

## **PUNKTEBEWERTUNGSSYSTEM Thermisch-Energetische WohnhausSANierung**

**Stand: 18. September 2018**

Wien bietet mit dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) ein interessantes Förderungsangebot.

Auf Grund der hohen Anzahl an Förderungsanträgen bei gleichzeitig beschränkten Budgetmitteln wurde vom wohnfonds\_wien ein objektives, transparentes und nachvollziehbares Punktebewertungssystem geschaffen. Dieses System erlaubt es qualitätsvolle und bewohnerInnenfreundliche Sanierungsvorhaben vorrangig zu reihen und damit auch rascher verwirklichen zu können.

Die Beurteilungskriterien sind in folgende Gruppen zusammengefasst:

- Verfahrensstand
- Städtebau
- Objekt
- Sanierungskonzept
- Verfahrenstechnik

Einige der in der nachfolgenden Tabelle ausgewiesenen Kriterien lassen sich von der Förderungswerberin / vom Förderungswerber aktiv beeinflussen - und bieten damit auch die Chance, die Punkteanzahl zu erhöhen.

Die Bewertungsdurchgänge finden nach Maßgabe der zur Verfügung stehenden Budgetmittel statt.

Tabellarische Auflistung der Bewertungskriterien –  
 Punkteschlüssel siehe Punktebewertung im Detail:

	Kriterien	Punkte- schlüssel
Verfahrens- stand	1.1. vollständiger Projektantrag	offen +
	1.2. Sanierungskonzept	offen +
	1.3. Abschläge bei Verzögerung	bis -80
Städtebau	2.1. Blocksanierungsgebiet	+50
	2.2. Sanierungszielgebiet	+50
	2.3. Strukturverbesserung	bis +30
	2.4. Maßnahmen im öffentlichen Raum	+ 20
Objekt	3.1. Gebaudeszustand	bis +20
	3.2. Heizwärmebedarf ( $HWB_{Ref,BGF}$ ) vor Sanierung über 100 kWh / (m <sup>2</sup> a)	bis +50
Sanierungskonzept	4.1. Kooperation HauseigentumerIn/MiteigentumerIn/BewohnerIn	bis +50
	4.2. Erneuerungsgemeinschaft	bis +10
	4.3. klimarelevante Maßnahmen	bis +40
	4.4. thermische Qualität des Sanierungskonzeptes	bis +100
	4.5. Zusatzmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität	bis +30
	4.6. Schaffung von zusätzlichem Wohnraum	bis +20
Verfahrens- technik	5.1. Objektentsprechende Sanierungsart	+50
	5.2. Ausschreibung – Bestbieterprinzip	+10
	5.3. Ausschreibung – Standard Leistungsverzeichnis	bis +20
	5.4. Ausschreibung – ÖKO-Kauf-Kriterien *)	+20

\*) wird derzeit nicht angewendet

BGF - Bruttogrundfläche

Heizwärmebedarf ( $HWB_{Ref,BGF}$ ): Berechnung siehe Sanierungskonzept Thewosan

## PUNKTEBEWERTUNG IM DETAIL

**Verfahrensstand:**

Der Punkteschlüssel für die Positionen 1.1. bis 1.2. ergibt sich aus der Differenz der Monate zwischen aktuellem Beurteilungsdatum und Verfahrensstand. Voraussetzung ist jedenfalls die Vollständigkeit der Unterlagen des Forderungsantrages.

Pos. 1.1.: vollständiger Projektantrag

Für Projektanträge wird für jeden vollen Monat Verfahrensdauer 1 Punkt vergeben. Ein Ansuchen gilt dann als vollständig, wenn alle am Ansuchen ausgewiesenen Beilagen beigegeben sind. Nicht vollständige Anträge gelten als Anfragen.

Folgende Unterlagen sind vorzulegen:

- vollständig ausgefülltes Antragsformular mit:
  - Grundbuchsauszug
  - Mietzinsliste mit Topografie (Formular des **wohnfonds\_wien**) vollständig ausgefüllt und unterfertigt
  - gegebenenfalls Vollmacht
- Sanierungskonzept (Pläne, Beschreibung der Maßnahmen und Heizwärmebedarfsberechnung): Benötigt wird die Energiekennzahl  $HWB_{Ref,BGF}$  vor und nach Sanierung und der Heizwärmebedarf des Standards Niedrigstenergiegebäude.

Für die Antragstellung notwendige Formulare (Antragsformular, Mietzinsliste, Vollmachten) können Sie im Downloadbereich der Homepage des wohnfonds\_wien downloaden.

[http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/antragsformular\\_samt\\_beilagen.zip](http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/antragsformular_samt_beilagen.zip)

Pos. 1.2.: Sanierungskonzept

Bei Vorlage eines realisierbaren Sanierungskonzeptes wird nach Genehmigung durch den **wohnfonds\_wien** 1 Punkt pro Monat zuerkannt. Voraussetzung ist die Erstbesichtigung des Objektes und das Vorliegen der MA 21-Stellungnahme.

Wurde seitens der WWFSG - MA 21 - Kommission als Förderungsvoraussetzung die Durchführung strukturverbessernder Maßnahmen bedungen, ist als Voraussetzung der Punktevergabe die Umsetzung der Maßnahmen im Sanierungskonzept vorzusehen.

Pos. 1.3.: Abschläge bei Verzögerung

Bei nicht notwendiger Verzögerung durch den Antragsteller werden

10 Punkte bei Urgenzbriefen für nicht erbrachte Unterlagen drei Monate nach Aufforderung,

30 Punkte bei Terminüberschreitung der Unterlagenurgenz,

zusätzlich 50 Punkte bei besonderen, unbegründeten Verzögerungen

abgezogen.

**Städtebau:**Pos. 2.1.: Blocksanierungsgebiet

Befindet sich das Objekt in einem Blocksanierungsgebiet, werden die Punkte zuerkannt. Eine Übersicht der aktuellen Blocksanierungsgebiete finden Sie auf der Homepage des **wohnfonds\_wien** ([www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at) - [link](#)).

mögliche Punkteanzahl: 50

Pos. 2.2.: Sanierungszielgebiet

Sanierungszielgebiete sind Gebiete mit Erneuerungsbedarf (z.B. hoher Anteil an Substandardwohnungen, Kleinwohnungen etc.) Die Erhebung erfolgt durch den Magistrat. Eine Abfragemöglichkeit finden Sie auf der Homepage des **wohnfonds\_wien** ([www.wohnfonds.wien.at](http://www.wohnfonds.wien.at) - [link](#)).

mögliche Punkteanzahl: 50

Pos. 2.3.: Strukturverbesserung

Die Punktevergabe für dieses Kriterium bedingt die Durchführung von strukturverbessernden Maßnahmen zB: Teilabbrüche, Hofentkernung, Flachdachbegrünung, Reduktion von Betriebsemissionen, freiwilliger Schaffung von PKW-Stellplätzen (nicht Pflichtstellplätzen) oder Sammelgaragen etc.

Bei positiver Stellungnahme der MD Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK werden für Teilabbrüche 30 Punkte, sonst 10 Punkte, vergeben.

Pos. 2.4.: Maßnahmen im öffentlichen Raum

Bewertet werden konkrete Projekte, welche in Abstimmung mit Maßnahmen im öffentlichen Raum realisiert werden. Eine ProjektAbstimmung mit dem **wohnfonds\_wien** und der Magistratsdirektion – Baudirektion / Gruppe Hochbau ist erforderlich. Als Beispiele können insbesondere verkehrsberuhigte Zonen, U-Bahn-Bau u.a.m. angesprochen werden.

mögliche Punkteanzahl: 20

**Objekt:**Pos. 3.1.: Gebäudezustand

Die Punktevergabe für den Gebäudezustand erfolgt nach folgenden Zustandskategorien und anhand der Checkliste, welche im Zuge der Erstbesichtigung durch den **wohnfonds\_wien** ausgefüllt wird.

- schlecht                    20 Punkte
- durchschnittlich       10 Punkte

Objekte, welche einen besseren oder schlechteren Zustand als durch die unten angeführten Zustandskategorien beschrieben, aufweisen, erhalten keine Punkte.

## Kategorieeinstufungen:

- **schlecht:**

augenscheinliche Mängel bzw. Schäden an den allgemeinen Teilen des Hauses

Fassaden, Fenster, Türen: kleinflächige fehlende Putzflächen, stellenweise Risse, Fenster tw. nicht mehr reparabel, Türen tw. nicht mehr reparabel, Verblechungen tw. zu erneuern

- **durchschnittlich:**

geringe bauliche Mängel, die durch Reparatur behebbar sind

Fassaden, Fenster, Türen: geringer bis mittlerer Schadensgrad, Fenster und Türen tischlermäßig zu übergehen, Anstrich jedenfalls zu erneuern

Pos. 3.2.: Heizwärmebedarf ( $HWB_{Ref,BGF}$ ) vor Sanierung

Für erhebliche thermisch-energetische Mängel vor Sanierung werden Punkte vergeben.

Für je 2 kWh/(m<sup>2</sup>a), um das der Wert  $HWB_{Ref,BGF}$  vor Sanierung von 100 kWh/(m<sup>2</sup>a) überschritten wird, wird ein Punkt vergeben (Beispiel:  $HWB_{Ref,BGF}$  vor Sanierung = 150 kWh/(m<sup>2</sup>a) → 25 Punkte), max. jedoch 50 Punkte.

**Sanierungskonzept:**Pos. 4.1.: Kooperation HauseigentümerIn/MiteigentümerIn/BewohnerIn

Das Ziel im Rahmen der sanften Stadterneuerung ist die Herstellung von partnerschaftlichen Beziehungen zwischen HauseigentümerInnenschaft und MieterInnengemeinschaft und die gemeinsame Durchführung der Sanierung.

⇒ Für die schriftliche Vorausinformation an die MieterInnen über das Sanierungsvorhaben und Durchführung von Hausversammlungen mit rechtzeitiger Einladung des wohnfonds\_wien bzw. einer Gebietsbetreuung werden 20 Punkte vergeben.

⇒ Für die persönliche Kontaktnahme (schriftliche MieterInnenbefragung) und Abstimmung des haus- und wohnungsseitigen Sanierungskonzeptes (schriftliches Einverständnis zur Erstellung des Vorprüfberichtes) bzw. für die positive Abführung einer Hausversammlung mit Konsensfindung gibt es zusätzlich 10 Punkte.

⇒ Legt der Förderungswerber ein Konzept vor, in dem die Organisation der Bauabwicklung insbesondere im Hinblick auf möglichst geringe Beeinträchtigungen der BewohnerInnen durch die Bauführung und die Kommunikation mit den BewohnerInnen (Information über Termine, Hotline für Fragen und dergleichen) dargestellt wird, können 20 Punkte vergeben werden.

bis 50 Punkte

Pos. 4.2.: Erneuerungsgemeinschaft

Für die gekoppelte Planungs- und Baudurchführung von benachbarten Sanierungsobjekten (AnrainerInnen im Sinne der Bauordnung für Wien) werden 10 Punkte vergeben.

Pos. 4.3.: innovative und klimarelevante Maßnahmen

Für die Durchführung von umfassenden und besonderen über eine normale thermisch-energetische Sanierung hinausgehenden raumklimatischen, anlagentechnischen oder bauphysikalischen Verbesserungsmaßnahmen auf Basis eines energetischen Sanierungskonzeptes, oder andere besonders innovative Maßnahmen, werden maximal 40 Punkte vergeben.

Handhabung: 10 oder 20 Punkte je einzelner Sondermaßnahme, abhängig von Qualität und Umfang der Maßnahme.

Beispiele für derartige Maßnahmen sind:

- Umstellung der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage auf hocheffiziente alternative Energiesysteme gem. § 1 Abs. 5 der Sanierungsverordnung LGBl. Nr. 2/2009 idF. LGBl. Nr. 33/2018: 20 Punkte
- Thermische Solaranlagen: 10 Punkte
- Photovoltaikanlagen: 10 Punkte (z.B. für die Beleuchtung allgemeiner Teile des Hauses, wenn die Anlagenamortisationsdauer unter 25 Jahren liegt)
- Einsatz sonstiger additiver Energien: 10 Punkte (z.B. Anlagen zur Nutzung von Umgebungswärme oder Abwärme allgemein; Anlagen mit hohem energetischen Wirkungsgrad, z.B. Wärmepumpen (zertifiziert nach EU-Umweltzeichenkriterien - EU-Ecolabel)
- Besondere Maßnahmen zur Be- und Entlüftung: 10 Punkte (z.B. Wohnraumbe- und -entlüftung mit Wärmerückgewinnung für alle Wohnungen, welche unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln saniert oder neu geschaffen werden)
- Für sonstige innovative Sanierungsmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand bei lärmexponierten Objekten, Artenschutz an Gebäuden) werden bis zu 20 Punkte zuerkannt. Die Punktevergabe bedarf der Abstimmung im Jour-Fixe des wohnfonds\_wien.

Pos. 4.4.: thermische Qualität des Sanierungskonzeptes

Wenn durch thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen folgende Reduktion des durchschnittlichen Heizwärmebedarfs (HWB) in Abhängigkeit vom Niedrigstenergiegebäudestandard erreicht wird:

$HWB_{Ref,BGF}$  1,65 mal so hoch wie der Standard

Niedrigstenergiegebäude 10 Punkte

$HWB_{Ref,BGF}$  1,10 mal so hoch wie der Standard

Niedrigstenergiegebäude 50 Punkte

Zwischen diesen Werten wird interpoliert.

Erreicht das Objekt den Niedrigstenergiegebäudestandard werden weitere 50 Punkte zuerkannt.

Wird jedoch nicht mindestens der 1,65-fache Standard Niedrigstenergiegebäude erreicht, gibt es pro 2 kWh/(m<sup>2</sup>a) über dem 1,65-fachen Standard Niedrigstenergiegebäude einen Punkt Abzug.

Für die Reduktion des durchschnittlichen Heizwärmebedarfs um mindestens 50 kWh/(m<sup>2</sup>a) werden 10 Punkte vergeben. Für jede zusätzliche Reduktion um 2 kWh/(m<sup>2</sup>a) wird ein weiterer Punkt vergeben (Reduktion um 110 kWh/(m<sup>2</sup>a) = 40 Punkte).

Pos. 4.5.: Zusatzmaßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität

Bei Planung weiterer Investitionen (ob mit oder ohne Inanspruchnahme von Förderungsmitteln) die einer Verbesserung der Wohnqualität dienen und das Objekt aufwerten. Je nach Umfang der Maßnahmen (Aufzug, Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts, zur Barrierefreiheit etc.) werden maximal 30 Punkte vergeben. Handhabung: 10 Punkte je einzelner umfangreicher Zusatzmaßnahme.

Pos. 4.6.: Schaffung von zusätzlichen Wohnraum

Für die Schaffung von neuem Wohnraum wird je %Punkt an neugeschaffener Wohnnutzfläche 1 Punkt, bis zum Punktemaximum von 20 Punkten vergeben. Ausgangsbasis ist die Wohnungsnutzfläche vor Sanierung lt. Mietzinsliste. Die Umgestaltung von Geschäftsflächen ist nicht auf die Fläche des neugeschaffenen Wohnraumes anrechenbar.

**Verfahrenstechnik:**

Pos. 5.1.: Objektentsprechende Sanierungsart

Wenn das Objekt mehr als 2/3 Kategorie A oder B Wohnungen aufweist und nicht bestandsfrei ist, werden 50 Punkte vergeben.

Für Objekte, mit einer Verbesserung von mind. 20% der Wohnnutzfläche steht die Sanierungsart Sockelsanierung, für bestandsfreie Gebäude die Sanierungsart Totalsanierung zur Verfügung.

Pos. 5.2.: Ausschreibung – Bestbieterprinzip

Basis für die Punktevergabe ist die Ausschreibung nach dem Bestbieterprinzip. Voraussetzung für die Punktevergabe ist, dass sich die Eigentümerin/der Eigentümer (PlanerIn) eine schriftliche Verpflichtungserklärung abgibt.

Weiterführende Informationen zur Ausschreibung nach dem Bestbieterprinzip finden Sie im Infoblatt. Das Infoblatt sowie die Verpflichtungserklärung können Sie im Downloadbereich der Homepage des **wohnfonds\_wien** downloaden.

[http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/offenesverfahren\\_bestbieter.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/offenesverfahren_bestbieter.pdf)

[http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/verpflichtungserklaerung\\_betsbieter.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/verpflichtungserklaerung_betsbieter.pdf)

mögliche Punkteanzahl: 10

Pos. 5.3.: Ausschreibung – Standard Leistungsverzeichnis - LBH

Werden bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse für eine allenfalls erforderliche öffentliche Ausschreibung die "Standard-Leistungsverzeichnisse-LBH" verwendet und die Abrechnung der Baukosten, zusätzlich zur Papierform auch auf Ö-Norm-Datenträger vorgelegt können 20 Punkte zuerkannt werden.

Sollte bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse für eine allenfalls erforderliche öffentliche Ausschreibung die "Standard-Leistungsverzeichnisse - LBH" **nicht** verwendet, jedoch die Abrechnung der Baukosten, zusätzlich zur Papierform auch auf Ö-Norm-Datenträger vorgelegt werden, können 5 Punkte zuerkannt werden.

Voraussetzung für die Punktevergabe ist, dass die Eigentümerin/der Eigentümer (PlanerIn) eine schriftliche Verpflichtungserklärung abgibt, downloadbar von der Homepage des **wohnfonds\_wien**.

[http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/verpflichtungserklaerung\\_lv.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/verpflichtungserklaerung_lv.pdf)

Pos. 5.4.: Ausschreibung – ÖKO-Kauf-Kriterien (wird derzeit nicht angewendet)

Werden einer allenfalls erforderlichen öffentlichen Ausschreibung Arbeiten die ÖKO-KAUF Kriterien zugrunde gelegt, werden 20 Punkte zuerkannt. Voraussetzung für die Punktevergabe ist, dass die Eigentümerin/der Eigentümer (PlanerIn) eine schriftliche Verpflichtungserklärung abgibt, downloadbar von der Homepage des **wohnfonds\_wien**.

[http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/verpflichtungserklaerung\\_oekokauf.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/verpflichtungserklaerung_oekokauf.pdf)

**Sollten Sie weitere Fragen haben, unterstützen Sie gerne die MitarbeiterInnen des wohnfonds\_wien – fonds für wohnbau und stadterneuerung.  
1082 Wien, Lenaugasse 10, Tel.: 403 59 19-0.**