

Um Häuser besser

Technische Richtlinie der MA 25 (NEUBAU)

für geförderte Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser
und Dachgeschossausbauten

Gemäß Hauptstück WWFSG 1989 in der geltenden Fassung in Verbindung mit der
Neubauverordnung 2007 (LGBl für Wien 32/2018) und OIB-Richtlinie 6

Um Häuser besser



Stadt+Wien

1. ANWENDUNGSBEREICH

2. PRÜF-UND BERATUNGSTÄTIGKEITEN DER MA25

- 2.1 Kostenlose Beratung
- 2.2 Bestellung als Bauaufsichtsorgan
- 2.3 Baukontrollen
- 2.4 Freigabe der ersten 50 % der Fördermittel
- 2.5 Schlussprüfbericht / Endabrechnung

3. TECHNISCHE UNTERLAGEN

- 3.1 Einreichunterlagen
- 3.2 Unterlagen nach Fertigstellung

4. ANFORDERUNGEN AN DIE ENERGIEKENNZAHLEN

- 4.1 Energieausweis
- 4.2 Heizwärmebedarf bezogen auf die Bruttogeschossfläche ($HWB_{Ref,RK,zul}$)
- 4.3 Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE})
- 4.4 Zulässige Grenzwerte
 - 4.4.1 Nachweisführung über den Referenzheizwärmebedarf ($HWB_{Ref,RK}$)
 - 4.4.2 Nachweisführung über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE})

5. LUFTDICHTHEIT DER GEBÄUDEHÜLLE

6. HAUSTECHNISCHE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

- 6.1 Zulässige Systeme
- 6.2 Ausnahmen

7. BAUÖKOLOGISCHE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

8. WOHNNUTZFLÄCHE

KONTAKT

1. ANWENDUNGSBEREICH

Das Land Wien fördert gemäß § 1 Z 1 WWFSG 1989 die Errichtung von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Wohnungen im Dachgeschoss für den Eigenbedarf.

Wird bei Eigenheimen bzw. Kleingartenwohnhäusern durch Zu- und Umbauten unter Einbeziehung des Bestandes die Wohneinheit erweitert, ist diese nur dann im Rahmen des Wohnungsneubaus förderbar, wenn:

- Die Nutzfläche des Zubaus mehr als 50 % der Nutzfläche des Altbestandes beträgt und
- die bestehende Nutzfläche inkl. der neugeschaffenen Nutzfläche zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige nicht mehr als 150 m² beträgt und
- im Altbestand noch keine Zentralheizungsanlage installiert war und kein Badezimmer eingebaut war.

Es sind nachfolgende technische Förderungsvoraussetzungen einzuhalten. Bitte beachten Sie auch alle rechtlichen Förderungsvoraussetzungen - Rechtliche Auskünfte erhalten Sie von der MA 50-Gruppe Neubauförderung (<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung/foerderungen/neubau/index.html>)

2. PRÜF- UND BERATUNGSTÄTIGKEITEN DER MA 25

2.1 KOSTENLOSE BERATUNG

Zum besseren Verständnis der technischen Auflagen und zur Hilfestellung bietet Ihnen die MA 25 eine kostenlose Beratung an.

Vor Antragsstellung, idealerweise noch im Planungsstadium, kann ein Beratungstermin zur Abklärung fachlicher Fragen vereinbart werden. Dabei bekommen Sie eine Amtssachverständige bzw. einen Amtssachverständigen der MA 25 als Betreuerin bzw. als Betreuer zugewiesen.

Änderungen, die während der Bauphase auftreten, sollten vorab mit der zuständigen Sachbearbeiterin bzw. dem zuständigen Sachbearbeiter der MA 25 abgeklärt werden.

Folgende Unterlagen sind für die Beratung hilfreich:

- Planentwurf oder behördlich bewilligter Einreichplan
- Bauteilbeschreibungen (Schichtenaufbau der Außenbauteile) oder Energieausweis
- Haustechnikkonzept (Beschreibung Heizung, Lüftung, Warmwasser)

2.2 BESTELLUNG ALS BAUAUFSICHTSORGAN

Nach Einreichung der Wohnbauförderung bei der zuständigen Förderstelle (MA 50-Gruppe Neubauförderung), erteilt die MA 50 der MA 25 den Auftrag die technischen Kriterien zu prüfen und in der Folge einen Prüfbericht zu erstellen.

2.3 BAUKONTROLLEN

Die MA 25 ist bemüht möglichst rasch auf Mängel bei der Erfüllung von Förderkriterien hinzuweisen. Es werden, je nach Verfügbarkeit der Ressourcen, während der Bauphase Besichtigungen vor Ort für die Beurteilung der Förderung vorgenommen.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kann jedoch keine lückenlose Baubegleitung stattfinden.

Die Bauausführung, die verwendeten Materialien und der richtige Einsatz der Haustechnikgeräte liegt in der Verantwortung der örtlichen Bauaufsicht, der Bauleitung bzw. Bauführung.

2.4 FREIGABE DER ERSTEN 50 % DER FÖRDERMITTEL

EIGENHEIME bzw. DACHGESCHOSSAUSBAUTEN für den Eigenbedarf:

Auf Wunsch der Antragstellerin bzw. des Antragstellers kann bei den Eigenheimen bzw. Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf um Auszahlung der ersten 50 % des Landesdarlehens (Tranchenzahlung) angesucht werden.

Ein formloses Schreiben an Ihre Betreuerin bzw. Ihren Betreuer der MA 25 genügt.

Voraussetzung:

- Die Rohbauarbeiten inkl. Dacheindeckung müssen abgeschlossen sein. Die Fenster und Türen müssen noch nicht eingebaut sein.
- Die Förderungszusicherung vom Land Wien muss bereits vorliegen.
- Bei Eigenheimen bzw. Dachgeschosswohnungen muss die Sicherstellung des Landesdarlehens bereits im Grundbuch eingetragen sein.

Wenn die o.a. Punkte erfüllt sind, gibt Ihre Betreuerin bzw. Ihr Betreuer der MA 25 nach einer Besichtigung vor Ort 50 % des Landesdarlehensbetrags frei.

KLEINGARTENWOHNHÄUSER und EIGENHEIME auf Pachtgrund:

Bei Kleingartenwohnhäusern und Eigenheimen auf Pachtgrund gelangt diese Regelung nicht zur Anwendung. In diesen Fällen erfolgt die Zuschussleistung erst bei Fertigstellung des Bauvorhabens (siehe Punkt 2.5) und nach Prüfung aller Fördervoraussetzungen.

2.5 SCHLUSSPRÜFBERICHT / ENDABRECHNUNG

Nachdem das Bauvorhaben fertig gestellt wurde und alle notwendigen Unterlagen (siehe Punkt 3) der Betreuerin bzw. dem Betreuer nachgereicht wurden, erfolgt die Endbegehung.

Voraussetzung:

- Die Bauarbeiten müssen außen und innen komplett abgeschlossen sein. Das bedeutet, dass Spenglerarbeiten, Dachdeckerarbeiten, Elektroinstallationen, Kanal und Fußbodenbeläge fertig gestellt sein müssen.
- Die gesamte Haustechnik (Heizungsanlage Warmwasserbereitung, Lüftung falls vorhanden) muss in Betrieb sein.

Bei der Endbegehung werden alle noch nicht geprüften technischen Fördervoraussetzungen kontrolliert.

Falls zum Zeitpunkt der Begehung die Fertigstellungsanzeige samt Eingangsstempel der MA 37 (Baupolizei) bereits vorliegt, wird darauf hingewiesen, dass alle augenscheinlich auffälligen, sicherheitstechnischen Einrichtungen wie Balkongeländer, Stiegenhausgeländer etc. ausgeführt sein müssen. Falls diese nicht hergestellt sind, ist die MA 25 verpflichtet eine Anzeige bei der Baubehörde vorzunehmen.

Wenn keine Abweichungen der Einreichunterlagen gegenüber der tatsächlichen Ausführung vorliegen, erfolgt der Schlussprüfbericht des Bauaufsichtsorgans mit der Empfehlung um Freigabe der restlichen 50 % bzw. 100 % des Darlehensbetrags, falls keine Tranchenzahlung beantragt wurde bzw. bei Kleingartenwohnhäusern und Eigenheimen auf Pachtgrund die Freigabe der Annuitätenzuschussleistung.

Die tatsächliche Anweisung der Förderungsmittel obliegt der MA 50-Gruppe Neubauförderung unter Berücksichtigung der sonstigen im Förderungsvertrag – Zusicherung – festgelegten Auszahlungskriterien.

3. TECHNISCHE UNTERLAGEN

3.1 EINREICHUNTERLAGEN

Folgende Beilagen und Nachweise sind, nach Einreichung um Wohnbauförderung, für die technische Prüfung notwendig:

- Rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid der MA 37 bzw. bei Kleingartenwohnhäusern oder bei Eigenheimen und Dachgeschossausbauten gemäß § 70a Bauordnung für Wien das Begleitschreiben der MA 37, (Bestätigung der MA 37, dass nach Ablauf der 3-monatigen Einspruchsfrist keine baubehördlichen Einwendungen vorliegen)
- Baubehördlich bewilligter Originaleinreichplan (Falls im Einreichplan keine Grundrisse samt Schnitt und Ansichten dargestellt sind, sind zusätzliche Pläne (z.B. Polierpläne, Ausführungspläne etc.), in Übereinstimmung mit den behördlich bewilligten Plänen, vorzulegen).
- Energieausweis gemäß OIB – Richtlinie 6 samt nachvollziehbarer Berechnung der Bruttogrundfläche, der Außenbauteilflächen und des beheizten Volumens.
- Beim Einsatz von Kunststofffenstern: Nachweis über die Kriterien gemäß Punkt 7.

- Technische Beschreibung der Heizungsanlage (Angabe von Fabrikat und Type des Wärmeerzeugers, Art der Wärmeabgabe).
- Falls eine Wärmepumpe zum Einsatz kommt: Nachweis über die EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Beschluss zur Festlegung der Kriterien für die Vergabe des EU-Umweltzeichens für Warmwasser-Heizgeräte (2014/314/EU), ABl. L164 von 3.6.2014 S. 83 (EU Ecolabel) oder EHPA Gütesiegel - siehe auch GET-Datenbank (online einsehbar).
- Nachweis über Ausnahmeregelungen bzgl. Heizungssystem (Ausnahmenbestimmung siehe Punkt 6.2)

Bei Gebäuden mit Wohnraumlüftungsanlagen zusätzlich:

- Technische Beschreibung der Lüftungsanlage (Angabe von Fabrikat und Type, Art des Wärmetauschers).

3.2 UNTERLAGEN NACH FERTIGSTELLUNG

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist mit dem zuständigen Prüforgang der MA 25 Kontakt aufzunehmen und folgende Unterlagen sind nachzureichen:

- Bei Bedarf ein Fensterprüfzeugnis einer akkreditierten Prüfstelle (innerhalb der Europäischen Union) über den Wärmedurchgangskoeffizienten (Gesamt U-Wert (U_w) von Rahmen und Glas) der eingebauten Fenster.
- Bei Änderungen gegenüber der Einreichung ist der MA 25 ein aktualisierter Energieausweis sowie ein baubehördlich bewilligter Auswechslungsplan samt Planwechselbescheid vorzulegen.
- Kopie der Fertigstellungsanzeige mit Eingangsstempel der MA 37 gemäß § 128 Bauordnung für Wien über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung (kann auch zu einem späteren Zeitpunkt der MA 50-Gruppe Neubauförderung nachgereicht werden, wenn z.B. Gehsteigerstellung, Einfriedung etc. noch fehlt).
- Bestätigung der ordnungsgemäßen Montage und Inbetriebnahme (Inbetriebnahmeprotokoll) der Heizungsanlage und der Solaranlage (falls vorhanden) sowie der Verwendung fachgerechter Komponenten durch ein hierfür befugtes Unternehmen.

Bei Gebäuden mit Wohnraumlüftungsanlagen zusätzlich:

- Bestätigung der ordnungsgemäßen Montage und Inbetriebnahme (Einregulierungsprotokoll) der Lüftungsanlage durch ein hierfür befugtes Unternehmen.
- Drucktestprotokoll über den n_{50} Wert mittels Prüfzertifikat in gutächtlicher Form (siehe auch Punkt 5).

4. ANFORDERUNGEN AN DIE ENERGIEKENNZAHLEN

4.1 ENERGIEAUSWEIS

Für alle Bauvorhaben ist ein Energieausweis vorzulegen.

Der geforderte Energieausweis ist vollständig gemeinsam mit dem lückenlos ausgefüllten und belegten Ansuchen um Gewährung eines Landesdarlehens bzw. eines Annuitätenzuschusses der Förderungsstelle MA 50-Gruppe Neubauförderung vorzulegen.

Grundlage:

OIB- Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" in der aktuellen Fassung

4.2 HEIZWÄRMEBEDARF BEZOGEN AUF DIE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

Der Heizwärmebedarf (HWB) in Kilowattstunden (kWh) ist jene Wärmemenge, die benötigt wird, um die Innentemperatur von 20 Grad Celsius im langjährigen Mittel einer Heizperiode aufrechtzuerhalten.

Zwecks besserer Vergleichbarkeit unterschiedlicher Gebäudegrößen wird der Heizwärmebedarf auf die Brutto-Geschossfläche (BGF) in Quadratmeter (m²) bezogen. Daher ergibt sich die Einheit Kilowattstunden pro m² und Jahr.

Beheiztes Volumen:

Falls der Keller bzw. der nicht ausgebaute Dachboden in der Heizperiode vollständig beheizt wird, ist dieser dem Bruttovolumen zuzurechnen.

Führt ein offenes Stiegenhaus in den unkonditionierten Keller bzw. unkonditionierten Dachboden, so ist dieser ebenfalls zuzurechnen, da es durch den Wärmeabfluss zu einer indirekten Beheizung der Räumlichkeiten kommt.

4.3 GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (f_{GEE})

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf des aktuellen Bauvorhabens und einem Referenz-Endenergiebedarf auf Basis der Anforderung von 2007.

4.4 ZULÄSSIGE GRENZWERTE

Die Anforderungen sind entweder über den Nachweis des Referenzheizwärmebedarfs ($HWB_{Ref, RK}$) oder über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}) zu führen.

4.4.1 NACHWEISFÜHRUNG ÜBER DEN REFERENZHEIZWÄRMEBEDARFS ($HWB_{REF, RK}$)

Es darf ein höchstzulässiger Referenzheizwärmebedarf bezogen auf die Bruttogeschossfläche ($HWB_{Ref, RK, zul}$) gemäß nachstehender Tabelle nicht überschritten werden. Dieser errechnet sich aus der charakteristischen Länge l_c .

Der l_c -Wert (Formfaktor) in Meter (m) ist ein Maß für die Kompaktheit eines Gebäudes.

Der Formfaktor ist das Verhältnis beheiztes Brutto-Volumen V_B in Kubikmeter (m^3) zur umschließenden Oberfläche (Gebäudehüllfläche) AB in Quadratmeter (m^2).

Die Gebäudehüllfläche ist die Summe aller wärmeabgebenden Bauteilflächen.

Zur Ermittlung des zulässigen Grenzwertes ist die unten angeführte Formel heranzuziehen. Der zulässige Grenzwert ist auf eine Nachkommastelle zu runden.

$HWB_{Ref, RK, zul}$	Formel	1,25	1,40	1,60	1,80
Ab Inkrafttreten der Neubauverordnung vom 6.6.2018	$14 \times (1+3/l_c)$	47,6	44,0	40,3	37,3
Ab Inkrafttreten des folgendermaßen geänderten Wertes in der Bauordnung für Wien	$12 \times (1+3/l_c)$	40,8	37,7	34,5	32,0
ab 1.1.2021	$10 \times (1+3/l_c)$	34,0	31,4	28,8	26,7

Für l_c -Wert $< 1,25$ ist $l_c = 1,25$ in die Formel einzusetzen.

4.4.2 NACHWEISFÜHRUNG ÜBER DEN GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (f_{GEE})

Erfolgt der Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor (f_{GEE}), darf ab Inkrafttreten der Neubauverordnung vom 6.6.2018 der zulässige Gesamtenergieeffizienz-Faktor ($f_{GEE, ZUL}$) von 0,85 nicht überschritten werden.

Ab Inkrafttreten des geänderten Wertes in der Bauordnung Wien darf der zulässige Gesamtenergieeffizienz-Faktor ($f_{GEE, ZUL}$) von 0,80, ab 1.1.2021 von $f_{GEE} = 0,75$ nicht überschritten werden.

Zusätzlich muss der nachstehend angeführte Referenzheizwärmebedarf erfüllt sein. Der zulässige Grenzwert ist auf eine Nachkommastelle zu runden.

$HWB_{Ref, RK, zul}$	Formel	1,25	1,40	1,60	1,80
	$16 \times (1+3/l_c)$	54,4	50,3	46,0	42,7

Für l_c -Wert $< 1,25$ ist $l_c = 1,25$ in die Formel einzusetzen.

5. LUFTDICHTHEIT DER GEBÄUDEHÜLLE

Die Gebäudedichtheit (nur bei Gebäuden mit Lüftungsanlagen) ist der MA 25 in jedem Fall mittels der Differenzdruckmessung (Drucktestprotokoll) gemäß ÖNORM B 9972 nachzuweisen.

Gebäudedichtheit

Die maßgebliche Kennzahl für die Luftdichtheit der Gebäudehülle einer Wohnungseinheit ist der n_{50} -Wert. Dieser ist als Luftwechselrate bei einer genormten Differenz zwischen innerem und äußerem Luftdruck von 50 Pascal (Pa), gemittelt über Unter- und Überdruck und bei geschlossenen Ab- und Zuluftöffnungen (Verfahren 1) definiert.

Grenzwert der Luftdichtheit

Bei Gebäuden mit mechanischen Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung ist die n_{50} -Luftwechselrate - gemäß OIB Richtlinie 6 – von 1,5 Stunden hoch minus 1 (h^{-1}) zu unterschreiten.

Dies gilt unabhängig von der Bauweise und dem Gebäudetyp.

6. HAUSTECHNISCHE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

6.1 ZULÄSSIGE SYSTEME

Zulässige Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen:

- Biogene Heizungssysteme (z.B. Pelletsanlagen, Hackschnitzelanlagen, Holzvergaserkessel etc). Die Emissionsgrenzwerte gemäß Art. 15a B-VG über das Inverkehrbringen von Kleinf Feuerungen und die Überprüfung von Feuerungsanlagen und Blockheizkraftwerken vom 30.05.2018 müssen erfüllt sein. Gemäß Richtlinie 2009/28/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. April 2009 zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen, ist bei Biomasse ein Umwandlungswirkungsgrad (Mindestwirkungsgrad) von mindestens 85% gefordert. Eine Kombination mit Solarenergie ist anzustreben.
- Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Beschluss zur Festlegung der Kriterien für die Vergabe des EU-Umweltzeichens für Warmwasser-Heizgeräte (2014/314/EU), ABl. L 164 vom 03.06.2014 S. 83, zertifiziert sind (EU Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in diesem Beschluss festgelegten Mindestanforderungen entsprechen oder die als Qualitätsnachweis über das nationale Gütesiegel für Wärmepumpen (EHPA) verfügen bzw. dessen Anforderungen vollinhaltlich erfüllen. Die Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) darf maximal 40°C betragen; Eine Kombination mit Solarenergie ist anzustreben.
Ob ein Gerät den Anforderungen entspricht, kann der Produktdatenbank GET entnommen werden.

- Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energie-Binnenmarkt, ABI Nr. L 52 vom 21.2.2004 S 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenützt bleibt;
- Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80 %) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht;
- andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den zuvor angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

6.2 AUSNAHMEN

Erdgas-Brennwert-Anlagen dürfen in Ausnahmefällen nach erfolgter Alternativprüfung in Kombination mit Solaranlagen (thermisch oder photovoltaik) vor Ort vorgesehen werden. Die Solaranlagen können durch gleichwertige Maßnahmen ersetzt werden, wenn dadurch mindestens der selbe erneuerbare Anteil erreicht wird oder eine mindestens ebenso hohe CO₂Einsparung nachgewiesen wird, wie bei Errichtung der erforderlichen Solaranlage. Der Anteil der Erträge aus erneuerbaren Energieträgern soll dabei optimiert werden. Als gleichwertige Maßnahme gilt zB.: der Einsatz einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung.

Ausnahmen für den Einsatz von Erdgas-Brennwert-Anlagen sind zB.:

- aus Gründen der Luftreinhaltung der Einsatz bestimmter biogener Energieträger ausgeschlossen ist (Einschränkung nach Immissionsschutzgesetz - Luft) oder keine Lagerungs- und/oder Zulieferungsmöglichkeit für biogene Energieträger besteht und
- aus technischen Gründen keine Wärmepumpen ausgeführt werden können. zB.: keine Zufahrtsmöglichkeit für Bohrgeräte, aus wasserrechtlicher Sicht nicht zulässig, schalltechnische Probleme, auf Grund sehr enger Verbauung).

Das Zutreffen von Ausnahmegründen ist in geeigneter Form nachzuweisen und der Förderstelle vorzulegen.

Wirtschaftliche Überlegungen zählen nicht als Ausnahmegrund!

Wohnbauvorhaben mit Kohle-, Koks-, Briketts-, Öl- oder Stromwiderstandsheizungen dürfen nicht gefördert werden, ausgenommen die Stromzusatzheizung im Niedrigstenergiegebäude ($HWB_{\text{Ref, RK, zul}} = 10 \times (1+3/l_c)$) mit Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung oder eine Stromheizung, wenn im Vergleich zu den anderen erlaubten Energiesystemen geringeres Treibhauspotential und geringere Gesamtheizkosten für die Bewohnerinnen und Bewohner nachgewiesen werden.

7. BAUÖKOLOGISCHE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

PVC-hältige Baustoffe wie Kunststoffsterrahmen (PVC-Fenster) sind zulässig sofern die verwendeten Rohstoffe folgende Parameter einhalten:

- Schwermetallfreiheit (ausgewählte Schwermetalle wie Blei, Kadmium und ähnliches),
- Ökologische Produktionsverhältnisse für den Rohwerkstoff PVC (amalgamfreie Produktionsanlagen)

Der Nachweis kann über ein Zertifikat der Produktion erfolgen, dass beispielweise von ÖQA für das Austria Gütezeichen angeboten wird.

Auf Baumaterialien aus PVC mit hohem Anteil an Weichmachern (Weich-PVC) ist insbesondere bei Flächenverlegungen in Innenräumen zu verzichten!

Baustoffe die mit voll- oder teilhalogenierten organischen Verbindungen (zB. HFKW, HFCKW, FKW oder FCKW) geschäumt werden sind nicht zulässig .

8. WOHNUTZFLÄCHE

Als Nutzfläche einer Wohnung gilt - gemäß WWFSG 1989 §2 Z 9 - die gesamte Bodenfläche unabhängig einer Raumhöhe, abzüglich Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind. Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei Berechnung nicht zu berücksichtigen. Loggien zählen zur Wohnnutzfläche. Flächen unter Dachschrägen zählen, unabhängig von der Dachneigung und Raumhöhe, ebenfalls vollständig zur Wohnnutzfläche.

Als Wohnung gilt - gemäß WWFSG 1989 §2 Z 1 - eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete Einheit, deren Nutzfläche zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige nicht mehr als 150 m² beträgt.

Büroräumlichkeiten im Verband von Eigenheimen sind so zu planen, dass diese baulich und funktionell getrennt sind (d.h. getrennter Zugang und keine direkte Verbindung zur Wohneinheit). Falls die Wohnnutzflächenhöchstgrenze der Wohneinheit inklusive Büroflächen nicht überschritten wird, kann die bauliche Trennung entfallen.

Als Grundlage zur Berechnung werden ausschließlich behördlich bewilligte Pläne herangezogen. Die Berechnung der Wohnnutzfläche hat aufgrund der in den Plänen eingezeichneten Bemaßungslinien zu erfolgen. Der Berechnung der Wohnnutzfläche werden somit Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung des Innenputzes) zu Grunde gelegt.

Kellerräume und Dachböden dürfen beheizt und eine Wärmedämmung angebracht werden. In Dachböden, darf als Fußboden nur ein Estrich ausgeführt werden.

Die Ausstattung einer Wohneinheit hat einer zeitgemäßen Haushaltsführung (zB.: zeitgemäßes Bad, Kochgelegenheit etc.) zu entsprechen.

Um Häuser besser



Stadt+Wien

Eigenheime ohne Keller:

Folgende Räume zählen nicht zur Wohnnutzfläche:

- der laut Bauordnung für Wien vorgeschriebene Einlagerungsraum im Erdgeschoss, der nicht zum länger dauernden Aufenthalt von Personen bestimmt und nicht größer als 15 m² ist.
- Technikraum zur Unterbringung der Haustechnik (Wärmebereitstellung, Warmwasserspeicher, Lüftungsanlagen etc.) bis max. 15 m².

Loggien, Veranden und Wintergärten lt. WWFSG 1989 igF:

Unter einer Loggia versteht man einen nach vorne offenen, von seitlichen Wänden, einem Fußboden und einer Decke begrenzten Raum (d.h. von fünf Seiten begrenzt). Die seitliche, bauliche Begrenzung einer Loggia ins Freie muss so beschaffen sein, dass deren vollflächige Bauelemente dauerhaft mit dem Bauwerk verbunden sind. Die Loggienseitenwände sind zu den Wänden, zur Decke, und dem Boden fugenlos herzustellen. Veranden und Wintergärten sind analog den Loggien zu rechnen und zählen zur Wohnnutzfläche. Eine Loggia muss von der Wohneinheit direkt zugänglich sein. Weiters muss eine Loggia an der schmalsten Stelle mind. 60 cm Tiefe aufweisen. Dieser Teil muss vollständig überdeckt sein.

Zusätzlich muss die verglichene (mittlere) Tiefe mind. 1,2 m betragen. Öffnbare Elemente können in den umschliessenden Begrenzungsflächen einer Loggia eingebaut werden.

Terrassen, Balkone:

Befestigte Freiflächen einer Wohnung die nicht den Kriterien einer Loggia, Veranda oder Wintergarten entsprechen, sind als Balkon oder Terrasse zu bewerten. Diese zählen nicht zur Wohnnutzfläche.

Einrichtung, Vormauerungen:

Mobile Wandelemente, Einbaukästen, Kachelöfen und offene Kamine zählen zur Nutzfläche. Installationsvormauerungen bzw. schall- und wärmetechnisch bedingte Anplankungen zählen nicht zur Wohnnutzfläche.

Gartengeräte- und Gartenabstellräume:

Gartengeräte- und Gartenabstellräume sind eigenständige oder angebaute Baukörper. Sie sind nur dann zur Wohnnutzfläche zu rechnen, wenn sie von der Wohnung aus direkt zugänglich sind.

Galerieflächen/Zwischendecken:

Die Nutzfläche von Zwischendecken ist der Gesamtnutzfläche zuzurechnen, wenn die Decke eine Tragfähigkeit entsprechend der Wiener Bauordnung aufweist. Der Aufstieg zu Zwischendeckenkonstruktionen muss allen sicherheitstechnischen Vorschriften entsprechen. (Eine Leiter erfüllt diese Forderungen nicht).

Stiegen, Treppen, Podeste:

Stiegen und Treppen sind keine Nutzflächen. Ist über ein Podest ein anderer Teil der Wohnung direkt erreichbar, wird die Fläche des Podestes als Wohnnutzfläche gerechnet. Fußbodenflächen unterhalb von Stiegen/Treppen (Abstellraum, WC...) sind der Wohnnutzfläche zuzurechnen, sofern sie zugänglich sind. Die erste Stufenbreite wird als Auflagefläche in Abzug gebracht.

Um Häuser besser



Stadt+Wien

Bis zu zwei Stufen (2 mal maximal 25 cm Höhe) werden von der Wohnnutzfläche nicht abgezogen und zählen somit zur Nutzfläche (z.B. Vorlegestufen zu Loggien/Balkone).

Unterzüge, Durchbrechungen, Nischen:

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. Raumhohe Durchbrechungen und Nischen werden immer zur Nutzfläche gerechnet.

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

Die Fussbodenfläche unter Einbauteilen an der Decke (wie Lüfungsleitungen, notwendige Wärmedämmungen, etc.) und deren Verkleidungen werden bei Fensternischen und -durchbrechungen zur Nutzfläche gerechnet, 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 Freiflächen.



Um Häuser besser

KONTAKT

MA 25
(Technische Auskünfte)
Stadterneuerung und Prüfstelle
für Wohnhäuser

Maria-Restituta-Platz 1, 1200 Wien
Tel.: +43 1 4000-25227
+43 1 4000-25224
+43 1 4000-25262
<http://www.um-haeuser-besser.at>

MA 50
(rechtliche Auskünfte)
Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten

Muthgasse 62, 1194 Wien
Tel.: +43 1 4000-74840
<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung>