

Sanierungs- konzept

Richtlinie für die Förderung eines
Sanierungskonzeptes für Wohngebäude

Version 16/4/2021



Inhalt

I. Allgemeiner Teil

1. Allgemeine Informationen
2. Ziele des Sanierungskonzeptes
3. Fördergegenstand und Förderhöhen
4. Förderungsvoraussetzungen
5. Verfahren und Datenschutz

II. Besonderer Teil

1. Mindestanforderungen an die geplante Sanierung
2. Formale Anforderungen an das Sanierungskonzept

Impressum

Stadt Wien – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten
Gruppe Sanierung
Muthgasse 62, 1190 Wien
Telefon: +43 1 4000-74860
E-Mail: post@ma50.wien.gv.at

I. Allgemeiner Teil

1. Allgemeine Informationen

Um Sanierungen bestmöglich vorzubereiten, die Qualität von Sanierungen zu heben und die Entscheidungsfindung, insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften, vorzubereiten, wird die Erstellung eines umfassenden Sanierungskonzeptes gefördert.

Gefördert werden u. a. Grundlagenerhebungen, Vor-Ort-Besichtigungen, Beratungsleistungen (Teilnahme an EigentümerInnenversammlungen) und die Erstellung des Sanierungskonzeptes gemäß § 5 Abs. 8, § 7 Abs. 3, sowie § 19 Abs. 3 der **Sanierungsverordnung 2008 in der Fassung vom 20. April 2021** und nach den Vorgaben der vorliegenden Richtlinie. Damit sollen thermisch-energetische Effizienzsteigerungspotentiale, allfällige Verbesserungen in Bezug auf Wohnkomfort und Sommertauglichkeit sowie die Ausnutzung des Potentials für erneuerbare Energiequellen für klein- und großvolumige Wohngebäude in Wien unterstützt werden.

Der Fokus dieser Initiative liegt auf der Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgas-Emissionen, sowie der Verbesserung der Wohnqualität für die BewohnerInnen. Sie steht in direktem Zusammenhang mit den im Regierungsabkommen 2020 vereinbarten Zielen und soll durch eine Intensivierung der Sanierungstätigkeit, sowohl im klein- als auch im großvolumigen Wohnungsbestand forciert werden.

Im Bereich der Energieträger geht es um die eindeutige Tendenz: Weg von fossilen flüssigen und gasförmigen Brennstoffen hin zu hocheffizient alternativen Heizsystemen gemäß Pkt. 5 der OIB-Richtlinie 6 und Bauordnung für Wien.

2. Ziele des Sanierungskonzeptes

Bei vollständiger Umsetzung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen (in einem Zug oder etappenweise), sollen folgende Anforderungen der OIB Richtlinie 6 (OIB-RL 6) erreicht werden:

- Punkt 4.3.1 – „Energiekennzahlen bei größerer Renovierung von Wohngebäuden“
- Punkt 5.1 – „Einsatz hocheffizienter alternativer Energiesysteme“
- Punkt 5.2. – „Anforderungen an den erneuerbaren Anteil bei größerer Renovierung“

Die dafür erforderlichen Maßnahmen, die im Sanierungskonzept untersucht und geprüft werden, sollen insbesondere nachstehend angeführte Aspekte betreffen:

- Dämmung der Fassade
- Erneuerung bzw. energietechnische Verbesserungen der Fenster
- Dämmung der obersten Geschosdecke und der Kellerdecke
- Erneuerung oder Verbesserung des gebäudetechnischen Systems (insbesondere Heizung und Warmwasserbereitung) unter Berücksichtigung technischer und rechtlicher Möglichkeiten
- Umstellung des Energieträgers für Heiz- und Warmwasseraufbereitung auf hocheffiziente alternative Energiesysteme
- Prüfung des Potentials für die Nutzung erneuerbarer Energie (insbesondere PV, Solarthermie, Erdwärme) und Darstellung des Einsatzes (bauwerksintegrierter) von PV-Lösungen, die über das behördlich geforderte Mindestmaß hinausgehen

Weitere mögliche Ziele und Maßnahmen

- Prüfung von Potentialen von Dachgeschoß-Ausbauten (DG) und Zubauten zur Schaffung neuer Wohnungen
- Prüfung von Maßnahmen für mehr Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- Prüfung von Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts (Balkonzubau etc.)

3. Fördergegenstand und Förderhöhen

Die Förderschiene und somit die Förderhöhe beinhalten den Kostenaufwand für die Vor-Ort-Besichtigung, die Beratungsleistung und die Erstellung des Sanierungskonzeptes (gemäß dem "Besonderen Teil" dieser Richtlinie):

- Für Einfamilien-, Kleingartenwohn- und Reihenhäuser wird ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag bis zu **1.000 Euro maximal jedoch 50 v. H.** der nachgewiesenen und angemessenen Kosten gewährt.
- Für Zweifamilienhäuser wird ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag bis zu **1.500 Euro maximal jedoch 50 v. H.** der nachgewiesenen und angemessenen Kosten gewährt.
- Für ein Gebäude ab drei Wohneinheiten wird ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag bis zu **5.000 Euro maximal jedoch 50 v. H.** der nachgewiesenen und angemessenen Kosten gewährt. Im Falle einer Umsetzung im Zuge einer geförderten Sanierung wird die für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes gewährte Förderung auf die Sanierungsförderung angerechnet.

HINWEIS MEHRWERTSTEUER:

AntragstellerInnen mit Vorsteuerabzugsberechtigung können den Nettobetrag des Kostenaufwands geltend machen, ansonsten ist der Bruttobetrag einzureichen.

4. Förderungsvoraussetzungen

Förderbare Objekte sind:

- Groß- und kleinvolumige Wohngebäude einer wirtschaftlichen Einheit (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Kleingartenwohnhäuser (Eklw) sowie Wohnhäuser ab drei Wohneinheiten), bei denen die Baubewilligung zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurückliegen.
- Ein- und Zweifamilienhäuser und Kleingartenwohnhäuser müssen darüber hinaus auch zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses ihrer BewohnerInnen dienen. Das heißt es muss entweder eine Hauptwohnsitzmeldung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin selbst oder die von MieterInnen vorliegen. Falls zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungskonzeptes noch keine Hauptwohnsitzmeldung vorliegt, so ist glaubhaft zu machen, dass nach erfolgter Sanierung das Gebäude als Hauptwohnsitz genutzt wird.
- Das Gebäude muss ein Wohnhaus sein, d. h. mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche muss nach Sanierung Wohnzwecken dienen.

Antragsberechtigte Personen sind:

Natürliche, nicht-natürliche und juristische Personen, auf die zumindest einer der folgenden Punkte zutrifft:

- EigentümerInnen von Wohngebäuden, Wohnungseigentümergeinschaften bzw. deren VertreterInnen oder die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellten VerwalterInnen
- Unternehmen, deren Tätigkeit auf die Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes ausgerichtet ist, und die im Auftrag der Antragsberechtigten ein Sanierungskonzept erstellen oder beauftragen-
- MieterInnen, PächterInnen oder UnterpächterInnen (nur natürliche Personen) von Ein- und Zweifamilienhäusern und Kleingartenwohnhäusern.

5. Verfahren und Datenschutz

Der Antrag auf Förderung eines Sanierungskonzeptes kann ausschließlich online gestellt werden. Das Formular ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbaufoerderung/sanierungskonzept.html>

Nach Übermittlung des Online-Antrags und der erforderlichen Unterlagen erhalten Sie eine Bestätigungs-E-Mail und der Antrag wird in weiterer Folge vom wohnfonds_wien bzw. der „Hauskunft“ geprüft. Die Auszahlung des Förderbetrages erfolgt nach erfolgreicher Prüfung durch die Stadt Wien – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50). Auf die Gewährung einer Förderung nach diesen Richtlinien besteht kein Rechtsanspruch.

Einreichunterlagen

- Vollständig ausgefülltes Antragsformular (Online-Antrag)
- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. bei Kleingartenwohnhäusern ein Meldezettel als Nachweis der Nutzung des Gebäudes als Hauptwohnsitz (bei Vermietung der Meldezettel der MieterInnen)
- Bei juristischen oder nicht-natürlichen Personen ein Auszug aus dem Firmenbuch, dem Vereinsregister oder dem Unternehmensregister
- Bei natürlichen Personen die Kopie eines amtlichen Lichtbildausweises
- Im Falle einer Vertretung die Vollmacht(en)
- Aktueller Grundbuchsauszug bzw. Baurechtsvertrag oder Pachtvertrag
- Sanierungskonzept gemäß dem "Besonderen Teil" dieser Richtlinie
- WUKSEA-ID, WUKSEA-Registrierungsbestätigung und Bestätigung über den Eintrag des Bestandsenergieausweise in die WUKSEA-Datenbank.
- Originalrechnung(en) samt Originalzahlungsbelege über das Sanierungskonzept

Einreich- und Beratungsstelle

Kostenlose persönliche (nach Voranmeldung) und telefonisch Beratung erhalten sie bei der **HAUSKUNFT im wohnfonds-wien.**

Schmidgasse 3 / Lenaugasse (Ecklokal), 1080 Wien

Di 9:00–12:30 Uhr und Do 12:30–16:00 Uhr

Hotline: +43 1 402 84 00

Mo bis Do 9:00–15:00 Uhr und Fr 9:00–12:00 Uhr

Datenschutz

Die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber stimmt im Sinne des § 8 Abs. 1 Z 2

Datenschutzgesetz (DSG), BGBl. Nr. 165/1999 idgF, ausdrücklich zu, dass die von ihr bzw. von ihm bekanntgegebenen Daten aufgrund folgender Rechtsgrundlagen für folgende Zwecke verarbeitet werden:

- Zweck: Gewährung und Administration der Fördermittel für die Sanierung von Mehrfamilienwohnhäusern, Wohnungen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern
- Rechtsgrundlage: [WWFSG 1989](#) LGBl. Nr. 18/1989 idgF sowie [Sanierungsverordnung 2008](#) LGBl. 2/2009 idgF

Im Zuge des Verfahrens können nachstehende Registerabfragen durchgeführt werden:

- Grundbuch
- Zentrales Melderegister
- WUKSEA-Datenbank

Zu diesem Zweck werden die personenbezogenen Daten an folgende EmpfängerInnen weitergeleitet:

- wohnfonds_wien bzw. Hauskunft
- Magistratsabteilung 6 (Buchhaltung)

II. Besonderer Teil

1. Mindestanforderungen an die geplante Sanierung

Für die Zielstufe sind alle Anforderungen an die Größere Renovierung gemäß OIB-Richtlinie 6 und der Bauordnung für Wien (siehe unten) in der aktuellen Fassung zu erfüllen, insbesondere die Anforderungen an Energiekennzahlen (OIB-Richtlinie 6, Pkt. 4.3) und die Anforderungen an die Wahl der eingesetzten Energieträger (OIB-Richtlinie 6, Pkt. 5).

Weiters wird auf die Einhaltung des § 118 Abs. 1-7 der Bauordnung für Wien und auf weitere die Merkblätter der Baupolizei (MA 37) hingewiesen.

- <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-waermschutz-2020.pdf>
- <https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/ergaenztes-merkblatt-waermschutz-2020.pdf>

Weitere mögliche Richtlinien und Normen können u. a. berücksichtigt werden:

- ÖNorm B 8110-7:2013-03-15
- ÖNorm B 8110-8:2017-04-01
- OIB-Leitfaden April 2019 (siehe S. 8, Pkt. 4.3.1 ff)

Schrittweise Sanierung - Einzelbauteilsanierung

Bei einer etappenweisen Sanierung darf bei keinem Einzelschritt ein folgender Schritt verunmöglicht werden. (Werden beispielsweise in einer ersten Etappe Fenster getauscht, ist diese Maßnahme so zu planen, dass ein späterer Anschluss einer entsprechenden Wärmedämmung jedenfalls möglich ist; wird beispielsweise in einem ersten Schritt die Fassade wärmegeklämmt, ist jedenfalls auf die Fensteranschlüsse und die Dachanschlüsse zu achten).

Die Planung von Einzelbauteilsanierungen kann nur dann gefördert werden, wenn das gesamte Gebäude vollständig fachlich begutachtet worden ist und ein vollständiges Sanierungskonzept gemäß dieser Richtlinie vorliegt.

2. Formale Anforderungen an das Sanierungskonzept

Wer kann Sanierungskonzepte ausstellen?

Für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes samt der dafür notwendigen Beilagen sind ZiviltechnikerInnen, BaumeisterInnen, technische Büros der entsprechenden Fachrichtungen zugelassen.

Was beinhaltet das Sanierungskonzept?

- Bestandsaufnahme und Bauteilfeststellung (detaillierte Darstellung der Wand-, Decken- und Dachaufbauten) mit Dokumentation der thermischen und haustechnischen Gebäudequalität (oberste Geschoßdecke/Dach, Außenwand, Fenster, Kellerdecke, Kellerwände, Fundament, Heizsystem etc.) auf Grundlage einer Vor-Ort-Besichtigung (Fotodokumentation und Besichtigungsprotokoll)
- Energieausweise/Renovierungsausweise mit vollständigem Anhang und Bauteilermittlung gemäß OIB-Richtlinie 6, April 2019 (Bestand/Zielstufe). Siehe Punkt 8
- Nachweis über die Einpflegung des Bestandsenergieausweises in die WUKSEA-Datenbank ([Wiener unabhängiges Kontrollsystem für Energieausweis](#))
- Darstellung thermischer Sanierungsmaßnahmen (oberste Geschoßdecke / Dach, Außenwand, Fenster, Kellerdecke etc.)
- Darstellung von Maßnahmen zur Sicherstellung bez. Verbesserung der Sommertauglichkeit (insbesondere außenliegende Verschattung)
- Darstellung haustechnischer Sanierungsmaßnahmen (Heizkessel, Dämmung der Leitungsführung, Prüfung des Einbaus von Strangregulierventilen, hydraulischer Abgleich, Absenkung von Vor- und Rücklauftemperaturen, Prüfung des Einsatzes sinnvoller Mess- und Regelungstechnik etc.)
- Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energie bzw. Nachweis über die Prüfung des Potentials für die Erzeugung erneuerbarer Energie
- Kostenschätzung der Sanierung- bzw. Sanierungsvarianten (prüfbare und nachvollziehbare Aufstellung der Kosten)
- Empfehlungen zur Umsetzung (insbesondere sinnvolle zeitliche Abfolge für den Fall einer schrittweisen Umsetzung)

Optional:

- Darstellung von zusätzlichen, über thermisch-energetische Maßnahmen hinausgehende, Sanierungsmaßnahmen (z. B. Erhaltungsarbeiten, Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen, Balkonzubauten, Schaffung von barrierefreien Erschließungen, DG-Ausbauten, usw.)
- Darstellung möglicher Förderungen (Bund, Land etc.)

HINWEIS HAUSTECHNIK:

Gemäß § 118 Abs. 3b Bauordnung für Wien dürfen keine Heizungsanlagen mit festen oder flüssigen fossilen Brennstoffen neu errichtet werden.

HINWEIS WOHNBAUFÖRDERUNG:

Falls mit dem Sanierungskonzept ein Förderungsansuchen nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) gestellt werden soll, sind die dementsprechenden Anforderungen zu beachten.

HINWEIS BESTANDSANALYSE UND PLANDARSTELLUNGEN:

Angebaute Nachbargebäude sind planlich darzustellen.

Bei unvollständiger Darstellung in Hinblick auf den o. a. Inhalt des Sanierungskonzeptes findet keine Auszahlung der Fördermittel statt.

Im Falle einer Umsetzung ist auf die zu diesem Zeitpunkt jeweils gültige Rechtsgrundlage Rücksicht zu nehmen und gegebenenfalls den geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Für die Bauteilfeststellung des Bestandes ist eine Bestandsuntersuchung erforderlich, allerdings ohne Bauteile stark zu beschädigen. Es sind Hinweise aus den Einreichplänen, den Bestandsplänen, der Begutachtung und gegebenenfalls den historischen Unterlagen heranzuziehen und schlüssig darzustellen.

