

THEWOSAN

Hinweise zur Umsetzung und Zuordnung der Maßnahmen förderbar / nicht förderbar

Stand: 25. Juni 2018

fonds für wohnbau
und stadterneuerung

lenaugasse 10
a-1082 wien

t: +43 (0)1 403 59 19-0
f: +43 (0)1 403 59 19-86659

e: office@wohnfonds.wien.at
i: www.wohnfonds.wien.at

- Inhalt:**
1. ALLGEMEINE HINWEISE
 2. MASSNAHMEN / MATERIALIEN
 3. ZUORDNUNG DER MASSNAHMEN

Dieses Merkblatt soll sowohl bei der Besichtigung des Objektes und der Erhebung des Sanierungsbedarfes als auch bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse eine Unterstützung darstellen. Außerdem soll es helfen, die im Vergabevorschlag notwendige Aufteilung der Kosten in förderbare und nicht förderbare Maßnahmen zu erleichtern. Bitte beachten Sie: Werden auch ungeförđerte Maßnahmen öffentlich ausgeschrieben, so ist für die Vergabe der Gesamtpreis maßgeblich.

Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden, welche nicht im Zuge einer Sockelsanierung, Totalsanierung oder Heimförderung gefördert werden, können mit den Förderschienen umfassende thermisch-energetische Sanierung (§ 5 San – VO) bzw. Deltaförderung und Förderung von Einzelbauteilsanierungen (§ 6 San – VO) gefördert werden. Dabei sind allerdings Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, die in keinem Zusammenhang mit der thermisch-energetischen Sanierung stehen, nicht förderbar.

Eventuell besteht jedoch die Möglichkeit, dass diese Arbeiten mittels anderer Förderschienen (z.B. Erhaltungsarbeiten, Erhöhung Wohnkomfort, Aufzugseinbau, Errichtung einer Zentralheizung, Behindertenmaßnahmen) gefördert werden können. Nähere Informationen hierzu entnehmen Sie bitte unserem Merkblatt „THEWOSAN – Thermisch-Energetische WohnhausSANierung“ - gesamt.

1. ALLGEMEINE HINWEISE

1.1. Umsetzung

- Erster Schritt ist die Erstellung eines Sanierungskonzeptes auf Grundlage des Ist-Zustandes. Es ist anzuraten, schon in dieser Phase eine/n BauphysikerIn beizuziehen.
- Bei der Ausführung sind die gesetzlichen Grundlagen und die einschlägigen Fachnormen zu beachten wie insbesondere:
 - Bestimmungen der Bauordnung für Wien, der dazu erlassenen Verordnungen und der Nebengesetze
 - allgemein anerkannte Regeln der Technik (z.B.: ÖNORMEN, Literatur und dergleichen)

- Gutachten bzw. Prüfzeugnisse von staatlich autorisierten bzw. akkreditierten Prüfanstalten
- Zulassungen von Baustoffen und Baukonstruktionen
- Verarbeitungsrichtlinien der ProduktherstellerInnen für Bausysteme und Bauprodukte
- Zur Erzielung einer optimalen Lösung ist die Bauüberwachung von Fachleuten durchzuführen. Durch gute Planung, Koordinierung und Ausführung reduzieren sich die Baukosten und Baumängel und daraus resultierende Folgeschäden können vermieden werden.
- MieterInnenbetreuung bzw. –beratung (Beheizung/Belüftung) ist ein wesentlicher Punkt zur Absicherung des Erfolgs der Sanierungsmaßnahmen und zur Vermeidung von Schimmelbildung.

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](#)).

2. MASSNAHMEN / MATERIALIEN

Die Freiheit der Planung und die Vielfalt von Details lassen eine fixe Vorgabe nicht zu. Es kann daher nur eine informelle Auflistung von diversen bautechnischen Ausführungen angeboten werden.

2.1. Grundsätzlich

- Die Wärmedämmung der gesamten Gebäudehülle – inklusive Decke gegen Außenluft, Kellerdecke, oberste Geschoßdecke etc. – ist anzustreben.
- Die Dämmung einer Außenwand sollte nur bei gleichzeitiger Erneuerung der Fenster vorgenommen werden. Die alleinige Durchführung eines Fenstertausches sollte unterbleiben, da daraus resultierende Folgeschäden (z.B. Schimmelbildung in den Wohnungen) entstehen können.
- Gebäudekanten: Kritischer Punkt bezüglich Wärmeverlust, wenn möglich verstärkte Dämmung.
- Bei jedem Objekt ist grundsätzlich zu prüfen, welche Systeme und Materialien geeignet sind. Hierbei wird wieder auf die Fachnormen, Zulassungen und die Heranziehung von Fachleuten hingewiesen, wobei auf die Produktberatung besonders großer Wert zu legen ist.
- Es sind ausschließlich zugelassene Produkte zu verwenden.
- Werden Komponenten verschiedener SystemanbieterInnen – z.B. Kleber, Platten Gewebe, Deckschicht und dergleichen kombiniert, ist die Eignung durch ein Gutachten einer staatlich autorisierten bzw. akkreditierten Prüfanstalt nachzuweisen.

- Für Bauteile, bei denen eine Dämmung aus technischen Gründen nicht möglich ist und dadurch die Gefahr der Kondenswasserbildung besteht und es in weiterer Folge zu Schimmelbildung kommen kann, ist die Vorlage eines Gutachtens (Berechnung nach ÖNORM B 8110) über die Vermeidung von Oberflächenkondensat erforderlich.
- Zur Vermeidung von Wärmebrücken wird angeregt, durch Freilegen an kritischen Stellen (z.B. Entfernen des Verputzes im Bereich von Balkonen, Fensterstürzen, Deckenrosten, etc.) die Ausführungsdetails vor Erstellung der Leistungsverzeichnisse und Baudurchführung vor Ort, nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls neu festzulegen.
- Aufgrund des geänderten Heizwärmebedarfes und somit auch der Heizlast nach Sanierung ist eine Überprüfung des Wirkungsgrades der bestehenden Zentralheizung durch eine/n KonsulentIn für Haustechnik erforderlich.

2.2. Fenster

Besondere Beachtung sollte der Ausführung des Fenstereinbaues, der Fensterlaibungen, des Anschlusses der Wärmedämmung an den Fensterstock, der Sohlbank und der Gebäudekanten gewidmet werden.

- Fenstereinbau: Grundsätzlich nur Mauermontage, auf die Herstellung von normgerechten Bauanschlussfugen ist besonders zu achten.
- Laibungsdämmung sollte in der gleichen Stärke wie die Fassadendämmung erfolgen, dies ist jedoch nicht immer möglich. Die Dämmstärke im Laibungsbereich sollte jedoch 1/3 der Fassadendämmstärke nicht unterschreiten (Mindestdämmstärke 3 cm).
- Anschluss Fensterstock: Niederschlagsdichte Anschlüsse an die Fassade herstellen.
- Sohlbank: Auch Dämmung unter Sohlbank durchführen, seitlicher Abschluss aufgesetzt auf Winkel oder bündig mit Verfugung.
- Schallschutz: Abhängig vom Material der zusätzlichen Wärmedämmung kann es zu einer Verschlechterung des Schalldämmmaßes der Außenwand kommen. Dies ist bereits bei der Planung zu überprüfen. (Anforderungen siehe Wiener Bauordnung, ÖNORM B 8115 - 1 u. ÖNORM B 8115 - 2).
- An Straßen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen ist der Einbau von Schallschutzfenstern zu empfehlen. Dabei ist besonderes zu beachten, dass Schwefelhexafluorid SF₆ als Füllgas der Verglasung nicht zulässig ist.
- Die Schallschutzanforderungen können entweder durch den Einbau von Verglasungen mit entsprechendem Glasaufbau und Luftbefüllung oder durch Einbau einer Verglasung mit Edelgasfüllung erreicht werden.

2.3. Außenwände

Bei der Wärmedämmung von Außenwänden sind folgende Kriterien zu berücksichtigen: Gliederung und Einbauten, Denkmalschutz, Beschaffenheit des Untergrunds / Mauerwerks.

- Außenwände aus Beton: Größte Aufmerksamkeit sollte auf die Untergrundsanierung (Beton, Bewehrung) gelegt werden.
- Dämmstärken ≥ 10 cm: Anforderungen hinsichtlich Brandschutz und Verdübelung sind bereits bei der Planung zu bedenken.
- Für die Dämmung freistehender Feuermauern ist die Zustimmung der AnrainerInnen erforderlich. Die Zustimmung sollte möglichst frühzeitig eingeholt werden.
- Alternative Dämmstoffe (Kork, Schafwolle, Hanf und dgl.): Es sollte beachtet werden, dass bisher wenig Erfahrungen vorliegen (Ein bekannter Nachteil ist die unterschiedliche Längenänderungen der Baustoffe). Daher ist eine besonders sorgsame Bauüberwachung erforderlich.
- Farbgestaltung der Außenwände: Der Hellebezugswert ist zu beachten.
- Mauerwerkstrookenlegung (sofern erforderlich): Vor Durchführung der Wärmedämmmaßnahmen hat grundsätzlich die Mauerwerkstrookenlegung zu erfolgen, unabhängig davon ob es sich um eine förderbare oder nicht förderbare Leistung handelt.

3. ZUORDNUNG DER MASSNAHMEN

Förderbar sind Maßnahmen, welche eine thermische und / oder energetische Verbesserung für das Gebäude bewirken oder eine Vorbedingung für die Durchführung der thermisch–energetischen Maßnahmen sind.

Nicht förderbar sind jene Maßnahmen, welche keine thermische und / oder energetische Verbesserung für das Gebäude bewirken, aber zeitgleich mit der thermisch–energetischen Sanierung durchgeführt werden.

3.1. Fassade

3.1.1. Außenwände

Förderbar:

- Dämmung der Außenwände, der Fenster- und Türleibungen, Herstellung der Sohlbänke, etc..
- Betonsanierung und / oder Putzinstandsetzung, wenn dies als Vorbereitung des Untergrundes für die Aufbringung des Vollwärmeschutzes erforderlich ist.
- Demontage und Wiedermontage – gegebenenfalls auch Erneuerung – der Regenabfallrohre, des Blitzschutzes, der SAT–Anlagen, der Balkongeländer, der Fenstergitter, eventuell vorhandener Beschilderungen, etc., sofern es für die thermische Sanierung erforderlich ist.

3.1.2. Sockel- oder Kellermauer

Förderbar:

- Dämmung des gesamten nicht erdberührten Sockels. Die zusätzliche Dämmung des Sockels sollte zumindest bis 1,0 m unter Kellerdeckenunterkante aufgebracht werden.
- Abbruch und Wiederherstellung (bzw. Neuherstellung) des Traufenpflasters bzw. des Gehsteigs, sofern die Wärmedämmung unter Niveau geführt wird und dies technisch auch sinnvoll ist.

- Betonsanierung und / oder Putzinstandsetzung, wenn dies als Vorbereitung des Untergrundes für die Aufbringung der Wärmedämmung erforderlich sind.
- Mauerwerkstrockenlegung, sofern diese eine Voraussetzung für die Aufbringung der Dämmung darstellt.

Alternativ könnte auch – sofern eine eher geringe Mauerfeuchte vorliegt, die die Nutzung der Räume nicht beeinträchtigt – eine Sockelverkleidung mit Hinterlüftung überlegt werden. Allerdings wird empfohlen, darüber vorher ein Gutachten einzuholen.

Nicht förderbar:

- Fundamentunterfangung, da diese Maßnahme Voraussetzung für den Bestand des Gebäudes ist,
- Mauerwerkstrockenlegung für Räume von untergeordneter Nutzung.

3.1.3. Loggien / Attiken / Vordächer / Balkone

Förderbar:

- Dämmung der Stahlbetonteile samt etwaigen Seitenwänden, sowie alle dazu erforderlichen Maßnahmen wie Abbruch und Wiederherstellung der Feuchtigkeitsisolierung, der Verblechungen, des Geländers (erforderlichenfalls auch die Erhöhung dessen), der Beläge, etc.,
- Aufmauerung der Attika im Zusammenhang mit der Herstellung der Dämmung.

Nicht förderbar:

- Betoninstandsetzung, Instandsetzung der Geländer, etc., wenn an diesen Bauteilen in weiterer Folge keine Maßnahmen gesetzt werden, die eine thermische Verbesserung bewirken.

3.1.4. Fenster / Türen

Förderbar:

- Tausch von Fenstern, Fenstertüren und Türen, wenn mindestens die baubehördlichen Anforderungen bzw. die Anforderungen gem. § 2 Abs. 3 San-VO (gilt nur für die Deltaförderung bzw. für die Förderung von Einzelbauteilsanierung) hinsichtlich Wärme- und Schallschutz eingehalten werden.
(Hinweis: Der Markt bietet heute Fenster ohne Mehrkosten mit wesentlich besseren U-Werten an.)
- Demontage und Montage des Sonnenschutzes – wenn nicht wieder verwendbar, dann auch Neuherstellung – sowohl innen- als auch außenseitig, vorausgesetzt er war vor Sanierung vorhanden.
- Neuherstellung des Sonnenschutzes, sowohl außen als auch innenseitig, sofern nachgewiesen wird, dass dieser zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung erforderlich ist.
- Demontage und Erneuerung der Außensohlbänke, falls erforderlich auch der Fensterbänke, des Bodenbelages im Bereich der Loggientüren, ergänzende Instandsetzung des Verputzes und der Malerei.

Nicht förderbar:

- Instandsetzung der bestehenden Fenster/Türen ohne thermische Verbesserung.

3.2. Dächer

3.2.1. Flachdach

Förderbar:

- Abbruch und Neuherstellung, um eine Wärmedämmung aufzubringen.
- Instandsetzen des Verputzes der Kamine, sofern diese wärmegeklämt werden.
- Demontage und Montage – gegebenenfalls auch Erneuerung – der Dachentwässerung sowie vorhandener technischer Einrichtungen wie Blitzschutz, Satanlage, Rinnenheizung, etc.. Änderungen bei Abluftleitungen, Dachausstiegen, sofern es für die Herstellung der Wärmedämmung erforderlich ist.

3.2.2. Steildach

Grundsätzlich sollte immer die oberste Geschoßdecke gedämmt werden. Nur in begründeten Fällen soll eine Dämmung in der Dachschräge vorgenommen werden!

Förderbar:

- Einbau einer Wärmedämmung unter Berücksichtigung der Brandschutzanforderungen an die verwendeten Materialien.
- Abbruch und Erneuerung der Dachdeckung im Bereich der nicht zugänglichen Teile samt den dafür erforderlichen Spenglerarbeiten zum Zwecke des Aufbringens der Dämmung.
- Wärmedämmung der Kamine im Dachinnenraum inkl. Vorbereitung des Untergrundes.
- Demontage und Montage – gegebenenfalls auch Erneuerung – der Dachentwässerung sowie vorhandener technischer Einrichtungen wie Blitzschutz, Satanlage, Rinnenheizung, Änderungen bei Abluftleitungen, etc. sowie die Herstellung von Dachausstiegen, sofern es für die Herstellung einer Wärmedämmung erforderlich ist.

Nicht förderbar:

- Erneuerung der Dachdeckung, wenn das Entfernen der Dachdeckung nicht für das Aufbringen der Dämmung erforderlich ist.

3.3. Dämmung von Bauteilen zu unbeheizten Räumen oder erdberührten Flächen

Förderbar:

- Dämmung der Kellerdecke und / oder der Stiegenhausinnenwände, samt allen erforderlichen Abänderungen (z.B. Versetzen der Beleuchtungskörper, neue Ausschnitte in den Türen der Kellerabteile, etc.).
- Dämmung der obersten Geschoßdecke inklusive Herstellung einer begehbaren Oberfläche, sofern nicht das Dach in der Schräge gedämmt wird.

3.4. Außenanlagen / Gehwege / Traufenpflaster

Förderbar:

- Instandsetzen jener Flächen, welche für die Durchführung der thermisch-energetische Sanierung benötigt werden (die erforderlichen Flächen für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, Aufstellflächen für das Gerüst, etc. sollten vor Baudurchführung definiert werden).
- Wiederherstellen der Flächen, welche bei der Dämmung von erdverlegten Heizleitungen beschädigt wurden.

Nicht förderbar:

- Instandsetzen jener Flächen, welche für die Durchführung der thermisch-energetische Sanierung nicht erforderlich waren.
- Sind nach Baudurchführung mehr als die definierten Flächen instandzusetzen, sind diese Kosten der/m VerursacherIn / den VerursacherInnen jedenfalls als Bauschaden abzuziehen.

3.5. Denkmalpflegerische MehrleistungenFörderbar:

- Bei Maßnahmen, welche auf Grund eines Bescheides des Bundesdenkmalamtes auszuführen sind (z.B. De- und Wiedermontage von Mosaiken / Sgraffiti an der Fassade, Fensterfaschen, etc.) jene Kosten, welche durch einen Zuschuss des Altstadterhaltungsfonds nicht gedeckt sind (separater Antrag erforderlich).

Nicht förderbar:

- Mehrleistungen, welche vom Altstadterhaltungsfonds finanziert werden.

3.6. Anlagentechnische Maßnahmen

Voraussetzung für die Förderung der „anlagentechnischen Maßnahmen“, ist die gleichzeitige Durchführung baulicher Maßnahmen, die den jährlichen Heizwärmebedarf reduzieren.

3.6.1. Gebäude ohne ZentralheizungsanlageFörderbar:

- Für diese Gebäude wird die Errichtung einer Zentralheizungsanlage mit hocheffizienten alternativen Energiesystemen gem. § 1 Z 5 San-VO empfohlen. Dies kann als Einzelverbesserungsmaßnahme beantragt, oder im Rahmen der THEWOSAN mitgefördert werden.

3.6.2. Gebäude mit ZentralheizungFörderbar:

- Umstellung der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage auf hocheffiziente alternative Energiesysteme gem. § 1 Z 5 San-VO (z.B. Heizöl auf Fernwärme, Kohle oder Heizöl auf Systeme auf Basis erneuerbarer Energien in Kombination mit einer Solaranlage etc.). Details entnehmen Sie bitte dem Infoblatt THEWOSAN.

(http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/thewosan_zielsetzung.pdf)

- Maßnahmen zur Verbesserung des Wirkungsgrades an bestehenden Anlagen z.B. durch Adaptierung der Regeltechnik, etc..
- Passiv-technische Maßnahmen zur Verlustminimierung durch Dämmung der Verteilungsleitungen (z.B. erdverlegte Verteilungsleitungen, Leitungsführung im Keller, Steigleitungen, etc.).

Nicht förderbar:

- Umstellung oder Nachrüstung der Anlagen mit den Energieträgern Strom (ausgenommen bei Einsatz von Wärmepumpen), Heizöl, Kohle und Koks

3.6.3. Allgemeine anlagentechnische Verbesserungen

Förderbar:

- Errichtung von Anlagen zur kontrollierten Be- und Entlüftung.
- Nachregulierung der Luftmenge der Abluftventilatoren, bedingt durch den Einbau dichter Fenster.

3.7. Baunebenkosten / Honorare

Förderbar:

- Entgelt für die Bauverwaltung nach Maßgabe der für die FörderungswerberInnen sonstigen gesetzlichen Rahmenbedingungen wie MRG, WGG, WEG.
- Das Baubetreuungshonorar umfasst das Honorar für die Erstellung des Sanierungskonzeptes (der erforderliche Inhalt ist abrufbar unter http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/thewosan_sanierungskonzept.pdf), weiters für die Planung, die Abwicklung der öffentlichen Ausschreibung, die Bauüberwachung und für das Erwirken einer eventuell erforderlichen Baubewilligung.
- Honorar für die Planungs- und Baustellenkoordination.
- Honorar für die Planung durch Sonderfachleute bei anlagentechnischen Verbesserungen.
- Honorar für die Erstellung der Wärmebrückenberechnung kritischer Stellen, bei denen Kondenswasserbildung zu befürchten ist und in weiterer Folge Gefahr von Schimmelbildung besteht.

Es wird angestrebt, dass die Nebenkosten max. 15 v.H. der reinen Baukosten betragen.