



der weg zur wohnhaussanierung

für HauseigentümerInnen, Bauträger,
Hausverwaltungen, Planungsbüros und
WohnungseigentümerInnen



sanierungsarten im überblick

DACHGESCHOSSAUSBAU, AUFSTOCKUNG UND ZUBAU

Gefördert wird der Ausbau des Dachbodens zu Wohnzwecken sowie der Zubau von vollständigen Wohnungen, welcher sowohl vertikal (Aufstockung) als auch horizontal (Zubau im Hof, Baulückenverbauung) erfolgen kann.

Nachstehende Förderungsschienen sind möglich:

- Dachgeschoßausbau, Aufstockung und Zubau bei Sockelsanierungen oder bei thermisch-energetischen Gebäudesanierungen
- Dachgeschoßausbau, Aufstockung und Zubau bei Sockelsanierungen in Sanierungszielgebieten* und bei Blocksanierungen, wobei die durchschnittliche Größe der neu geschaffenen Wohnungen 90 m² Wohnnutzfläche nicht übersteigen darf
- Dachgeschoßausbau, Aufstockung und Zubau als Einzelmaßnahme bei Herstellung von mindestens drei Wohneinheiten

Grundsätzlich wird bei allen Sanierungsvarianten empfohlen zu prüfen, ob eine Erweiterung des Wohnungsbestandes durch Aufstockung, Dachgeschoßausbau bzw. Zubau möglich ist.

Insbesondere die Aufstockung und der Dachgeschoßausbau stellen eine wertvolle und ressourcenschonende Variante zur Schaffung von neuem Wohnraum dar, da es hierbei zu keiner weiteren Versiegelung von Versickerungsflächen kommt.

* Abfrage unter: www.wohnfonds.wien.at

PERSONENAUFZÜGE

- Einbau oder Zubau von Personenaufzügen
- sicherheitstechnische Nachrüstung von Personenaufzügen

MASSNAHMEN FÜR MENSCHEN MIT BEHINDERUNG

Mit einer barrierefreien Ausgestaltung kann für Menschen mit Behinderung eine deutliche Erhöhung der Lebensqualität erreicht werden. Förderbare Maßnahmen sind zum Beispiel:

- Einbau eines Treppenliftes
- Rampen und elektrische Türöffner etc. in den hausallgemeinen Bereichen

ERHÖHUNG DES WOHNKOMFORTS

Ziel ist es, technisch-infrastrukturelle Standards sowie den Wohnwert zu verbessern. Förderbare Maßnahmen sind zum Beispiel:

- die Schaffung von Gemeinschaftsräumen
- die barrierefreie Umgestaltung des Hauses
- der Zubau von Balkonen
- der Einbau von Gegensprechanlagen
- Schallschutzmaßnahmen
- Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit der BewohnerInnen etc.

HEIMSANIERUNG

Förderbar sind die Sanierung und Erweiterung bestehender Wohnheime, Wohngemeinschaften und Pflegeheime.

- Instandsetzen der allgemeinen Teile des Objektes
- Thermische Sanierung
- Verbesserungsarbeiten (Aufzugseinbau, Fernwärme)
- Verbesserung und/oder Zubau von Heimplätzen

„KLEINE“ BLOCKSANIERUNG

In Zusammenhang mit anderen Sanierungsarten, wie zum Beispiel Sockelsanierung, Totalsanierung oder der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung, sind Maßnahmen zur städtebaulichen Strukturverbesserung förderbar. Diese können umfassen:

- Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen zur Verbesserung von Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen
- Abbruchfolgekosten (Umsiedlungen)
- Soziale Infrastrukturmaßnahmen (Adaptierung von Lokalen für soziale Stützpunkte)

ERHALTUNGSARBEITEN

Die Maßnahmen betreffen die Sanierung (§ 3 MRG) einzelner Bauteile, die nicht Bestandteil der thermischen Gebäudehülle sind.

- Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses (Kanalinstandsetzung, Dachreparatur etc.)
- Modernisierung der technischen Infrastruktur (Instandsetzung der Steigleitungen etc.)
- Behebung ernster Schäden des Hauses auch in bewohnten Wohnungen
- geringfügige Verbesserungsmaßnahmen, wie der Einbau einer Gegensprechanlage

ZENTRALHEIZUNG

- Umstellung einer vorhandenen Heizungsanlage auf Fernwärme innerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes
- Umstellung einer vorhandenen Heizungsanlage auf eine Zentralheizung mit hocheffizienten alternativen Systemen außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes

HÖFE, GRÜNFLÄCHEN UND ANDERE FREIRÄUME


Versiegelte Oberflächen absorbieren Wärme und sind zumeist wasser- und undurchlässig. Natürliche Oberflächen wiederum können Feuchtigkeit speichern und dadurch kühlende Verdunstungsprozesse in Gang setzen.

In vielen Bereichen der Wiener Innenstadtbezirke und in den gürtel-nahen Vierteln der Außenbezirke sind öffentliche Grünflächen spärlich bemessen, daher sind für die BewohnerInnen private, dem Haus zugeordnete Grünoasen von größter Bedeutung.

Bei der Planung einer umfassenden Sanierung sollten daher alle Potentiale zur Schaffung von Grün- und Freiflächen ausgelotet werden.

Nachfolgende Maßnahmen sind zum Beispiel im Rahmen einer Sockelsanierung, Totalsanierung bzw. Heimsanierung oder als Einzelmaßnahme (Wohnkomfort) förderbar:

- wohnungszugeordnete Grün- und Freiräume (Balkone, Loggien, Terrassen)
- gemeinschaftliche Grün- und Freiräume
- Entsiegeln der Hofflächen
- horizontale und vertikale Begrünung

 Weitere Informationen über Förderungsmöglichkeiten von Begrünungen siehe unter Beratungs- und Informationsstellen

wohnfonds_wien

fonds für wohnbau
und stadterneuerung



Für die
Stadt Wien

sehr geehrte interessierte!



Die Stadt Wien liegt in puncto Lebensqualität seit Jahren an vorderster Stelle. Für dieses erfreuliche Ergebnis leistet der geförderte Wiener Wohnbau einen ganz entscheidenden Beitrag. Deshalb forciert die Stadt Wien die Sanierung und Modernisierung alter Bausubstanz. Im Rahmen der Stadterneuerung wurden im Jahr 2019 rund 70 Millionen Euro aus den Mitteln der Wiener Wohnbauförderung in die Sanierung von 70 Projekten mit rund 2.400 Wohnungen investiert. Durch den einzigartigen

Weg der Sanften Stadterneuerung wird leistbares Wohnen für die Wiener Bevölkerung auch in bestehenden Häusern sichergestellt und die soziale Ausgewogenheit gewährleistet. Ein Verdrängen alteingesessener Mieterinnen und Mieter, wie es in vielen anderen Großstädten zu beobachten ist, wird in Wien dadurch vermieden. Mit der ausgewogenen Förderung für die Sanierung bestehender Altbauten und dem Neubau von Wohnungen arbeitet die Wiener Wohnpolitik täglich für ein friedliches und qualitativvolles Zusammenleben in den Wiener Grätzeln.

Kathrin Gaál, Wiener Frauen- und Wohnbaustadträtin
Präsidentin des wohnfonds_wien



Die Stadt Wien bietet im Rahmen der Wohnbauförderung ein breit gefächertes Instrumentarium zur Modernisierung von Altbauten. Von der umfassenden Sanierung mit Wohnungsverbesserung, zu einzelnen Maßnahmen, wie zum Beispiel Aufzügen oder Maßnahmen für Menschen mit Behinderung, bis zur thermisch-energetischen Wohnhaussanierung „Thewosan“. Der vorliegende Folder bietet sowohl PlanerInnen als auch Bauträgern und HauseigentümerInnen eine Übersicht über mögliche Förderungsschienen. Kostenlose Sanierungsberatungen sowie weiterführende Fachberatungen können in unserem wohnfonds_wien forum in Anspruch genommen werden. Wir freuen uns, mithilfe unseres Sanierungsprogrammes weiterhin eine Vielzahl von Projekten verwirklichen zu können.

DI Gregor Puscher,
Geschäftsführer des
wohnfonds_wien

DI Werner Auer,
Bereichsleiter Sanierung des
wohnfonds_wien



der weg zur wohnhaussanierung

WIR KÖNNEN VIEL FÜR SIE TUN

- Förderungsrechtliche Beratung zur Wohnhaus- und Blocksanierung
- Prüfung der Objekte auf Förderbarkeit
- Kontrolle des Baufortschrittes und der widmungsgemäßen Verwendung der Förderungsmittel
- Vorbereitung, Begleitung umfassender Stadterneuerungsmaßnahmen

Der wohnfonds_wien ist für Gebäudesanierungen Ihr Ansprechpartner, wenn Ihr Haus:

- älter als 20 Jahre ist,
- nach Sanierung mehr als zwei Wohneinheiten und
- nach Sanierung überwiegend Wohnungen (mehr als 50% der Nutzfläche) aufweist.

ERSTBERATUNG

Wir bieten Ihnen gerne die Gelegenheit zu einem persönlichen, kostenlosen Beratungsgespräch, um Ihre Fragen im Detail zu beantworten. Öffnungszeiten: Mo bis Do 9.00 – 16.00 und Fr 9.00 – 12.00

FACHBERATUNG

Sie können sich aus erster Hand bei VertreterInnen aller wesentlichen Fachdienststellen des Wohnbauressorts über spezifische Themen informieren. Dabei werden Fragen zum Baurecht, zu Brand- und Wärmeschutz oder Heizung und Kühlung behandelt. Um Anmeldung wird gebeten.

wohnfonds_wien forum

Schmidgasse 3/Lenaugasse (Ecklokal), 1082 Wien
t: +43 1 403 59 19-86679, e: office@wohnfonds.wien.at



sanierungsarten im überblick

SOCKELSANIERUNG

Durchgreifende Sanierung eines Gebäudes bei aufrechten Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen, die jedenfalls nachfolgende Maßnahmen umfasst:

- notwendige Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen gemäß § 3 MRG (Fassadeninstandsetzung, Dachreparatur, Instandsetzen der Steigleitungen, Instandsetzen des Kanals, Tausch von Bleirohren etc.)
- hausseitige Verbesserungsarbeiten gemäß § 4 MRG, soweit zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar (Aufzugseinbau, Einbau von Schallschutzfenstern etc.)
- Verbesserung von mindestens 20% der Wohnnutzfläche des Bestandsgebäudes durch wohnungssinnseitige Maßnahmen. Bis zur Hälfte können diese Verbesserungen durch neu geschaffene Wohnungen (Umbau, Zubau, Ausbau) nachgewiesen werden

TOTALSANIERUNG

Die Totalsanierung ist die durchgreifende Sanierung eines zur Gänze bestandsfreien (leeren) Gebäudes: Ziel ist die Schaffung von zeitgemäßen Wohnungen. Es besteht auch die Möglichkeit, den Altbestand durch Zubauten zu erweitern. Für Sanierungsvorhaben mit mehr als 50% Neubauanteil ist eine eigene Förderungsschiene vorgesehen. Unter bestimmten Voraussetzungen ist der Abbruch und Neubau eines Objektes förderbar.

Optional:

- Dachbodenausbau, Aufstockung und Zubau
- Errichtung von Stellplätzen
- Maßnahmen zur Strukturverbesserung / „kleine“ Blocksanierung
- Adaptierung von Erdgeschoß- und Souterrainflächen zu Geschäftslokalen



THERMISCH-ENERGETISCHE WOHNHAUSSANIERUNG (THEWOSAN)

Ziel der Thewosan ist es, durch Reduktion von Luftschadstoffen und CO₂ Ausstoß zur Verbesserung der Umweltsituation beizutragen. Gleichzeitig soll der Energieverbrauch maßgeblich gesenkt werden, um die Versorgungssicherheit zu erhöhen und die Betriebskosten zu reduzieren. Der Begriff THEWOSAN wird für folgende Förderschienen verwendet:

- Die **umfassende thermisch-energetische Sanierung** zielt auf einen möglichst niedrigen Heizwärmebedarf des Gebäudes ab. Höhere Anforderungen und Fördermöglichkeiten sollen die Qualität der Sanierung steigern. Eine umfassende Thewosan liegt jedenfalls dann vor, wenn mindestens drei der folgenden Teile der Gebäudehülle bzw. der haustechnischen Anlagen gleichzeitig verbessert oder erneuert werden: Fenster, Fassaden, Kellerdecke, Dach oder oberste Geschoßdecke, energetisch relevantes Haustechniksystem
- Bei der **Deltaförderung** steht eine möglichst große Reduktion des Heizwärmebedarfes im Vordergrund. Sie wird nur gewährt, wenn aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen die Mindeststandards für eine umfassende thermisch-energetische Sanierung nicht erreicht werden können.
- Die Förderung einer **Einzelbauteilsanierung** ermöglicht eine zeitlich gestaffelte Sanierung mit dem Ziel, längerfristig das Gesamtobjekt thermisch-energetisch zu ertüchtigen.

Optional:

- Dachbodenausbau, Aufstockung und Zubau
- Errichtung von Stellplätzen
- Maßnahmen zur Strukturverbesserung / „kleine“ Blocksanierung
- Erhöhung des Wohnkomforts, Personenaufzüge, Erhaltungsarbeiten

BERATUNGS- UND INFORMATIONSTELLEN

wohnfonds_wien
forum
t: +43 1 403 59 19-86679
e: office@wohnfonds.wien.at
i: wohnfonds.wien.at

MA 7 – Kultur
t: +43 1 4000 84719
e: post@ma07.wien.gv.at
i: kultur.wien.at

Wohnservice Wien Ges.m.b.H.
t: +43 1 24 503-0
e: office@wohnservice-wien.at
i: wohnservice-wien.at

MA 19 – Architektur und
Stadtgestaltung
t: +43 1 81114 88916
e: post@ma19.wien.gv.at
i: wien.gv.at/stadtentwicklung/

Gebietsbetreuung
Stadterneuerung
e: info@gbstern.at
i: gbstern.at

MA 22 – Umweltschutz
t: +43 1 4000 73440
e: post@ma22.wien.gv.at
i: umweltschutz.wien.at

Bau, Landesinnung Wien
t: +43 1 514 50 6150
e: bau@wkw.at
i: bauinnung.at

MA 25 – Technische
Stadterneuerung
t: +43 1 4000 8025
e: post@ma25.wien.gv.at
i: www.um-haueser-besser.at

Bundesdenkmalamt
t: +43 1 534 15-0
e: service@bda.gv.at
i: bda.gv.at

MA 37 – Baupolizei
t: +43 1 4000 8037
e: post@ma37.wien.gv.at
i: bauen.wien.at

Die Umweltberatung
t: +43 1 803 32 32
e: service@umweltberatung.at
i: umweltberatung.at/

MA 42 – Wiener Stadtgärten
t: +43 1 4000 8042
e: post@ma42.wien.gv.at
i: wien.gv.at/umwelt/parks/

Kammer der
ZiviltechnikerInnen |
ArchitektInnen und
IngenieurInnen
t: +43 1 505 17 81
e: kammer@arching.at
i: wien.arching.at

MA 50 – Wohnbauförderung
und Schlichtungsstelle für
wohnrechtliche Angelegenheiten
t: +43 1 4000 8050
e: post@ma50.wien.gv.at
i: wien.gv.at/wohnen/
wohnbauforderung/

Bildcredits
wohnfonds_wien, PID_Bohmann, Jennifer Fetz, Trimmel Wall Architekten ZTGmbH,
Philipp Löffler, PUBA/Sonja Stepanek, www.studiohuger.at

Impressum
wohnfonds_wien, fonds für wohnbau und stadterneuerung
Lenaugasse 10, 1082 Wien, t: +43 1 403 59 19-0
e: office@wohnfonds.wien.at, i: www.wohnfonds.wien.at
Stand: Februar 2020