

Förderung und Baurecht in Bezug auf Sanierung und Dachausbau in Wien und Niederösterreich

Herzlich willkommen!

aichberger architektur ZT



Sanierung und Dachausbau

- 01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz
- 02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen
- 03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG
- 04 Was ist machbar / die neue BO Wien
- 05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ
- 06 Was ist machbar / die neue BO NÖ

Sanierung und Dachausbau

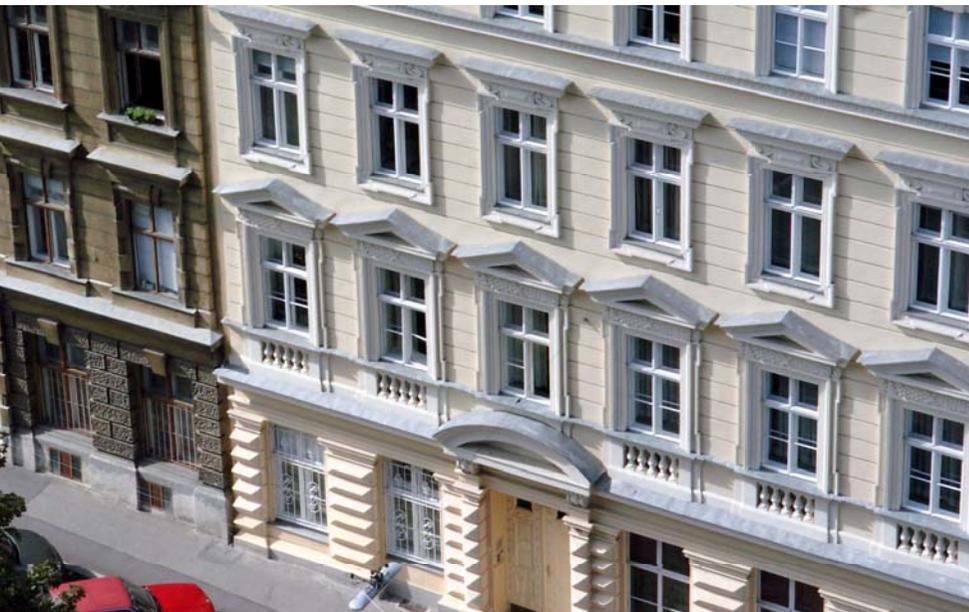
- 01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz
- 02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen
- 03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG
- 04 Was ist machbar / die neue BO Wien
- 05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ
- 06 Was ist machbar / die neue BO NÖ

01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz: Biedermeier / Gründerzeit / Jugendstil / ...

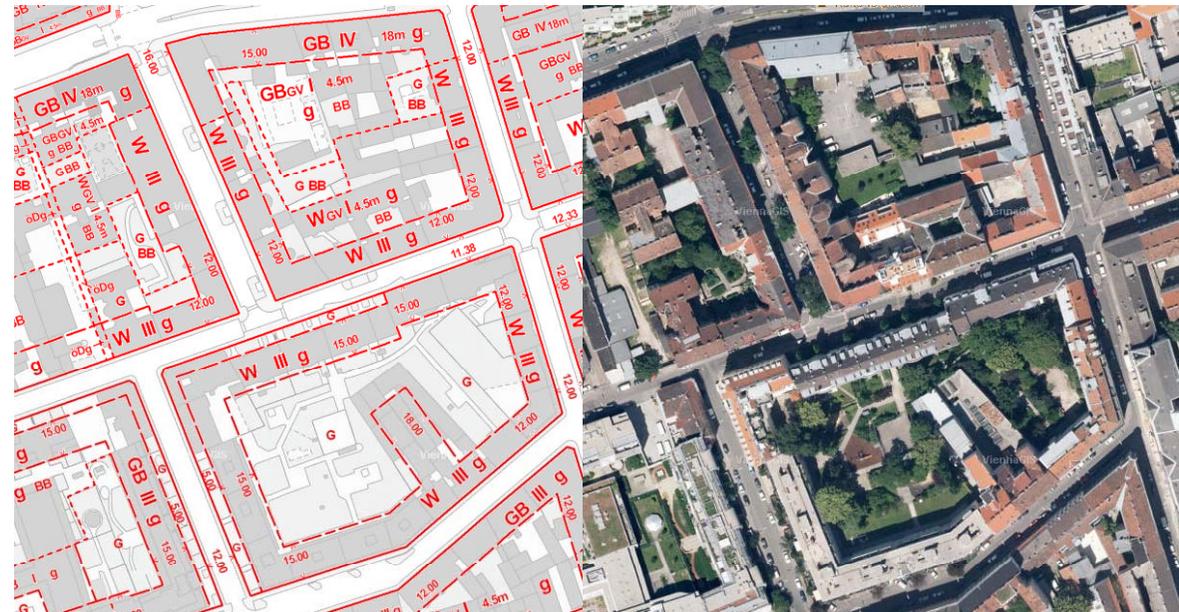
Wien als Produkt des Baubooms der Gründerzeit / Blockrandbebauung / Innenhöfe

1900 wohnen 2 Mill. Menschen in der flächenmäßig kleineren Stadt / mehr Bewohner in weniger Wohnungen

bauliche Reserven sind vorhanden / Nachverdichten? / Ausbauen der Dachlandschaft als Ziel der Stadtplanung



© diepresse.at



© ViennaGIS

01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz

Die Grundlagen jedes neuen Eingriffs – ein Überblick

1964 Charta von Venedig:

Artikel 12: Die Elemente, welche fehlende Teile ersetzen sollen, müssen sich dem Ganzen harmonisch einfügen und vom Originalbestand unterscheidbar sein, damit die Restaurierung den Wert des Denkmals als Kunst- und Geschichtsdokument nicht verfälscht.

Denkmalschutzgesetz:

§ 5. Eine Veränderung eines Denkmals gemäß § 4 Abs. 1 bedarf der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Das Bundesdenkmalamt wägt ab, ob die vom Antragsteller geltend gemachten Gründe für eine Veränderung sprechen. Werden Bewilligungen für Veränderungen beantragt, die zugleich eine dauernde wirtschaftlich gesicherte Erhaltung des Objektes bewirken, so ist dieser Umstand besonders zu beachten.

WIENER Bauordnung:

§ 7. (1) In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdigen Gebiete als in sich geschlossenes Ganzes (Schutzzonen) ausgewiesen werden.

NÖ Bauordnung:

§56 Ortsbildgestaltung : Bauwerke sind so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke stehen.

MRG / WEG / WGG

01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz

ACHTUNG SANIERUNG!

Augenmerk auf den Bestand – Sanierungserfahrung einsetzen bei

- + Zustand des Fundaments / Fundamenteinbindung
- + Mauerwerksfestigkeit im Bestand / Keller und Geschoße
- + morsche Traversen und Tramdeckenaufleger
- + die zwischenzeitlich erfolgte Entfernung statisch relevanter Bauteile und Mauern
- + Schimmelthematik



Sanierung und Dachausbau

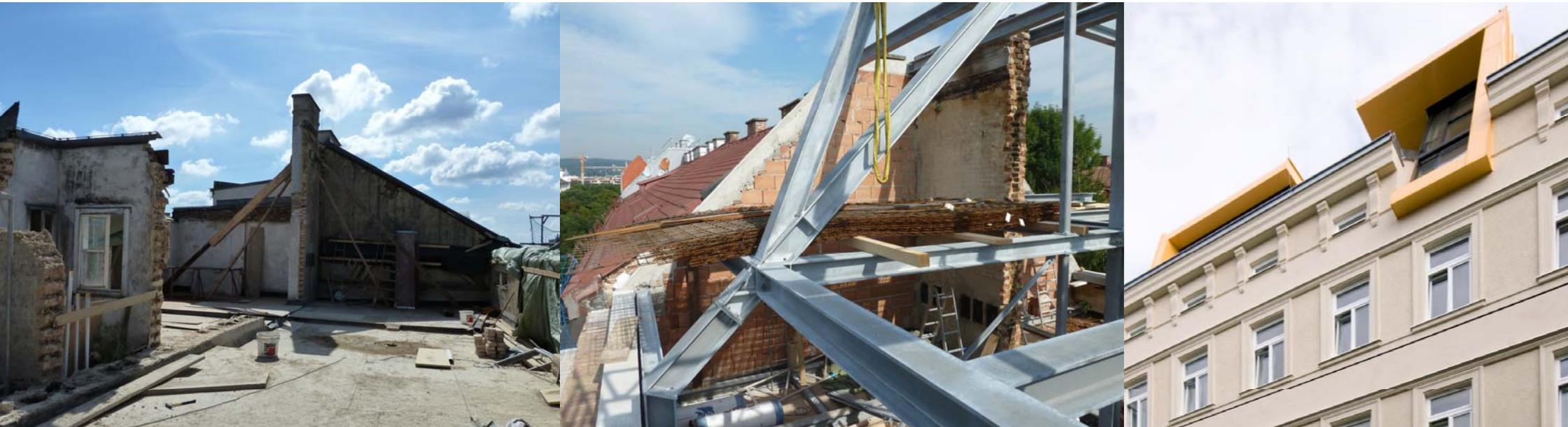
- 01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz
- 02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen**
- 03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG
- 04 Was ist machbar / die neue BO Wien
- 05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ
- 06 Was ist machbar / die neue BO NÖ

02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen

funktionierende Nahversorgung / Nutzung EG-Zone / gute Infrastruktur / Nachverdichten

der Wunsch nach dem privaten Freiraum wächst

zeitgemäße Wohnungen und moderne Grundrisse

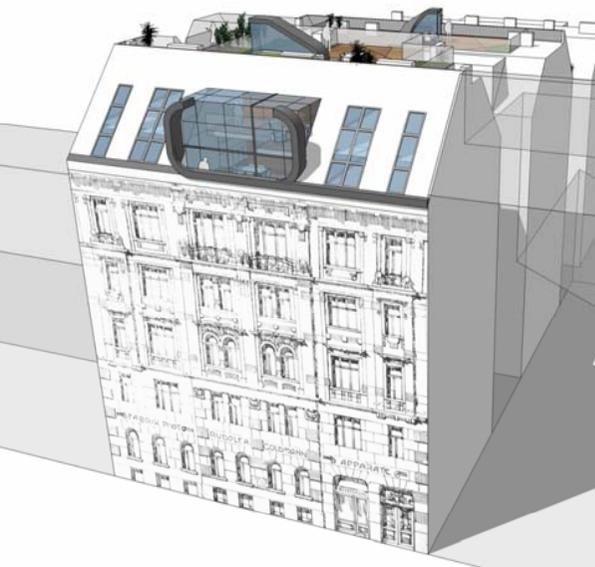


02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen

funktionierende Nahversorgung / Nutzung EG-Zone / gute Infrastruktur / Nachverdichten

der Wunsch nach dem privaten Freiraum wächst

zeitgemäße Wohnungen und moderne Grundrisse



DG Ausbau VG14. aichberger architektur ZT



DG Ausbau aichberger architektur ZT



Wohnanlage RW. aichberger architektur ZT

02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen

funktionierende Nahversorgung / Nutzung EG-Zone / gute Infrastruktur / Nachverdichten

der Wunsch nach dem privaten Freiraum wächst

zeitgemäße Wohnungen und moderne Grundrisse



Wohnanlage RW. aichberger architektur ZT



DG Ausbau aichberger architektur ZT

02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen

funktionierende Nahversorgung / Nutzung EG-Zone / gute Infrastruktur / Nachverdichten

der Wunsch nach dem privaten Freiraum wächst

zeitgemäße Wohnungen und moderne Grundrisse



Sanierung / Ausbau NÖ aichberger architektur ZT

02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen

funktionierende Nahversorgung / Nutzung EG-Zone / gute Infrastruktur / Nachverdichten

der Wunsch nach dem privaten Freiraum wächst

zeitgemäße Wohnungen und moderne Grundrisse



DG Ausbau aichberger architektur ZT



DG Freyung. aichberger architektur ZT

Sanierung und Dachausbau

01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz

02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen

03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG

04 Was ist machbar / die neue BO Wien

05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ

06 Was ist machbar / die neue BO NÖ

03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG

Förderung in Wien: Voraussetzungen

- Gebäude muss nach Sanierung ein Wohnhaus sein
- Bestand des Objektes mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vereinbar > WWFSG MA21 Kommission
- Baubewilligung muss zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurückliegen
- Kosten der SOS / TOS Sanierung überschreiten 80 % der erzielbaren Einnahmen der nächsten 10 Jahre
 - bei einem Aufzugs-Zubau und einer Erhöhung des Wohnkomforts überschreiten die Kosten der Sanierung 80% der erzielbaren Einnahmen der nächsten 5 Jahren
 - Ausnahme: Maßnahmen für behinderte Menschen, Thewosan

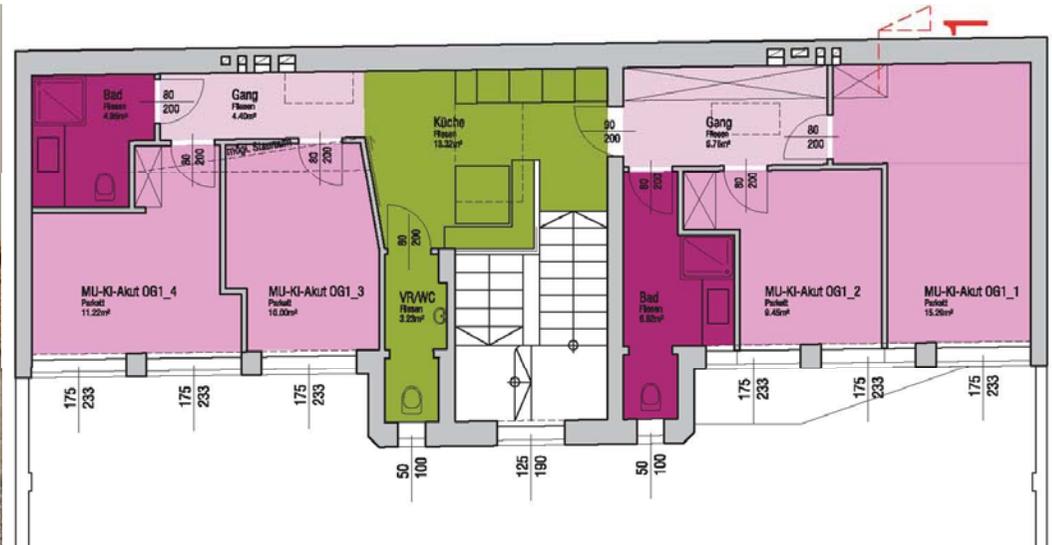
03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG

Förderung in Wien: Voraussetzungen

- Wohnhaus – mehr als 50% der Nutzfläche NACH der Sanierung dient Wohnzwecken



DG Ausbau Sanierung aichberger architektur ZT



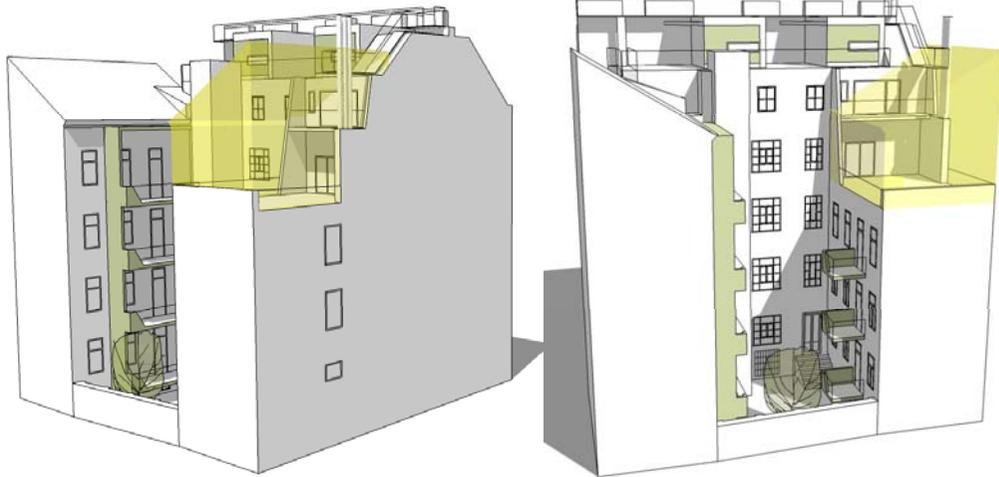
Diese Auflage ermöglicht:

- Wohnungssanierung – Umwidmung und Zusammenlegung auch von ehemals nicht als Wohnung genutzten Flächen
- Zubau von Flächen im Rahmen der Sanierung und Standardanhebung

03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG

Förderung in Wien: Voraussetzungen

- WWFSG MA21 Kommission – Vereinbarkeit mit Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



Pillergasse aichberger architektur ZT



© wohnfonds_wien



© DI Sagmeister

Diese Auflage ermöglicht:

- Schaffung von begrüntem Freiraum auf unterschiedlichen Ebenen und direkt an Wohnungen angrenzendem Freiraum
- Hochwertige Wohnungen im Bestand durch Verbesserung der Belichtung und des Ausblicks

03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG

Förderung in Wien: Finanzierung erfolgt mittels

- **Landesdarlehen**
 - **Zuschüssen zu Darlehen**
 - **Einmalzahlungen**
-
- Förderung macht einen Anteil an der Gesamtsumme der Sanierungskosten (Herstellungs- und Nebenkosten) aus
 - m² Nutzfläche nach Sanierung bestimmen Höhe der Kosten und Förderung

03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG

Fallstudie / 15. Bezirk

ECKDATEN / realisiertes Bauvorhaben

Bestand vor Sanierung

nach Sanierung & DG-Ausbau

Nutzfläche: 1.062 m²

1.285 m² (plus 223 m² / Kat A)

Wohneinheiten: 20 WE / 1 Lokal

19 WE / 1 Lokal

Überwiegend Kat. D Wohnungen

6 Kategorie-Anhebungen / 4 Zusammenlegungen

2 neue Wohnungen im DG

Liftzubau, Lichthof wird überbaut (mehr m² für die Wohnungen)

4 Loggien / 3 Balkone / 1 Terrasse neu im Bestand

Fenstertausch, WDV-Fassade, Keller- & Hofsanierung



Pillergasse aichberger architektur ZT

03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG

Fallstudie / 15. Bezirk



ECKDATEN / Finanzierung Summe Sanierung & DG Ausbau ges.

Herstellungskosten /inkl. NK € 1.791.000

finanziert mittels

*Landezuschuss gesamt (**)*

€ 454.000

Landesdarlehen

€ 450.000

Bankdarlehen ()*

€ 1.292.000

() Anstelle eines Bankdarlehen kann auch eine ‚Eigenmittel‘-Variante gewählt werden*

*(**) Landezuschuss gesamt setzt sich aus Zuschüssen zu den Bankdarlehen und den einmalig ausgezahlten Zuschüssen zusammen*

03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG

FÖRDERUNG: Vorteile und Nachteile

„Bitte NICHT“ – Themen in der Abwicklung

- Landesdarlehen wird im Grundbuch vorgereiht eingetragen
- Verpflichtung zur öffentlichen Ausschreibung über € 300.000
- „Bauverwaltung“ statt Mieteinnahmen während Refinanzierung

„Bitte GERN“ – Themen in der Abwicklung

- Förderung fließt 1:1 in die Aufwertung der Immobilie
- Planungsqualität und Qualitätskontrolle der Firmen gegeben
- Mieteinnahmen tragen die Refinanzierung / §18 MRG Verfahren

Sanierung und Dachausbau

- 01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz
- 02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen
- 03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG
- 04 Was ist machbar / die neue BO Wien**
- 05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ
- 06 Was ist machbar / die neue BO NÖ

04 Was ist machbar / die neue BO Wien

POSITIV

- + Um eine nachträgliche Wärmedämmung bis zu 30cm aufzubringen darf die Gebäudehöhe überschritten werden
- + Aufklappen des Bestanddaches ist auch im G (gärtnerische Ausgestaltung) möglich (sofern städtebauliche Rücksichten nicht dagegen sprechen)
- + Jetzt sind auf bis zu 50% der Front Balkone möglich (sofern städtebauliche Rücksichten nicht dagegen sprechen)
- + Entfall der Notkamine für alle neuen Wohnungen (im Dachgeschoß) und für Bestandswohnungen mit einem ökologischen Mindeststandard vom Jahr 2008

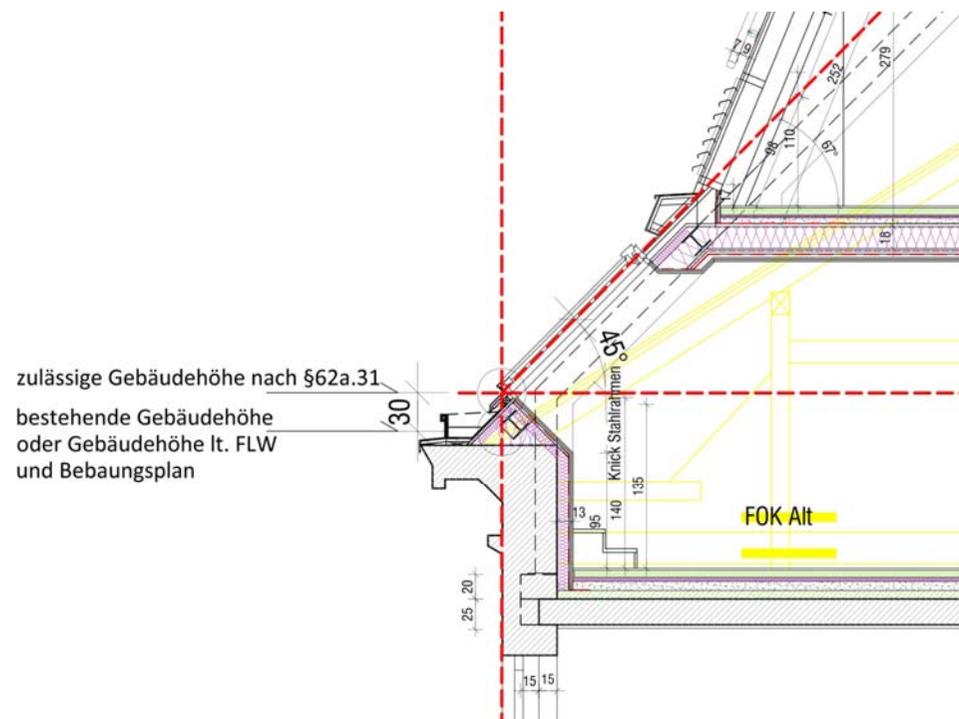
MINUSPUNKT

- Es fallen für den Dachgeschoßausbau Pflichtstellplätze pro 100m² Wohnnutzfläche an, die mit dem Bestand nicht mehr gegengerechnet werden können

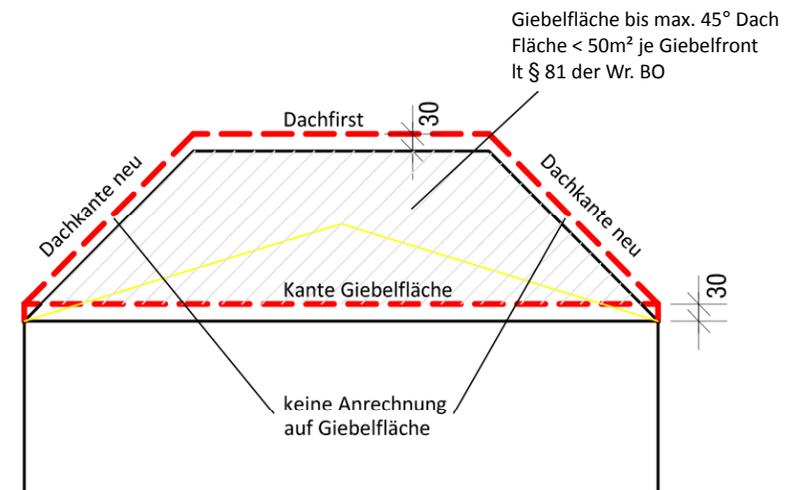
04 Was ist machbar / die neue BO Wien

POSITIV Erhöhung 30cm Wärmedämmung

§62a.31: die nachträgliche Anbringung einer Wärmedämmung (an nicht gegliederten Fassaden rechtmäßig bestehender Gebäude außerhalb von Schutzzonen und Gebieten mit Bausperre) ist bewilligungsfrei.



zulässige Gebäudehöhe nach §62a.31
bestehende Gebäudehöhe
oder Gebäudehöhe lt. FLW
und Bebauungsplan



04 Was ist machbar / die neue BO Wien

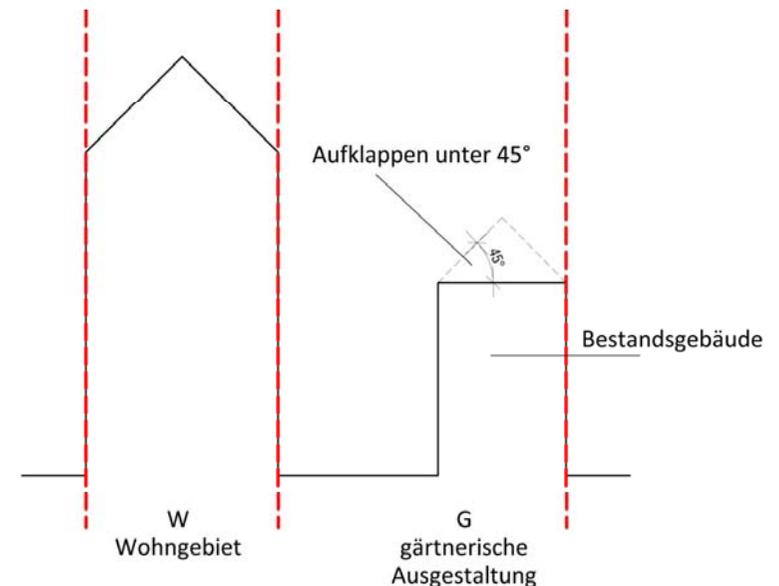
POSITIV Aufklappen des Bestandsdaches ist auch im G möglich:

§81(4) Durch das Gebäude darf jener Umriss nicht überschritten werden, der sich daraus ergibt, dass in dem nach Abs. 1 bis 3 für die Bemessung der Gebäudehöhe maßgeblichen oberen Anschluss der Gebäudefront ein Winkel von 45° , im Gartensiedlungsgebiet von 25° , von der Waagrechten gegen das Gebäudeinnere ansteigend, angesetzt wird. Dies gilt auch für den Fall, dass im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Höhe der Dächer festgesetzt ist. Ist im Bebauungsplan eine besondere Bestimmung über die Neigung der Dächer festgesetzt, ist der dieser Festsetzung entsprechende Winkel für die Bildung des Gebäudeumrisses maßgebend.

§81(1) ...Der oberste Abschluss des Daches darf keinesfalls höher als 7,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen, sofern der Bebauungsplan (4,5m) nicht anderes bestimmt.



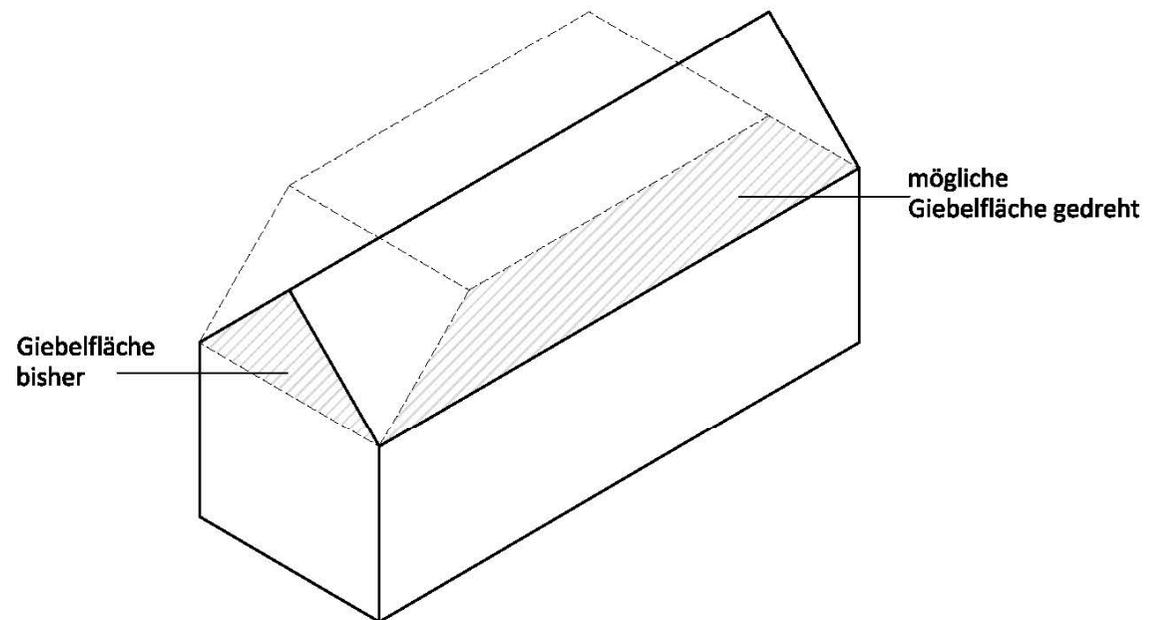
© ViennaGIS



04 Was ist machbar / die neue BO Wien

POSITIV Drehung der Giebelseiten:

- + kann bei schmalen Grundstücken von Vorteil sein
- + Giebelfläche bis max. 45° Dachneigung
Fläche < 50m² je Giebelfront
lt § 81 der Wr. BO



Sanierung und Dachausbau

- 01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz
- 02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen
- 03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG
- 04 Was ist machbar / die neue BO Wien
- 05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ**
- 06 Was ist machbar / die neue BO NÖ

05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ

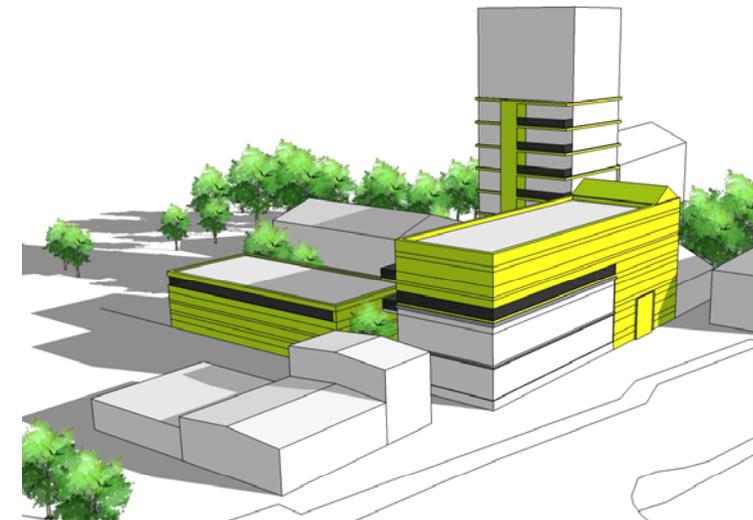
Förderung in Niederösterreich:

Wohnhaussanierung

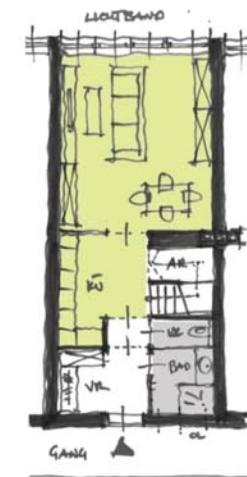
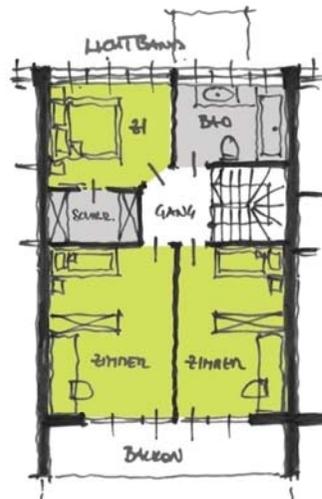
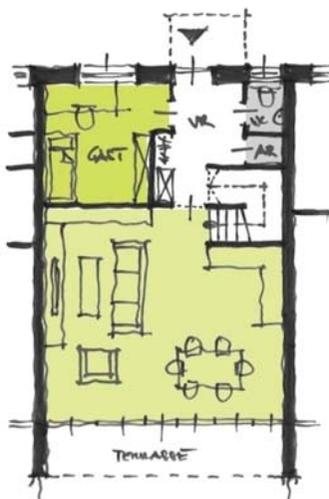
Sanierungsobjekte mit mehr als 500 m² von natürlichen Personen
Sanierungsobjekte von juristischen Personen
(auch der Einbau von Wohnungen in bisher nicht zu Wohnzwecken gewidmeten Gebäuden)

Eigenheimsanierung

Sanierungsobjekte mit bis zu 500 m² von natürlichen Personen
höchstens 2 Wohnungen durch Zu-, Auf-, Um- und Einbauten



RH-Anlage + DG-Ausbau NÖ aichberger architektur ZT



05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ

Förderung in Niederösterreich: Voraussetzungen Wohnhaussanierung

- Baubewilligung / seit mindestens 20 Jahren im baurechtlichen Konsens
- Ausnahme unter bestimmten Voraussetzungen (Schall- oder Wärmeschutzmaßnahmen, Verminderung Energieverbrauch,...)
- gefördert werden Wohnhäuser, Wohnungen, Wohnheime und damit in Zusammenhang stehende bestimmte Gesundheitseinrichtungen

05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ

Förderung in Niederösterreich: Wohnhaussanierung

- **Annuitätenzuschuss 4% (auf 10 / 15 Jahre)**

- Höhe der Förderung wird über ein Punktesystem ermittelt
(Verbesserung der Energiekennzahl, Nachhaltigkeit, Standort, Barrierefreiheit, betreubares Wohnen,...)
- 1 Punkt = 1% der Sanierungskosten
- Obergrenze der anerkannten Sanierungskosten sind EURO 1.000 /m² (vorangegangene Sanierungen in den letzten 10 Jahren werden mit eingerechnet)
- die höchst förderbare Nutzfläche je Wohneinheit beträgt 130m²
- Erhöhung des Zuschusses bei gleichzeitiger Kategorieanhebung möglich

05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ

Förderung in Niederösterreich: Voraussetzungen Eigenheimsanierung

- Baubewilligung / seit mindestens 20 Jahren im baurechtlichen Konsens
- Ausnahme unter bestimmten Voraussetzungen (Schall- oder Wärmeschutzmaßnahmen, Verminderung Energieverbrauch, Heizungsanlagen mit erneuerbarer Energie,....)
- gefördert werden Eigenheime (= Wohnhäuser mit höchstens 2 Wohnungen)

05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ

Förderung in Niederösterreich: Eigenheimsanierung

- **Annuitätenzuschuss 3% (auf 10 Jahre)**

- Förderung über Punktesystem ermittelt - 1 Punkt = 1% Förderung
- Punkte ergeben sich auf Basis von Energieausweis und Nachhaltigkeit
- Förderung auch bei Ankauf innerhalb der letzten 3 Jahre und Verbesserung des HWB um mind. 40%
- Besondere Wohnbedürfnisse / betreutes Wohnen > 100% Förderung ohne Energieausweis
- Obergrenze der anerkannten Sanierungskosten sind EURO 500/m²
- höchstförderbare Nutzfläche je Wohnungseinheit beträgt 130m²

05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ

Förderung in Niederösterreich: Eigenheimsanierung

- **Bonussanierung** – bei Wärmedämmmaßnahmen:

- a) Verbesserung des HWB um mind. 40% oder

- b) Punkte aus Tabelle „Energiekennzahl“ in Relation zu Außenfläche/Volumen-Verhältnis“

auf Basis des Energieausweis 55 – 130 Punkte erreichbar

- **Basisanierung** – Kriterien der Bonussanierung werden nicht erfüllt:

auf Basis des Energieausweis 25 Punkte erreichbar

Zusätzlich zu beiden Varianten gibt es Punkte für:

Nachhaltigkeit (ökologische Baustoffe, Barrierefreiheit, Sicherheitspaket,...)

Denkmalschutz

35 Punkte erreichbar

05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ

Förderung in Niederösterreich: Eigenheimsanierung

- Zuschuss: jährlich 3% der förderbaren Kosten auf die Dauer von 10 Jahren
- die Sanierungskosten müssen tatsächlich aufgenommen werden

05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ

Fallstudie

Einfamilienhaus 140m²

Punkteberechnung nach „bonus sanierung“

Wohnnutzfläche: 140m² (*)

ergibt 117 Punkte

Wohneinheiten: 1 WE

€ 64.000 x 117 Punkte/Prozent = € 74.880,-

Sanierungsmaßnahmen: Wärmedämmmaßnahmen

davon 3% = € 2.246,40

Luft-Wasser Wärmepumpe

ergibt einen jährlichen Zuschuss von € 2.246,40

Photovoltaikanlage

auf die Dauer von 10 Jahren

Anerkennbare Sanierungskosten

es müssen € 64.000,- aufgenommen werden

(*) nach aliquoter Rückrechnung auf 130m² € 64.000,-

FÖRDERUNG GESAMT € 22.464,00

Sanierung und Dachausbau

01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz

02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen

03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG

04 Was ist machbar / die neue BO Wien

05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ

06 Was ist machbar / die neue BO NÖ



DG NÖ aichberger architektur ZT

06 Was ist machbar / die neue BO NÖ

POSITIV

- + es gibt nun eine Definition der Giebelfront: Legaldefinition nach §4 Z.18
- + Lift nach §49(5)
- + Lichteinfall: Anrechnung eines verschwenkten Lichteinfalls bei allen Fenstern

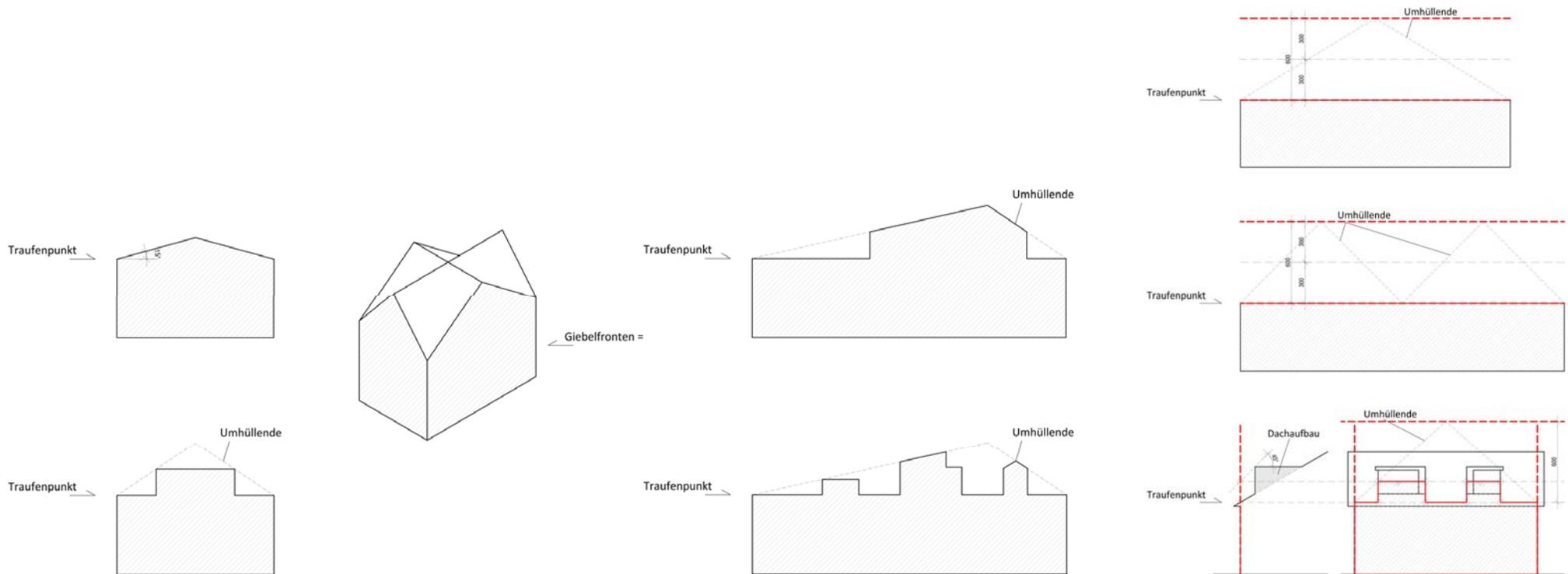
MINUSPUNKTE

- Unterteilung in: Oberirdische und Unterirdische Geschoße.
- Geschoßanzahl ist begrenzt auf Bauklasse +1 Geschoß (Bsp.: Bauklasse 2 = 8m Gebäudehöhe; +1 Geschoß = maximale Geschoßanzahl von 3)
- Absturzsicherung am Dach (Terrassengeländer) ist Teil der Gebäudehöhe

06 Was ist machbar / die neue BO NÖ

POSITIV Definition der Giebelfront: Legaldefinition nach §4 Z.18

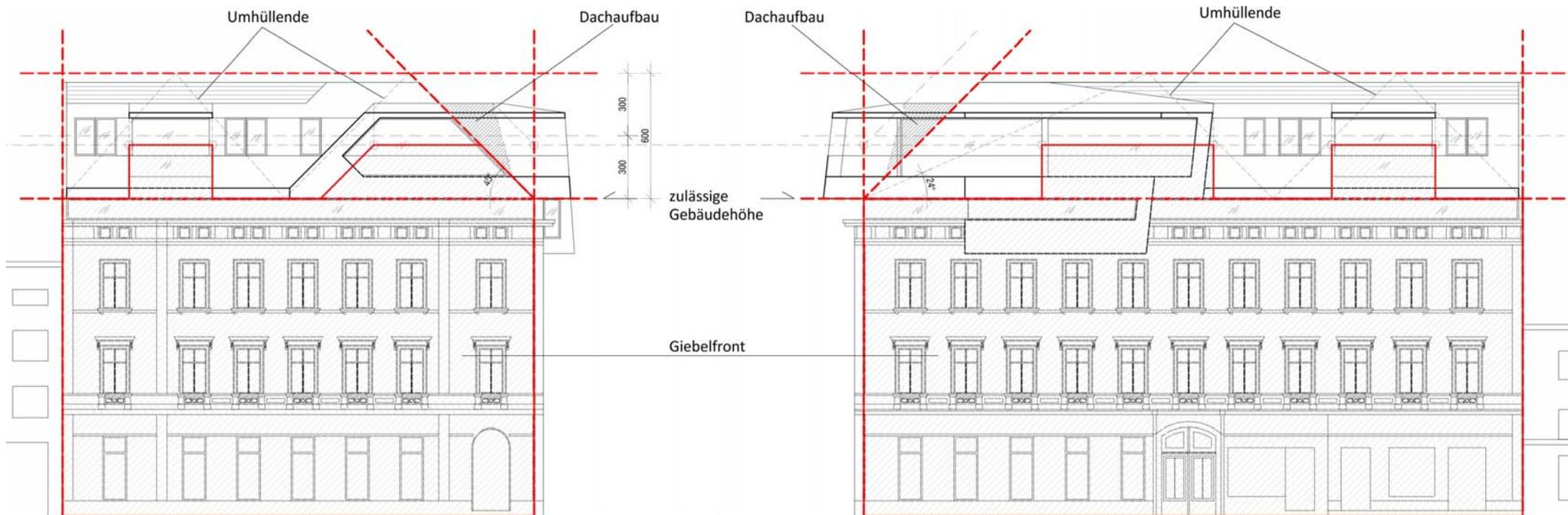
Giebelfront: Legaldefinition nach §4 Z.18: Giebelfront = eine Gebäudefront, deren oberer Abschluss eine Neigung von zumindest 15° aufweist.



06 Was ist machbar / die neue BO NÖ

POSITIV Definition der Giebelfront: Legaldefinition nach §4 Z.18

Giebelfront: Legaldefinition nach §4 Z.18: Giebelfront = eine Gebäudefront, deren oberer Abschluss eine Neigung von zumindest 15° aufweist.



06 Was ist machbar / die neue BO NÖ

POSITIV Lift nach § 49(5)

Unabhängig von einer im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsdichte und Bebauungshöhe dürfen Personenaufzüge bei vor dem 1. Februar 2015 baubehördlich bewilligten Gebäuden errichtet werden.



06 Was ist machbar / die neue BO NÖ

POSITIV Lichteinfall – ‚verschwenkter‘ Lichteinfall ausreichend

§ 4 (...) 3. ausreichende Belichtung: jene Belichtung auf Hauptfenster, die durch einen freien Lichteinfall unter 45° (gemessen von der Horizontalen) bei einer seitlichen Abweichung (Verschwenkung) um nicht mehr als 30° ausgehend von der Höhenlage des nach § 53 Abs. 2 Z 1 maßgeblichen Geländes gegeben ist (...)

DANKE! für Ihre Aufmerksamkeit

...wir betreuen Projekte in ganz Österreich und freuen uns auf ein unverbindliches Erstgespräch !

aichberger architektur ZT

Schlossgasse 14/2/26 1050 Wien
Birkengasse 53, 3100 St.Pölten - dieBOX