

THEWOSAN - Zielsetzung

Thermisch-Energetische WohnhausSANierung

Stand: 13. Oktober 2020

- **ALLGEMEINES**
- **FÖRDERUNGSVORAUSSETZUNGEN**
- **NICHT FÖRDERUNGSWÜRDIGE GEBÄUDE**
- **WIE WIRD GEFÖRDERT**
- **WAS WIRD GEFÖRDERT**
- **HINWEISE ZU UMSETZUNG / MASSNAHMEN / MATERIALIEN**
- **SANIERUNGSKONZEPT THEWOSAN (Kurzfassung)**
- **VERFAHRENSABLAUF THEWOSAN**
- **DACHGESCHOSS-AUSBAU UND/ODER ZUBAU VON WOHNUNGEN**
- **ERHALTUNGSMASSNAHMEN AN THERMISCH NICHT RELEVANTEN BAUTEILEN**

ALLGEMEINES:

Ziel der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung ist es, durch Reduktion von Luftschadstoffen und CO₂-Ausstoß zur Verbesserung der Umweltsituation beizutragen sowie den Energieverbrauch der Gebäude deutlich zu reduzieren. Deshalb werden bauliche und **zusätzlich** energetische Maßnahmen gefördert, die zur Verringerung des Heizwärmebedarfs bzw. des Energieverbrauchs führen, im Wesentlichen also die **Dämmung der gesamten Gebäudehülle** bzw. Optimierung des Heizungs- bzw. Warmwassersystems. Darüber hinaus soll die **ökologische Optimierung des Gebäudes** (z.B. durch Verbesserung des Heizsystems, Einbau einer kontrollierten Wohnraumlüftung, Verwendung ökologisch unbedenklicher Baustoffe u.v.m.) angeregt werden.

- Parallel zur THEWOSAN sind auch die Förderung eines **Dachgeschoßausbaues** und der Zubau vollständiger Wohnungen möglich.
- Ebenso ist die Koppelung mit der Förderung von Erhaltungsarbeiten und anderen Einzelmaßnahmen wie z.B. Errichtung eines Aufzuges oder Nachrüstung eines bestehenden Aufzuges auf den aktuellen Stand der Technik sowie mit Sanierungsmaßnahmen, die der Erhöhung des Wohnkomforts dienen, möglich.
- Bei der Kombination von geförderten Erhaltungsarbeiten mit THEWOSAN ist zu beachten, dass Maßnahmen an der thermischen Gebäudehülle grundsätzlich (bis auf wenige Ausnahmen) nur mehr als thermisch-energetische Sanierung förderbar sind.
- Die Koppelung mit den Förderungsschienen Sockelsanierung, Totalsanierung und Heim ist **nicht** möglich, allerdings sind bei diesen Sanierungsarten umfangreiche Förderungsmöglichkeiten für thermische und energetische Maßnahmen vorgesehen.
- Die Abwicklung mittels Contracting ist möglich.

Nutzen der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung für EigentümerInnen und MieterInnen:

- Verringerung der Heizkosten.
- Reduzierung der Energieverluste und Optimierung der Heizanlagen bzw. der haustechnischen Anlagen.
- Anhebung des Wohnkomforts.

Umfassende thermisch-energetische Sanierung, Deltaförderung und Einzelbauteilsanierung:

Durch die Sanierungsverordnung 2008 in der Fassung LGBl. 33/2018 wurde die THEWOSAN wesentlich anders gestaltet und in drei Förderschienen aufgeteilt. Und zwar wurde die **umfassende thermisch-energetische Sanierung**, die **Deltaförderung** und die **Förderung von Einzelbauteilsanierung** geschaffen. Der Begriff THEWOSAN wird weiterhin als Überbegriff für alle Förderschienen gemeinsam verwendet.

- Die **umfassende thermisch-energetische Sanierung** (im folgenden auch umfassende THEWOSAN genannt) zielt auf einen möglichst niedrigen Heizwärmebedarf des Gebäudes nach Sanierung ab. Strengere Fördervoraussetzungen und höhere Fördermöglichkeiten sollen die Qualität der Sanierung steigern. Anwendungsbeispiele: Nachkriegsgebäude der 1950er bis 80er Jahre, sowie Gründerzeithäuser ohne gegliederte Fassade.
- Die **Deltaförderung** ist eine thermisch-energetische Sanierung, die vor allem die Reduktion des Heizwärmebedarfes zum Ziel hat, jedoch die Gesamtgebäudestandards nicht einhält. Die Deltaförderung darf nur dort gewährt werden, wo aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen die Mindeststandards für eine umfassende thermisch-energetische Sanierung nicht erreicht werden können. Anwendungsbeispiel: Gründerzeithäuser mit erhaltenswerten Fassaden.
- Die Förderung für **Einzelbauteilsanierung** ermöglicht eine zeitlich gestaffelte Sanierung. Vor der Sanierung des Einzelbauteils ist ein Sanierungskonzept für das gesamte Gebäude zu erstellen, dessen Ziel mindestens die Erreichung der Anforderung der aktuellen gültigen Bauordnung sein muss. Für den zu sanierenden Einzelbauteil (thermisch) muss ein U-Wert Nachweis vorgelegt werden, der die Werte gemäß § 2 Abs. 3 der Sanierungsverordnung der letztgültigen Fassung einhält.

FÖRDERUNGSVORAUSSETZUNGEN:

Die thermisch-energetische Wohnhaussanierung ist primär für Objekte der Nachkriegszeit bzw. Gründerzeitgebäude, in denen Wohnungen der Ausstattungskategorie A oder B überwiegen, gedacht.

Die Förderung kann jedoch unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen, des Hauptmietzinssaldos / des Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrages / der Rücklage und der zu erwartenden zukünftigen Einnahmen gewährt werden.

- Grundvoraussetzungen gemäß WWFSG:
 - Die Baubewilligung liegt mehr als 20 Jahre zurück.
 - Der Bestand ist mit dem geltenden **Flächenwidmungs- und Bebauungsplan** vereinbar.
 - Das Objekt stellt ein **Wohnhaus** dar, d.h. nach Sanierung dient mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche Wohnzwecken.
- Anlagentechnische Maßnahmen ohne gleichzeitige Durchführung von baulichen Maßnahmen zur Reduktion des jährlichen Heizwärmeverbrauchs sind nicht förderbar.

- Vorlage eines **thermisch-energetischen Sanierungskonzeptes** (siehe Sanierungskonzept THEWOSAN).
- Als Voraussetzung für eine umfassende thermisch-energetische Sanierung darf der Heizwärmebedarf ($HWB_{Ref,BGF}$) das 1,65-fache des Heizwärmebedarfs für ein Niedrigstenergiegebäude nicht überschreiten.

Der Heizwärmebedarf für ein Niedrigstenergiegebäude errechnet sich gem. OIB Dokument „Nationalen Plan“ mit folgender Formel:

$$10 \times (1+3,0/I_c)$$

Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, in Schutzzonen liegen oder die erhaltungswürdige gegliederte Fassaden aufweisen, muss der oben genannte **Wärmeschutzstandard nicht eingehalten** werden!

Ob das Gebäude erhaltungswürdige gegliederte Fassaden im Sinne des § 118 Abs. 4 Ziff. 1 der Technikonovelle 2007 aufweist und daher die Ausnahmen hinsichtlich des zu erreichenden Wärmeschutzstandards anwendbar sind, wird durch eine Anfrage des wohnfonds_wien bei der sachlich zuständigen Dienststelle der Stadt Wien – Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung geklärt.

Ob Objekte unter Denkmalschutz stehen, klärt der wohnfonds_wien mit dem Bundesdenkmalamt.

- Weiters müssen für die **umfassende THEWOSAN-Förderung** mindestens drei der folgenden Teile der Gebäudehülle bzw. der haustechnischen Anlagen gleichzeitig erneuert werden:
 - Fensterflächen
 - Dach oder oberste Geschoßdecke
 - Fassadenflächen
 - Kellerdecke
 - energetisch relevantes Haustechniksystem
- Durch die gesetzten Maßnahmen muss der Heizwärmebedarf um mindestens 20 kWh/(m²a) reduziert und bei Kombination mit energetischen Verbesserungsmaßnahmen der Gesamtenergieeffizienzfaktor (f_{GEE}) zusätzlich um mindestens 0,05 vermindert werden.
- Können aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen der Wärmeschutzstandard und/oder die Mindestanzahl an zu sanierenden Teilen der Gebäudehülle bzw. der haustechnischen Anlagen nicht eingehalten werden, so kann eine **Deltaförderung** gewährt werden, wenn
 - mindestens 40 % des Ausgangs-Heizwärmebedarfs eingespart und
 - folgende Bauteilanforderungen (U-Werte) eingehalten werden:

Bauteil	U-Wert
Fenster und Fenstertüren in Wohngebäuden gegen Außenluft (bezogen auf Prüfnormmaß)	1,35 W/m ² K
Fensterglas (bei Tausch nur des Glases)	1,10 W/m ² K
Wände gegen Außenluft	0,25 W/m ² K
Decken gegen Außenluft, gegen Dachräume (durchlüftet oder ungedämmt) und über Durchfahrten sowie Dachschrägen gegen Außenluft	0,20 W/m ² K
Kellerdecke, Fußboden gegen Erdreich	0,35 W/m ² K

Bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, in Schutzzonen liegen oder die erhaltungswürdige gegliederte Fassaden aufweisen, müssen die oben genannten Bauteilanforderungen nur insofern eingehalten werden, als dies durch Erfüllung der entsprechenden Auflagen technisch und wirtschaftlich möglich ist.

z.B.: Steht die Fassade samt Fenstern unter Denkmalschutz, können die Mindest-

anforderung an die U-Werte nicht erfüllt werden. Wird auch die oberste Geschoßdecke saniert, ist ein U-Wert von 0,20 W/m²K (siehe Tabelle) nachzuweisen.

- Die Förderung für **Einzelbauteilsanierung** kann gewährt werden, wenn
 - die zuvor angeführten Bauteilanforderungen eingehalten werden und
 - ein Sanierungskonzept für das gesamte Gebäude vorhanden ist.

NICHT FÖRDERUNGSWÜRDIGE GEBÄUDE:

- Gebäude, die zu mehr als der Hälfte im Eigentum des Bundes oder eines Landes stehen.
- Gebäude, die im Eigentum oder in der Benützung eines fremden Staates, einer internationalen Organisation etc. stehen, sofern diese Gebäude zur Unterbringung von diplomatischen Vertretungen oder zu Wohnzwecken von als exterritorial anerkannten Personen verwendet werden.
- Gebäude und Wohnungen, die nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen nicht zur Befriedigung des dringenden Wohnbedürfnisses ihrer BewohnerInnen regelmäßig verwendet werden.

WIE WIRD GEFÖRDERT?

Gemäß § 38 Abs. 2 - WWFSG 1989 - LGBl. Nr. 18/1989 idF. LGBl. Nr. 08/2017 muss die Förderungswerberin/der Förderungswerber ein Drittel der Gesamtbaukosten aus Eigenmitteln finanzieren.

Die **umfassende THEWOSAN-Förderung** besteht aus einem nichtrückzahlbaren Beitrag dessen Höhe durch die Relation zum Standard Niedrigstenergiegebäude bzw. dem Gesamtenergieeffizienzfaktor für die Berücksichtigung weiterer haustechnischer Verbesserungen bestimmt wird.

Voraussetzung ist eine Einsparung von mindestens 20 kWh/m²a bei der Energiekennzahl Heizwärmebedarf und bei Kombination mit energetischen Verbesserungsmaßnahmen den Gesamtenergieeffizienzfaktor (f_{GEE}) zusätzlich um mindestens 0,05 zu vermindern.

nichtrückzahlbarer Beitrag *)	max. Ausmaß des Beitrags**)	bis 31.12.2020	
		entweder max.Standard Niedrigstenergiegebäude bis 31.12.2020	oder max. f _{GEE} ***) bis 31.12.2020
€60,00	20%	1,65-fach	1,00
€90,00	25%	1,50-fach	0,95
€130,00	25%	1,30-fach	0,90
€170,00	30%	1,10-fach	0,80
Zusätzlicher nichtrückzahlbarer Beitrag			
€20,00		Für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen	

*) pro m² Nutzfläche

**) angegebener Prozentsatz bezieht sich auf die förderbaren Gesamtkosten.

***) Werden die Zielwerte für f_{GEE} = Gesamtenergieeffizienzfaktor nachgewiesen, ist die Anforderung für den Heizwärmebedarf bis zum 31.12.2020: max. 2,15 x HWB_{Ref}-Niedrigstenergiegebäude

Die **Deltaförderung** besteht aus einem nichtrückzahlbaren Beitrag, dessen Höhe durch die Reduktion des Heizwärmebedarfs bestimmt wird. Voraussetzung ist jedoch die Reduktion des HWB um mindestens 40 %.

nichtrückzahlbarer Beitrag *)	max. Ausmaß des Beitrags **)	Einsparung HWB _{Ref}	Anmerkung
€ 30,00	20 %	40 kWh/m ² a BGF	U-Werte für Einzelbauteile
€ 60,00	20 %	70 kWh/m ² a BGF	
€ 90,00	25 %	100 kWh/m ² a BGF	
€ 130,00	25 %	130 kWh/m ² a BGF	
Zusätzlicher nichtrückzahlbarer Beitrag			
€ 20,00		Für die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen	

*) je m² Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume inkl. anteiliger Balkon- und Terrassenflächen.

***) angegebener Prozentsatz bezieht sich auf die förderbaren Gesamtkosten.

Die **Förderung der Einzelbauteilsanierung** besteht aus einem nichtrückzahlbaren Beitrag.

nichtrückzahlbarer Beitrag *)	max. Ausmaß des Beitrags **)	U-Wert-Nachweis
€ 30,00	20 %	U-Werte für Einzelbauteile gem. § 3 Abs. 3

Bei Durchführung zusätzlicher energetischer Sanierungsmaßnahmen in Form von hocheffiziente alternative Energiesystemen, kann zusätzlich zur THEWOSAN-Förderung ein **weiterer nichtrückzahlbarer Beitrag in der Höhe von € 30,00 je m² NFI** gewährt werden.

Erläuterungen:

- Nutzfläche (NFI): Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftsräume als Basis der Förderungsberechnung
- Heizwärmebedarf (HWB_{Ref,BGF}): Diese Energiekennzahl wird durch die in der Wiener Bauordnung vorgeschriebene Berechnungsmethode bei einer Heizgradtagzahl von 3.400 Kd/a (Referenzklima) errechnet.
- Gesamtenergieeffizienzfaktor (f_{GEE}): Der Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} stellt ein Verhältnis des errechneten Endenergiebedarfs EEB_{ist} zu einer Sollgröße dar. Diese Sollgröße wurde mit dem Endenergiebedarfsniveau vor Einführung der Gesamtenergieeffizienzbetrachtung (2007) festgelegt – d.h. ein f_{GEE}=1 bescheinigt dem Gebäude eine Gesamtenergieeffizienz auf dem Niveau von 2007. Der f_{GEE} soll im Sinne der EU-Richtlinie einen Indikator für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden darstellen.
- Niedrigstenergiegebäude (nstEG): Ein Gebäude bei dem der Heizwärmebedarf gemäß OIB Dokument „Nationalen Plan“ der in Abhängigkeit von der charakteristischen Länge l_c eines Gebäudes durch die Formel $10 \times (1+3,0/l_c)$ ermittelten Wert unterschreitet.

- Hocheffiziente alternative Energiesysteme:
Jene Heizungs- und Warmwasserbereitungssysteme, die taxativ in der Sanierungsverordnung 2008 in § 1 Z. 5 aufgezählt werden. Einen Überblick über diese Systeme finden sie unter dem Punkt „Maßnahmen für die Gewährung des zusätzlichen nichtrückzahlbaren Beitrages von € 30,00 pro m² NFI“.

Hinweis

Sollte für die Refinanzierung der Kosten nach Abzug der Förderung eine Erhöhung der Hauptmietzinse gemäß § 18 MRG oder der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gemäß § 14 WGG erforderlich sein, so verweisen wir auf die in unserem Infoblatt „Grundsätze für die Überwälzung von Kosten für energiesparende Maßnahmen im Schlichtungsstellenverfahren“ dargestellten Möglichkeiten.

http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/wirtschaftlichkeitsberechnung_info.pdf

WAS WIRD GEFÖRDERT?

Die im Folgenden angeführten Maßnahmen beziehen sich auf jene Arbeiten, welche eine thermische sowie **zusätzlich** eine energetische Verbesserung für das Gebäude bewirken oder eine Vorbedingung für die Durchführung dieser Maßnahmen sind. Instandsetzungsmaßnahmen, welche keine thermisch-energetische Verbesserung bewirken, sind unter dieser Förderschiene nicht förderbar, sollten aber ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln zeitgleich durchgeführt werden.

Weiterführende Informationen erhalten Sie im Infoblatt „THEWOSAN Zuordnung der Maßnahmen förderbar/ nicht förderbar“.

http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/thewosan_zuordnung_massnahmen.pdf

BAULICHE MASSNAHMEN

Anzustreben ist die thermische Sanierung der gesamten beheizten Gebäudehülle.

- Wärmedämmung aller umgebungsexponierten Bauteile.
- Erneuerung von Fenstern und Außentüren sowie Maßnahmen zur Sicherstellung des hygienischen Luftwechsels.
- Maßnahmen zur Beseitigung von Wärmebrücken und/oder anderer bauphysikalischer Mängel.
- Maßnahmen zur Erhöhung passiv-solarer Warmegewinne in Verbindung mit Maßnahmen zur Verhinderung sommerlicher Überwärmung (z.B. Errichtung von Wintergärten, Loggienverglasungen oder Einsatz transparenter Wärmedämmung).

ANLAGENTECHNISCHE MASSNAHMEN

Zusätzlich ist die energetische Optimierung des Gebäudes anzustreben, z.B. durch:

- Maßnahmen zu Verbesserung des Wirkungsgrades an bestehenden Anlagen durch Kesseltausch, Adaptierung der Regeltechnik, etc.
- Passiv-technische Maßnahmen zur Verlustminimierung durch Dämmung der Verteilungsleitungen (z.B. Dämmung der erdverlegten Verteilungsleitungen, der Leitungen im Keller oder der Steigleitungen im Stiegenhaus oder ähnliches).
- Nachregulierung der Luftmenge der Abluftventilatoren, bedingt durch den Einbau dichter Fenster.

Hinweis:

Für die Errichtung einer Zentralheizungsanlage mit innovativen hocheffiziente alternative Energiesystemen gem. § 1 Z. 5 San-VO oder Anschluss an die Fernwärme und bei Umstellung oder Nachrüstung vorhandener Heizanlagen auf Fernwärme oder außerhalb des Fernwärmeversorgungsgebietes auf hocheffiziente alternative Energiesystemen (gem. § 1 Z 5 San-VO) können gemäß § 7 auf die Dauer von zehn Jahren nichtrückzahlbare Annuitätzuschüsse bzw. laufende nichtrückzahlbare Zuschüsse im Ausmaß von jährlich 4vH der förderbaren Gesamtbaukosten gewährt werden.

MASSNAHMEN FÜR DIE GEWÄHRUNG DES ZUSÄTZLICHEN NICHRÜCKZAHLBAREN BEITRAGES VON € 30,00 PRO M² NFL – ZUSÄTZLICHE ENERGETISCHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

Hierbei kann die Schaffung bzw. Sanierung von haustechnischen Anlagen zur Beheizung, zur Belüftung und zur Warmwasseraufbereitung, die zu einer Effizienzerhöhung und umwelttechnischen Optimierung der Energieversorgung führen, mitgefördert werden.

Der folgende Überblick stellt eine vereinfachte Aufzählung der in der Sanierungsverordnung angeführten Anlagen dar:

- Fernwärme aus hocheffizienten Kraftwärmekoppelungsanlagen oder aus ungenützter Abwärme oder mit einem Anteil von mindestens 80 % erneuerbarer Energie, wobei die Vorbereitung für den Anschluss aller Wohnungen zu erfolgen hat.
- Dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen (Heizungssysteme mit biogener Brennstoffen sind nach Möglichkeit mit thermischen Solaranlagen oder mit Photovoltaik zu kombinieren) - z.B. Pellets- oder Hackschnitzelheizung.
- Wärmepumpen, die nach den EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Beschluss zur Festlegung der Kriterien für die Vergabe des EU-Umweltzeichens für Warmwasser-Heizgeräte (2014/314/EU), ABl. L 164 vom 03.06.2014 S. 83, zertifiziert sind (EU-Ecolabel) bzw. vollinhaltlich den in diesem Beschluss festgelegten Mindestanforderungen entspricht, soweit die Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand/Fußbodenheizung) maximal 40°C beträgt. Die Wärmepumpen sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren.
- Andere Technologien und Energieversorgungssysteme mit geringeren Treibhausemissionen als bei den oben angeführten Anlagen.

In Verbindung mit den o.g. Heizanlagen ist die Umstellung auf ein **Niedertemperaturverteilssystem bzw. Mitteltemperatur Wärmeverteilssystem** zu prüfen bzw. ergänzend vorzusehen.

Hinweis:

Sollte lagebedingt die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht möglich sein oder wirtschaftlich nicht zumutbar sein, so kann von dieser Kombination Abstand genommen werden.

Ausgeschlossen von einer Förderung sind Anlagen mit den Energieträgern Strom (ausgenommen bei Einsatz von Wärmepumpen), Gas (in diesem Fall ist der Gaskessel nicht Gegenstand der Förderung gemäß Sanierungsverordnung 2008 idF. LGBl. 33/2018), Heizöl, Kohle und Koks.

BAUNESENKOSTEN / HONORARE:

- Honorare für die Erstellung des Sanierungskonzeptes, die Planung, die Abwicklung der öffentlichen Ausschreibung, die Bauüberwachung, für das Erwirken einer ev. erforderlichen Baubewilligung, Planungs- und Baustellenkoordination sowie erforderlichenfalls für Planungen durch Sonderfachleute.
- Das Entgelt für die Bauverwaltung nach Maßgabe der für die FörderungswerberInnen sonstigen gesetzlichen Rahmenbedingungen, wie MRG, WGG, WEG.

Anzustreben ist, dass die Nebenkosten max. 15 v.H. der reinen Baukosten betragen.

HINWEISE ZU UMSETZUNG / MASSNAHMEN / MATERIALIEN:

Dies ist nur eine stichwortartige Auflistung von grundsätzlich zu beachtenden Anforderungen.

Weitere Erläuterungen siehe Infoblatt „THEWOSAN, Zuordnung der Maßnahmen förderbar/ nicht förderbar“.

http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/thewosan_zuordnung_massnahmen.pdf

UMSETZUNG

- Erhebung des Ist-Zustandes des Gebäudes
- Erstellung des Sanierungskonzeptes unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen und einschlägigen Fachnormen
- Beauftragung von Fachleuten mit der Bauabwicklung
- MieterInnen- bzw. EigentümerInnenbetreuung und -beratung

MASSNAHMEN / MATERIALIEN

- Minimierung von Wärmebrücken und dadurch Vermeidung von Oberflächenkondensat.
- Durch den geringeren Heizwärmebedarf und die wesentlich dichtere Gebäudehülle ist eine Überprüfung der Heizungsanlage und Einstellung der Abluftventilatoren jedenfalls erforderlich.

SANIERUNGSKONZEPT THEWOSAN (Kurzfassung):

BESTANDTEILE

A. Gebäudekenndaten vor Sanierung

- allgemeine Gebäudekenndaten
- technische Gebäudekenndaten

B. Thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen

- bauliche, anlagentechnische, ökologische Maßnahmen
- BenutzerInnen-Informationen

C. Kombinationen mit anderen Sanierungsmaßnahmen

- geförderte Maßnahmen
- ungeförderte Maßnahmen

D. Pläne (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten)

E. Berechnung des Heizwärmebedarfs

Die Berechnung des Heizwärmebedarfes ($HWB_{Ref,BGF}$) ist **vor und nach Sanierung** zu erstellen.

Weiters ist die Reduktion des Heizwärmebedarfes und das Verhältnis des Heizwärmebedarfes (nach Sanierung) zum Standard Niedrigstenergiegebäude bekannt zu geben.

F. Kostenschätzung

Nach Gewerken getrennt, inklusive Angabe der Nebenkosten (Baubetreuung, Bauverwaltung, etc).

Bei spezifischen Problemsituationen wird der **wohnfonds_wien** die Vorlage eines Gutachtens, erstellt von einer/m ZiviltechnikerIn oder Sachverständigen, anfordern.

Detailinformationen siehe Merkblatt „Sanierungskonzept THEWOSAN“.

http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/thewosan_sanierungskonzept.pdf

VERFAHRENSABLAUF THEWOSAN

- Ansuchen um Sanierungsförderung beim **wohnfonds_wien** mit folgenden Unterlagen:
 - Grundbuchsauszug (nicht älter als 3 Monate)
 - Mietzinsliste mit exakter Topographie und Angabe der Ausstattungskategorie/n der Wohnungen lt. MRG
 - Vollmacht(en)
 - Lageplan mit Angabe der Geschoßzahl je Baukörper

Sollten parallel dazu weitere förderbare Einzelmaßnahmen projektiert sein, ist dies im Ansuchen bekannt zu geben.

- Anfrage des **wohnfonds_wien** bei der MA 21 hinsichtlich Vereinbarkeit des Objektes mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

- **Besichtigung** des Objektes mit HauseigentümerIn oder –verwalterIn, BaubetreuerIn und ProjektbetreuerIn des **wohnfonds_wien**, wobei die thermisch-energetischen Maßnahmen besprochen werden. Besteht das Sanierungsprojekt aus mehreren Baukörpern, wird im Rahmen der Besichtigung festgelegt, für welche Baukörper der Heizwärmebedarf zu berechnen ist.
- Vorlage eines **Sanierungskonzeptes** inkl. Heizwärmebedarfsberechnung - siehe Sanierungskonzept THEWOSAN.
http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/thewosan_sanierungskonzept.pdf
- Überprüfung des Sanierungskonzeptes durch den **wohnfonds_wien**.
- Erfassung des Objektes im **Punktebewertungssystem** THEWOSAN
http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/thewosan_punktebewertung_info.pdf
- Nach Überprüfung des Sanierungskonzeptes erstellt der **wohnfonds_wien** die **Förderungsempfehlung – THEWOSAN** (Vorprüfbericht). Die Förderungsempfehlung ist gegengezeichnet an den **wohnfonds_wien** zu retournieren. Durch die Unterzeichnung der Förderungsempfehlung wird der **wohnfonds_wien** als amtliches Bauaufsichtsorgan gemäß § 58 Abs. 2 WWFSG bestätigt.
- Abwicklung der **öffentlichen Ausschreibung** durch FörderungswerberIn (Erstellen der Leistungsverzeichnisse durch BaubetreuerIn, Prüfung durch den **wohnfonds_wien**, Anbotseröffnung im **wohnfonds_wien**, Erstellung des Vergabevorschlags durch BaubetreuerIn, Bestätigung des Vergabevorschlags durch den **wohnfonds_wien**).
- Wird bei der Gesamtheit der Einzelgewerke (ohne Berücksichtigung der Mehrwertsteuer) eine Kostengrenze von € 300.000 netto nicht überschritten, ist keine öffentliche Ausschreibung erforderlich. In diesem Fall sind an Stelle der öffentlichen Ausschreibung Anbote einzuholen, die die Grundlage für den Prüfbericht bilden.
- Nach Vorlage des Vergabevorschlages bzw. Vorlage der Anbote folgt die Erstellung des Prüfberichtes durch den **wohnfonds_wien** und Übermittlung an Förderungsstelle (MA 50 – Haussanierung) und FörderungswerberIn.
- Sollte für die Refinanzierung der Maßnahmen eine Erhöhung der Hauptmietzinse gem. § 18 MRG oder der Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gem. § 14 WGG erforderlich sein, ist vor Erstellung des Prüfberichtes ein Antrag bei der MA 50 – Schlichtungsstelle einzubringen. Zwecks Verfahrensbeschleunigung sollte im Antrag angeregt werden, den **wohnfonds_wien** als Sachverständigen zu beauftragen.
- Sofern die Finanzierung gesichert ist, kann die MA 50 – Haussanierung auf Antrag der/s HauseigentümerIn/s die Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn erteilen. Erteilung der **Zusicherung** durch die MA 50 – Haussanierung nach Begutachtungsverfahren und Vorlage des Objektes bei der Wiener Landesregierung.
- In Abhängigkeit von den Auflagen der Zusicherung Eröffnung des Bau- bzw. Beitragskontos mit gemeinsamer Zeichnungsberechtigung (FörderungswerberIn oder Bevollmächtigte/r und **wohnfonds_wien** und evt. externe/r PrüferIn). Alle Auflagen der Zusicherung sind jedenfalls einzuhalten.
- Die Bautafel mit dem Hinweis auf Förderung gem. WWFSG ist deutlich sichtbar am Objekt anzubringen. Informationen über den Bestellvorgang entnehmen Sie dem Infoblatt – Bautafel.
http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/bautafel_info.pdf

- Begleitende Kontrolle durch den **wohnfonds_wien als amtliches Bauaufsichtsorgan** mit folgenden Aufgaben:
 - Kontrolle des Leistungs- und Baufortschrittes bzw. der ordnungsgemäßen Abwicklung des Bauvorhabens
 - Prüfung der Erfüllung der Bauwerksverträge, des Bautagebuches und des Bauzeitenplanes
 - Überwachung aller Finanzierungsmittel, vor allem hinsichtlich ihrer sparsamen und zweckentsprechenden Verwendung, wobei die Freigabe der Rechnungen nur dem Baufortschritt entsprechend möglich ist
 - die Einhaltung des Sanierungskonzeptes, das der Zusicherung zugrunde liegt und fortlaufende Überprüfung der Erfüllung der Förderungsbestimmungen und –voraussetzungen
- Die Anforderung der nichtrückzahlbaren Beiträge erfolgt gemäß den Bedingungen, die in der Zusicherung festgelegt sind, d.h. in der Regel nach Verbrauch der eingesetzten Eigenmittel. Sinnvollerweise soll die/der FörderungswerberIn die schriftliche Anforderung dafür zwei Monate vor dem tatsächlichen Bedarf beim **wohnfonds_wien** einbringen. Der **wohnfonds_wien** fordert die nichtrückzahlbaren Beiträge bei der MA 50 – Haussanierung an.
- Anteilige Anweisungsfreigabe der Beiträge auf das bekannt gegebene Hauskonto nach Rechnungsvorlagen.
- **Fertigstellung** – Schlussbegehung mit **wohnfonds_wien**.
- **Änderung des Sanierungskonzeptes** sind jedenfalls vor Durchführung der Maßnahmen dem **wohnfonds_wien** zur Stellungnahme und Freigabe zu übermitteln. Bei einer Änderung der thermisch-energetischen Maßnahmen muss spätestens nach Abschluss der Sanierungsarbeiten neuerlich eine Heizwärmebedarfsberechnung (= Energieausweis über die erreichten Energiekennzahlen $HWB_{Ref,BGF}$ oder den Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE}) vorgelegt werden.
- Schlussrechnungslegung der Firmen bzw. Prüfung durch BaubetreuerIn und **wohnfonds_wien**.
- Erstellung des **Schlussprüfberichtes** durch den **wohnfonds_wien** und danach Endabrechnung durch die MA 50 – Haussanierung.
- Sollte ein zweistufiges Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse gewählt worden sein oder aufgrund erhöhter Kosten eine Entscheidung gemäß § 19 Abs. 3 MRG erforderlich sein, so ist vor Erstellung des Schlussprüfberichtes der Antrag zum Endverfahren bei der MA 50 – Schlichtungsstelle einzubringen. Auch hier ist die Bestellung des **wohnfonds_wien** als Sachverständiger empfehlenswert.

DACHGESCHOSS-AUSBAU UND/ODER ZUBAU von vollständigen Wohnungen in Kombination mit THEWOSAN:

Erfolgt im Zuge einer Thewosan eine Nachverdichtung durch einen DG-Ausbau oder ein Zubau von vollständigen Wohnungen, so kann ein nichtrückzahlbarer Beitrag von € 20,00 je m² Nutzfläche im Bestandsobjekt gewährt werden.

Für den DG-Ausbau bzw. Zubau ist eine Förderung gemäß Sanierungs- oder Neubauverordnung zu beantragen.

Siehe dazu:

http://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/erstinfo_dg.pdf

Es besteht auch die Möglichkeit, den Dachgeschoß-Ausbau bzw. Zubau nach den **Bestimmungen des I. Hauptstückes des WWFSG 1989** zu finanzieren.

Vorgangsweise bei der Ermittlung des Heizwärmebedarfs:

Wird ein Antrag auf THEWOSAN Förderung gestellt, sind für die Berechnung des Heizwärmebedarfs **vor und nach Sanierung** alle Außenbauteile, die das beheizte Volumen umschließen, zu erfassen.

Bei der Kombination der THEWOSAN-Förderung mit einem Dachgeschoß-Ausbau und/oder Zubau ist bei der Berechnung des Heizwärmebedarfs **nach Sanierung** der Bauteil oberste Geschoßdecke (ist zum zukünftigen DG-Aus- und/ oder Zubau keine Außenfläche mehr), nicht zu berücksichtigen.

Die Berechnung des Heizwärmebedarfs für den Dachgeschoßaus- bzw. -zubau ist davon getrennt, ohne Berücksichtigung des Fußbodens (da beheizt) zum bestehenden Gebäude zu erstellen.

ERHALTUNGSARBEITEN AN THERMISCH NICHT RELEVANTEN BAUTEILEN in Kombination mit THEWOSAN:

Kombination THEWOSAN mit Erhaltungsförderung in KAT C/D-Häusern

Für Sanierungsmaßnahmen an der thermischen Gebäudehülle kann keine „Erhaltungsförderung“ gewährt werden. Hiervon ausgenommen sind nur Gebäude mit erhaltungswürdigen gegliederten Fassaden oder Gebäude, die unter Denkmalschutz oder in einer Schutzzone stehen. Es besteht die Möglichkeit, die Erhaltungsförderung mit der Förder-schiene THEWOSAN zu kombinieren.

Kombination THEWOSAN mit Erhaltungsförderung – WGG und Stadt Wien

Für den sozialen Wohnbau der Stadt Wien und für Objekte, deren Bewirtschaftung den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) unterliegt, können Erhaltungsarbeiten in Verbindung mit einer THEWOSAN-Förderung unabhängig von der Ausstattungskategorie der Wohnungen gefördert werden.

Für die Erhaltungsarbeiten werden nichtrückzahlbare Annuitätenzuschüsse bzw. nicht-rückzahlbare laufende Zuschüsse entweder im Ausmaß von 3 v.H. der förderbaren Gesamtbaukosten auf die Dauer von 15 Jahren oder im Ausmaß von 4 v.H. der förderbaren Gesamtbaukosten auf die Dauer von 10 Jahren gewährt.

Hinweis:

Die Gewährung der Erhaltungsförderung ist gem. § 39 WWFSG auch vom Ertrag des Objektes abhängig. Die Kosten der Sanierung einschließlich der mit der Darlehensaufnahme verbundenen Finanzierungskosten dürfen in 80 v.H. der voraussichtlich erzielbaren Einnahmen der nächsten 10 Jahre keine Deckung finden. Zusätzlich hat die/der FörderungswerberIn auf Förderungsdauer jedenfalls den Kategoriemietzins aus eigenem zu tragen, sodass „gegebenenfalls“ die Förderungsleistung um den Differenzbetrag gekürzt wird.