THEWOSAN - SANIERUNGSKONZEPT
THermisch-Energetische WOhnhausSANierung

Stand: 03. April 2025

<u>Das Sanierungskonzept muss folgende Bestandteile enthalten:</u>

A. Gebäudekenndaten vor Sanierung
B. Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen
C. Kombinationen mit anderen Sanierungsmaßnahmen
D. Pläne
E. Berechnung des Heizwärmebedarfs ($HWB_{Ref,RK}$) **vor und nach Sanierung**
F. Kostenschätzung

A. Gebäudekenndaten vor Sanierung

1. ALLGEMEINE GEBÄUDEKENNDATEN

- Adresse
- Baujahr
- Wohnungsanzahl mit Hausbesorger*innenwohnung(en)
- Vermietbare Nutzflächen (inkl. Geschäftsflächen) mit Hausbesorger*in nenwohnung(en)
- Anzahl der Baukörper mit Angabe der jeweiligen Gebäudehöhen und Geschoßanzahlen
- Sonstige eigenständige Einrichtungen in eigenen Baukörpern (z.B. Kindergärten, Gemeinschaftsräume, Heizraum, etc.)
- Anzahl der Stiegen
- Beheizte Bruttogrundfläche (BGF)
- Kurze Beschreibung des/der Gebäude(s)

2. TECHNISCHE GEBÄUDEKENNDATEN

Gebäudehülle:

- Konstruktion, Materialien und Schichtdicken:
  - Außenwände
  - Feuermauern
  - Stiegenhauswände
  - Fenster/Außentüren
  - Balkone/Loggien
  - Dächer, Terrassen
  - Wände/Decken zu unbeheizten Gebäudeteilen

- Bauzustand:
  - Allgemeine Beschreibung
  - Thermische Sanierungsmaßnahmen seit Errichtung des/der Gebäude(s) mit Angabe des Durchführungsjahres

Heizung und Warmwasserbereitung:

- Heizsystem mit Bekanntgabe des Energieträgers:
  - Einzelöfen
  - Etagenheizung
  - Zentralheizung
- Zustand und Alter der Anlagen:
  - Allgemein (Kessel, Verteilungsleitungen etc.)
  - Sanierungsmaßnahmen seit Errichtung des/der Gebäude(s) mit Angabe des Durchführungsjahres

B. Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen

einschließlich Maßnahmen zur Sicherung oder Verbesserung von Wohnbehaglichkeit und Wohnhygiene

1. BAULICHE MASSNAHMEN ZUR THERMISCHEN VERBESSERUNG:

(mit Angabe der verwendeten Materialien und der geplanten Schichtdicke)

Thermische Verbesserungen der Gebäudehülle:

- Außenwände
- Freistehende Feuermauern
- Fenster/Außentüren
- Balkone/Loggien
- Dächer/Terrassen
- Wände/Decken gegen Außenluft (Durchfahrten, Ein- und Ausfahrten)

Dämmung gegen unbeheizte Gebäudeteile:

- Wände (z.B. Stiegenhauswände, Wände gegen unbeheizten Dachboden, etc.)
- Decken (z.B. oberste Geschoßdecke)
- Dämmung der Verteilungsleitungen

Beseitigung von Wärmebrücken:

- Balkone/Loggien
- Sockelbereich
- Attika
- Innenwände, deren Stirnseite die Außenwand durchdringt

Falls notwendig, werden detaillierte Wärmebrückenberechnungen bei kritischen Punkten (z.B. auskragende oder einspringende Bauelemente) vom wohnfonds_wien nachgefordert.

2. ANLAGENTECHNISCHE MASSNAHMEN

(inkl. raumklimatischer Verbesserungen)

- Heizung und Warmwasserbereitung
  - Zentralisierung und Umstellung auf hocheffiziente alternative Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme
  - Durchführung eines hydraulischen Abgleichs (Verbesserung bestehender Anlagen) nach thermischer Sanierung
- Dämmung der Verteilungsleitungen
- Maßnahmen zur zentralen Be- und Entlüftung von Wohnräumen mit Wärmerückgewinnung
- Einbau von thermischen Solaranlagen oder PV-Anlagen

Hinweis:

Zusätzliche Förderungen seitens des Bundes bzw. des Landes Wien sind für den Einzelfall zu klären.

3. MASSNAHMEN ZUR BEWOHNER*INNEN-INFORMATION

- geändertes Lüft- und Heizverhalten durch die Sanierung

Hinweis:

Ratgeber zu den Themen „Lüften“ bzw. Vermeidung der Entstehung von „Schimmel“ können im Downloadbereich der Homepage der Umweltberatung Wien (☎ 803 32 32, service@umweltberatung.at - mail_senden) gratis heruntergeladen werden (http://images.umweltberatung.at/htm/richtig-lueften-infobl-bauen.pdf - link).

C. Kombinationen mit anderen Sanierungsmaßnahmen

Für die Möglichkeiten der Förderung sind die jeweiligen Merkblätter zu beachten!

1. MASSNAHMEN UNTER INANSPRUCHNAHME VON ZUSÄTZLICHEN FÖRDERUNGSMITTELN

müssen jedenfalls nach Förderschienen getrennt angegeben werden z.B.:

- Erhaltungsarbeiten an thermisch nicht relevanten Bauteilen.
- Maßnahmen zur Erhöhung der Wohnungssicherheit und barrierefreien Umgestaltung des Gebäudes.
- Aufzugseinbau
- Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts z.B. Einbau von Kinderwagen- und Fahrradabstellräumen.
- Dachgeschoßausbau und Zubau vollständiger Wohnungen
- Maßnahmen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen

2. ZUSÄTZLICHE MASSNAHMEN OHNE INANSPRUCHNAHME EINER FÖRDERUNG

sind unbedingt anzugeben, wenn außer der THEWOSAN noch andere ungeförderte Maßnahmen geplant sind (siehe Punkt 1) bzw. wenn ein Hauptmietzinserhöhungsverfahren angestrebt wird.

D. Pläne (vorzugsweise Bestandspläne)

Angebaute Nachbargebäude sind in den Grundrissen und Schnitten einzutragen.

Lageplan: Bei Anlagen mit mehreren unterschiedlich hohen Baukörpern ist die jeweilige Geschoßanzahl darzustellen. Die Heizwärmebedarfsberechnung ist nicht zwingend für jeden einzelnen Baukörper durchzuführen. Bitte beachten Sie die Erläuterungen für die vereinfachte Berechnung unter Punkt G. Die zur Berechnung ausgewählten Baukörper sind im Lageplan zu kennzeichnen.

Grundrisse: Für alle Geschoße erforderlich, die Unterschiede in der äußeren Gebäudeform (z.B. Rücksprünge in der Fassade, Loggien, Terrassen, etc) oder in der inneren Unterteilung der beheizten und unbeheizten Gebäudeteile (z.B. Lage und Größe des Stiegenhauses) aufweisen. Je Regelgeschoß ist nur ein Grundriss beizulegen.

Schnitte und Ansichten

E. Berechnung des Heizwärmebedarfs ($HWB_{Ref,RK}$)

Die Berechnung des Heizwärmebedarfs ($HWB_{Ref,RK}$) vor und nach Sanierung hat mit einem vom **wohn**fonds_wien anerkannten professionellen Berechnungsprogramm (standardisierter Ausdruck) zu erfolgen.
Eine Liste der derzeit vom **wohn**fonds_wien anerkannten Hersteller ist im Formular „Spezielle Fördervoraussetzungen Thewosan“ ersichtlich.
http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/spezielle_foerderungsvoraussetzungen_thewosan.pdf

Es ist jeweils eine Berechnung vor und nach Sanierung vorzulegen. Erfolgt gleichzeitig ein Dachgeschoßausbau bzw. ein Zubau vollständiger Wohnungen, so sind für den Bestand und den Zubau getrennte Berechnungen zu erstellen.

Bestandteile der Heizwärmebedarfsberechnung:

1. FLÄCHEN- UND VOLUMSBERECHNUNGEN DER BEHEIZTEN GEBÄUDETEILE

Oberfläche des beheizten Volumens:

- Umfasst sämtliche Oberflächen von beheizten Gebäudeteilen gegen Außenluft oder unbeheizte Gebäudeteile.
- Summe aller Außenwandoberflächen bestehend aus: Wände, Fenster, Türen, etc.
- Summe der beheizten Oberflächen zu unbeheizten Gebäudeteilen wie z.B.: Stiegenhauswände, Wände zu Pufferräumen, Decke zu Keller, Decke zu Dachboden
- Summe der erdberührten Oberflächen
- Summe der Dachflächen

Beheiztes Bruttogebäudevolumen:

- Umfasst den Rauminhalt aller beheizten Gebäudeteile.

Achtung:

- Innenliegende Stiegenhäuser sind als beheizt anzunehmen.
- Stiegenhäuser, welche an beheizte Räume angrenzen, können sofern alle Fenster und Türen des Stiegenhauses getauscht und die Außenwände gedämmt werden, als beheizt angenommen werden.

Die Flächen- und Volumensaufstellungen sind nachvollziehbar, in tabellarischer Form beizulegen.

2. ERMITTLUNG DER WÄRMEDURCHGANGSKOEFFIZIENTEN DER EINZELNEN BAUTEILE:

Die Erstellung kann mit einem vom **wohn**fonds_wien anerkannten professionellen Berechnungsprogramm erfolgen.

3. ERMITTLUNG DES HEIZWÄRMEBEDARFS:

- Berechnung des Heizwärmebedarfes vor und nach Sanierung
- Berechnung des Heizwärmebedarfes Standard Niedrigstenergiegebäude (nstEG).

Der HWB - Standard Niedrigstenergiegebäude (nstEG) wurde auf Basis des OIB-Dokumentes zum „Nationalen Plan“, mit der charakteristischen Länge l_c eines Gebäudes definiert. Gemäß SanDek-VO 2024 ist der Standard eines

Niedrigstenergiegebäude mit der Referenzlinie für den Heizwärmebedarf ($HWB_{Ref,RK}$-Referenzklima) mit $10x(1+3,0/l_c)$ bestimmt.

4. ENDAUSWERTUNG:

   Gegenüberstellung des Heizwärmebedarfes **vor Sanierung** und **nach Sanierung, sowie Angabe der Reduktion des Heizwärmebedarfes.** Weiters ist das Verhältnis des **Heizwärmebedarfes (nach Sanierung) zum Standard Niedrigstenergiegebäude** anzugeben.

F. Kostenschätzung

Für die förderbaren Gesamtbaukosten getrennt nach Gewerken mit Ausweisung der Nebenkosten (Baubetreuung, Bauverwaltung).

Bei spezifischen Problemsituationen behält sich der **wohn**fonds_wien vor die Vorlage eines Gutachtens, erstellt von einer/m Ziviltechniker*in oder Sachverständigen, anfordern.

G. Sonstige Hinweise

Sanierung einzelner Baukörper in einer Anlage mit mehreren Baukörpern

Befinden sich auf einer Liegenschaft mehrere Baukörper, so kann entweder für die gesamte Anlage oder auch für einzelne Baukörper ein Antrag auf Förderung gestellt werden.

Hinweis:

Sofern das Sanierungsobjekt dem MRG oder WGG unterliegt ist allerdings zu beachten, dass ein Schlichtungsstellenverfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse für Teile einer wirtschaftlichen Einheit nicht möglich ist.

Wärmebedarf:

Der errechnete Wärmebedarf ist eine objektive Kenngröße der Gebäudehüllenqualität und nicht ident mit dem tatsächlich vorliegenden Wärmeverbrauch.
Studien zeigen, dass in der Regel der Verbrauch höher ist als der ermittelte Bedarf (abhängig vom Bewohner*innenverhalten, von besonders kalter Witterung, etc.) und auch im Zuge der Sanierung durch Erhöhung des Komforts (gleichmäßige Beheizung der gesamten Wohnung) das Verhältnis von Bedarf und Verbrauch verändert werden kann.