Zargenbereich) sind **keine** Nutzfläche.

Die Fußbodenfläche unter **Einbauteilen an der Decke** (wie Rolllädenkästen, Sprinkleranlagen, Lüftungsleitungen, notwendige Wärmedämmungen ...) und deren Verkleidungen kann auch bei Fensternischen und Durchbrechungen zur Nutzfläche gerechnet werden, wenn kein massiver Fenstersturz vorhanden ist und die Fensterkonstruktion bis zur Decke reicht bzw. außenbündig in der Wand oder in der Dämmebene sitzt. Sinngemäß gilt dies auch für die Berechnung der anliegenden Freifläche. – siehe Anhang Skizze 11

### 3.3 STIEGEN, TREPPEN, PODESTE

Stiegen/Treppen und Podeste sind **keine** förderbaren Nutzflächen. Ist über das Podest ein anderer Teil des Mietgegenstands direkt erreichbar, wird die Fläche des Podestes als Nutzfläche gerechnet. Fußbodenflächen unterhalb von Stiegen/Treppen (Abstellraum, WC...) sind der förderbaren Nutzfläche zuzurechnen, sofern sie zugänglich sind. Die erste Stufenbreite wird als Auflagefläche in Abzug gebracht. – siehe Anhang Skizze 1

Bis zu zwei Stufen (2 x maximal 25 cm Höhe) werden von der förderbaren Nutzfläche nicht abgezogen (z.B. Vorlegestufen zu Loggien/Balkonen).

### 3.4 LOGGIEN

Definition Loggien siehe Pkt. 2.6 Loggien, Veranden, Wintergärten.

Loggienflächen sind in die förderbare Nutzfläche einzurechnen, sofern folgende Punkte eingehalten werden:

- Loggienseitenwände sind zu den Wänden, zur Decke, und dem Boden **fugenlos** herzustellen und vollflächig mit dem Baukörper zu verbinden.
- Loggien, Balkone und Terrassen an allgemeinen Bereichen (Gemeinschaftsterrassen, Laubengängen ...) müssen eindeutig der Wohnung zugeordnet sein.
- Loggien müssen von der Wohnung direkt zugänglich sein.
- Öffnbare Fenster und Türen anderer Wohnungen dürfen nicht in die Loggia gerichtet sein. Fenster in allgemeine Gebäudeteile sind zulässig.
- Um eine entsprechende Nutzung der Freifläche zu ermöglichen muss mindestens ein Teilstück eine Mindestdtiefe von 1,20 m aufweisen. Zusätzlich muss entsprechend der OIB Richtlinie 4 bei Freibereichen wie Balkonen, Terrassen oder Loggien eine Bewegungsfläche (Wendekreis) mit einem Durchmesser von mindestens 1,50 m vorhanden sein. Teilflächen unter 0,60 m Tiefe bleiben jedenfalls, da nicht nutzbar, unberücksichtigt. Bei Kombinationen von Loggien,

Balkonen und Terrassen sind diese Mindestmaße für die gesamte anrechenbare Freifläche einzuhalten.– siehe Anhang Skizze 2, Skizze 3 und Skizze 4

- Ist eine Loggia vierseitig vollflächig geschlossen und raumbildend, z.B. mit dreieckigem Grundriss, so kann die Fläche des Dreiecks gefördert werden, wenn einer der Winkel mindestens 90° beträgt. Ist einer der Winkel unter 30°, so ist die Nutzfläche unter 0,60 m Tiefe nicht zu berücksichtigen. – siehe Anhang Skizze 6 und Skizze 7
- Für trapezförmige Grundrisse gelten die oben stehenden Bestimmungen sinngemäß. – siehe Anhang Skizze 5
- Flächen unter Blumenkästen/-trögen werden nur dann zur förderbaren Fläche hinzu gerechnet, wenn die Blumenkästen/-tröge einem Einrichtungsgegenstand gleichzusetzen sind, also kein fixer Bestandteil des Hauses (z.B. Teil des Geländers) sind und verstellbar / austauschbar / demontierbar sind.
- Loggien in Eingangsbereichen können zur förderbaren Nutzfläche hinzugezählt werden, wenn die o. g. Voraussetzungen für eine Loggia erfüllt sind und die Bereiche eindeutig den Wohnungen zugeordnet werden können.

### 3.5 BALKON- UND TERRASSENZUSCHLAG

Definition Balkone, Terrassen siehe Punkt 2.7 Terrassen, Balkone

#### **Balkone und Terrassenflächen sind keine Wohnnutzfläche.**

Für Balkone und Terrassen im Wohnungsverband kann **ein Drittel** der tatsächlich errichteten Fläche, maximal jedoch **6 % der Wohnnutzfläche** (inkl. Loggia) der zugeordneten Wohnung als **Balkon- und Terrassenzuschlag** zur förderbaren Wohnnutzfläche aufgerechnet werden.

Für die Anrechnung der Balkon- und Terrassenflächen sind die Mindestgrößen für Loggien nach Punkt 3.4 einzuhalten.

Terrassenflächen in Eigengärten können dann berücksichtigt werden, wenn entsprechende bauliche Maßnahmen gesetzt werden (befestigter, bestandsfähiger Unterbau, Belag mit entsprechendem Gefälle). Gemeinschaftsterrassen oder Terrassen vor Allgemeinflächen und Geschäftsflächen, sofern sie nicht eindeutig einer Wohnung zugeordnet werden, bleiben unberücksichtigt.

Die Bauträger\*in kann zur Förderungsoptimierung auf die teilweise oder gänzliche Geltendmachung von Balkon- und Terrassenzuschlägen verzichten. Dazu muss der Technischen Stadterneuerung, Gruppe Neubau und Gebäudetechnik, eine schriftliche Erklärung der Förderungswerber\*in mit ihrem ausdrücklichen Wunsch übermittelt werden.

Flächen von Atrien werden wie Terrassenflächen betrachtet.

### 3.6 KELLER- UND DACHBODENRÄUME IN WOHNUNGEN

Keller- und Dachbodenflächen sind lt. MRG, WEG und WWFSG 1989 **keine** Nutzfläche, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

Lt. Wr.BO (OIB-Richtlinie 3) sind unter Gelände keine Aufenthaltsräume möglich. Somit werden Nutzflächen im Keller nur anerkannt, wenn der Fußboden zumindest an einer Seite oberhalb des Geländes liegt, die bauphysikalischen Werte und die Mindestausstattung gemäß BO für Wien bzw. des WWFSG 1989 eingehalten werden und eine ausreichende natürliche Belichtung und Belüftung für Aufenthaltsräume nach BO Wien erreicht wird.

Förderbare Nutzflächen im Dachboden sind analog den Kellernutzflächen auszustatten (siehe auch 2.11 Zwischendecken).

## 4. FÖRDERBARE NUTZFLÄCHE VON HEIMEN UND BAUGRUPPEN

### 4.1 HEIME

Ergänzend zu den Bestimmungen in Punkt 3. Berechnung Nutzfläche, bestehen die förderbaren Flächen von Heimen aus der für Wohnzwecke der Heimbewohner dienenden Fläche (in der Regel die Heimeinheit mit Wohn- oder Schlafräume, Vorraum, Kleinküche, Sanitäreinheiten, zugeteilter Loggia), sowie einem Heimzuschlag anstelle der Anrechnung von heimspezifischen Nebenräumen. Zusätzlich kann noch ein allfälliger, anrechenbarer Balkon- /Terrassenzuschlag hinzugerechnet werden (siehe 3.5 Balkon- und Terrassenschlag).

Hinweis: Der Heimzuschlag wird nicht auf den Balkon-/Terrassenzuschlag angerechnet.

Bei Heimen mit Heimzuschlag müssen anrechenbare Loggien, Balkone und Terrassen einer Heimeinheit zugeordnet sein um in der Berechnung der förderbaren Nutzfläche Berücksichtigung zu finden.

Der **Heimzuschlag** beträgt bei:

- **Wohnheimen bis zu 50 %**  
(Betreutes Wohnen, Studenten-, Lehrlings- und Jugendwohnheime, Heime für temporäres Wohnen, Heime für bestimmte Nutzergruppen, etc.)
- **Pflegeheimen bis zu 75 %**  
Heime mit entsprechender **behindertengerechter Ausstattung**, z.B. mit **24-Stunden-Betreuung** für alte, gebrechliche oder behinderte Menschen, die Zimmerausstattung für Bewohner\*innen ab Pflegestufe 4 und darüber hinausgehend)

Die **Höhe des anrechenbaren Heimzuschlags** ergibt sich aus den ausschließlich dem Betrieb des Heimes und zur Betreuung der Heimbewohner dienenden Gemeinschafts-, Betriebs- und Verwaltungsflächen wie:

- Räume die der Gemeinschaft und dem Personal dienen in entsprechender Ausstattung (allenfalls mit natürlicher Belichtung, Konditionierung, Bodenbelag), wie etwa Gemeinschaftsräume, Kinderspielräume, Gemeinschaftsküchen, Hobbyräume, Werkstätten, Ruheräume, Gäste-WCs, Gästewohnungen, Co-Working Spaces, Fitnessräume, Saunen, Turnsäle, Bibliotheken, erweiterte Wohnbereiche, Gemeinschaftsloggien, gemeinschaftliche Sanitärräume, Pflegebäder, ...
- Flächen die über notwendige Erschließungsflächen hinausgehen, der Kommunikation, der Erholung und dem Personal dienen und entsprechend möblierbar sind, Portier, Nachtdienst, Hausbetreuungsräume, Sozialräume und Garderoben für das Personal inkl. Sanitäreinrichtungen
- notwendige Betriebs- und Lagerräume die dem Heimbetrieb dienen (die über die Anforderung der Bauordnung hinausgehen), Waschküchen, Wäscheräume, Wäschelager, Gewandlager, Trockenlager, Verteilerlager, Möbellager, Inkontinenzlager, Rein/Unrein Räume, Reinigungsräume, Archive, Klient\*innen- bzw. Nachlasslager, Räume für Paketstationen oder Mobility Points, ...
- Büros, Verwaltung, Cafés, Küchen, Verteilerküchen, Küchenlager, Speisesaal, Friseur, Ärztezentrum, Stützpunkte, Therapieräume, Wartebereiche, ... (sofern nicht als Geschäftslokal gefördert)

- Gemeinschaftsterrassen, gemeinschaftlich genutzte Balkone, Gemeinschaftspavillons und ähnliche Konstrukte können **mit 1/3 der begehbaren Fläche** eingerechnet werden, ...

Im Zuschlag **nicht** anrechenbar:

- Reine Erschließungsbereiche wie etwa Gänge, Schleusen, Stiegenhäuser, Fluchtgänge
- Technikräume (Lüftungszentrale, Hebeanlage, Traforaum, Fettabscheideraum, Heizraum etc.)
- Müllräume, Tiefgaragen, Anlieferungszone, ...

### **Geschäftsräume/Büros**

Geschäftsräume und Büros jeglicher Art (entsprechend Punkt 2.4 dieses Leitfadens) sind in Zusammenhang mit der Einrichtung eines Heims oder einer Baugruppe bis zu 25 % der geförderten Gesamtnutzfläche des Projektes förderbar, sofern sie einen eigenen Mietrechtstitel besitzen und nicht ausschließlich dem Heimbetrieb dienen und nicht im Zuschlag eingerechnet sind.

## **4.2 BAUGRUPPEN**

lt. WWFSG § 2 Z. 16 und NeubauVO 2007 § 3 Z. 1a (idF. 2024)

Baugruppen werden als Wohnungen gefördert. Die einzelnen Wohneinheiten (Haushalte) dürfen 150 m<sup>2</sup> nicht übersteigen (ohne Balkon- und Terrassenzuschlag).

Baugruppen werden unabhängig von der Gesamtgröße des Projektes gemäß NeubauVO 2007 § 3 Z. 1a (idF. 2024) immer mit € 910,-/m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche gefördert (inkl. der Büro- und Geschäftsräume im Baugruppenprojekt).

Die förderbare Nutzfläche errechnet sich aus

- Nutzfläche der einzelnen Wohneinheiten der Baugruppe (in sich abgeschlossene Wohnungen)
- Zusätzlich des der Wohneinheit zurechenbaren individuellen Balkon- bzw. Terrassenzuschlags (gemäß NeubauVO 2007 §1 Abs. 2 1. Satz)
- und einem Baugruppenflächenzuschlag (gemäß NeubauVO 2007 §3 Z. 1a)

Der **Baugruppenflächenzuschlag** ergibt sich aus den für die Baugruppe und die Wohnumgebung zusätzlich geschaffenen Gemeinschafts-, Betriebs- und Verwaltungsflächen wie:

- Räume die der Gemeinschaft dienen in entsprechender Ausstattung (allenfalls mit natürlicher Belichtung, Konditionierung, Bodenbelag), wie etwa: Gemeinschaftsräume, Kinderspielräume, Gemeinschaftsküchen, Hobbyräume, Werkstätten, Gäste-WCs, Gästewohnungen, Co-Working Spaces, Fitnessräume, Saunen, Turnsäle, Bibliotheken, erweiterte Wohnbereiche, Ruheräume, gemeinschaftliche Sanitärräume, Hausbetreuungsräume, Food-Coop-Räume, Räume für Paketstationen oder Mobility Points, Waschküchen, Flächen die über notwendige Erschließungsflächen hinausgehen und entsprechend möblierbar sind, notwendige Lagerräume (die über die Anforderung der Bauordnung hinausgehen), Büros, Verwaltung, Vereinsverwaltung, Beratungsräume,... (sofern nicht als Geschäftslokale gefördert)
- Gemeinschaftsterrassen, gemeinschaftlich genutzte Balkone, Gemeinschaftspavillons und ähnliche Konstrukte können **mit 1/3 der begehbaren Fläche** eingerechnet werden, ...

Im Zuschlag **nicht** anrechenbar:

- Reine Erschließungsbereiche wie etwa Gänge, Schleusen, Stiegenhäuser, Fluchtgänge
- Technikräume (Lüftungszentrale, Hebeanlage, Traforaum, Fettabscheideraum, Heizraum etc.)
- Müllräume, Tiefgaragen, ...

## 5. UNTERLAGEN FÜR DIE PRÜFUNG DER FÖRDERBAREN FLÄCHEN

Die Unterlagen müssen in **nachvollziehbarer, prüffähiger Form** eingereicht werden!

Die Flächenprüfung kann erst nach **vollständigem** Einlangen aller Unterlagen erfolgen.

**Die von der Technischen Stadterneuerung, Gruppe Neubau und Gebäudetechnik, stichprobenhaft festgestellten Flächen stellen keine Grundlage für ein Nutzwertgutachten dar!**

### 5.1 TOPOGRAFIE IN DIGITALER, PRÜFBARER FORM – ALS \*.XLSX-DATEI

Die Topografie soll alle für die Feststellung der förderbaren Nutzfläche notwendigen Daten enthalten. Dazu gehören u. a. die Auflistung der einzelnen Einheiten mit den zugehörigen Räumen und deren Größen, die Balkon-/Terrassen- u. Loggienflächen, die hinzurechenbaren Balkon-/Terrassenzuschläge sowie allfällige Flächenzuschläge.

Die Smart-Wohnungen und deren Typenbezeichnung müssen klar gekennzeichnet sein. Die Gesamtzahl der Smart-Wohnungen ist gemeinsam mit der durchschnittlichen Wohnungsgröße aller Smart-Wohnungen auf der Zusammenstellung zu vermerken.

Alle Einheiten sind mit der jeweiligen Förderschiene bzw. freifinanzierte Einheiten zu kennzeichnen. Sämtliche erforderliche Summenbildungen sind sinngemäß der Beispieltopografie der Technischen Stadterneuerung, Gruppe Neubau und Gebäudetechnik, durchzuführen.

Die Anzahl der ausgeführten Stellplätze ist auf der Zusammenfassung der Topografie je Bauträger\*in und Förderungsschiene anzugeben.

**Hinweis: Eine Beispieldatei zur Nutzflächenaufstellung liegt bei der Technischen Stadterneuerung, Gruppe Neubau und Gebäudetechnik, auf und kann jederzeit digital bereit gestellt werden!**

### 5.2 EINREICH- / AUSWECHSLUNGS- / BESTANDS- / AUSFÜHRUNGSPLÄNE

Bereits im Zuge der Einreichung um Wohnbauförderung werden die förderbaren Nutzflächen anhand der Einreichpläne (bzw. der letztgültigen Auswechslungspläne) stichprobenhaft auf Richtigkeit überprüft. Die Planunterlagen (Grundrisse, Schnitte und Ansichten) sind in Form von prüfbaren **AutoCAD-Dateien** (dwg-Dateien) **bzw. Archicad-Dateien** (pla-Dateien) **inkl. Polylinien und Raumstempel** der Technischen Stadterneuerung, Gruppe Neubau und Gebäudetechnik, zu liefern.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind der Technischen Stadterneuerung, Gruppe Neubau und Gebäudetechnik, zur Feststellung der genauen förderbaren Nutzfläche umgehend **die der Fertigstellungsmeldung an die Baupolizei entsprechenden Bestands- bzw. Ausführungspläne** in Form von prüfbaren **AutoCAD-Dateien** (dwg-Dateien) **bzw. Archicad-Dateien** (pla-Dateien) **inkl. Polylinien und Raumstempel** und auf Verlangen zusätzlich in Papierform zu liefern. Die Layer-Bezeichnung der die förderungstragende Fläche beschreibenden Raumpolygone ist der Technischen Stadterneuerung, Gruppe Neubau und Gebäudetechnik, bekannt zu geben.

### 5.3 FERTIGSTELLUNGSANZEIGE MIT EINGANGSBESTÄTIGUNG DER BAUPOLIZEI

### 5.4 ZIVILTECHNIKERBESTÄTIGUNG LAUT § 128 BO FÜR WIEN

### 5.5 NUTZWERTGUTACHTEN

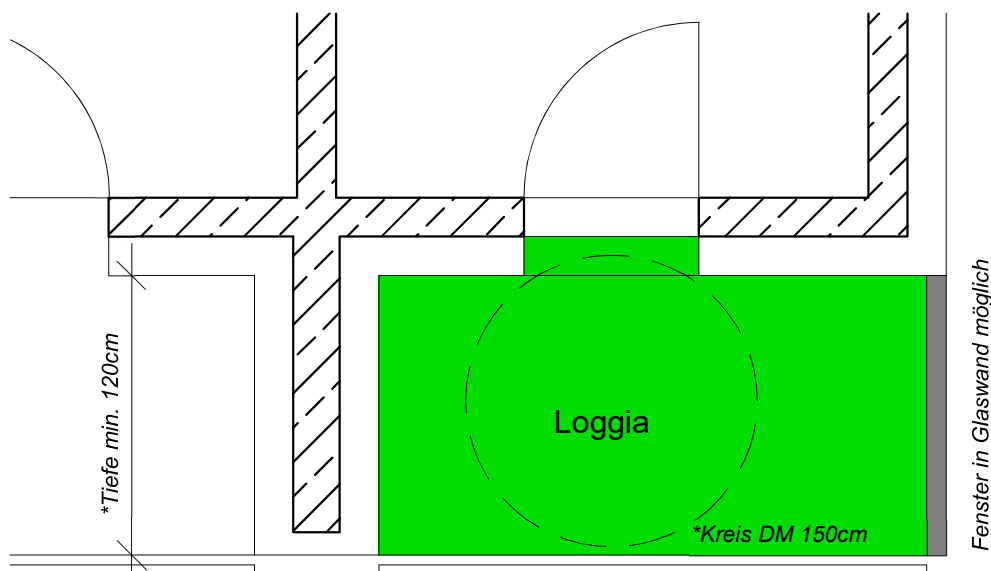
Ein Nutzwertgutachten ist bei Kostenaufteilung nach Nutzwerten bzw. nach Bedarf vorzulegen.

## 6. ANHANG PRAKTISCHE BEISPIELE

### SKIZZE 1 - BEISPIELGRUNDRISS

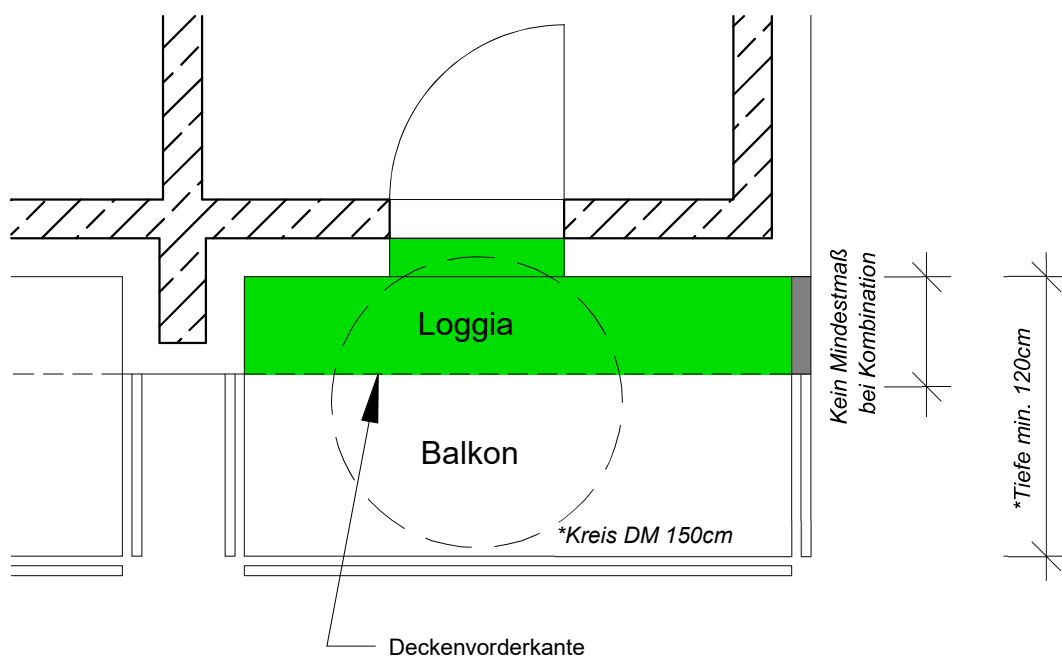


## SKIZZE 2 - LOGGIA



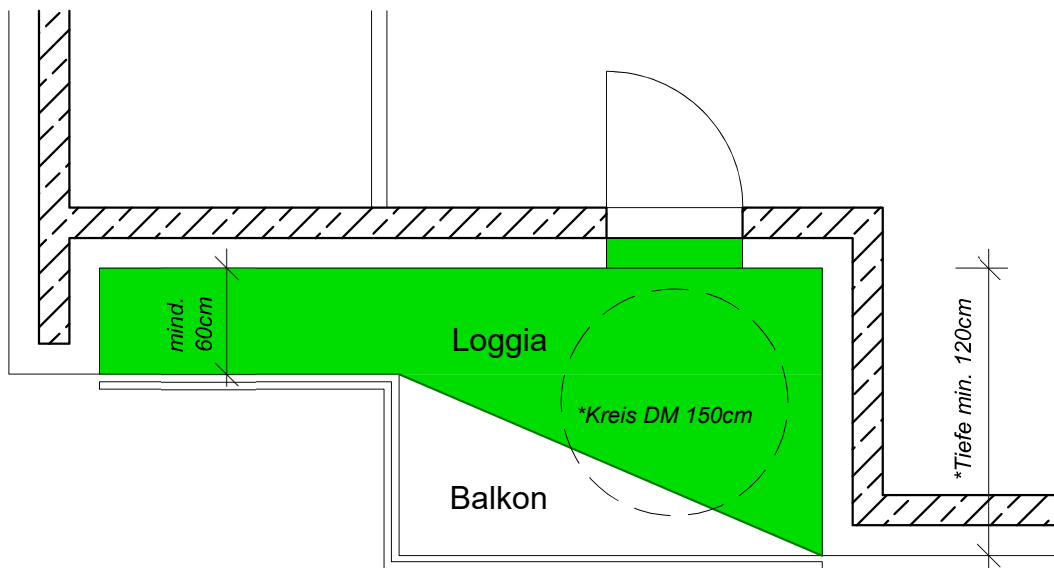
\*Nur für die Neubauförderung lt. WWFSG maßgeblich – Bestimmungen unter Pkt. 3.4

## SKIZZE 3 - KOMBINATION VON GERADER LOGGIA MIT BALKON/TERRASSE



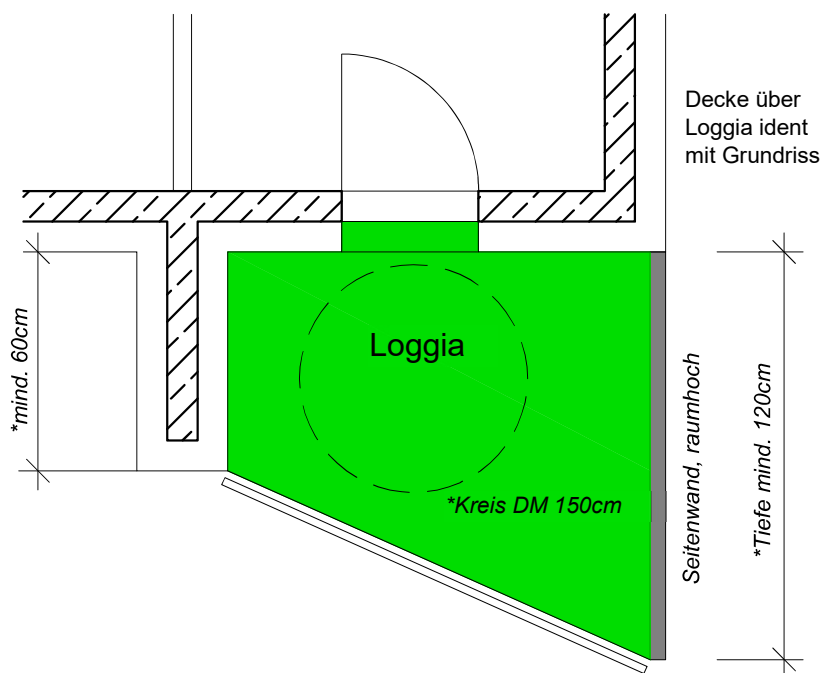
\*Nur für die Neubauförderung lt. WWFSG maßgeblich – Bestimmungen unter Pkt. 3.4

### SKIZZE 4 - KOMBINATION LOGGIA/BALKON MIT UNTERSCHIEDLICHER TIEFE



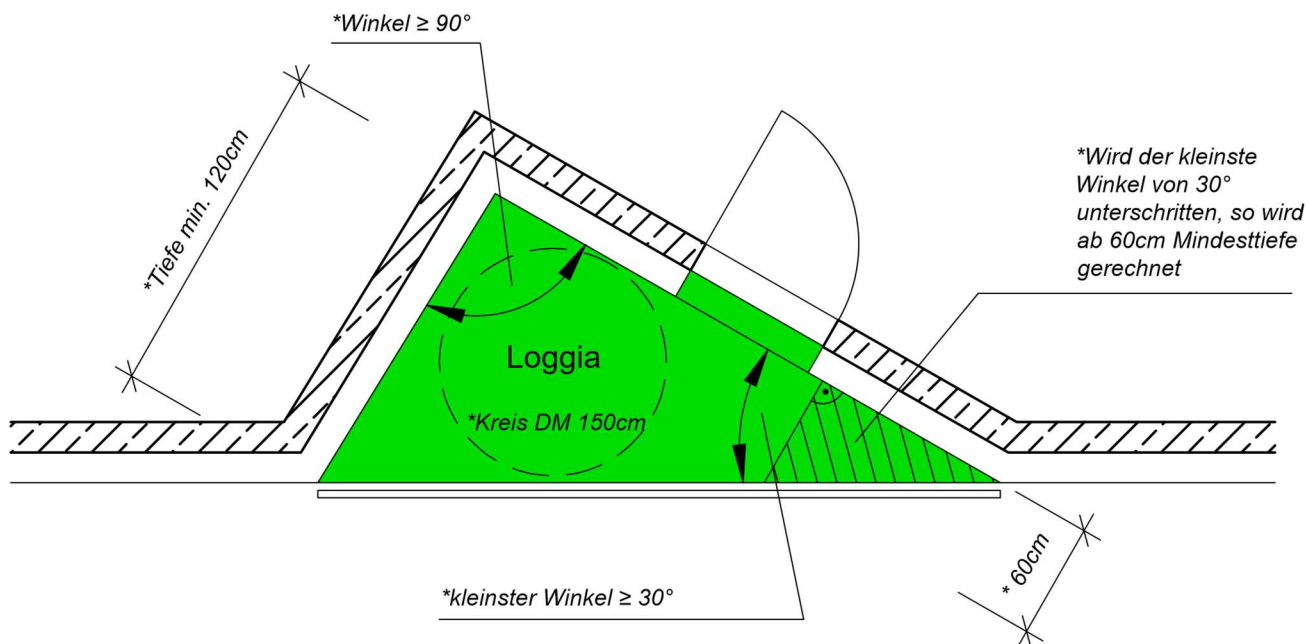
\*Nur für die Neubauförderung lt. WWFSG maßgeblich – Bestimmungen unter Pkt. 3.4

### SKIZZE 5 - TRAPEZFÖRMIGE LOGGIA



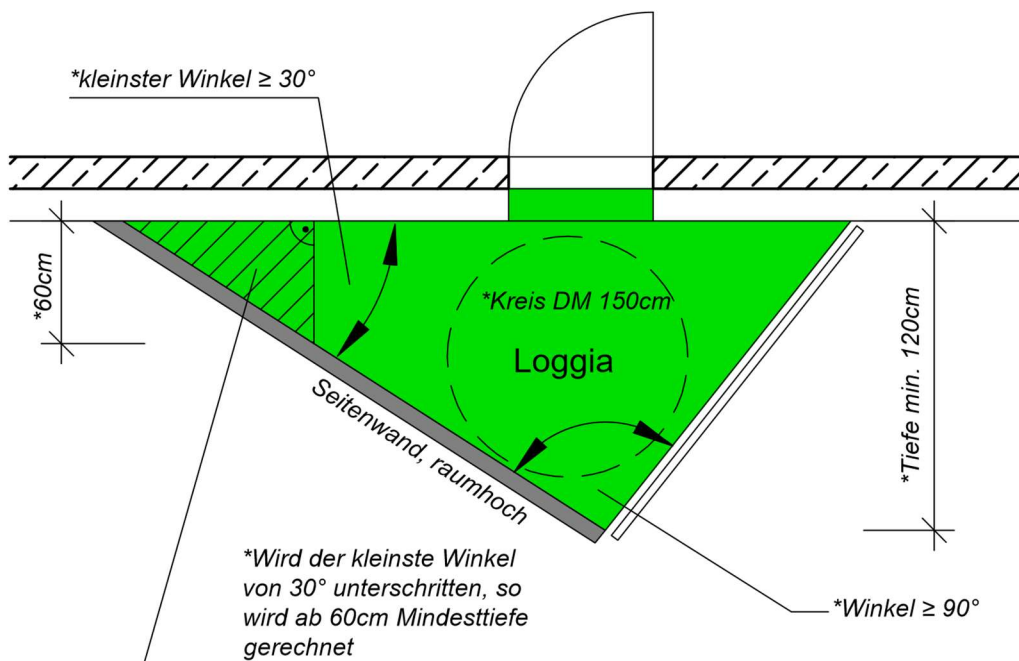
\*Nur für die Neubauförderung lt. WWFSG maßgeblich – Bestimmungen unter Pkt. 3.4

### SKIZZE 6 - DREIECKIGE LOGGIA



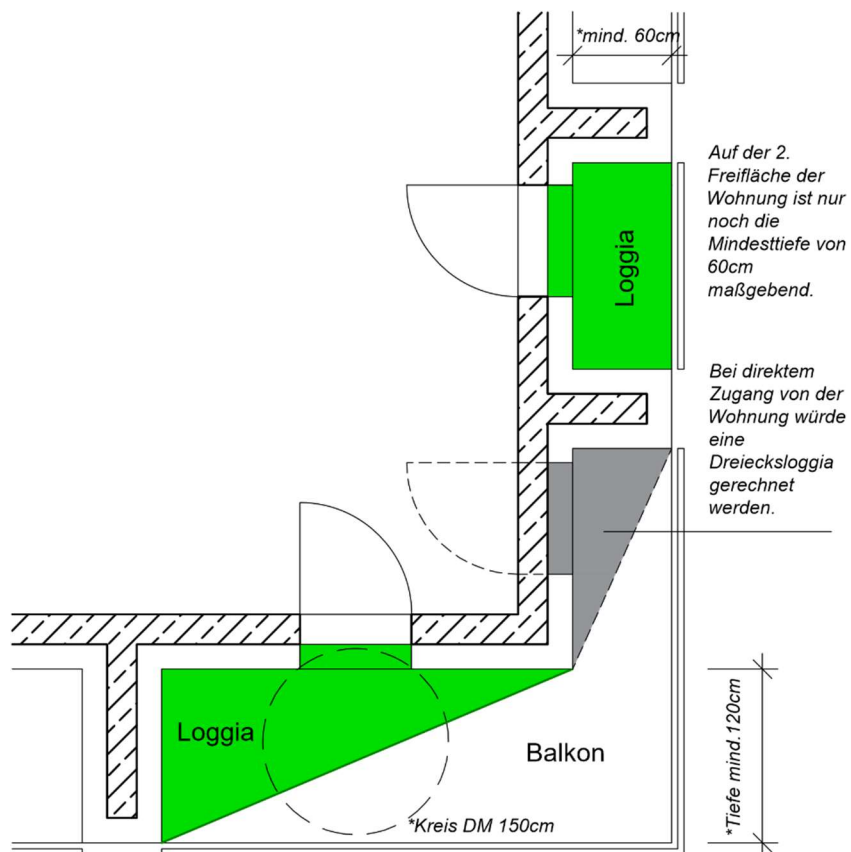
\*Nur für die Neubauförderung lt. WWFSG maßgeblich – Bestimmungen unter Pkt. 3.4

### SKIZZE 7 - VORGESETZTE DREIECKIGE LOGGIA



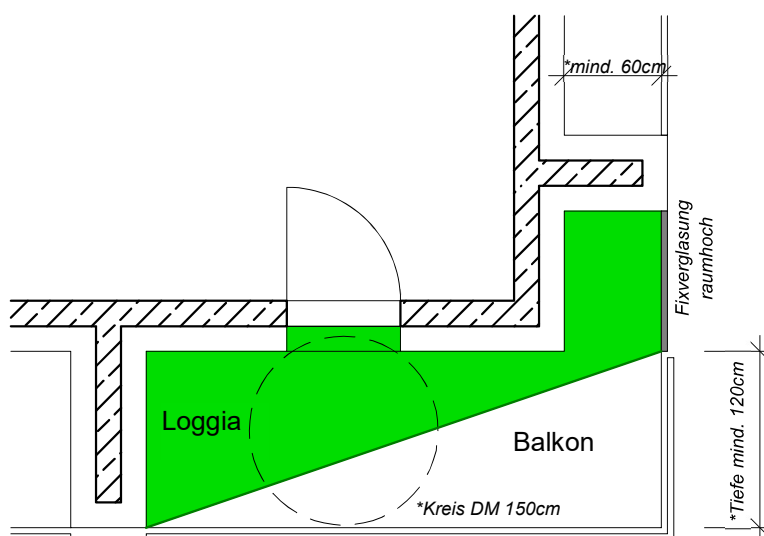
\*Nur für die Neubauförderung lt. WWFSG maßgeblich – Bestimmungen unter Pkt. 3.4

### SKIZZE 8 - ECK-KOMBINATION LOGGIA/BALKON



\*Nur für die Neubauförderung lt. WWFSG maßgeblich – Bestimmungen unter Pkt. 3.4

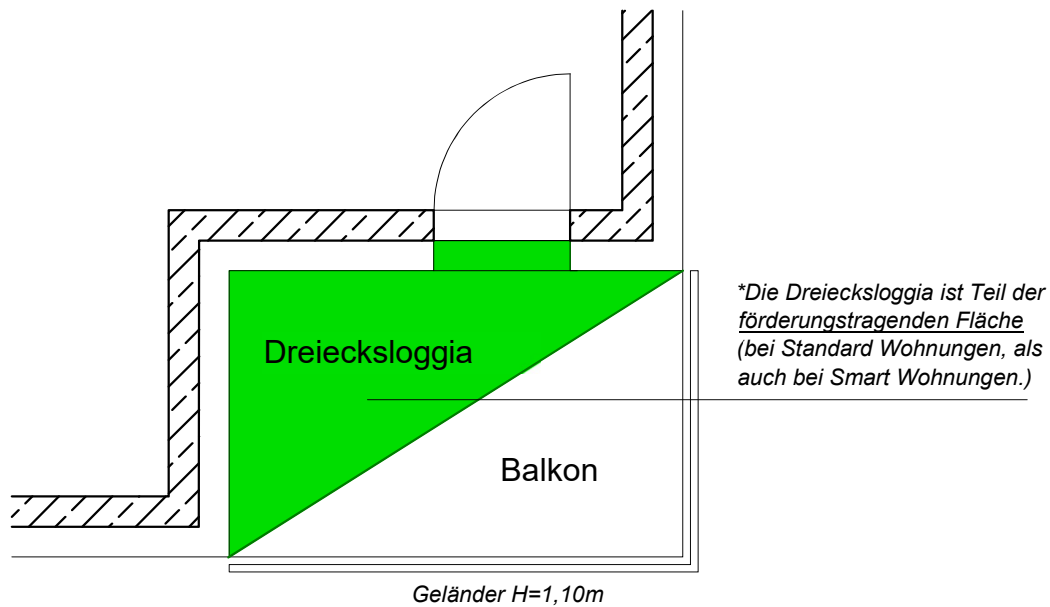
### SKIZZE 9 - ECKLOGGIA



\*Nur für die Neubauförderung lt. WWFSG maßgeblich – Bestimmungen unter Pkt. 3.4

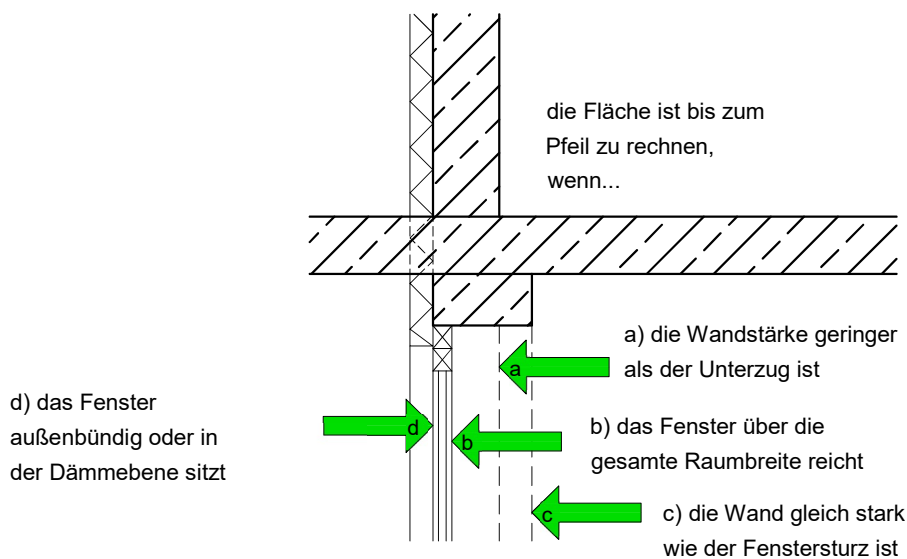
## SKIZZE 10 - DREIECKSLOGGIA

### BERECHNUNG DER FÖRDERBAREN NUTZFLÄCHE IN STANDARD- UND SMART-WOHNUNGEN



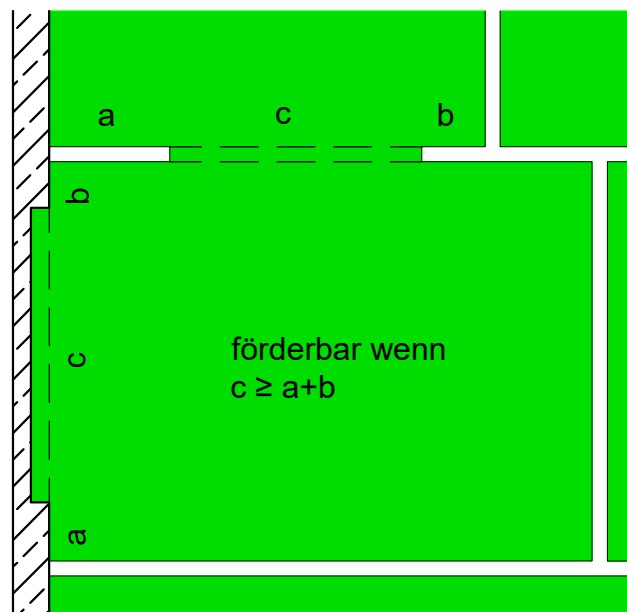
\*Nur für die Neubauförderung lt. WWFSG maßgeblich – Bestimmungen unter Pkt. 3.4

## SKIZZE 11 - FENSTER/TÜR AUSSENBÜNDIG IM MAUERWERK BZW. IN DÄMMEBENE



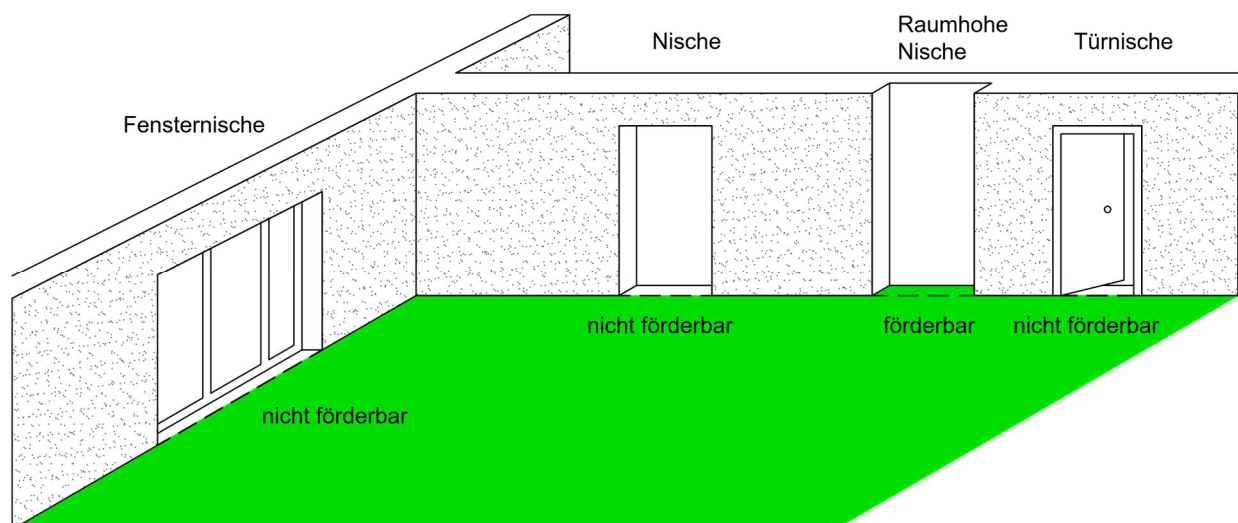
\*Nur für die Neubauförderung lt. WWFSG maßgeblich – Bestimmungen unter Pkt. 3.4

## SKIZZE 12 - DURCHBRÜCHE UND NISCHEN



Die Durchbruchsfläche (Nische) ist als Nutzfläche rechenbar, wenn C größer-gleich ist als A+B oder der Durchbruch (Nische) raumhoch ist.

## SKIZZE 13 – NISCHEN



**KONTAKT****Nutzflächenberechnung gemäß WWFSG 1989:**

Technische Stadterneuerung

Maria-Restituta-Platz 1/6. Stock, 1200 Wien

Gruppe Neubau – Bauaufsicht und Flächenprüfung

Tel. 01/4000 DW 25261 und 25270

E-Mail für Anfragen: [neubau@ma25.wien.gv.at](mailto:neubau@ma25.wien.gv.at)

<http://www.wien.gv.at>

**Nutzflächenberechnung gemäß MRG, WEG:**

Technische Stadterneuerung

Maria-Restituta-Platz 1/4. Stock, 1200 Wien

Gruppe Miet- und Nutzwertberechnung

Tel. 01/4000 DW 25111, 25141 und 25142

E-Mail: [mieteninfo@ma25.wien.gv.at](mailto:mieteninfo@ma25.wien.gv.at)

<http://www.wien.gv.at>