



Technische Richtlinie Neubau

**Für geförderte Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und
Dachgeschoßausbauten**

**Gemäß Hauptstück WWFSG 1989 in der geltenden Fassung in
Verbindung mit der Neubauverordnung 2007 (id aktuellen Fassung)
und OIB-Richtlinie 6 aus 2023**

Ausgabe Februar 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANWENDUNGSBEREICH

2. PRÜF-UND BERATUNGSTÄTIGKEITEN DER TECHNISCHEN STADTERNEUERUNG

2.1 Kostenlose Beratung

2.2 Bestellung als Bauaufsichtsorgan

2.3 Baukontrollen

2.4 Freigabe der ersten 50 % der Fördermittel

2.5 Schlussprüfbericht / Endabrechnung

3. TECHNISCHE UNTERLAGEN

3.1 Einreichunterlagen

3.2 Unterlagen nach Fertigstellung

4. ANFORDERUNGEN AN DIE ENERGIEKENNZAHLEN

4.1 Energieausweis

4.2 Zulässige Grenzwerte

5. LUFTDICHTHEIT DER GEBÄUDEHÜLLE

6. HAUSTECHNISCHE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

6.1 Zulässige Systeme

7. BAUÖKOLOGISCHE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

8. WOHNNUTZFLÄCHE

KONTAKT

1. ANWENDUNGSBEREICH

Das Land Wien fördert gemäß § 1 Z 1 WWFSG 1989 die Errichtung von Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Wohnungen im Dachgeschoss für den Eigenbedarf. Wird bei Eigenheimen bzw. Kleingartenwohnhäusern durch Zu- und Umbauten unter Einbeziehung des Bestandes die Wohneinheit erweitert, ist diese nur dann im Rahmen des Wohnungsneubaus förderbar, wenn:

- die Nutzfläche des Zubaus mehr als 50 % der Nutzfläche des Altbestandes beträgt und
- die bestehende Nutzfläche inkl. der neugeschaffenen Nutzfläche zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige nicht mehr als 150 m² beträgt und
- im Altbestand noch keine Zentralheizungsanlage installiert war und kein Badezimmer eingebaut war.

Es sind nachfolgende technische Förderungsvoraussetzungen einzuhalten. Bitte beachten Sie auch alle rechtlichen Förderungsvoraussetzungen - Rechtliche Auskünfte erhalten Sie von der MA 50 - Gruppe Neubauförderung und Eigenmitletersatzdarlehen

(<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbauforderung/foerderungen/neubau/index.html>)

2. PRÜF- UND BERATUNGSTÄTIGKEITEN DER TECHNISCHEN STADTERNEUERUNG

2.1 KOSTENLOSE BERATUNG

Zum besseren Verständnis der technischen Auflagen und zur Hilfestellung bietet Ihnen die Technische Stadterneuerung eine kostenlose Beratung an.

Vor Antragsstellung, idealerweise noch im Planungsstadium, kann ein Beratungstermin zur Abklärung fachlicher Fragen vereinbart werden. Dabei bekommen Sie eine Amtssachverständige bzw. einen Amtssachverständigen der Technischen Stadterneuerung als Betreuerin bzw. als Betreuer zugewiesen.

Änderungen, die während der Bauphase auftreten, sollten vorab mit der zuständigen Sachbearbeiterin bzw. dem zuständigen Sachbearbeiter der Technischen Stadterneuerung abgeklärt werden.

Folgende Unterlagen sind für die Beratung hilfreich:

- Planentwurf oder behördlich bewilligter Einreichplan
- vollständiger Energieausweis
- Haustechnikkonzept (Beschreibung Heizung, Lüftung, Warmwasser)

2.2 BESTELLUNG ALS BAUAUFSICHTSORGAN

Nach Einreichung der Wohnbauförderung bei der zuständigen Förderstelle (Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten - Gruppe Neubauförderung und Eigenmittlersatzdarlehen), wird der Technischen Stadterneuerung der Auftrag erteilt, die technischen Kriterien zu prüfen und in der Folge einen Prüfbericht zu erstellen.

2.3 BAUKONTROLLEN

Die Technische Stadterneuerung ist bestrebt möglichst rasch auf Mängel bei der Erfüllung von Förderkriterien hinzuweisen. Es werden, je nach Verfügbarkeit der Ressourcen, während der Bauphase Besichtigungen vor Ort für die Beurteilung der Förderung vorgenommen.

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit kann jedoch keine lückenlose Baubegleitung stattfinden.

Die Bauausführung, die verwendeten Materialien und der richtige Einsatz der Haustechnikgeräte liegen in der Verantwortung der örtlichen Bauaufsicht, der Bauleitung bzw. Bauführung.

2.4 FREIGABE DER ERSTEN 50 % DER FÖRDERMITTEL

EIGENHEIME bzw. DACHGESCHOSSAUSBAUTEN für den Eigenbedarf:

Auf Wunsch der Antragstellerin bzw. des Antragstellers kann bei den Eigenheimen bzw. Dachgeschossausbauten für den Eigenbedarf um Auszahlung der ersten 50 % des Landesdarlehens (Tranchenzahlung) angesucht werden.

Ein formloses Schreiben an Ihre Betreuerin bzw. Ihren Betreuer der Technischen Stadterneuerung genügt.

Voraussetzungen:

- Die Rohbauarbeiten inkl. Dacheindeckung müssen abgeschlossen sein. Die Fenster und Türen müssen noch nicht eingebaut sein.
- Die Förderungszusicherung vom Land Wien muss bereits vorliegen.
- Bei Eigenheimen bzw. Dachgeschosswohnungen muss die Sicherstellung des Landesdarlehens bereits im Grundbuch eingetragen sein.

Wenn die o.a. Punkte erfüllt sind, gibt Ihre Betreuerin bzw. Ihr Betreuer der Technischen Stadterneuerung nach einer Besichtigung vor Ort 50 % des Landesdarlehensbetrags frei.

KLEINGARTENWOHNHÄUSER und EIGENHEIME auf Pachtgrund:

Bei Kleingartenwohnhäusern und Eigenheimen auf Pachtgrund ist keine Tranchenzahlung möglich. In diesen Fällen erfolgt die Zuschussleistung erst bei Fertigstellung des Bauvorhabens (siehe Punkt 2.5) und nach Prüfung aller Fördervoraussetzungen.

2.5 SCHLUSSPRÜFBERICHT / ENDABRECHNUNG

Nachdem das Bauvorhaben fertig gestellt wurde und alle notwendigen Unterlagen (siehe Punkt 3) der Betreuerin bzw. dem Betreuer nachgereicht wurden, erfolgt die Endbegehung.

Voraussetzungen:

- Die Bauarbeiten müssen außen und innen komplett abgeschlossen sein. Das bedeutet, dass Spenglerarbeiten, Dachdeckerarbeiten, Elektroinstallationen, Kanal, Sanitäreinrichtungen inkl. Küche, Fußbodenbeläge und alle Absturzsicherungen fertig gestellt sein müssen.
- Die gesamte Haustechnik (Heizungsanlage, Warmwasserbereitung, Photovoltaikanlage, Lüftung - falls vorhanden) muss in Betrieb sein.

Bei der Endbegehung werden alle noch nicht geprüften technischen Fördervoraussetzungen kontrolliert.

Wenn keine wesentlichen Abweichungen der tatsächlichen Ausführung gegenüber den Einreichunterlagen vorliegen, erfolgt der Schlussprüfbericht des Bauaufsichtsorgans mit der Empfehlung um Freigabe der restlichen 50 % bzw. 100 % des Darlehensbetrags. Bei Kleingartenwohnhäusern und Eigenheimen auf Pachtgrund erfolgt die Freigabe der Annuitätenzuschussleistung.

Die tatsächliche Anweisung der Förderungsmittel obliegt der Abteilung Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten – Gruppe Neubauförderung und Eigenmittlersatzdarlehen unter Berücksichtigung der sonstigen im Förderungsvertrag – Zusicherung – festgelegten Auszahlungskriterien.

3. TECHNISCHE UNTERLAGEN

3.1 EINREICHUNTERLAGEN

Folgende Beilagen und Nachweise sind, nach Einreichung um Wohnbauförderung, für die technische Prüfung notwendig:

- Rechtskräftiger Baubewilligungsbescheid der Baupolizei bzw. bei Kleingartenwohnhäusern oder bei Eigenheimen und Dachgeschossausbauten gemäß § 70a oder § 70b Bauordnung für Wien das Begleitschreiben der Baupolizei (Bestätigung der Baupolizei, dass nach Ablauf der 3-monatigen Einspruchsfrist keine baubehördlichen Einwendungen vorliegen),
- Baubehördlich bewilligter Originaleinreichplan (Falls im Einreichplan keine Grundrisse samt Schnitte und Ansichten dargestellt sind, sind zusätzliche Pläne z.B. Polierpläne, Ausführungspläne etc., in Übereinstimmung mit den behördlich bewilligten Plänen vorzulegen).
- Energieausweis gemäß OIB – Richtlinie 6 samt nachvollziehbarer Berechnung der Bruttogrundfläche, der Außenbauteilflächen und des beheizten Volumens.
- Beim Einsatz von Kunststofffenstern: Nachweis über die Kriterien gemäß Punkt 7.
- Technische Beschreibung der Heizungsanlage (Angabe von Fabrikat und Type des Wärmeerzeugers, Art der Wärmeabgabe).
- Falls eine Wärmepumpe zum Einsatz kommt: Nachweis über die EU-Umweltzeichenkriterien gemäß Beschluss zur Festlegung der Kriterien für die Vergabe des EU-Umweltzeichens für Warmwasser-Heizgeräte (2014/314/EU), ABl. L164 von 3.6.2014 S. 83 (EU Ecolabel) oder EHPA Gütesiegel - siehe auch GET-Datenbank (online einsehbar).

Bei Gebäuden mit Wohnraumlüftungsanlagen zusätzlich:

- Technische Beschreibung der Lüftungsanlage (Angabe von Fabrikat und Type, Art des Wärmetauschers).

3.2 UNTERLAGEN NACH FERTIGSTELLUNG

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist mit dem zuständigen Prüforgang der Technischen Stadterneuerung Kontakt aufzunehmen. und folgende Unterlagen sind nachzureichen:

- Bei Bedarf ein Fensterprüfzeugnis einer akkreditierten Prüfstelle (innerhalb der Europäischen Union) über den Wärmedurchgangskoeffizienten (Gesamt U-Wert (U_w) von Rahmen und Glas) der eingebauten Fenster.
- Bei Änderungen gegenüber der Einreichung ist der Technischen Stadterneuerung ein aktualisierter Energieausweis sowie ein baubehördlich bewilligter Auswechslungsplan samt Planwechselbescheid vorzulegen.
- Kopie der Fertigstellungsanzeige mit Eingangsstempel der Baupolizei gemäß § 128 Bauordnung für Wien über die bewilligungsgemäße und den Bauvorschriften entsprechende Bauausführung (kann auch zu einem späteren Zeitpunkt der Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten – Gruppe Neubauförderung und Eigenmittlersatzdarlehen nachgereicht werden, wenn z.B. Gehsteigherstellung, Einfriedung etc. noch fehlt).
- Bestätigung der ordnungsgemäßen Montage und Inbetriebnahme (Inbetriebnahmeprotokoll) der Heizungsanlage
- Bestätigung der ordnungsgemäßen Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage.

Bei Gebäuden mit Wohnraumlüftungsanlagen zusätzlich:

- Bestätigung der ordnungsgemäßen Montage und Inbetriebnahme (Einregulierungsprotokoll) der Lüftungsanlage durch ein hierfür befugtes Unternehmen.
- Drucktestprotokoll über den n_{50} Wert mittels Prüfzertifikat in gutachtlicher Form (siehe auch Punkt 5).

4. ENERGIEKENNZAHLEN

4.1 ENERGIEAUSWEIS

Für alle Bauvorhaben ist ein Energieausweis vorzulegen. Der geforderte Energieausweis ist vollständig gemeinsam mit dem lückenlos ausgefüllten und belegten Ansuchen um Gewährung eines Landesdarlehens bzw. eines Annuitätenzuschusses samt allen genannten Unterlagen der Förderungsstelle Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten – Gruppe Neubauförderung und Eigenmittlersatzdarlehen vorzulegen.

Grundlage: OIB- Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" in der aktuellen Fassung.

4.2 ZULÄSSIGE GRENZWERTE

Es sind jene Energiekennzahlen einzuhalten die zum Zeitpunkt der Baueinreichung (Baupolizei) gültig waren.

5. LUFTDICHTHEIT DER GEBÄUDEHÜLLE

Die Gebäudedichtheit (nur bei Gebäuden mit Lüftungsanlagen) ist der Technischen Stadterneuerung in jedem Fall mittels der Differenzdruckmessung (Drucktestprotokoll) gemäß ÖNORM B 9972 nachzuweisen.

Gebäudedichtheit

Die maßgebliche Kennzahl für die Luftdichtheit der Gebäudehülle einer Wohnungseinheit ist der n_{50} -Wert. Dieser ist als Luftwechselrate bei einer genormten Differenz zwischen innerem und äußerem Luftdruck von 50 Pascal (Pa), gemittelt über Unter- und Überdruck und bei geschlossenen Ab- und Zuluftöffnungen (Verfahren 1) definiert.

Grenzwert der Luftdichtheit

Bei Gebäuden mit mechanischen Zu- und Abluftanlagen mit Wärmerückgewinnung ist die n_{50} -Luftwechselrate - gemäß OIB Richtlinie 6 – von 1,5 Stunden hoch minus 1 (h^{-1}) zu unterschreiten. Dies gilt unabhängig von der Bauweise und dem Gebäudetyp.

Bei Wohngebäuden der Gebäudekategorie 1 (Wohngebäude mit ein- oder zwei Nutzungseinheiten) sowie Doppel- und Reihenhäuser, ist dieser Wert für jedes Haus einzuhalten.

6. HAUSTECHNISCHE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

6.1 ZULÄSSIGE SYSTEME

- dezentrale Energieversorgungssysteme auf Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen
 - Kraft-Wärme-Koppelung
 - 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 entsprechen oder die als Qualitätsnachweis über das nationale Gütesiegel für Wärmepumpen (EHPA) verfügen bzw. dessen Anforderungen vollinhaltlich erfüllen.
- Ob ein Gerät den Anforderungen entspricht, kann der Produktdatenbank GET entnommen werden.
- Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, insbesondere wenn sie ganz oder teilweise auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht oder aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen stammt.

Zusätzlich zu den oben angeführten Heizsystemen müssen pro charakteristischer Länge und für je 150m² konditionierter Brutto-Grundfläche solare Energieträger mit unten angeführter Leistung zum Einsatz kommen. Mindestens jedoch mit einer Spitzen-Nennleistung von 1 kWp.

$$P_{PV} = BGF_{\text{kond.}} / (150 \times l_c)$$

Alternativ zu solaren Energieträgern können auch andere technische Systeme zur Nutzung umweltschonender Energieträger mit gleicher Leistung ausgeführt werden.

7. BAUÖKOLOGISCHE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

PVC-hältige Baustoffe wie Kunststofffensterrahmen (PVC-Fenster) sind zulässig, sofern die verwendeten Rohstoffe folgende Parameter einhalten:

- Schwermetallfreiheit (ausgewählte Schwermetalle wie Blei, Kadmium und ähnliches),
- Ökologische Produktionsverhältnisse für den Rohwerkstoff PVC (amalgamfreie Produktionsanlagen)

Der Nachweis kann über ein Zertifikat der Produktion erfolgen, dass beispielweise von ÖQA für das Austria Gütezeichen angeboten wird.

Auf Baumaterialien aus PVC mit hohem Anteil an Weichmachern (Weich-PVC) ist insbesondere bei Flächenverlegungen in Innenräumen zu verzichten!

Baustoffe, die mit voll- oder teilhalogenierten organischen Verbindungen (z.B. HFKW, HFCKW, FKW oder FCKW) geschäumt werden, sind nicht zulässig.

8. WOHNNUTZFLÄCHE

Als Nutzfläche einer Wohnung gilt - gemäß WWFSG 1989 § 2 Z 9 - die gesamte Bodenfläche unabhängig einer Raumhöhe, abzüglich Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohnzwecke geeignet sind. Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei Berechnung nicht zu berücksichtigen. Loggien zählen zur Wohnnutzfläche. Flächen unter Dachschrägen zählen, unabhängig von der Dachneigung und Raumhöhe, ebenfalls vollständig zur Wohnnutzfläche.

Als Wohnung gilt - gemäß WWFSG 1989 § 2 Z 1 eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, den Bauvorschriften entsprechend ausgestattete Einheit, deren Nutzfläche zum Zeitpunkt der Fertigstellungsanzeige nicht mehr als 150 m² beträgt.

Büroräumlichkeiten im Verband von Eigenheimen sind so zu planen, dass diese baulich und funktionell getrennt sind (d.h. getrennter Zugang und keine direkte Verbindung zur Wohneinheit). Falls die Wohnnutzflächenhöchstgrenze der Wohneinheit inklusive Büroflächen nicht überschritten wird, kann die bauliche Trennung entfallen.

Als Grundlage zur Berechnung werden ausschließlich behördlich bewilligte Pläne herangezogen. Die Berechnung der Wohnnutzfläche hat aufgrund der in den Plänen eingezeichneten Bemaßungslinien zu erfolgen. Der Berechnung der Wohnnutzfläche werden somit Rohbaumaße (ohne Berücksichtigung des Innenputzes) zu Grunde gelegt.

Folgende Räume zählen bei Eigenheimen ohne Keller nicht zur Wohnnutzfläche:

- Einlagerungsraum im Erdgeschoss der nicht zum längerdauernden Aufenthalt von Personen bestimmt und nicht größer als 20m² ist.
- Technikraum zur Unterbringung der Haustechnik (Wärmebereitstellung, Warmwasserspeicher, Lüftungsanlagen, Wechselrichter, Stromspeicher etc.) bis max. 20m².

Kellerräume und Dachböden zählen grundsätzlich nicht zur Wohnnutzfläche, dürfen jedoch beheizt werden. In Dachböden darf als Fußboden nur ein Estrich ausgeführt werden.

Die Ausstattung einer Wohneinheit hat einer zeitgemäßen Haushaltsführung (z.B.: zeitgemäßes Bad, Kochgelegenheit, WC etc.) zu entsprechen.

Loggien, Veranden und Wintergärten lt. WWFSG 1989 idgF:

Veranden und Wintergärten zählen analog den Loggien zur Wohnnutzfläche. Unter einer Loggia versteht man einen nach vorne offenen, von seitlichen Wänden, einem Fußboden und einer Decke begrenzten Raum (d.h. von fünf Seiten begrenzt). Die seitliche, bauliche Begrenzung einer Loggia ins Freie muss so beschaffen sein, dass deren vollflächige Bauelemente dauerhaft mit dem Bauwerk verbunden sind. Die Loggienseitenwände sind zu den Wänden, zur Decke, und dem Boden fugenlos herzustellen. Eine Loggia muss von der Wohneinheit direkt zugänglich sein. Weiters muss eine Loggia an der schmalsten Stelle mind. 60 cm Tiefe aufweisen. Dieser Teil muss vollständig überdeckt sein. Zusätzlich muss die verglichene (mittlere) Tiefe mind. 1,2 m betragen. Öffensbare Elemente können in den umschließenden Begrenzungsflächen einer Loggia eingebaut werden.

Terrassen, Balkone:

Befestigte Freiflächen einer Wohnung, die nicht den Kriterien einer Loggia, Veranda oder Wintergarten entsprechen, sind als Balkon oder Terrasse zu bewerten. Diese zählen nicht zur Wohnnutzfläche.

Einrichtung, Vormauerungen:

Mobile Wandelemente, Einbaukästen, Kachelöfen und offene Kamine zählen zur Nutzfläche. Installationsvormauerungen bzw. schall- und wärmetechnisch bedingte Anplankungen zählen nicht zur Wohnnutzfläche.

Gartengeräte- und Gartenabstellräume:

Gartengeräte- und Gartenabstellräume sind eigenständige oder angebaute Baukörper. Sie sind nur dann zur Wohnnutzfläche zu rechnen, wenn sie von der Wohnung aus direkt zugänglich sind.

Galerieflächen/Zwischendecken:

Die Nutzfläche von Zwischendecken ist der Gesamtnutzfläche zuzurechnen, wenn die Decke eine Tragfähigkeit entsprechend der Wiener Bauordnung aufweist. Der Aufstieg zu Zwischendeckenkonstruktionen muss allen sicherheitstechnischen Vorschriften entsprechen (Eine Leiter erfüllt diese Anforderungen nicht).

Stiegen, Treppen, Podeste:

Stiegen und Treppen sind keine Nutzflächen. Ist über ein Podest ein anderer Teil der Wohnung direkt erreichbar, wird die Fläche des Podestes als Wohnnutzfläche gerechnet. Fußbodenflächen unterhalb von Stiegen/Treppen (Abstellraum, WC...) sind der Wohnnutzfläche zuzurechnen, sofern sie zugänglich sind. Die erste Stufenbreite wird als Auflagefläche in Abzug gebracht. Bis zu zwei Stufen (2 mal maximal 25 cm Höhe) werden von der Wohnnutzfläche nicht abgezogen und zählen somit zur Nutzfläche (z.B. Vorlegestufen zu Loggien/Balkone).

Unterzüge, Durchbrechungen, Nischen:

Durchbrechungen und Nischen in Wänden werden in der Nutzfläche nicht berücksichtigt, es sei denn, die Durchbruchöffnung ist größer als die Summe der verbleibenden Teile der Wand. Raumhohe Durchbrechungen und Nischen werden immer zur Nutzfläche gerechnet.

Fenster- und Türdurchbrechungen sowie Fenster- und Türnischen (Fensterstock bzw. Zargenbereich) sind keine Nutzfläche.

Die Fußbodenfläche unter Einbauteilen an der Decke (wie Lüftungsleitungen, notwendige Wärmedämmungen, etc.) und deren Verkleidungen werden bei Fensternischen und -durchbrechungen zur Nutzfläche gerechnet, wenn kein massiver Fenstersturz vorhanden ist und die Fensterkonstruktion bis zur Decke reicht bzw. außenbündig in der Wand oder in der Dämmebene sitzt. Sinngemäß gilt dies auch für die Berechnung der anliegenden Freiflächen.

KONTAKT

Technische Stadterneuerung
Gruppe Neubauförderung und Gebäudetechnik (Technische Auskünfte)

Maria-Restituta-Platz 1, 1200 Wien

Tel.:

+43 1 4000-25227

+43 1 4000-25226

+43 1 4000-25224

+43 1 4000-25262

<http://www.um-haeuser-besser.at>

Mail: neubau@ma25.at

Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten Gruppe
Neubauförderung und Eigenmittlersatzdarlehen (rechtliche Auskünfte)

Muthgasse 62, 1194 Wien

Tel.: +43 1 4000-74840

<http://www.wien.gv.at/wohnen/wohnbaufoerderung>