

aichberger architektur ZT

wien \* st.pölten

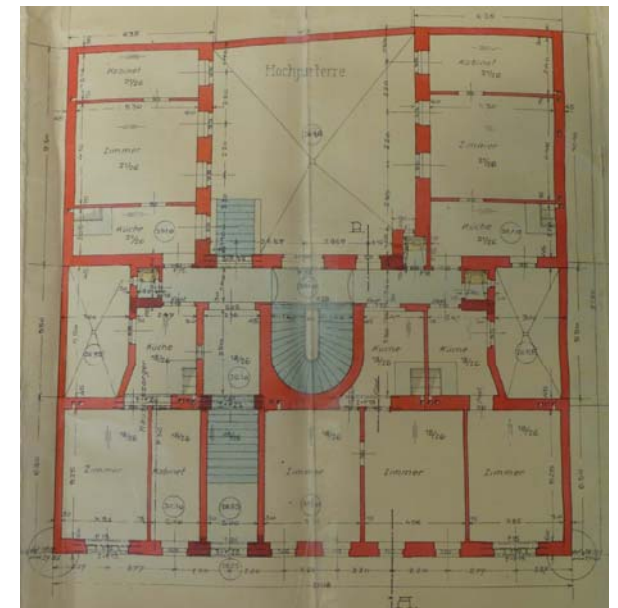


## Sanierung und Dachausbau

- 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



## 01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz

Die Grundlagen jedes neuen Eingriffs – ein Überblick

### **WIENER Bauordnung: (hist. 1883 NÖ / 1890 bis 29.01.2015**

§ 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**

### **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.

### **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.

## 01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz

Die Grundlagen jedes neuen Eingriffs – ein Überblick

### **Überprüfung nach ÖNORM B 1300**

Technische Objektsicherheit  
Gefahrenvermeidung und Brandschutz  
Gesundheits- und Umweltschutz  
Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren

### **Arbeitnehmerschutzgesetz / ABGB**

#### **Annäherung an die Barrierefreiheit – OIB Richtlinie 4, Wiener Bauordnung**

Bei einem Neubau, Umbau, Zubau Aufzug in alle Geschoße  
Kabine des Aufzugs die Mindestmaße von 1,10 x 1,40 haben (Feuerwehraufzug 1,10 x 2,10).

#### **Verbesserungen zum Energie und Wärmeschutz lt. OIB 6**

Innenhoffassade Straßentrakt, Hof- und Seitentrakte

#### **Verbesserungen zum Schallschutz lt. OIB 5**

## Sanierung und Dachausbau

01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz

02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen

03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG

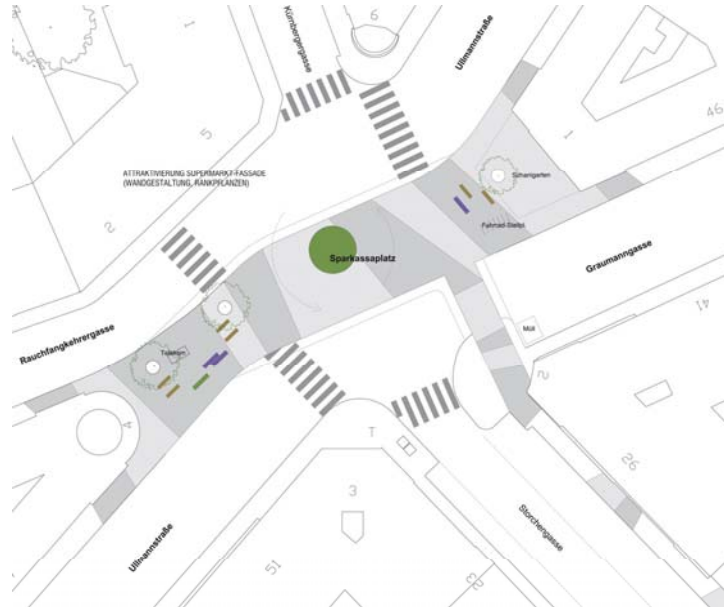
04 Was ist machbar / die neue BO Wien

05 Wie wird's finanziert / Förderungen – NÖ

06 Was ist machbar / die neue BO NÖ

## 02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen

- Blocksanierungskonzepte
- 1060 Bereich Mollardgasse - 2007- 2010
- 1030 Bereich Erdbergstraße - 2008 – 2011
- 1150 Bereich Sechshaus – 2011 - 2016

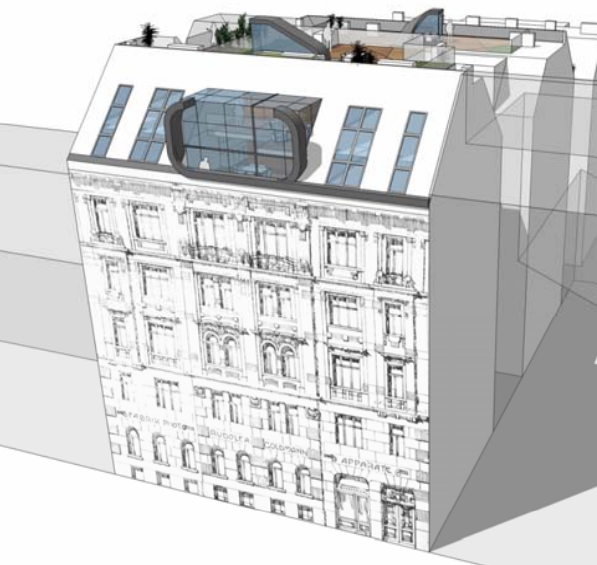


## 02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen

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

der Wunsch nach dem privaten Freiraum – Balkone / Loggien / Dachterrasse

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 – Balkone / Loggien / Dachterrasse

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 – Balkone / Loggien / Dachterrasse

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 – Balkone / Loggien / Dachterrasse

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 – Balkone / Loggien / Dachterrasse

zeitgemäße Wohnungen und moderne Grundrisse



## 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 >  
wenn nicht -> WWFSG MA21 Kommission
- Baubewilligung muss zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurückliegen

#### Förderungsarten

Sockelsanierung  
Totalsanierung  
THEWOSAN / DELTA - Förderung  
Lift  
,.....

## 03 Wie wird's finanziert / Förderungen – WWFSG

### Förderung in Wien: Voraussetzungen

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



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



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
  - m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

1.285 m<sup>2</sup> (plus 223 m<sup>2</sup> / Kat A)

Wohneinheiten: 20 WE / 1 Lokal

19 WE / 1 Lokal – 1 Teilabbruch

Überwiegend Kat. D Wohnungen

6 Kategorie-Anhebungen / 4 Zusammenlegungen

2 neue Wohnungen im DG

Liftzubau, Lichthof wird überbaut (mehr m<sup>2</sup> für die Wohnungen)

4 Loggien / 3 Balkone / 3 Dachterrassen 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 € 1.841.000 netto

*finanziert mittels*

*Landezuschuss gesamt (\*\*)*

*€ 454.000*

*Landesdarlehen*

*€ 450.000*

*Bankdarlehen (\*)*

*(\*) 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 - Fassung vom 29.01.2015

### 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

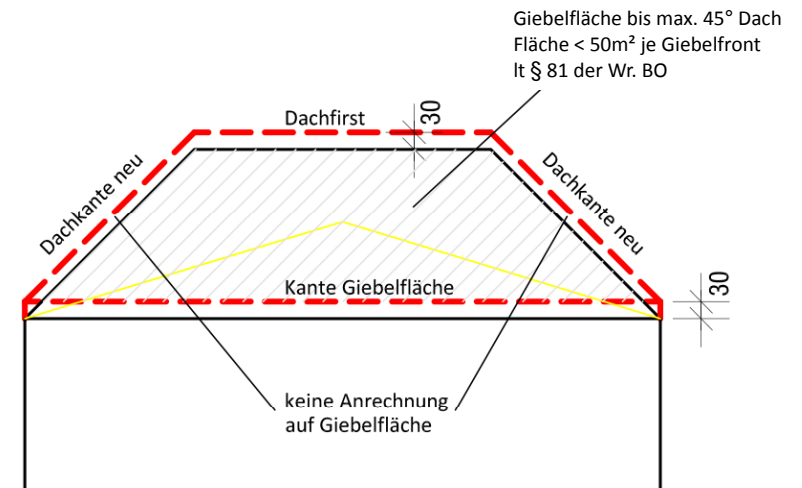
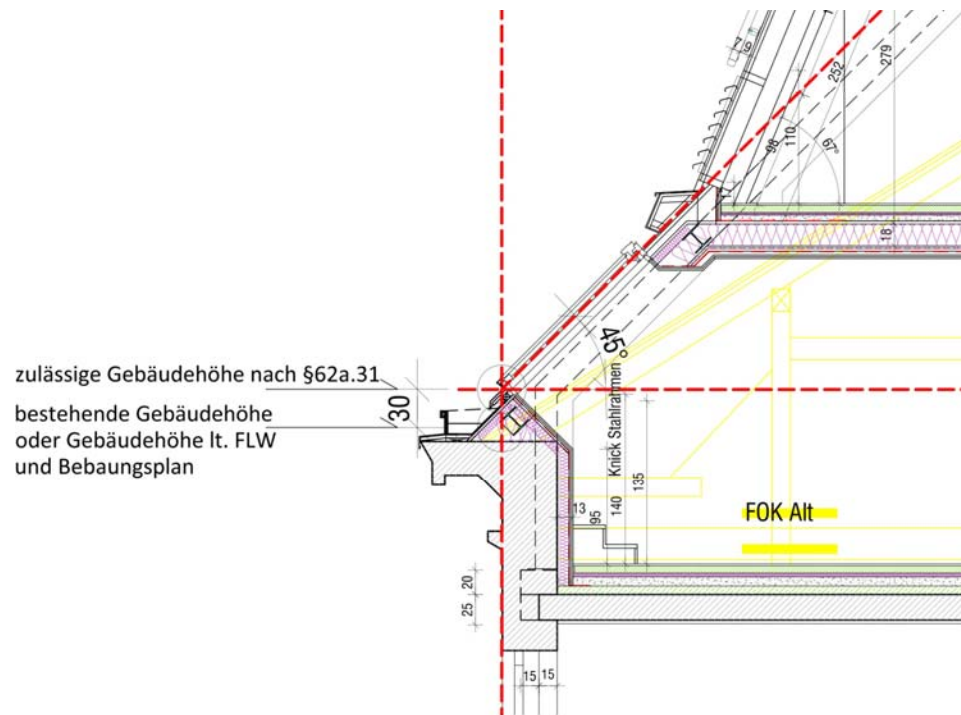
### MINUSPUNKT

- Es fallen für den Dachgeschoßausbau Pflichtstellplätze pro 100m<sup>2</sup> 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.



## 04 Was ist machbar / die neue BO Wien

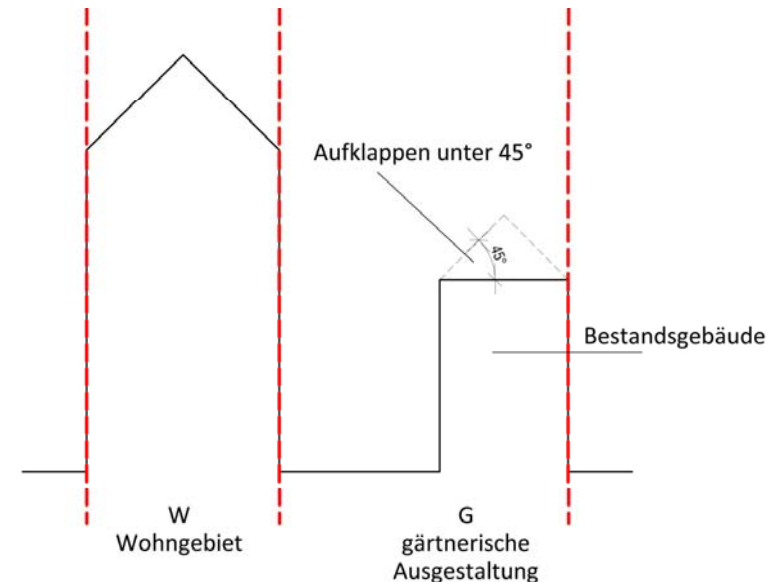
**POSITIV** Aufklappen des Bestandsdaches ist auch im G möglich:

§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  $45^\circ$ , im Gartensiedlungsgebiet von  $25^\circ$ , 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





## 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

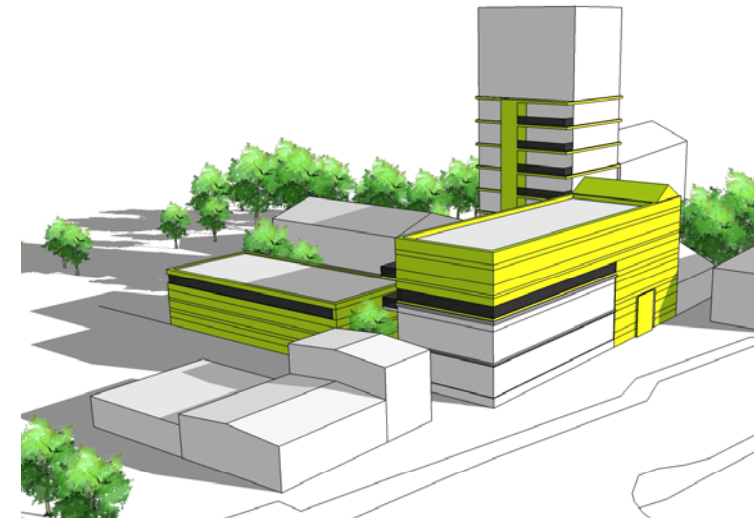
Förderung in Niederösterreich:

### Wohnhaussanierung

Sanierungsobjekte mit mehr als 500 m<sup>2</sup> von natürlichen Personen  
Sanierungsobjekte von juristischen Personen  
(auch der Einbau von Wohnungen in bisher nicht zu Wohnzwecken  
gewidmeten Gebäuden)  
20% Neubauanteil (Zubau-/ Ausbau)

### Eigenheimsanierung

Sanierungsobjekte mit bis zu 500 m<sup>2</sup> von natürlichen Personen  
höchstens 2 Wohnungen durch Zu-, Auf-, Um- und Einbauten



## 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 /m<sup>2</sup> (vorangegangene Sanierungen in den letzten 10 Jahren werden mit eingerechnet)
- die höchste förderbare Nutzfläche je Wohneinheit beträgt 130m<sup>2</sup>
- Zubau / Ausbau bis max. 20% der Nutzfläche im Bestand

## 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/m<sup>2</sup>
- höchstförderbare Nutzfläche je Wohnungseinheit beträgt 130m<sup>2</sup>

## 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
- Vorlage vidierter Rechnungen



## Sanierung und Dachausbau

01 Ausgangssituation – historische Bausubstanz

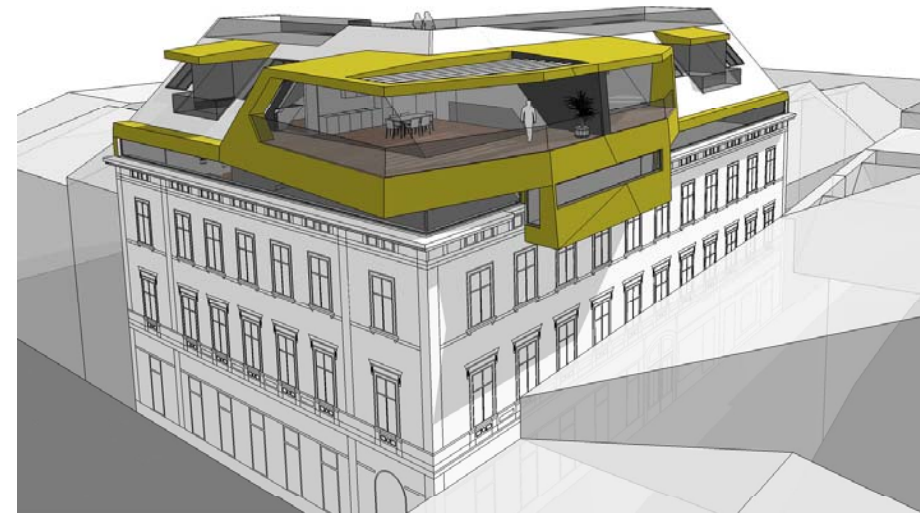
02 Parameter für städtisches Bauen & Wohnen

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



## 06 Was ist machbar / die neue BO NÖ – Fassung vom 5. 1. 2015

### 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

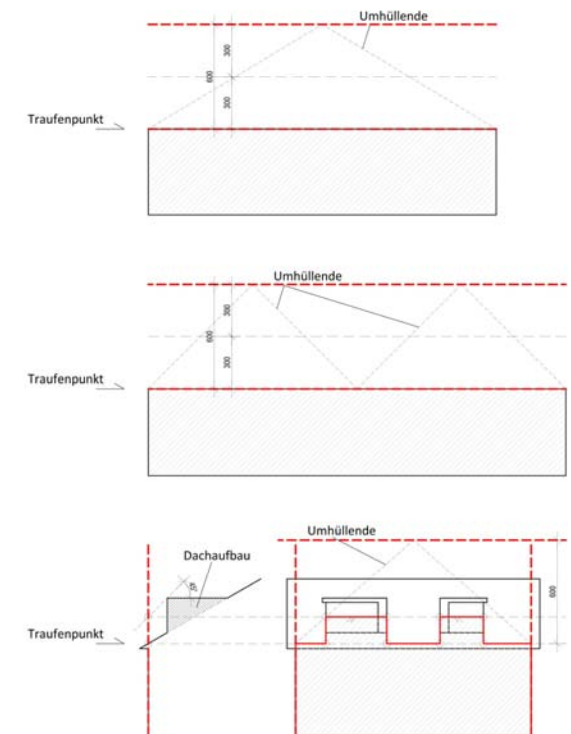
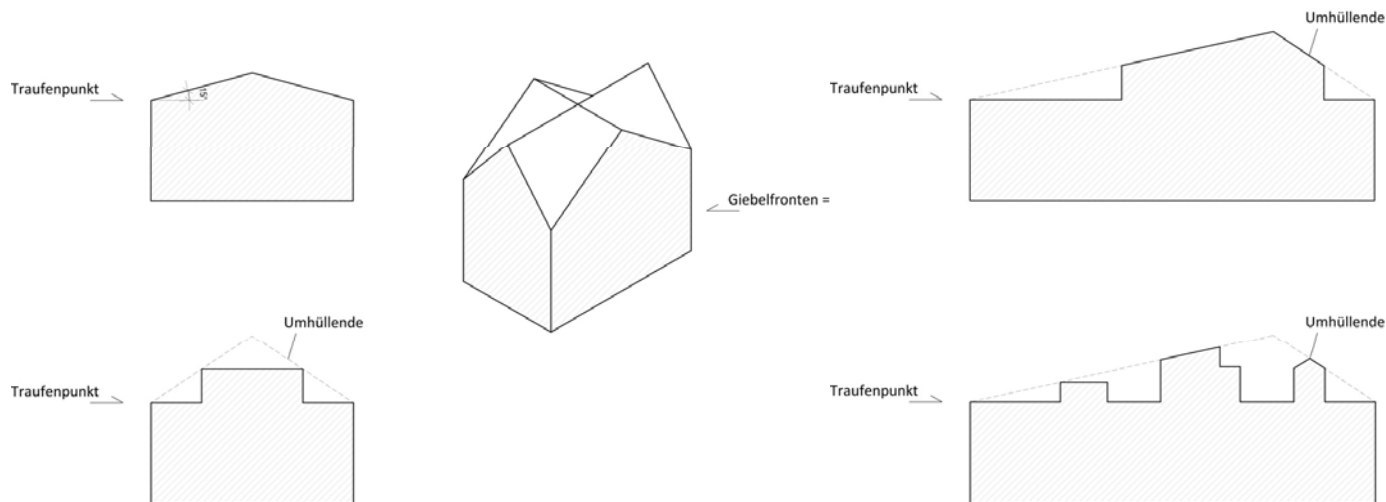
### MINUSPUNKTE

- Unterteilung in: Oberirdische und Unterirdische Geschoße – kein Dachgeschoss mehr
- 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

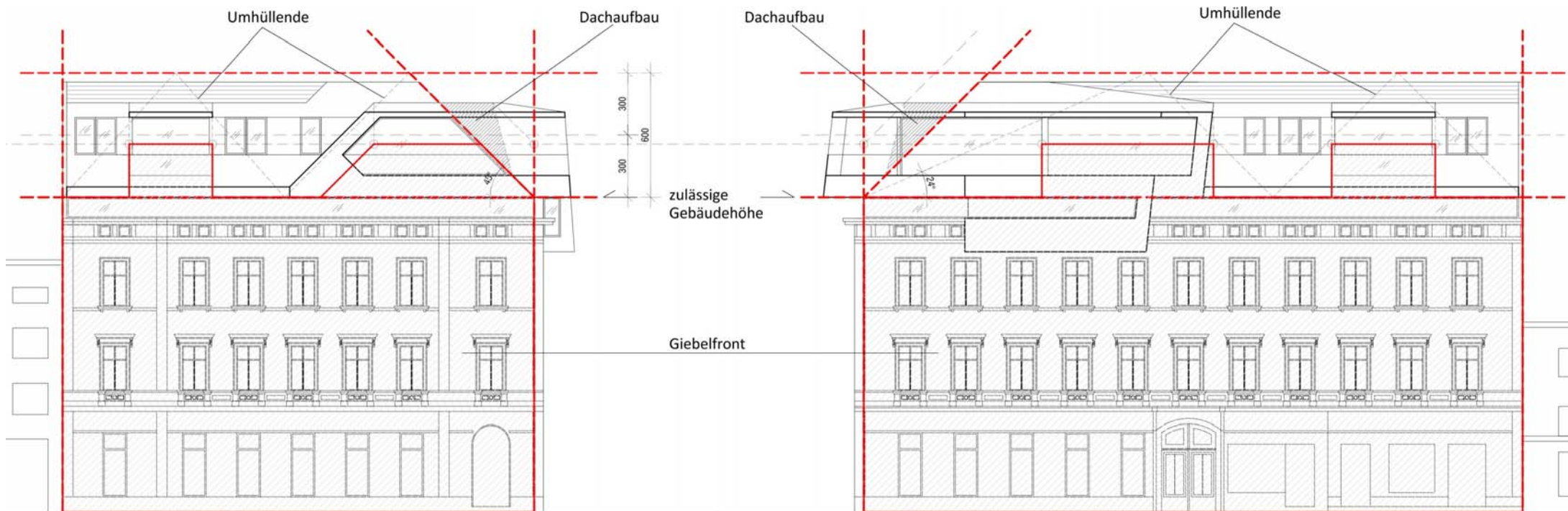
Giebelfront: Legaldefinition nach §4 Z.18: Giebelfront = eine Gebäudefront, deren oberer Abschluss eine Neigung von zumindest  $15^\circ$  aufweist.



## 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  $15^\circ$  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.



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