

Wohnhaussanierungsrichtlinie 2018/2019

Gliederung

- | | |
|-----------------|---|
| I. Abschnitt: | Allgemeine Bestimmungen (§ 1 - § 5) |
| II. Abschnitt: | Wohnhaussanierung (§ 6 - § 13) |
| III. Abschnitt: | Sanierungsberatung, Sanierungsbegleitung,
Wohnbauforschung (§ 14 - § 17) |
| IV. Abschnitt: | Behindertengerechte Adaptierung von Wohn-
gebäuden und Wohnungen und Revitalisierung
von Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen
(§ 18 - § 19) |
| V. Abschnitt: | Förderungsübernahme (§ 20) |
| VI. Abschnitt: | Kündigungsbestimmungen (§ 21) |
| Anhang 1: | Erläuterungen zu den ökologischen
Muss-Maßnahmen |
| Anhang 2: | Erläuterungen zu Kinderspielplätzen und
Gemeinschaftsflächen |

I. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Rechtsgrundlagen

Die Wohnhaussanierungsrichtlinie 2018/2019 wurde von der Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirats gemäß § 18 des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 31/1989 idgF, am 21.11.2017 beschlossen.

§ 2

Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Auszahlung von Förderungsmitteln erfolgt nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

§ 3

Inkrafttreten, Gültigkeit, Antragsprinzip

Diese Richtlinie gilt für Förderungsanträge ab 01.01.2018 bis 31.12.2019.

Für alle Förderungsanträge gilt das Antragsprinzip. Den Anträgen wird jene Richtlinie zu Grunde gelegt, welche zum Zeitpunkt der Antragsstellung (Eingangsdatum beim Amt der Vorarlberger Landesregierung) gilt. Voraussetzung ist die Vollständigkeit eines Antrags. Dieser muss alle Beilagen enthalten, die zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen erforderlich sind. Förderungsanträge können nur für baubehördlich bewilligte Bauvorhaben gestellt werden, sofern es sich nicht um ein anzeigepflichtiges bzw. um ein freies Bauvorhaben handelt.

§ 4

Begriffe

1. **Wohnhaus:** Gebäude, das überwiegend Wohnzwecken dient.
2. **Wohnung:** Eine baulich in sich abgeschlossene Wohneinheit ab einer Nutzfläche von 25 m², die mindestens aus einem Zimmer, Küche (Kochnische), WC, Dusche oder Bad besteht.
3. **Wohnsitz:** Maßgeblich für die Förderung ist, an welchem Hauptwohnsitz der ganzjährige Wohnbedarf abgedeckt wird. Für Ehepaare und eingetragene Partnerschaften kann nur ein gemeinsamer Hauptwohnsitz angenommen werden.
4. **Eigenheim:** Wohnhaus mit höchstens zwei Wohnungen.
5. **Doppelhaus:** Darunter sind zwei unmittelbar aneinandergebaute Eigenheime zu verstehen.
6. **Reihenhaus:** Darunter sind Anlagen mit mindestens drei in geschlossener Bauweise errichteten Eigenheimen oder mehreren Doppelhäusern zu verstehen.
7. **Mehrwohnungshaus (Eigentumswohnung):** Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen in Geschossebenen-Bauweise.
8. **Wohnheim:** Dies ist ein zur Deckung eines ständigen Wohnbedarfs für Personen ohne Haushaltsstruktur bestimmtes Wohnhaus, wie z.B. Alters- und Pflegeheime sowie Schüler- und Studentenheime. Abweichend von Z. 9 zählen zur Nutzfläche auch die Räume für die Verwaltung und das Personal und Erschließungsflächen (Gänge). Nicht zur förderbaren Nutzfläche zählen Flächen für heimgremde Institutionen wie z.B. Krankenpflegevereine, öffentliche Gastronomie, sowie Technik- und Lagerräume in Untergeschossen.
9. **Nutzfläche:** Nutzfläche ist die gesamte Bodenfläche einer Wohnung mit Ausnahme von Keller- und Dachbodenräumen, sowie Flächen mit einer Raumhöhe unter 1,8 m, Treppen, Zwischenwänden, Balkonen, Loggien und Terrassen (auch verglast). Ein Wintergarten wird zur Nutzfläche gezählt, wenn der Wintergarten bei der Heizwärmebedarfsberechnung als beheizte Fläche mitgerechnet wird. Kellerräume zählen nur dann zur förderbaren Nutzfläche, wenn die Anforderungen an die Belichtung und das Niveau der Räume gemäß Bautechnikverordnung erfüllt sind.

Die Nutzfläche ist anhand des genehmigten Einreichplans zu ermitteln, bei Eigentumswohnungen, bei denen Wohnungseigentum begründet wird bzw. wurde, gilt die Nutz-

fläche gemäß Nutzwertgutachten, sofern dieses zum Zeitpunkt der Antragsstellung bereits vorliegt.

Hinweis: Die Betrachtung der Nutzfläche durch die Bezirksgerichte für eine gebührenbefreite Pfandrechteintragung (150 m²) erfolgt nicht nach dieser Definition, sondern richtet sich nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes.

10. **Bauteilfläche:** Zur Förderungsberechnung werden die im Energieausweis (Planung) ausgewiesenen Bauteilflächen herangezogen.
11. **Haushaltseinkommen:** Die Summe der Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Das Erwerbseinkommen bzw. Folgeeinkommen, AMS-Taggeld und Kinderbetreuungsgeld von Kindern bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres wird bis zu einer Höhe von monatlich € 800,00 nicht berücksichtigt.
12. **Einkommen:** Als Einkommen gelten alle Einkünfte, auch Unterhaltsleistungen und jede Art von Pensionsleistungen, auch Waisenpensionen.

Insbesondere berücksichtigt werden Einkünfte gemäß § 2 Abs. 2 des Einkommensteuergesetzes 1988, BGBl.Nr. 400/1988 (Negativeinkünfte und Verlustvorträge werden nicht berücksichtigt), vermehrt um die bei der Einkommensermittlung abgezogenen Beiträge gemäß §§ 9, 10, 12, 16 Abs. 1 Z. 1, 2, 3b, 7, 8 und 10, 16 Abs. 2 und 3, 18, 34, 36, 67 und 68 EStG 1988 und vermehrt um die steuerfreien Beträge gemäß § 3 Abs. 1 Z. 1, 2, 4a, 4c, 5a, 5b, 9, 10 und 11 EStG 1988, vermindert um die Einkommen- bzw. Lohnsteuer.

Die in § 26 des Einkommensteuergesetzes angeführten steuerfreien Bezüge und einmalige Beträge wie z.B. eine Abfertigung oder Jubiläumsgelder werden dem Einkommen nicht zugerechnet. Auch Familienbeihilfe, Familienzuschuss des Landes und Pflegegeld nach dem Bundespflegegeldgesetz zählen nicht zum Einkommen.

Gerichtlich festgesetzte Alimentations- und Unterhaltszahlungen werden bei nachweislicher Zahlung vom Einkommen abgezogen.

Im Regelfall berechnet sich das monatliche Nettoeinkommen wie folgt:

Gesamtjahresbruttoeinkommen

- Sozialversicherung

- Lohnsteuer

= Jahresnettobetrag dividiert durch 12 Monate.

Der Förderungsgeber ist berechtigt, darüber hinausgehende Einkommens- und Vermögensunterlagen anzufordern und diese der Ermittlung des Cash-Flow, der Einkommensberechnung und der Förderungsabwägung zu Grunde zu legen.

Äußerstenfalls ist die Heranziehung des Einkommensdurchschnitts der letzten drei Jahre zur Einkommensberechnung zulässig, sofern für diesen Zeitraum auch entsprechende Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Den Einkommensnachweis erbringen:

- a) Personen, die zur Einkommensteuer veranlagt werden, durch Vorlage der Einkommensteuerbescheide der letzten drei Jahre, der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. der Ein- und Ausgabenrechnung.

- b) Arbeitnehmer bzw. Arbeitnehmerinnen durch Vorlage eines Jahreslohnzettels für das vorangegangene Kalenderjahr bzw. eines Einkommensteuerbescheids sowie des aktuellen Bezugs bei wesentlichen Einkommensänderungen.
13. **Gesamtsanierung:** Eine Gesamtsanierung liegt vor, wenn beim gesamten Wohnhaus
- a) zumindest drei der folgenden Teile der Gebäudehülle:
- Fensterflächen, Dach oder oberste Geschossdecke, Außenwand, unterste Geschossdecke oder
- b) zwei Teile der Gebäudehülle gemäß lit. a) und das energetisch relevante Haustechniksystem (Heizung, Warmwasser)
- gemeinsam erneuert oder zum überwiegenden Teil thermisch saniert werden. Überwiegend bedeutet in diesem Zusammenhang mehr als 2/3 der Bauteilfläche bezogen auf das gesamte Wohnhaus.
14. **Erhaltenswerte Wohnhäuser:** Unter erhaltenswerter Bausubstanz sind Wohnhäuser zu verstehen, welche aufgrund des noch erhaltenen substanziell unverfälschten Bauzustands eine regionaltypische Bauweise dokumentieren: Rheintal-, Bregenzerwälderhäuser etc. Das ursprüngliche Erscheinungsbild des Sanierungsobjekts soll keine nachteilige Veränderung erfahren und später entstandene Baufehler sind zu beheben. Jedenfalls erhaltenswert sind alle Wohnhäuser, die unter Denkmalschutz stehen.
- Für Wohnhäuser die unter Denkmalschutz stehen, reicht bei Antragsstellung die Kopie des entsprechenden Bescheids des Bundesdenkmalamts als Nachweis. Für andere Wohnhäuser ist eine kostenlose Vorbegutachtung erforderlich. Details dazu und Ansprechpartner bzw. Ansprechpartnerinnen sind dem Antragsformular „Vorbegutachtung“ auf der Homepage des Landes: www.vorarlberg.at/wohnen zu entnehmen.
- Für diese Förderung ist erforderlich, dass die anerkannten Sanierungskosten in der Bauhülle mindestens € 25.000,00 betragen. Energieausweise und U-Wert-Nachweise sind für die Wohnhaussanierungsförderung nicht erforderlich.
15. **Anerkannte Sanierungskosten:** Für die Berechnung der Förderung werden nur Kosten anerkannt, welche auf Maßnahmen entfallen, die im § 8 angeführt sind. Dabei werden nur Rechnungen von gewerblich befugten Unternehmen sowie Materialrechnungen unter Vorlage der Zahlungsbelege berücksichtigt. Eigenleistungen werden nicht anerkannt, ebenso Rechnungen, welche mehr als 6 Monate vor Antragsstellung ausgestellt worden sind.
16. **L_{night}:** Entsprechend der Richtlinie 2002/49/EG stellt der Nacht-Lärmindex (L_{night}) die Belastung im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) dar. L_{night} ist ein Immissionserschallpegel und wird durch den A-bewerteten energieäquivalenten Dauerschallpegel am maßgebenden Immissionsort beschrieben.
17. **L_{den}:** Entsprechend der Richtlinie 2002/49/EG stellt der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{den}) die allgemeine Belastung dar. L_{den} ist ein Immissionserschallpegel und wird durch den A-bewerteten energieäquivalenten Dauerschallpegel am maßgebenden Immissionsort beschrieben.

18. **A-bewerteter Schallpegel [LA] in Dezibel [dB]:** Der A-bewertete Schallpegel LA [dB] ist der mit der Frequenzbewertungskurve A nach ÖVE/ÖNORM EN 61672-1 bewertete Schallpegel. Er berücksichtigt die Frequenzempfindlichkeit des menschlichen Ohres. Der A-bewertete Schallpegel wird zur Kennzeichnung der augenblicklichen Stärke der Schallimmissionen verwendet. Ein Pegelunterschied von 10 dB entspricht etwa der Verdoppelung bzw. Halbierung der empfundenen Lautheit.
19. **Energieäquivalenter Dauerschallpegel LA,eq [dB]:** Einzahlangabe, die zur Beschreibung eines Schallereignisses mit schwankendem Schallpegel (z.B. Straßenverkehrslärm) dient. Er wird errechnet als jener Schallpegel, der bei dauernder Einwirkung dem unterbrochenen Schall oder Schall mit schwankendem Schallpegel energieäquivalent ist.
20. **Oekoindex OI:** Der OI bewertet die ökologischen Belastungen von der Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung eines fertigen Produkts. Im Wohnbau werden die wärmetechnische Gebäudehülle und die Zwischendecken ohne hinterlüftete Außenfassade, Dacheindeckung, Feuchtigkeitsisolierung und Fußbodenbelag bewertet. Dies entspricht der Bilanzgrenze 0 gemäß IBO-Leitfaden zur Berechnung von Ökokennzahlen für Gebäude, Stand März 2016, Version 3.1 samt Ergänzung zum OI-Leitfaden, Stand März 2014, Version 3.0. Für die Förderung maßgeblich ist der OI_{BGO,BGF}. Das OI-Bewertungsverfahren ist im Leitfaden des Instituts für Baubiologie und Bauökologie in Wien (IBO) beschrieben.

§ 5

Verfahren und sonstige Bestimmungen

- (1) Alle Förderungsanträge sind unter Verwendung der hierfür bestimmten Formulare samt den angeführten erforderlichen Beilagen beim Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (IIIId), einzubringen.
- (2) Werden vom Amt der Vorarlberger Landesregierung zusätzliche oder fehlende Unterlagen angefordert und diese nicht binnen sechs Monaten nachgereicht, gilt der Förderungsantrag als zurückgezogen, sofern die Verzögerung im alleinigen Einflussbereich des Antragsstellers bzw. der Antragsstellerin liegt.
- (3) Angebote bzw. Rechnungen sind so aufzuschlüsseln und die Einzelpositionen so zu kennzeichnen, dass die Kosten einschließlich Nebenleistungen (z.B. Gerüste, Entsorgungskosten, Verputzen von Fensterlaibungen nach einem Fenstertausch u.ä.) samt Flächenangaben den Bauteilen bzw. den sonstigen Maßnahmen gemäß § 8 zugeordnet werden können. Für ausschließliche Bauteilsanierungen mit Pauschalfördersätzen braucht es keine Angebote für die vorläufige Förderungszusage.
- (4) Für die Sanierung von Mehrwohnhäusern sind zu den Einzelanträgen der Eigentümer bzw. Eigentümerinnen auch Grundunterlagen der Hausverwaltung mit einem eigenen Formular einschließlich einer Kopie des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über die beschlossenen Sanierungsmaßnahmen und den Kostenaufteilungsschlüssel samt Bestätigung über einen allfälligen Vorsteuerabzug vorzulegen.

- (5) Für Mehrwohnhäuser im Wohnungseigentum mit mehreren Eigentümern ist für die Objektförderung gemäß § 12 Abs. 1 das Formular „Wohnhaussanierung – Antrag für Objektförderung“ zu verwenden. Wohnungseigentümer, welche bereit sind, die Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 nachzuweisen oder die sanierte Wohnung gemäß den Bestimmungen des § 6 Absätze 4 bis 8 zu vermieten, können bis längstens zur Endabrechnung des Bauvorhabens durch die Hausverwaltung Einzelanträge auf eine Differenzförderung gemäß § 12 Abs. 2 stellen.
- (6) Bei jeder Sanierung sind Energieausweise vor Sanierung (Bestand) und auf Basis der beantragten Sanierungsmaßnahmen (Planung) zu erstellen, um die vertragliche Berichtspflicht des Landes im Rahmen der Klimaschutzvereinbarungen über die CO₂-Einsparung durch geförderte Sanierungsmaßnahmen erfüllen zu können. Diese Energieausweise sind nicht erforderlich, wenn die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht die thermische Gebäudehülle betreffen oder lediglich geringe thermische Sanierungen (z.B. bis zu drei Fenster) durchgeführt werden. U-Werte, Materialien und die Bauteilflächen des sanierten Bauteils sind in diesem Fall mit den Angeboten/Rechnungen zu belegen. Auf die Möglichkeit einer Sanierungsberatungsförderung gemäß § 15, welche die Erstellung eines Sanierungskonzepts samt Bestands- und Planungsenergieausweis beinhaltet, wird hingewiesen.
- (7) Werden entgegen den eingereichten Förderungsmaßnahmen Änderungen vorgenommen, welche eine (neue) Baubewilligung oder Bauanzeige erfordern, so wird der bisherige Antrag storniert und es ist ein neuer Antrag auf Basis der (neuen) Baubewilligung oder Bauanzeige und auf Basis der aktuell gültigen Wohnhaussanierungsrichtlinie einzureichen.
- (8) Wird im Zuge einer thermischen Sanierung eines Wohnhauses eine bestehende Wohnung erweitert, so kann die gesamte Förderung für diese Wohnung über eine Sanierungsförderung erfolgen, wenn die bestehende Fläche überwiegt (mehr als 50 %).
- (9) Wohnhäuser, die völlig entkernt werden (Austausch aller Geschossdecken) oder bei denen die statisch wirksame Bausubstanz erneuert wird und jede durch Zu-, Ein- oder Umbau neu entstehende Wohnung werden als Neubau gefördert.
- (10) **Nachverdichtung und Umnutzung:** Absatz 9 gilt nicht für folgende Sachverhalte:
 1. Werden im Rahmen einer thermischen Sanierung eines Wohnhauses gleichzeitig durch Zubau neue Wohnungen errichtet, deren Gesamtnutzfläche gemeinsam maximal 100 m² beträgt, können diese zusätzlichen Wohnungen im Rahmen der Sanierung gefördert werden.
 2. Wohnungen, die durch Umnutzung bisher nicht für Wohnzwecke genutzter Flächen in bestehender Bausubstanz neu entstehen (z.B. Ausbau eines vorhandenen Dachbodens oder einer Garage, Umnutzung von Gewerbeflächen in Wohnungen) und deren Gesamtnutzfläche gemeinsam maximal 150 m² beträgt, können ebenfalls im Rahmen der Sanierung gefördert werden, auch wenn die bestehende Bausubstanz noch keine Bestandswohnungen aufweist und bisher gänzlich gewerblich genutzt war.

- (11) Der Förderungswerber bzw. die Förderungswerberin hat nach Abschluss der Sanierung, spätestens zwei Jahre nach der Zusicherung die Endabrechnung vorzulegen, andernfalls erlischt die Förderungszusage. Über begründeten Antrag kann diese Frist längstens um ein Jahr verlängert werden. Bei wesentlichen Änderungen zur ursprünglich beantragten Umsetzungsvariante ist der Energieausweis auf Basis der tatsächlich ausgeführten Maßnahmen aktualisieren zu lassen. Die Landesregierung behält sich vor, die Umsetzung der Maßnahmen vor Ort überprüfen zu lassen und gegebenenfalls einen aktualisierten Energieausweis anzufordern. Für die endgültige Förderungsberechnung sind ausschließlich die Bauteilflächen und U-Werte aus diesem aktualisierten Energieausweis maßgeblich. Bei Inanspruchnahme einer Sanierungsbegleitungsförderung gemäß § 16 obliegt der Nachweis der tatsächlichen Ausführung dem Sanierungsbegleiter bzw. der Sanierungsbegleiterin.
- (12) Nach Bewilligung und Durchführung einer Wohnhaussanierungsförderung kann neuerlich erst nach drei Jahren wiederum angesucht werden, es sei denn, es ergeben sich auf Grund baulicher Mängel (z.B. undichtes Dach) dringende Sanierungsarbeiten oder es gibt andere dringende Gründe. Durch Folgeanträge innerhalb dieser Drei-Jahresfrist darf aber insgesamt die Förderungsgrenze gemäß § 10 Abs. 2 bzw. für erhaltenswerte Wohnhäuser gemäß § 11 für einen Einmalzuschuss nicht überschritten werden, andernfalls Zuschüsse nur bis zur Differenz zur maximalen Förderungsgrenze berechnet werden oder die Folgeförderung als Kredit gewährt wird.
- (13) Die Ermittlung des Referenz-Heizwärmebedarfs (HWB_{Ref}) erfolgt nach der vom Vorarlberger Baurecht vorgeschriebenen Berechnungsmethode. Für die Berechnung des jährlichen spezifischen Referenz-Heizwärmebedarfs dürfen nur Produktkennwerte herangezogen werden, die nach den jeweiligen österreichischen oder harmonisierten europäischen Normen und Richtlinien (insbesondere OIB-Richtlinie 6 und ÖNormreihe 8110 Wärmeschutz im Hochbau) nachgewiesen werden. Für Uf-Werte für Fenster ist das numerische Verfahren gemäß ÖNORM 10077-2 Wärmetechnisches Verhalten von Fenstern, Türen und Abschlüssen – Berechnung des Wärmedurchgangskoeffizienten – Teil 2 anzuwenden. Die Energieausweisersteller haben auf Verlangen die entsprechenden Nachweisdokumente der Abteilung Wohnbauförderung (III d) zur Überprüfung vorzulegen. Für Produktkennwerte oder Richtwerte aus validierten Datenbanken wie z.B. der Baubook-Datenbank gelten diese Nachweise als erbracht. Weitere Details siehe Erläuterungen im Baubook www.baubook.at/vlbg.

Für die Berechnung des Oekoindex OI sind Kennwerte entsprechend „IBO-Richtwerte für Baumaterialien – wesentliche methodische Annahmen“ Version 2.3, Stand Juli 2012 samt den zugehörigen IBO-Richtwerten für die jeweiligen Baumaterialien, Stand Juni 2013 zu verwenden oder entsprechende Einzelnachweise vorzulegen. Kennwerte stehen auf der Homepage des IBO <http://www.ibo.at/de/oekokennzahlen.htm> und unter www.baubook.at/oekoindex zur Verfügung.

II. Abschnitt Wohnhaussanierung

§ 6

Förderungswerber bzw. Förderungswerberin

- (1) Eine Förderung wird nur dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin des Wohnhauses, dem bzw. der Bauberechtigten, bei Sanierungsmaßnahmen innerhalb einer Wohnung auch dem Mieter bzw. der Mieterin, diesem bzw. dieser aber nur in Form eines Einmalzuschusses, sofern keine Zustimmung des Eigentümers bzw. der Eigentümerin zur Verbücherung des Förderungskredits vorliegt, gewährt. Bei Mehrwohnungshäusern im Wohnungseigentum mit mehreren Eigentümern wird eine Förderung auch der Eigentümergemeinschaft gemäß § 12 gewährt, aber nur in Form eines Kredits.
- (2) Als Einkommensgrenze für das Haushaltseinkommen gelten monatlich netto:

Für eine Person	€ 3.100,00
Für zwei Personen	€ 5.400,00
Für drei und mehr Personen	€ 6.000,00

Werden die Einkommensgrenzen überschritten, wird die Förderung für jeweils begonnene € 50,00, um welche die festgelegte Einkommensgrenze überschritten wird, um 5 % gekürzt.
- (3) Eigentümer bzw. Eigentümerinnen und Mieter bzw. Mieterinnen, welche die geförderte Wohnung selbst bewohnen, können Förderungen nur erhalten, wenn sie die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen oder nach dem Recht der Europäischen Union oder aufgrund eines Staatsvertrages gleichzustellen sind, bzw. den Status als „langfristig aufenthaltsberechtigte Drittstaatsbürger bzw. Drittstaatsbürgerinnen“ aufweisen.
- (4) Vermietete Wohnungen werden nur gefördert, wenn die Mieter bzw. Mieterinnen die Einkommensgrenze gemäß Abs. 2 einhalten und weder über ein Wohnrecht noch über Eigentum an einer Wohnung oder an einem Wohnhaus verfügen.
- (5) Geförderte Dienstnehmerwohnungen dürfen nur an eigene Bedienstete des Betriebs vermietet werden, die eine Beschäftigung im Ausmaß von mehr als 50 % im Betrieb nachweisen. Firmeninhaber, Gesellschafter sowie deren Familienangehörige können nicht Mieter einer Dienstnehmerwohnung sein. Die entsprechende Belegung ist vom Betrieb nachzuweisen.
- (6) Es ist ein Hauptmietvertrag abzuschließen; der Mieter muss, außer bei Dienstnehmerwohnungen, den Hauptwohnsitz anmelden.
- (7) Die Miete muss angemessen sein. Der Nachweis der Vermietung hat mit dem Formular „Mieterblatt“ zu erfolgen (www.vorarlberg.at/wohnen).
- (8) Bei Wechsel des Mieters bzw. der Mieterin und auch bei Verlängerung eines Mietvertrags ist neuerlich eine Kopie des Mietvertrags mit dem Formular „Mieterblatt“ samt Beilagen zur Prüfung der Förderungsvoraussetzungen vorzulegen. Diese Bestimmung gilt für Sanierungskredite solange diese nicht gänzlich zurückbezahlt sind und für Einmalzuschüsse über € 700,00 auf die Dauer von 5 Jahren ab Auszahlung.

§ 7

Objektbezogene Voraussetzungen für die Gewährung von Förderungen

Wohnhäuser, Wohnungen und Wohnheime werden gefördert, wenn:

- (1) die Baubewilligung zum Zeitpunkt der Antragsstellung 20 Jahre und für Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 zumindest 10 Jahre zurückliegt,
- (2) der Bestand mit den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen vereinbar ist oder im öffentlichen Interesse liegt,
- (3) die Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf die Restnutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar erscheinen und
- (4) folgende Mindest-U-Werte in W/m²K für die Förderstufen gemäß Tabelle in § 10 Abs. 4 nachgewiesen werden:

Förderstufe	Dach, oberste Geschossdecke	Außenwand	Boden und Wände gegen unbeheizt bzw. Erdreich	Fenster (Glas + Rahmen)
Basis-Stufe	≤ 0,16	≤ 0,20	≤ 0,30	≤ 1,00
Bonus-Stufe	≤ 0,13	≤ 0,15	≤ 0,23	≤ 0,85

- (5) Ökologisch müssen nachstehende Mindestanforderungen für neu eingebaute Baustoffe, Materialien und Elemente erfüllt werden (Details siehe Anhang 1):
 - a) Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente müssen HFKW-frei sein.
 - b) Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge und Tapeten müssen PVC-frei sein.
 - c) Holz muss aus nachhaltiger Gewinnung stammen. Für **außereuropäisches** Holz ist ein Nachweis über ein 100 %-FSC-COC-Zertifikat oder ein 100 %-PEFC-COC-Zertifikat zu erbringen, für Fensterholz genügt auch ein SFI-Zertifikat.
 - d) Verputze dürfen maximal 6 % Kunststoffanteil enthalten und es sind zementgebundene Kleber zu verwenden.
- (6) Von der Förderung ausgenommen sind Wohnhäuser, die im Eigentum des Bundes oder des Landes stehen, es sei denn, die Förderung wird vom Wohnungsinhaber (Mieter) beantragt.
- (7) Wohnhäuser und Wohnungen, die nicht ganzjährig von förderbaren Haushalten als Hauptwohnsitz bewohnt werden, können nur im Rahmen der Objektförderung gemäß § 12 gefördert werden.

§ 8

Sanierungsmaßnahmen

Als Sanierungsmaßnahmen gelten alle thermischen Verbesserungsmaßnahmen in der Gebäudehülle:

- a) Außenwand
- b) Haus- und Wohnungseingangstüren gegen unbeheizte Stiegenhäuser bzw. Laubengänge und Fenster, sofern diese schwermetallfrei und chlorfrei hergestellt sind
- c) Fenster- und Rollläden (außenliegender Sonnenschutz) nur im Zusammenhang mit Fenster- oder Fassadensanierung
- d) Dach, oberste Geschossdecke, Terrassen, Decken gegen Außenluft
- e) Unterste Geschossdecke (Boden gegen unbeheizt bzw. Erdreich) und Innenwände gegen unbeheizte Gebäudeteile

und folgende Maßnahmen:

- f) Erneuerung der Elektro- und Blitzschutz- bzw. Brandschutzanlagen
- g) Erneuerung der Wasserinstallation
- h) Erneuerung bzw. Einbau eines wassergeführten Heizungsverteilsystems samt Regelungs- und Steuerungsanlagen
- i) Nachträglicher Lifteinbau im Mehrwohnungshaus bzw. die Sanierung eines bestehenden Liftes
- j) Lärmschutzmaßnahmen an Landesstraßen gemäß § 9
- k) Balkonsanierungen: Abdichtung und Wärmebrückenbehebung sowie thermisch entkoppelter Neuaufbau im Zuge einer Fassadensanierung
- l) Neuerschließung durch Treppenhäuser im Rahmen von Grundrissänderungen und Wohnungsteilungen
- m) Neue Fußböden und Innentüren sowie Bad- und WC-Verfließung, wenn diese durch Maßnahmen gemäß lit. f) oder g) oder h) erforderlich werden
- n) Kaminsanierung
- o) Trockenlegung von Kellermauerwerk
- p) Behebung von sonstigen Wärmebrücken, welche im Energieausweis nicht abgebildet sind (Dämmung von Rollladenkästen, Unterzügen, Lichtkuppeln und sonstige Dachaufbauten, Türen gegen Kalträume, Dachbodenluken u.ä.)
- q) Planungs- und Beratungshonorare für die angeführten Sanierungsmaßnahmen, die nicht in die Bereiche der Sanierungs-Vorbereitungsberatung (§ 14), der Sanierungsberatung (§ 15) und der Sanierungsbegleitung (§ 16) fallen

§ 9

Lärmschutzmaßnahmen an Landesstraßen

- (1) Als Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Wohnhaussanierung gelten der Einbau von Schallschutzfenstern und Schallschutztüren, sofern diese schwermetallfrei und chlorfrei hergestellt sind.
- (2) Lärmschutzmaßnahmen werden gefördert, wenn die Lärmbelastung bei Wohnhäusern an Landesstraßen die Schwellenwerte gemäß Lärmkartenverordnung, LGBl.Nr. 15/2007 überschreitet. Diese sind derzeit wie folgt festgelegt:

Für den Tag – Abend – Nachtzeitraum, L_{den} für die allgemeine Belastung: 60 dB.

Für den Nachtzeitraum, L_{night} : 50 dB.

Der Nachweis erfolgt über den Ausweis im Lärmkataster oder über eine individuelle Lärmbeurteilung (Messung).

Link zum Lärmkataster: http://www.vorarlberg.at/vorarlberg/bauen_wohnen/bauen/strassenbau/weitereinformationen/umgebungs-laerm.htm.

- (3) Das Schalldämmmaß muss bei den einzubauenden Fenstern und Türen mindestens 38 dB betragen.

§ 10

Förderungsart und Förderungshöhe

- (1) Die Förderungsberechnung erfolgt durch Fördersätze je m² sanierter Bauteilfläche zuzüglich diverser Zuschläge (Boni), bezogen auf m² Nutzfläche sowie zuzüglich der anrechenbaren Kosten für sonstige Sanierungsmaßnahmen gemäß § 8 lit. f) bis q). Die berechnete Gesamtsumme stellt die Höhe des Förderungskredits dar.
An Stelle des Kredits kann ein Einmalzuschuss in Höhe von 40 % des möglichen Kreditbetrags gewählt werden. Förderungskredite werden auf ganze € 100,00 und Einmalzuschüsse auf ganze € 10,00 gerundet.
Die Berechnung erfolgt auf Basis des Energieausweises (Planung bzw. Fertigstellung). Die so ermittelte Gesamtförderung wird bei Wohnungseigentum, sofern keine abweichende Kostenaufteilung vereinbart ist, nach den Grundbuchsanteilen, sonst nach dem Nutzflächenverhältnis, aufgeteilt.
- (2) Die maximale Höhe des gesamten Förderungskredits mit Ausnahme des Revitalisierungsbonus ist begrenzt mit € 1.400,00 je m² Nutzfläche bzw. mit 90 % der nachgewiesenen und anerkannten Kosten.
Einmalzuschüsse sind je Förderungsnehmer und Gebäude begrenzt mit maximal € 25.000,00.
Im Falle einer Vorsteuerabzugsberechtigung reduziert sich die Obergrenze entsprechend.
- (3) Die Nutzfläche wird für diese Berechnung mit 130 m² je Wohnung bzw. mit 150 m² bei Haushalten mit mindestens 6 Personen begrenzt.

(4) Höhe des Förderungskredits, berechnet je m² Bauteilfläche:

Nr.	Bauteil	Förderstufen und Boni		
		Basis-Stufe €/m ²	Bonus-Stufe €/m ²	Nawaro-Bonus * €/m ²
1	Dach und oberste Geschossdecke			
1a	Flach- und Schrägdachsanierung inklusive Eindeckung bzw. Abdichtung und Spenglerarbeiten sowie Dämmung der obersten Geschossdecke in Kombination mit neuer Dacheindeckung	120,00	180,00	60,00
1b	Dämmung der obersten Geschossdecke	20,00	35,00	15,00

2	Außenwand			
2a	Wärmedämmverbundsystem	80,00	120,00	40,00
2b	Hinterlüftete Fassadenkonstruktion	120,00	180,00	60,00

3	Sonstige Gebäudeteile			
3a	Kellerdecke bzw. unterste Decke, erdanliegender Boden sowie Innenwände gegen unbeheizte Gebäudeteile	35,00	45,00	10,00

4	Fenster und Türen	Basis-Stufe €/m ²	Bonus-Stufe €/m ²	Lärmschutz- (§ 9) oder Sicherheits- bonus ** €/m ²
4a	Kunststofffenster (chlor- und schwermetallfrei)	300,00	450,00	70,00
4b	Holzfenster	400,00	550,00	
4c	Holz-Alu-Fenster, thermisch getrennte Metallfenster	550,00	700,00	
4d	Außenliegender Sonnenschutz	€ 80,00/m ² beschatteter Fensterfläche		

* Ein Bonus für nachwachsende Rohstoffe (Nawaro-Bonus) wird gewährt, wenn die neu eingebaute Dämmung beim entsprechenden Bauteil zu 90 % aus nachwachsenden Dämmstoffen besteht. Als nachwachsende Dämmstoffe gelten: Holz, Flachs, Grasfaser, Hanf, Holzfaser, Holzspan, Jute, Kokosfaser, Kork, Schafwolle, Schilf, Stroh und Zellulose.

** Ein Sicherheitsbonus wird für Fenster und Türen gewährt, welche als einbruchshemmende Fenster und Türen mindestens der Widerstandsklasse RC2 (zertifiziert z.B. durch Holzforschung Austria gemäß ÖNorm B 5338 oder vergleichbare europäische Normen) ausgeführt werden.

- (5) Höhe des Förderungskredits, berechnet je m² Nutzfläche **für sonstige Maßnahmen gemäß § 8 lit. f) bis q)**: € 360,00
maximal 60 % der Kosten.
- (6) Erhöhung des Förderungskredits durch **Förderungsboni**,
berechnet je m² Nutzfläche:
- a) **Gesamtsanierungs-, Nachverdichtungs- und Materialressourcenbonus:**
wenn gleichzeitig drei oder mehr Maßnahmen an der Gebäudehülle
durchgeführt werden (§ 4 Z. 13) oder es sich um eine Nachverdichtung
oder Umnutzung im Sinne von § 5 Abs. 10 handelt: € 80,00
- Wenn zusätzlich der Oekoindex OI-S Wert gerechnet auf die
Bilanzgrenze 0 bezogen auf die konditionierte Bruttogrundfläche
kleiner/gleich 80 beträgt: € 120,00
- Revitalisierungsbonus:** Wenn obige Maßnahmen ein Eigenheim
betreffen, das innerhalb von zwei Jahren ab Kauf bzw. Erbschaft,
sofern an andere Erbberechtigte eine Ausgleichszahlung erfolgte,
überwiegend für den Eigenbedarf saniert wird, erhöht sich der
Gesamtsanierungs- und Materialressourcenbonus um: € 100,00
- Für den Gesamtsanierungs-, Nachverdichtungs- und Material-
ressourcenbonus und den Revitalisierungsbonus ist der Austausch
einer bestehenden Ölheizung gegen ein neues Ölheizungssystem
nicht zulässig.
- b) **HWB-Bonus:** wenn die Anforderung an den Heizwärmebedarf (HWB_{Ref})
gemäß Bautechnikverordnung für eine „größere Renovierung
von Wohngebäuden“ bei Eigenheimen um mehr als 35 % und bei
Mehrwohnungshäusern um mehr als 25 % unterschritten wird: € 120,00
- c) **Einkommensbonus:** wenn das Haushaltseinkommen bei einer
Person € 2.200,00, bei zwei Personen € 3.600,00 und bei drei
und mehr Personen € 4.000,00 unterschreitet und die Sanierung
überwiegend für den Eigenbedarf erfolgt.
Für jeweils begonnene € 50,00 Unterschreitung: € 15,00
maximal: € 150,00

§ 11

Förderungssatz für erhaltenswerte Wohnhäuser

Für erhaltenswerte Wohnhäuser gemäß § 4 Z. 14 wird unabhängig von der thermischen Qualität der Gebäudehülle ein Förderungskredit in Höhe von € 1.500,00 je m² Nutzfläche, maximal aber 90 % der nachgewiesenen Kosten für Maßnahmen gemäß §§ 8 und 9, gewährt. Hinsichtlich der maximal anrechenbaren Nutzfläche gilt § 10 Abs. 3. Alternativ kann ein Einmalzuschuss in Höhe von 40 % der Kreditsumme, maximal aber € 30.000,00 gewählt werden.

§ 12

Objektförderung an Eigentümergemeinschaften

- (1) Für Mehrwohnhäuser im Wohnungseigentum, welche die Voraussetzungen des Abs. 3 erfüllen, wird ohne Prüfung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 eine Objektförderung in Höhe von 70 % der möglichen Gesamtförderung als Kredit an die Eigentümergemeinschaft gewährt. Ein Revitalisierungsbonus und ein Einkommensbonus sind dabei nicht möglich.
- (2) Wohnungseigentümer, welche bereit sind, die Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 nachzuweisen oder die sanierte Wohnung gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 bis 8 zu vermieten, können bis längstens zur Endabrechnung des Bauvorhabens Einzelanträge auf eine Differenzförderung zur maximal möglichen anteiligen Förderungshöhe stellen.

Kosten, welche einzelne Eigentümer auf Grund einer besonderen Vereinbarung der Eigentümer jedenfalls selbst zu tragen haben, können nur bei dieser Differenzförderung berücksichtigt werden.

- (3) Für eine Objektförderung gemäß Abs. 1 müssen nachstehende Voraussetzungen erfüllt werden:
 - a) Es handelt sich um ein Wohnhaus mit mehr als sechs Miteigentümern, wobei verbundene Miteigentumsanteile (Eigentumspartnerschaften) als ein Eigentümer gezählt werden.
 - b) Das Wohnhaus wird von einer gewerblichen Hausverwaltung mit entsprechender Haftpflichtversicherung zu Gunsten der Eigentümergemeinschaft verwaltet.
 - c) Vorlage des Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen samt Aufnahme des Förderungskredits mit Bestätigung der Hausverwaltung über den Ablauf der Einspruchsfrist überstimmter Miteigentümer.
 - d) Vorlage eines allenfalls vorhandenen Beschlusses der Eigentümergemeinschaft über eine vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Regelung der Kostenverteilung.
 - e) Die Rückzahlung erfolgt über die Hausverwaltung. Eine vorzeitige anteilige Tilgung durch einzelne Miteigentümer ist nicht möglich.

§ 13

Auszahlungsbedingungen und Kreditkonditionen

- (1) Wohnhaussanierungskredite sind mit Ausnahme von Krediten an Eigentümergemeinschaften gemäß § 12 im Grundbuch im Rang nach der für die Ersterrichtung erforderlichen Finanzierung sicherzustellen, wobei das Pfandrecht einschließlich eines Veräußerungsverbot zugunsten des Landes immer auf dem gesamten Grundbuchkörper (Bauliegenschaft samt Zufahrt) eingetragen wird. Bei Wohnungseigentum wird das Pfandrecht samt Veräußerungsverbot auf der betreffenden Einheit (Wohnung, Top) und dem zugehörigen Tiefgarageneinstellplatz eingetragen.

- (2) Miteigentümer haften für den Förderungskredit auch als Personalschuldner zu ungeteilter Hand. Ebenso (Ehe-)Partner und (Ehe-)Partnerinnen, welche zur Finanzierung des geförderten Wohnobjekts beitragen.
- (3) Für die Kontenverwaltung werden Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von € 1,00 monatlich je Konto eingehoben.
- (4) Für Verwaltungstätigkeiten, welche die Hypo Vorarlberg Bank AG im Auftrag und im Namen des Landes im Rahmen der Förderungsabwicklung zu tätigen hat, werden folgende Gebühren verrechnet, mit denen das Förderungskonto belastet wird:
- Grundbuchsauszugspauschale: € 10,00
 - Grundbuchseingabegebühr: tatsächlich vom Bezirksgericht vorgeschriebene Gebühr (derzeit € 62,00)
 - Gesuch zur Grundbuchslöschung: für Einzelförderung € 0,00
für mehrere Förderungen € 70,00
 - Mahngebühren: 1. bis 4. Mahnung je € 10,00
weitere Mahnungen je € 15,00
 - Rückzahlungsvereinbarung: € 15,00
 - Fälligestellung/Kündigung: € 20,00
 - Schuldbeitritts-/Schuldübernahmeerklärung: € 70,00
- (5) Bei Zahlungsrückständen werden vom rückständigen Betrag zusätzlich zum jeweiligen Normalzinssatz gemäß Abs. 7 Verzugszinsen in Höhe von 4 % verrechnet.
- (6) Wohnhaussanierungsförderungen werden nach Verbücherung des Kredits gemäß Abs. 1 und nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel nach Prüfung der Endabrechnung und der antragskonformen Bauführung und Erfüllung allfälliger Auflagen aus der vorläufigen Förderungszusage ausbezahlt.
- (7) Wohnhaussanierungskredite sind zu folgenden Prozentsätzen zurückzuzahlen und zu verzinsen. Die Verzinsung beginnt im 11. Jahr und wird monatlich vom aushaftenden Saldo verrechnet. Die Tilgung beginnt am Ersten jenes Monats, welcher der Auszahlung des Förderungskredits folgt. Die jährlichen Annuitäten sind in Form von monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu leisten. Für gemeinnützige Bauvereinigungen können im Kreditvertrag andere Fälligkeiten vereinbart werden.

	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen):	Davon Zinsen:
1. - 10. Jahr	4,60 %	0,00 %
11. - 20. Jahr	5,70 %	1,00 %

III. Abschnitt

Sanierungsberatung, Sanierungsbegleitung, Wohnbauforschung

§ 14

Sanierungs-Vorbereitungsberatung für Hausverwaltungen

- (1) Eine externe Unterstützung der Hausverwaltung zur Vorbereitung des Entscheidungsprozesses im Vorfeld einer anstehenden Sanierung einer Reihenanlage bzw. eines Mehrwohnhauses mit mehr als sechs Wohneinheiten bzw. Wohnungen mit
- Rechtsberatung im Zusammenhang mit Sanierungsfragen,
 - Mediation im Zusammenhang mit Sanierungsfragen,
 - Beratung zu Förderungsmöglichkeiten,
 - Beratung zu baurechtlichen, bautechnischen und gestalterischen Fragen im Zusammenhang mit Sanierungsbedarf und Sanierungsmöglichkeiten sowie
 - sonstigen Maßnahmen im Zusammenhang mit einer anstehenden Sanierung einer Wohnanlage durch
 - befugte Aussteller und Ausstellerinnen von Energieausweisen oder
 - unabhängige Ingenieurbüros und Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtungen mit aufrechter Befugnis, Rechtsanwälte und zertifizierte MediatorInnen

wird in Höhe von 75 % der nachgewiesenen Kosten, maximal mit € 3.000,00 pro Eigentümergemeinschaft als Einmalzuschuss gefördert.

- (2) Durch den Hausverwalter ist der Antrag über die Sanierungs-Vorbereitungsberatung einschließlich einer Beschreibung der besonderen Situation, welche eine externe Beratung erforderlich macht und die beabsichtigte Form und Maßnahmen der Beratung samt Kostenschätzung im Vorfeld zu stellen und die vorläufige Förderungszusage abzuwarten.
- (3) Der Antrag auf Auszahlung dieser Förderung ist innerhalb von drei Monaten ab Rechnungsstellung durch die Hausverwaltung im Namen der Eigentümergemeinschaft zu stellen. Dem Antrag sind die Honorarnote(n) des Beraters/der Berater bzw. der Beraterin/der Beraterinnen samt Zahlungsnachweis und die Protokolle der Eigentümerversammlung an denen der Berater/die Berater bzw. die Beraterin/die Beraterinnen teilgenommen hat/haben, wie auch eine Kurzbeschreibung des Beratungsprozesses samt Ergebnis beizulegen.
- (4) Die Auszahlung erfolgt nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

Sanierungsberatung

(1) Eine Sanierungsberatung im Vorfeld einer im Rahmen dieser Richtlinie oder der Energieförderungsrichtlinie geförderten Wohnhaussanierung und die Erstellung einer umfassenden Entscheidungsgrundlage (Variantenstudie, Energieausweise, Umsetzungskonzept) durch

- befugte Aussteller und Ausstellerinnen von Energieausweisen oder
- unabhängige Ingenieurbüros und Ziviltechniker einschlägiger Fachrichtungen mit aufrechter Befugnis,

wird bei Eigenheimen, Doppelhäusern und Reihenhäusern, Wohnheimen und bei Mehrwohnhäusern bis sechs Wohneinheiten in Höhe von 75 % der nachgewiesenen Kosten, maximal mit € 1.200,00 je Gebäude, bei Mehrwohnhäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten mit maximal € 3.000,00 je Gebäude als Einmalzuschuss gefördert. Einzelne Wohnungen werden nicht gefördert.

(2) Vom Berater bzw. der Beraterin sind folgende Unterlagen als Beilage zum **Bestandsenergieausweis** in der Energieausweiszentrale zu speichern, sofern diese Unterlagen nicht dem Förderungsantrag beigelegt werden:

- Bericht über den Ist-Zustand des Wohnhauses samt Fotos
- Bericht über den Ist-Zustand des Heizungs- und Haustechniksystems, Energieträger samt Empfehlungen
- Bericht zur Variantenstudie und Entscheidungsgrundlage inklusive der Darstellung
 - von sinnvollen Maßnahmen zu mehreren Varianten
 - der Abschätzung der möglichen rechnerischen Einspareffekte je Variante
 - von Empfehlungen, vor allem in Richtung Gesamtsanierung und ökologischer Materialwahl
- Energieausweis zur beantragten Sanierungsvariante
- Ausdruck Internet-Förderungsrechner zur Umsetzungsvariante.

(3) Bei Mehrwohnhäusern ist Antragsstellerin die Eigentümergemeinschaft, beim Eigenheim/Reihenhaus der Eigentümer bzw. die Eigentümerin.

(4) Der Antrag über die Sanierungsberatungsförderung ist in das Antragsformular über eine Wohnhaussanierung integriert und kann nur bewilligt werden, wenn die Sanierungsberatung gerechnet ab Rechnungsdatum nicht länger als zwei Jahre zurückliegt. Die Auszahlung erfolgt im Zuge der vorläufigen Förderungszusage über die geplanten Sanierungsmaßnahmen nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

§ 16

Sanierungsbegleitung

- (1) Wird die Durchführung der Sanierungsarbeiten bis zur Endabrechnung durch den Sanierungsberater bzw. die Sanierungsberaterin begleitet und steht dieser bzw. diese für technische Fragen bei der Förderungsabwicklung zur Verfügung, werden die nachgewiesenen Kosten mit 75 %, maximal mit € 600,00 bei Eigenheimen, Doppelhäusern und Wohnheimen, sowie bei Reihenhäusern und Mehrwohnungshäusern bis sechs Wohneinheiten und maximal € 1.200,00 bei Mehrwohnungshäusern mit mehr als sechs Wohneinheiten gefördert, sofern vom Berater bzw. der Beraterin folgende Unterlagen bzw. Bestätigungen erbracht werden:
 - Bestätigung der Fertigstellung samt Auflistung der umgesetzten Maßnahmen inklusive Endabrechnung,
 - Empfehlungen zur Nachjustierung des Heizungs- und Haustechniksystems, sofern dies nicht gleichzeitig erneuert worden ist,
 - Fertigstellungs-Energieausweis auf Basis der tatsächlich umgesetzten Maßnahmen als neuer Bestandsenergieausweis in der Energieausweiszentrale,
 - Ausdruck Internet-Förderungsrechner zur Förderungsberechnung auf Basis des Fertigstellungs-Energieausweises und den zugeordneten Kosten.
- (2) Die Durchführung der empfohlenen Justierungsmaßnahmen am Heizungs- und Haustechniksystem durch befugte Installateur- und Haustechnikfirmen können als anerkannte sonstige Sanierungsmaßnahmen gemäß § 8 lit. h) geltend gemacht werden.
- (3) Bei Mehrwohnungshäusern ist Antragsstellerin die Eigentümergemeinschaft, beim Eigenheim/Reihenhaus der Eigentümer bzw. die Eigentümerin.
- (4) Der Antrag über die Sanierungsbegleitungsförderung ist im Endabrechnungsformular integriert. Die Auszahlung erfolgt nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel nach Abschluss der Sanierungsförderung.

§ 17

Wohnbauforschung

- (1) Zum Zweck der Wohnbauforschung werden Projekte unterstützt, die der Weiterentwicklung des Wohnbaus in Vorarlberg dienen. Schwerpunkte sind Pilotprojekte, bei denen die energetische, ökologische und kostenoptimierte Annäherung an künftig erwarteten Wohnbaustandard im Sanierungsbereich getestet wird. Ebenfalls Teil der Wohnbauforschung sollte die Erprobung der Mitbestimmung künftiger Bewohner bzw. Bewohnerinnen (Eigentümer bzw. Eigentümerinnen, Mieter bzw. Mieterinnen) von Wohnanlagen und die Implementierung sozialer Themen zur Stärkung der Identifikation der Bewohner bzw. Bewohnerinnen mit der Wohnanlage und Unterstützung eines guten Zusammenlebens sein. Je nach Themenschwerpunkt werden für die wissenschaftliche Begleitung dieser Projekte unterschiedliche Projektpartner bzw. -partnerinnen beigezogen.

- (2) Die Auswahl der Projekte erfolgt entweder durch freie Vergabe oder Ausschreibung der Landesregierung. Die Entscheidung über den Zuschlag erfolgt ohne Rechtsanspruch der teilnehmenden Unternehmen oder natürlichen Personen über Empfehlung des Wohnbauförderungsbeirats durch Regierungsbeschluss. Für jedes Projekt wird ein eigener Förderungsvertrag (Förderungszusage) abgeschlossen.
- (3) Die Förderung besteht entweder in einem Einmalzuschuss oder in einer Erhöhung des Sanierungskredits nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

IV. Abschnitt

Behindertengerechte Adaptierung von Wohngebäuden und Wohnungen und Revitalisierung von Kinderspielflächen und Gemeinschaftsflächen

§ 18

Behindertengerechte Adaptierung von Wohngebäuden und Wohnungen

- (1) Für die anlassbezogene bauliche behindertengerechte Adaptierung von Wohngebäuden und Wohnungen können unabhängig von anderen öffentlichen Förderungen und von persönlichen Förderungsvoraussetzungen Kredite in Höhe von 80 % der Kosten, maximal bis zu € 30.000,00 gewährt werden. Darunter fallen insbesondere ein barrierefreier Umbau der Sanitärräume und der Einbau von Treppenliften. Förderungsrelevant sind nur Baukosten, keine Einrichtungsgegenstände, welche nicht behinderungs- bzw. krankheitsbedingt erforderlich sind und keine sonstigen Behelfe wie z.B. Badewannenhublifte.
- (2) Beim barrierefreien Umbau von Sanitärräumen gilt es insbesondere zu beachten, dass
 - Türen eine Durchgangsbreite von 80 cm aufweisen,
 - der Sanitärraum einen unverbauten Wendekreis von 1,5 m Durchmesser aufweist,
 - unterfahrbare Waschbecken installiert werden und
 - bodengleiche Duschen ohne Schwellen eingebaut werden.Können aus baulichen Gegebenheiten diese Kriterien nur zum Teil erfüllt werden, muss nachgewiesen werden, dass trotzdem die bedarfsgerechte Nutzung möglich ist.
- (3) Die Kreditkonditionen richten sich nach § 13 Abs. 7.
- (4) An Stelle des Kredits kann auch ein nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss in Höhe von 40 % der Kosten, maximal € 7.500,00, gewährt werden. Der Zuschuss wird nach Prüfung der Endabrechnung ausbezahlt.
- (5) Das Institut für Sozialdienste (IfS), Menschengerechtes Bauen, Franz-Michael-Felderstraße 6, 6845 Hohenems, Telefon: 05 1755 537, bietet Beratung zur bedarfsgerechten und barrierefreien Adaptierung der Wohnräume und Unterstützung bei der Antragsstellung.

Revitalisierung von Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen bei Wohnanlagen

- (1) Bei Gebäuden mit mindestens vier Wohnungen, deren Baubewilligung mehr als 10 Jahre zurückliegt, werden die Kosten der Instandsetzung bzw. Wiedererrichtung von gestalteten Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen gefördert, wenn diese den baurechtlichen Bestimmungen und der Kinderspielplatzverordnung des Landes in der jeweils gültigen Fassung entsprechen und folgende Mindestausstattung aufweisen:
 - a) Sandfläche (mindestens 5 m² bei Wohnanlagen mit bis zu 15 Wohnungen und mindestens 8 m² bei Wohnanlagen mit mehr als 15 Wohnungen) mit Abdeckplane und Sonnenschutz (auch Verschattung durch Gebäude oder geeigneten Baumbestand möglich)
 - b) Sitzgelegenheit mit zwei Bänken und einem Tisch inklusive Sonnenschutz
 - c) Kleinkindspielgerät: wie z.B. Rutsche oder Schaukel oder Wippe
 - d) für Wohnanlagen mit bis zu 15 Wohnungen:
zwei zusätzliche Maßnahmen aus der Tabelle im Anhang 2 „Erläuterungen zu Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen“ oder zwei zusätzliche gleichwertige Maßnahmen in Abstimmung mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) und
 - e) je weitere angefangene 15 Wohnungen eine weitere zusätzliche Maßnahme
- (2) Als nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss werden gewährt:

für die ersten 15 Wohnungen	€ 600,00 je Wohnung,
für jede weitere Wohnung	€ 400,00 je Wohnung,

maximal 60 % der Kosten.
- (3) Anerkannt werden nur die Kosten, welche eindeutig den einzelnen Maßnahmen zugeordnet werden können samt Honorarrechnung für die Planung der Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen. Diese Kosten sind bei den Rechnungen von der allgemeinen Freiflächen- und Gartengestaltung klar abzugrenzen.
- (4) Dem Förderungsantrag, der spätestens sechs Monate nach Fertigstellung eingereicht werden muss, ist zusätzlich ein Ausführungsplan (Foto) zur Dokumentation der Ausführung beizulegen.
- (5) Von dieser Förderung ausgenommen sind öffentliche Spielplätze.

V. Abschnitt

Förderungsübernahme

§ 20

Übernahme von Förderungskrediten

- (1) Unter nachstehenden Bedingungen können natürliche Personen beim Kauf oder im Zuge einer Schenkung einer geförderten Wohnung bzw. eines geförderten Eigenheims für den Eigenbedarf (Ausnahme siehe lit. c) einen noch offenen Wohnhaussanierungskredit vom Verkäufer bzw. von der Verkäuferin bzw. vom Geschenkgeber bzw. von der Geschenkgeberin übernehmen.
 - a) Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 6 und gegebenenfalls Anpassung des übernehmbaren Förderungsbetrags gemäß Einkommensüberschreitungsklausel gemäß § 6 Abs. 2.
 - b) Allenfalls bestehende Zahlungsrückstände müssen vor Vertragsdurchführung abgedeckt werden.
 - c) Behalten sich bei Schenkungsverträgen zwischen Eltern und Kindern die bisherigen Eigentümer das Wohnrecht vor, kann der Förderungskredit nur solange aufrecht bleiben, als das Wohnrecht tatsächlich ausgeübt wird, der neue Eigentümer bzw. die neue Eigentümerin unter den Bestimmungen der lit. a) bis lit. b) Eigenbedarf ausübt oder das geförderte Objekt entsprechend den Bestimmungen gemäß § 6 Abs. 4 bis 8 vermietet wird. Gegenüber dem Land ist eine entsprechende Verpflichtungserklärung abzugeben.
- (2) Wird im Zuge einer Scheidung eine im gemeinsamen Eigentum stehende Wohnung bzw. ein Eigenheim an einen Partner übertragen und bewohnt der neue Alleineigentümer das geförderte Objekt weiterhin, werden keine personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen geprüft. Beim Verkauf an Dritte ist Abs. 1 zu beachten. Einem Antrag auf Entlassung aus der Haftung als Personalschuldner jenes Partners, der sein Eigentum abgibt, kann nur dann entsprochen werden, wenn keine Zahlungsrückstände bestehen und die weitere Nutzung des geförderten Objekts durch den verbleibenden Personalschuldner gegeben ist.
- (3) Nach einer Verlassenschaft kann ein Förderungskredit nach den Bestimmungen des Abs. 1 aufrecht bleiben, wenn der Erbnehmer das geförderte Objekt für den Eigenbedarf verwendet, andernfalls ist der Kredit gemäß § 21 binnen sechs Monaten abzudecken. Hat der Erbnehmer das geförderte Objekt bereits bisher bewohnt, wird von der Prüfung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen abgesehen.

- (4) Wird eine geförderte Wohnung oder ein gefördertes Eigenheim im Rahmen einer (Zwangs-)Versteigerung für den Eigenbedarf übernommen, kann unter den Voraussetzungen des Abs. 1 ein Förderungskredit ebenfalls übernommen werden, sofern das aushaftende Kreditvolumen im Meistbot Deckung findet. Diese Schuldübernahme muss im Rahmen der gerichtlichen Versteigerung angemeldet werden, andernfalls der Kredit über das Meistbot vom Gericht abgedeckt wird. Unmittelbar nach erfolgter Ersteigerung ist die Hypo Vorarlberg Bank AG, welche für das Land alle Förderungskredite betreut, vom Ersteher bzw. von der Ersteherin der Liegenschaft über die beabsichtigte Übernahme des Förderungskredits zu informieren.
- (5) Wurde eine Wohnung als Dienstnehmer- oder als Mietwohnung gefördert, wird einer Übernahme des Förderungskredits zur Weitervermietung nur zugestimmt, wenn sich der Übernehmer verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Übernahme gültigen aktuellen Mietbestimmungen einzuhalten und die sonstigen Bestimmungen für Miet- bzw. Dienstnehmerwohnungen gemäß § 6 Abs. 4 bis 8 erfüllt sind.
- (6) Förderungskredite mit einem aushaftenden Saldo von weniger als € 4.000,00 können nur bei Verlassenschaften, nicht aber vertraglich oder im Rahmen einer Versteigerung übernommen werden.
- (7) Erfolgt eine Eigentumsübertragung in der Zeit zwischen vorläufiger Förderungszusage und noch vor Endabrechnung, kann bei Einhaltung der obigen Bestimmungen die bisherige vorläufige Förderungszusage auf den neuen Eigentümer übertragen werden. In diesem Fall gilt dies auch für Einmalzuschüsse.

Bei allen Sachverhalten wird dringend empfohlen, die formalen Voraussetzungen für die Übernahme bestehender Förderungskredite vor Abschluss eines Rechtsgeschäfts mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) beim Amt der Landesregierung abzuklären.

VI. Abschnitt

Kündigungsbestimmungen

§ 21

Kündigung von Förderungskrediten

- (1) Förderungskredite werden gekündigt und binnen sechs Monaten zur Abdeckung fällig gestellt, wenn der Förderungswerber bzw. die Förderungswerberin
 - a) nach schriftlicher Mahnung trotz Gewährung einer angemessenen Frist ohne Vorliegen wichtiger Gründe seinen sonstigen Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag bzw. der Förderungszusage und allfällig ergänzenden Vertragsvereinbarungen nicht nachkommt oder
 - b) den Förderungskredit nicht bestimmungsgemäß verwendet oder
 - c) die Erhaltung des geförderten Wohnraums unterlässt oder

- d) ohne Zustimmung der Landesregierung den geförderten Wohnraum zur Gänze oder zum Teil in Räume anderer Art umwandelt, sonst widmungswidrig verwendet, vereinigt oder trennt, am geförderten Wohnraum erhebliche wertmindernde Änderungen vornimmt oder zulässt oder
- e) die zur Benützung durch den Eigentümer bzw. die Eigentümerin bestimmte Wohnung weder von diesem bzw. von ihr, noch vom Ehegatten bzw. der Ehegattin, vom eingetragenen Partner bzw. der eingetragenen Partnerin oder von Verwandten in gerader Linie einschließlich der Wahlkinder zur Deckung des ständigen, dringenden Wohnbedarfs verwendet wird, es sei denn, der Wohnungsinhaber bzw. die Wohnungsinhaberin ist wegen Krankheit, zu Kur- oder Unterrichtszwecken oder aus zwingenden beruflichen Gründen vorübergehend für maximal drei Jahre abwesend oder
- f) der Eigentümer bzw. die Eigentümerin oder ein Mieter bzw. eine Mieterin seine bzw. ihre Rechte an der bisher von ihm bzw. von ihr ständig benützten Wohnung nicht aufgibt oder
- g) der geförderte Wohnraum nicht innerhalb von sechs Monaten nach Einlangen der vollständigen Meldung der Vollendung des Bauvorhabens zur baubehördlichen Schlussüberprüfung bezogen wird. Bei Vorliegen wichtiger Gründe ist eine Erstreckung dieser Frist möglich.

Von einer Kündigung gemäß lit. e) kann abgesehen werden, wenn aus objektiv nachvollziehbaren Gründen die für den Eigenbedarf geförderte Wohnung bzw. das Eigenheim für den eigenen Wohnbedarf zeitlich befristet nicht mehr geeignet ist und mit einem anderen Haushalt in derselben Situation ein Vertrag über die gegenseitige befristete Nutzungsüberlassung geschlossen wird. Solche Sachverhalte sind vor Vertragsabschluss mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) abzuklären.

Ebenfalls kann von einer Kündigung gemäß lit. e) abgesehen werden, wenn sich der Förderungsnehmer bzw. die Förderungsnehmerin verpflichtet, das bisher für den Eigenbedarf geförderte Eigenheim bzw. die für den Eigenbedarf geförderte Wohnung gemäß den Bestimmungen des § 6 Abs. 4 bis 8 während der restlichen Laufzeit des Förderungskredits zu vermieten.

- (2) Förderungskredite werden mit sofortiger Wirkung gekündigt oder fällig gestellt, wenn eine rückständige Leistung (Zahlungsverzug) seit mindestens sechs Wochen fällig ist und unter Androhung des Terminverlusts und unter Setzung einer Nachfrist von mindestens zwei Wochen bereits erfolglos gemahnt worden ist.

- (3) Förderungskredite werden ohne vorangegangene Kündigung sofort fällig gestellt und zurückgefordert, wenn
- a) hinsichtlich der verpfändeten Liegenschaft oder eines Teils derselben die Zwangsverwaltung oder die Zwangsversteigerung bewilligt wird oder
 - b) über das Vermögen des Kreditnehmers bzw. der Kreditnehmerin der Konkurs oder das Sanierungsverfahren eröffnet wird oder
 - c) sie aufgrund unrichtiger Angaben erwirkt oder sonst wie erschlichen wurden.
- (4) Für Einmalzuschüsse gelten die Ausführungen in den Absätzen 1 bis 3 sinngemäß. Einmalzuschüsse werden zurückgefordert, wenn binnen fünf Jahren ab Auszahlung ein Kündigungstatbestand eintritt, wobei der Förderungsbetrag um jedes Jahr, in dem eine förderungskonforme Verwendung des geförderten Objekts gegeben war, um 20 % abgeschrieben wird. Diese Bestimmung gilt nicht, wenn die Förderung aufgrund unrichtiger Angaben erwirkt oder sonst wie erschlichen wurde. In diesem Fall wird der gesamte Förderungsbetrag samt marktüblichen Zinsen zurückgefordert.

Bregenz, am 21.11.2017
Für die Vorarlberger Landesregierung
Landesstatthalter Mag Karlheinz Rüdissler

Anhang 1: Erläuterungen zu den ökologischen Muss-Maßnahmen gemäß § 7 Abs. 5:

a) Folgende neu eingebaute Baustoffe, Dämmstoffe und Bauelemente müssen HFKW-frei sein.

- Dach-, Wand- und Bodendämmung
- Befestigung und Abdichtung der Fenster und Türen
- Elektro- und Sanitärinstallationen
- gedämmte Fensterrahmen und Rahmendämmung

b) Rohre in Gebäuden, Folien, Abdichtungsbahnen, Fußbodenbeläge und Tapeten müssen PVC-frei sein.

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn folgende neu eingebaute Bauprodukte des Gebäudes PVC-frei (chlorfrei) sind:

- Wäscheabwurfrohre
- Zentralstaubsaugerverrohrungen
- Ummantelungen von Rohrdämmungen
- Dunstabzugsrohre
- alle Komponenten des Dachentwässerungssystems z.B. Folien und Wasserabdichtungsbahnen, Rohre
- Bodenbeläge, Unterlagen oder Beschichtungen wie z.B. Kork-Verbindungsplatten oder Schwerrücken von Teppichbodenbelägen, Terrassenböden etc.

c) Holz muss aus nachhaltiger Gewinnung stammen.

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn alle für die Sanierung des Hauses erforderlichen Hölzer (inklusive Fenster, Fußböden, Türen, Terrassenböden) aus EU-Europa oder der Schweiz kommen und dies im Zweifelsfalle auch nachgewiesen werden kann. Für außereuropäisches Holz ist ein Nachweis über ein 100 %-FSC-COC-Zertifikat oder ein 100 %-PEFC-COC-Zertifikat zu erbringen, für Fensterholz genügt auch ein SFI-Zertifikat.

d) Verputz mit maximal 6 % Kunststoffanteil und zementgebundene Kleber.

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn

- der Kunststoffanteil in allen Putzen maximal 6 Masseprozent beträgt und
- zementgebundene Kleber verwendet wurden.

Sockelputze und der Kunststoffanteil von Putzgeweben sind ausgenommen.

Nachweise für die ökologischen Muss-Maßnahmen:

- Dokumentation der verwendeten Materialien, z.B. mittels Bauprodukte-Nachweisformular (www.baubook.at/vlbg im Register "FAQ & Download" --> "Allgemeine Formulare").

Anhang 2: Erläuterungen zu Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen gemäß § 19

Mussmaßnahmen	Beschreibung
Sandfläche	Mind. 5 m ² bzw. ab 16 Wohnungen 8 m ² , Abdeckplane, Sonnenschutz (auch Verschattung durch Gebäude oder geeigneten Baumbestand möglich)
Sitzgelegenheit mit zwei Bänken und einem Tisch inklusive Sonnenschutz	
Kleinkindspielgeräte	Rutsche oder Schaukel oder Wippe
Wahlmaßnahmen	Beschreibung
Kommunikation und Naherholung	
Bauliche Überdachung des Sitzbereiches	
Holzpodest bzw. -liege	
Einbindung eines vorhandenen Gemeinschaftsraums	Generelle Öffnung eines vorhandenen Gemeinschaftsraums, damit dessen Infrastruktur (WC) jederzeit von spielenden Kindern mitgenutzt werden kann
Naturnahe Gestaltung	
Geländemodellierungen und/oder Trockensteinmauern mit integrierter Hangrutsche	Naturnahe Raumgliederung, Hügelstrukturen, keine steilen Böschungen ohne Gebrauchswert
Solitäre Anwuchsbepflanzungen (NICHT: Hecken, die als Einfriedung bzw. Sichtschutz dienen) mit Vogelhaus oder Insektenhotel	Gehölzinseln, Buschwerk, Obstbäume, Beeresträucher udgl. mit einem Spiel- und Gebrauchswert; keine standortuntypische Bepflanzung
Gemüse- und Kräuteraanbau	
Flächen für Gemüse- und Kräuter(hoch)beete	Mindestens 1 m ² je TOP
Kinderspielmöglichkeiten	
Spielhaus mit einer Grundausstattung an Spielgeräten	Verstaumöglichkeit für Spielgeräte wie Sandspielsachen, Federball, Dartscheibe, Jonglierbälle udgl. Kann alternativ auch in ebenerdigen frei zugänglichen Abstell- bzw. Fahrradräumen erfolgen
Wasserentnahmestelle in unmittelbarer Nähe des Sandkastens	Drucktaster oder Schwengelpumpe

Balancierparcours und/oder Klettermöglichkeit	Balkenweg, Steinreihen, Stämme, Kletterwand, Kletterbau, Steinblock, Federbalken, Wipp-Plattform udgl.
Bodentrampolin	
Slackline oder Hängematte oder Ballspielnetz	
Nestschaukel	
Beispielbare befestigte Flächen	Sicher beispielbare (Rund)Wege und Plätze im Ausmaß von mind. 30 m ² ; keine Anrechnung von PKW-Stell- und Wendeflächen
Potentialfläche	Im Einreichplan ausgewiesen, mindestens 20 m ² ohne zugeordneten konkreten Verwendungszweck für freie Entwicklungsmöglichkeit der BewohnerInnen
Mitsprache und Beteiligung	
Beschluss einer kinder- und nutzungsfreundlichen Haus- und Bewirtschaftungsordnung für Gemeinschaftsflächen	Mitsprache und Beteiligung/Mitgestaltung der BewohnerInnen aller Altersklassen mit allfälliger externer Begleitung und Kopie des Beschlusses

In Absprache mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) können auch andere gleichwertige Maßnahmen umgesetzt werden, welche nicht in dieser Tabelle angeführt sind. Diese Tabelle wird im Internet durch die als gleichwertig anerkannten Maßnahmen laufend erweitert.