

## **PUNKTEBEWERTUNGSSYSTEM TOTALSANIERUNG**

**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 als dynamisch 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. Abschlüsse bei Verzögerung	bis -80
Städtebau	2.1. Blocksanierungsgebiet	+50
	2.2. Sanierungszielgebiet	+50
	2.3. Gründerzeitviertel	+20
	2.4. Strukturverbesserung	bis +30
	2.5. Maßnahmen im öffentlichen Raum	+20
	2.6. Stadtbildpflege und Erhaltung von Ortskernen	+10
	2.7. Schutzzone	+20
	2.8. Denkmalschutz	+20
Objekt	3.1. Gebäudezustand	bis +20
	3.2. Realbestand Wohnungen der Kategorie C und D (mind. 50 %)	bis +20
	3.3. Initiativgruppe	+10
Sanierungskonzept	4.1. Erneuerungsgemeinschaft	+10
	4.2. innovative Maßnahmen	bis +20
	4.3. klimarelevante Maßnahmen	bis +30
	4.4. thermische Qualität des Sanierungskonzeptes	bis + 100
	4.5. Planungsqualität	bis +20
	4.6. Barrierefreiheit	+20
Verfahrenstechnik	5.1 Objektentsprechende Sanierungsart	+50
	5.2. Ausschreibung – Bestbieterprinzip	+10
	5.3. Ausschreibung – Standard Leistungsverzeichnis	bis +20
	5.4. Ausschreibung – ÖKO-Kauf-Kriterien *)	+20
	5.5. Bereitstellung von Zwischennutzungswohnungen	bis +35

\*) wird derzeit nicht angewendet

## 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:
  - Grundbuchsatzzug
  - Topografie des Bestandes mit Angaben über etwaige Bestandsrechte
  - gegebenenfalls Vollmacht
- Sanierungskonzept

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

Liegt das Sanierungskonzept (bestehend aus Entwurfsplan, Kostenschätzung, verbale Beschreibung) vor werden 20 Punkte vergeben.

Ab dem Zeitpunkt der schriftlichen Planfreigabe durch den **wohnfonds\_wien** wird je vollen Monat 1 Punkt zuerkannt.

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.: Gründerzeitviertel

Befindet sich das Objekt in einem Gebiet, in dem kein Lagezuschlag zum Richtwert gem. § 3 Abs.2 RWG in Ansatz gebracht werden kann, werden 20 Punkte zuerkannt.

Ob sich Ihr Objekt in einem Gebiet ohne Lagezuschlag befindet, können Sie anhand der Lagezuschlagskarte 2014 feststellen (grau ausgewiesener Bereich).

[www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau/technik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html](http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbau/technik/ahs-info/lagezuschlagskarte.html)

Pos. 2.4.: 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. 2.5.: 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 MD Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK ist erforderlich. Als Beispiele können insbesondere verkehrsberuhigte Zonen, U-Bahn-Bau u.a.m. angesprochen werden.

mögliche Punkteanzahl: 20

Pos. 2.6.: Stadtbildpflege und Erhaltung von Ortskernen

Ob das Kriterium "Stadtbildpflege" erfüllt wird, wird von der zuständigen Projektbetreuerin/dem zuständigen Projektbetreuer bzw. mittels einer Stellungnahme der MA 19 bewertet. Hier geht es um stadtbildmäßig interessante Objekte mit erhaltungswürdigen gegliederten Fassaden außerhalb von festgelegten Schutzzonen oder Denkmalschutz.

mögliche Punkteanzahl: 10

Pos. 2.7.: Schutzzone

Das Kriterium „Schutzzone“ ist gegeben, wenn sich das Objekt in einer Schutzzone befindet. Eine Abfragemöglichkeit bietet sich auf den Seiten von [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at) (im [Auskunftssystem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan](#)).

mögliche Punkteanzahl: 20

Pos. 2.8: Denkmalschutz

Das Kriterium "Denkmalschutz" muss im Projektantrag ausgewiesen werden (aufgrund des Grundbuchauszuges bzw. Bescheid des Denkmalamtes).

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

Keller: mittlere Feuchtigkeitsschäden, tw. fehlende Kellerbeleuchtung, unebener Kellerboden, Kellerabteile eher unbrauchbar, Hauskanal tw. instand zu setzen

Hauseinfahrt, Stiegenhaus Gänge: Putz - und Anstrichschäden, unebenes Bodenpflaster, tw. fehlende Beleuchtungskörper

Dach, Dachboden: undichte Stellen durch schadhafte Dachziegel und fehlenden Fugenverstrich, verrostete oder fehlende Verblechungen, Neudeckung und Neuverblechung erforderlich

Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche nicht in Betrieb, Aufzug nicht TÜV- konform

Außenanlagen: unebenes Hof- und Traufenpflaster, undichter Hofeinlauf, Schäden an den Einfriedungen

- **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

Keller: geringe Feuchtigkeitsschäden, abgetretene Kellerstufen, brauchbare Kellerabteile, Hauskanal geringfügig instand zusetzen

Hauseinfahrt, Stiegenhaus Gänge: geringe Putzschäden, Anstrich – und Beschichtungsarbeiten erforderlich, tw. unebenes Bodenpflaster

Dach, Dachboden: Dachdeckung durch Übergehen instandsetzbar, Neuanstrich der Verblechungen erforderlich, keine Feuchtigkeitsschäden

Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche in Betrieb, jedoch sanierungsbedürftig, Aufzug nicht TÜV-konform

Außenanlagen: tw. unebenes Hof- und Traufenpflaster, undichter Hofeinlauf, geringe Schäden an den Einfriedungen

Pos. 3.2.: Realbestand Wohnungen der Kategorie C und D (mind. 50 %)

Die Sanierung von Wohngebäuden und die Beseitigung von schlecht ausgestatteten Wohnungen sind vordringlich gegenüber der Umgestaltung eines „Nicht-Wohnhauses“ in ein Wohnhaus. Daher werden, wenn es sich bei dem zur Sanierung vorgesehenen Objekt um ein Wohnhaus mit mind. 50 % "Kategorie C- und D-Wohnungen" handelt 20 Punkte zuerkannt.

Pos. 3.3.: Initiativgruppe

Beim Zusammenschluss mehrerer Personen zur gemeinsamen Sanierung und Selbstnutzung der Wohnungen nach Sanierung (ein Bauherrenmodell ist darunter nicht zu verstehen) gibt es 10 Punkte.

**Sanierungskonzept:**

Pos. 4.1.: Erneuerungsgemeinschaft

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

Pos. 4.2.: innovative Maßnahmen

Für sonstige innovative Sanierungsmaßnahmen (zB 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. 4.3.: klimarelevante Maßnahmen

Werden besondere raumklimatische, anlagentechnische, bauphysikalische Verbesserungsmaßnahmen oder sonstige ökologische Maßnahmen gesetzt, können maximal 30 Punkte vergeben werden.

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 Systeme gem. § 1 Abs. 5 der Sanierungsverordnung LGBl. Nr. 2/2009 idF. LGBl. Nr. 33/2018: 20 Punkte
- Thermische Solaranlagen: 10 Punkte
- Photovoltaikanlagen als Gemeinschaftsanlage wenn die Anlagenamortisationsdauer unter 25 Jahren liegt: 10 Punkte (z.B. für die Beleuchtung allgemeiner Teile des Hauses)
- 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. Wohnraumbelüftung und -entlüftung mit Wärmerückgewinnung für alle Wohnungen, welche unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln saniert oder neu geschaffen werden)

Pos. 4.4.: thermische Qualität des Sanierungskonzeptes

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

$HWB_{Ref, BGF}$  1,50 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 Passivhausstandard werden weitere 50 Punkte zuerkannt.

Voraussetzung für die Punktevergabe ist die Planfreigabe durch den **wohnfonds\_wien**.

Es wird empfohlen die HWB-Berechnung erst nach erfolgter Planfreigabe durch den **wohnfonds\_wien** zu erstellen.

Pos. 4.5.: Planungsqualität

Weist das planliche Sanierungskonzept besondere Qualitäten auf, werden zu den u.a. Kriterien je 5 Punkte zuerkannt: (max. 20 Punkte):

- Besondere Gestaltung der Erdgeschoßzone als Maßnahme gegen die Verödung des Straßenraumes
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum:
  - barrierefrei erreichbar und ausgestattet
  - ausreichend groß: mind. 2,00 m<sup>2</sup> je Wohneinheit

- Kinderspielraum/-Platz:
  - nur wenn die Schaffung nicht auf Grund rechtlicher Vorgaben ohnehin erforderlich ist
- Müllraum/-platz:
  - von den BewohnerInnen barrierefrei erreichbar
  - derart situiert, dass eine Beeinträchtigung der Erschließungsflächen des Hauses sowie der Freiflächen minimiert wird
- Keller – Einlagerungsräume:
  - barrierefrei erreichbar, gut nutzbar; mind. 2,00 m<sup>2</sup> je Wohneinheit

Voraussetzung für die Punktevergabe ist die Planfreigabe durch den **wohnfonds\_wien**.

#### Pos.. 4.6.: Barrierefreiheit

Ein Kriterium der Projektqualität ist die "Barrierefreiheit des Objektes". 10 Punkte werden vergeben, wenn 80 % der Wohnungen (nach Sanierungskonzept) sowie die zur gemeinsamen Nutzung vorgesehenen Freiflächen barrierefrei erreichbar sind.

Sind 100 % der Wohnungen (nach Sanierungskonzept) sowie die zur gemeinsamen Nutzung vorgesehenen Freiflächen barrierefrei erreichbar, werden 20 Punkte vergeben.

#### **Verfahrenstechnik:**

##### Pos. 5.1: Objektentsprechende Sanierungsart

Wenn das Objekt zum Zeitpunkt der Antragstellung bestandsfrei ist, werden 50 Punkte vergeben.

Für Objekte die nicht bestandsfrei sind, steht bei mehr als 2/3 Kategorie A und B-Wohnungen die Sanierungsart THEWOSAN bei mind. 1/3 Kategorie C und D-Wohnungen die Sanierungsart Sockelsanierung 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\\_iv.pdf](http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/verpflichtungserklaerung_iv.pdf)

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

Werden einer allenfalls erforderlichen öffentlichen Ausschreibung der 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)

Pos. 5.5.: Bereitstellung von Zwischennutzungswohnungen

Für die Bereitstellung von Wohnungen vor Sanierung für die Zwischennutzung durch anerkannte gemeinnützige Institutionen nach dem 2. WÄG mit zusätzlichen Punkten bewertet (bis 35 Punkte).

mögliche Punkteanzahl: 35

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