

Sanierungs- konzept

Richtlinie für die Förderung eines
Sanierungskonzeptes für Wohngebäude

Version 2024



Inhalt

1. Allgemeine Informationen
2. Ziele des Sanierungskonzeptes
3. Inhalt des Sanierungskonzeptes
4. Mindestanforderungen an die geplante Sanierung
5. Formale Anforderungen an das Sanierungskonzept
6. Fördergegenstand und Förderhöhen
7. Förderungsvoraussetzungen
8. Verfahren und Datenschutz

Impressum

Stadt Wien – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle
für wohnrechtliche Angelegenheiten
Gruppe Sanierung
Muthgasse 62, 1190 Wien

1. Allgemeine Informationen

Um Sanierungen bestmöglich vorzubereiten, die Qualität von Sanierungen zu heben und die Entscheidungsfindung, insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften, vorzubereiten, wird die Erstellung eines umfassenden Sanierungskonzeptes gefördert.

Gefördert wird die Erstellung eines Sanierungskonzeptes gemäß §-21 der Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024 und nach den Vorgaben der vorliegenden Richtlinie.

Damit sollen thermisch-energetische Effizienzsteigerungspotentiale, allfällige Verbesserungen in Bezug auf Wohnkomfort und Sommertauglichkeit sowie die Ausnutzung des Potentials für erneuerbare Energiequellen für klein- und großvolumige Wohngebäude in Wien aufgezeigt werden.

2. Ziele des Sanierungskonzeptes

Das (langfristige) Ziel des Sanierungskonzeptes ist die Darstellung von thermisch-energetischen Renovierungsmaßnahmen, um ein zukunftsfittes Niedrigstenergiegebäude gemäß den unten angeführten Mindestanforderungen zu ermöglichen. Damit kann eine Optimierung der Planung auch hinsichtlich der Bundes- und Landesförderung erfolgen. Ein Abweichen von diesem Ziel ist im Sanierungskonzept jedenfalls zu begründen.

Mindestanforderung

Bei vollständiger Umsetzung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen (in einem Zug oder etappenweise), sollen die Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 (in der aktuellen Fassung) erreicht werden. Z.B.:

- Punkt 4 – „Anforderungen an das Gebäude“ (Größere Renovierung)
- Punkt 5 – „Anforderungen an die Wahl der eingesetzten Energieträger“

Weitere mögliche Ziele und Maßnahmen

- Prüfung von Potentialen von Dachgeschoß-Ausbauten (DG) und Zubauten zur Schaffung neuer Wohnungen
- Prüfung von Maßnahmen für mehr Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit
- Prüfung von Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts (Balkonzubau etc.)

3. Inhalt des Sanierungskonzeptes

3.1 Inhaltsverzeichnis und Zusammenfassung der wichtigsten Informationen/Ergebnisse auf einer Seite

3.2 Bestandsaufnahme / Bauteilfeststellung

3.2.1 Topographie und Flächenaufstellung

3.2.2 Grundlage einer Vor-Ort-Besichtigung (Fotodokumentation und Besichtigungsprotokoll)

3.2.3 Für die Bauteilfeststellung des Bestandes ist eine Bestandsuntersuchung erforderlich, allerdings ohne Bauteile stark zu beschädigen. Es sind Hinweise aus den Einreichplänen, den Bestandsplänen, der Begutachtung und gegebenenfalls den historischen Unterlagen heranzuziehen und schlüssig darzustellen.

3.2.4 detaillierte Darstellung der Wand-, Decken- und Dachaufbauten mit Dokumentation der thermischen und haustechnischen Gebäudequalität (oberste Geschoßdecke/Dach, Außenwand, Fenster, Kellerdecke, Kellerwände, Fundament, etc.)

3.2.5 Beschreibung der haustechnischen Bestandsanlage Wärmerzeuger, Verteilung, Wärmeabgabe

3.3 Energieausweise

3.3.1 Bestands-Energieausweis auf Basis der Begehung mit vollständigem Anhang und Bauteilermittlung gemäß OIB-Richtlinie 6 (Einspielung in WUKSEA Datenbank ist erforderlich)

3.3.2 Renovierungsausweis: Energieausweis mit vollständigem Anhang und Bauteilermittlung gemäß OIB-Richtlinie 6, 2023 (Zielstufe).

Hinweis: Die Anforderungen der OIB-Richtlinie 6 (OIB-RL 6) Punkt 4.3– „Anforderung an Energiekennzahlen bei größerer Renovierung von Wohngebäuden“ muss erreicht werden. Ein Abweichen von diesem Ziel ist jedenfalls zu begründen.

3.4 Thermische Sanierung: Darstellung thermischer Sanierungsmaßnahmen

3.4.1 Darstellung thermischer Sanierungsmaßnahmen der gesamten Gebäudehülle auf Basis des Renovierungsausweises (z.B. oberste Geschoßdecke / Dach, Außenwand, Fenster, Kellerdecke etc.)

3.4.2 Begründung, falls einzelne Bauteile nicht verbessert werden können.

3.5 Prüfung der Sommertauglichkeit und Darstellung von Maßnahmen zur Sicherstellung bez. Verbesserung der Sommertauglichkeit

3.5.1 Außenliegende Verschattung / Kühlung über Heizsystem / Komfortlüftung

3.6 Darstellung haustechnischer Sanierungsmaßnahmen

3.6.1 Darstellung der Heizungsumstellung (Dekarbonisierung)

3.6.1.1 Konzept hocheffizienter alternativer Energiesysteme: Fernwärme, Wärmepumpen, Biogene Heizkessel

- Vor- und Nachteile der empfohlenen Systeme
- Abschätzung der Nennwärmeleistung

3.6.1.2 Bei der Zentralisierung der Wärmeversorgung: Vorschläge zur Situierung der Heizungszentrale, Steigleitungen, Verteilleitungen und Anschluss in den Wohnungen.

3.6.1.3 Anschluss der Wohnungen an das neue System, ist eine Umstellung des Wärmeabgabesystems erforderlich?

3.6.1.4 Warmwassererzeugung und Verteilung zentral / dezentral

3.6.2 Hinweis auf hydraulischen Abgleich (wenn Maßnahmen bei der Heizungsanlage erfolgen ist er lt. BO für Wien erforderlich)

3.6.3 Konzept zur Verbesserung und Steigerung der Energieeffizienz des gebäudetechnischen Systems, wenn bereits ein alternatives Heizsystem oder Zentralisierung vorhanden ist

3.7 Darstellung der Möglichkeiten für Solare Energienutzung (abgestimmt auf das empfohlene Haustechniksystem)

3.7.1 PV-Anlage (Größe, Montageort, Leistung, Skizze)

3.7.2 Thermische Solaranlage (Größe, Montageort, Leistung, Skizze)

3.8 Kostenschätzung

3.8.1 Kostenschätzung der Sanierung- bzw. Sanierungsvarianten (getrennt in Bauteile (z.B. Fassadendämmung, -Fenstertausch, oberste Geschoßdecke, Herstellen der Heizzentrale, Steigstränge, usw.) prüfbare und nachvollziehbare Aufstellung der Kosten

3.9 Hinweis auf lukrierbare Förderungen (Bund, Land etc.)

3.10 Optional

3.10.1 Darstellung von zusätzlichen, über thermisch-energetische Maßnahmen hinausgehende, Sanierungsmaßnahmen (z. B. Erhaltungsarbeiten, Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen, Balkonzubauten, Schaffung von barrierefreien Erschließungen, DG-Ausbauten, usw.)

4. Mindestanforderungen an die geplante Sanierung

Für die Zielstufe sind alle Anforderungen an die Größere Renovierung gemäß OIB-Richtlinie 6 und der Bauordnung für Wien in der aktuellen Fassung zu erfüllen, insbesondere sind die Anforderungen an Energiekennzahlen (OIB-Richtlinie 6, Pkt. 4.3) und die Anforderungen an die Wahl der eingesetzten Energieträger (OIB-Richtlinie 6, Pkt. 5) zu beachten.

Schrittweise Sanierung

Bei einer etappenweisen Sanierung darf bei keinem Einzelschritt ein folgender Schritt verunmöglicht werden. (Werden beispielsweise in einer ersten Etappe Fenster getauscht, ist diese Maßnahme so zu planen, dass ein späterer Anschluss einer entsprechenden Wärmedämmung jedenfalls möglich ist; wird beispielsweise in einem ersten Schritt die Fassade wärmegeklämmt, ist jedenfalls auf die Fensteranschlüsse und die Dachanschlüsse zu achten).

Weiters ist darauf zu achten, dass bei einer geplanten etappenweisen Sanierung die Anforderungen gemäß Punkt 4.5 (Anforderungen an wärmeübertragende Bauteile bei Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle) der OIB-Richtlinie 6 einzuhalten sind. Siehe hierzu auch das ‚Merkblatt-Wärmeschutz-2020‘ der Baupolizei unter Punkt 8 (Etappenweise Sanierung mit bzw. ohne Renovierungsausweis).

<https://www.wien.gv.at/wohnen/baupolizei/pdf/merkblatt-waermschutz-2020.pdf>

Die Planung von Einzelbauteilsanierungen kann nur dann gefördert werden, wenn das gesamte Gebäude vollständig fachlich begutachtet worden ist und ein vollständiges Sanierungskonzept gemäß dieser Richtlinie für thermische und energetische Maßnahmen vorliegt.

5. Formale Anforderungen an das Sanierungskonzept

Wer kann Sanierungskonzepte ausstellen?

Für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes, samt der dafür notwendigen Beilagen, sind ZiviltechnikerInnen, BaumeisterInnen, technische Büros der entsprechenden Fachrichtungen zugelassen.

6. Fördergegenstand und Förderhöhen

- Für Einfamilien-, Kleingartenwohn- und Reihenhäuser wird ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag bis zu **1.000 Euro maximal jedoch 50 v. H.** der nachgewiesenen und angemessenen Kosten gewährt.
- Für Zweifamilienhäuser wird ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag bis zu **1.500 Euro maximal jedoch 50 v. H.** der nachgewiesenen und angemessenen Kosten gewährt.
- Für ein Gebäude ab drei Wohneinheiten wird ein einmaliger nichtrückzahlbarer Beitrag bis zu **5.000 Euro maximal jedoch 50 v. H.** der nachgewiesenen und angemessenen Kosten gewährt.

HINWEIS MEHRWERTSTEUER:

AntragstellerInnen mit Vorsteuerabzugsberechtigung können den Nettobetrag des Kostenaufwands geltend machen, ansonsten ist der Bruttobetrag einzureichen.

HINWEIS AUSZAHLUNG FÖRDERMITTEL

Bei unvollständiger Darstellung in Hinblick auf den o. a. Inhalt des Sanierungskonzeptes findet keine Auszahlung der Fördermittel statt.

7. Förderungsvoraussetzungen

Förderbare Objekte sind:

- Groß- und kleinvolumige Wohngebäude einer wirtschaftlichen Einheit (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, sowie Wohnhäuser ab drei Wohneinheiten), bei denen die Baubewilligung zum Zeitpunkt des Ansuchens mindestens 20 Jahre zurückliegen, oder Kleingartenwohnhäuser (Eklw)
- Ein- und Zweifamilienhäuser und Kleingartenwohnhäuser müssen darüber hinaus auch zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses ihrer BewohnerInnen dienen. Das heißt es muss entweder eine Hauptwohnsitzmeldung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin selbst oder die von MieterInnen vorliegen. Falls zum Zeitpunkt der Erstellung des Sanierungskonzeptes noch keine Hauptwohnsitzmeldung vorliegt, so ist glaubhaft zu machen, dass nach erfolgter Sanierung das Gebäude als Hauptwohnsitz genutzt wird.
- Das Gebäude muss ein Wohnhaus sein, d. h. mindestens die Hälfte der Gesamtnutzfläche muss nach Sanierung Wohnzwecken dienen.

Antragsberechtigte Personen sind:

Natürliche, nicht-natürliche und juristische Personen, auf die zumindest einer der folgenden Punkte zutrifft:

- EigentümerInnen von Wohngebäuden, Wohnungseigentümergeinschaften bzw. deren VertreterInnen oder die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) bestellten VerwalterInnen
- Unternehmen, deren Tätigkeit auf die Verringerung des Energieeinsatzes, zur Nutzung umweltschonender Energieformen sowie zur Verringerung des Trinkwasserbedarfes ausgerichtet ist, und die im Auftrag der Antragsberechtigten ein Sanierungskonzept erstellen oder beauftragen-
- MieterInnen, PächterInnen oder UnterpächterInnen (nur natürliche Personen) von Ein- und Zweifamilienhäusern und Kleingartenwohnhäusern.

8. Verfahren und Datenschutz

Der Antrag auf Förderung eines Sanierungskonzeptes kann ausschließlich online gestellt werden. Das Formular für „Sanierungskonzepte für Eigenheime“ ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbauforderung/wohnungsverbesserung/sanierungskonzept-eigenheim.html>

Das Formular für „Sanierungskonzepte für Mehrfamilienwohnhäuser“ ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.wien.gv.at/amtshelfer/bauen-wohnen/wohnbauforderung/wohnungsverbesserung/sanierungskonzept-mehrfamilienwohnhaus.html>

Nach Übermittlung des Online-Antrags und der erforderlichen Unterlagen wird eine Bestätigungse-Mail gesendet und der Antrag wird in weiterer Folge von der „Hauskunft“ geprüft. Die Auszahlung des Förderbetrages erfolgt nach erfolgreicher Prüfung durch die Stadt Wien – Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten (MA 50). Auf die Gewährung einer Förderung nach diesen Richtlinien besteht kein Rechtsanspruch.

Einreichunterlagen

- Vollständig ausgefülltes Antragsformular (Online-Antrag)
- Bei Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. bei Kleingartenwohnhäusern ein Meldezettel als Nachweis der Nutzung des Gebäudes als Hauptwohnsitz (bei Vermietung der Meldezettel der MieterInnen)
- Bei juristischen oder nicht-natürlichen Personen ein Auszug aus dem Firmenbuch, dem Vereinsregister oder dem Unternehmensregister
- Bei natürlichen Personen die Kopie eines amtlichen Lichtbildausweises
- Im Falle einer Vertretung die Vollmacht(en)
- Aktueller Grundbuchsatz bzw. Baurechtsvertrag oder Pachtvertrag
- Sanierungskonzept gemäß dem „Besonderen Teil“ dieser Richtlinie
- WUKSEA-Registrierungsbestätigung bzw. Bestätigung über die Einspielung des Bestandsenergieausweises in die WUKSEA-Datenbank (Hinweis: Der Energieausweis, welcher die geplante Sanierung darstellt, darf erst zum Zeitpunkt der Realisierung eingespielt werden. Sollte im Rahmen eines Bauverfahrens vorab eine Registrierung in der WUKSEA Datenbank verlangt werden, darf dieser auch schon vorher mit der Vorhabenskennung „Sanierung, größere Renovierung“ eingespielt werden.)
- Originalrechnung(en) samt Originalzahlungsbelege über das Sanierungskonzept

Beratungsstelle

Kostenlose persönliche und telefonische Beratung (nach Voranmeldung):

HAUSKUNFT

Stadiongasse 10, 1010 Wien

Terminvereinbarung: +43 1 402 84 00

Datenschutz

Die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber stimmt im Sinne des § 8 Abs. 1 Z 2 Datenschutzgesetz (DSG), BGBl. Nr. 165/1999 idgF, ausdrücklich zu, dass die von ihr bzw. von ihm bekanntgegebenen Daten aufgrund folgender Rechtsgrundlagen für folgende Zwecke verarbeitet werden:

- Zweck: Gewährung und Administration der Fördermittel für die Sanierung von Mehrfamilienwohnhäusern, Wohnungen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern
- Rechtsgrundlage: [WWFSG 1989](#) LGBl. Nr. 18/1989 idgF sowie [Sanierungsverordnung 2008](#) LGBl. 2/2009 idgF

Im Zuge des Verfahrens können nachstehende Registerabfragen durchgeführt werden:

- Grundbuch
- Zentrales Melderegister
- WUKSEA-Datenbank

Zu diesem Zweck werden die personenbezogenen Daten an folgende EmpfängerInnen weitergeleitet:

- wohnfonds_wien bzw. Hauskunft
- Magistratsabteilung 6 (Buchhaltung)

