

# LANDESGESETZBLATT

## FÜR WIEN

---

**Jahrgang 2018****Ausgegeben am 5. Juni 2018**

---

**32. Verordnung: Neubauperordnung 2007; Änderung [CELEX-Nr.: 32010L0031]**

---

**Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der die Neubauperordnung 2007 geändert wird**

Aufgrund der §§ 4, 6, 8, 12, 14, 15 und 32 des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 18/1989, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 8/2017, wird verordnet:

**Artikel I**

Die Verordnung der Wiener Landesregierung über die Förderung der Errichtung von Wohnungen, Geschäftsräumen, Heimplätzen, Eigenheimen, Kleingartenwohnhäusern und Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989 (Neubauperordnung 2007), LGBl. für Wien Nr. 27/2007, in der Fassung LGBl. für Wien Nr. 30/2016, wird wie folgt geändert:

*1. § 1 lautet:*

„§ 1. (1) Die angemessenen Gesamtbaukosten im Sinne des § 4 Abs. 3 WWFSG 1989 sind im Wege der Vergabe von Leistungen gemäß Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989, LGBl. für Wien Nr. 20/1991 in der jeweils geltenden Fassung festzusetzen.

(2) Bei Heimen besteht die Nutzfläche aus der für Wohnzwecke der Heimbewohnerinnen oder Heimbewohner dienenden Fläche sowie aus einem Zuschlag für die in § 2 Z 5 WWFSG 1989 genannten Räume. Dieser beträgt bei Pflegeheimen 75 vH, bei Pensionistenwohnheimen 50 vH, bei sonstigen Heimen 25vH.

(3) Tatsächlich errichtete Balkon- und Terrassenflächen, die einen baulichen Bestandteil des Baukörpers bilden und die nicht in Eigengärten situiert sind, dürfen als Basis für die Gesamtbaukosten und das Förderungsausmaß der Wohnnutzflächen zu einem Drittel zugeschlagen werden, maximal jedoch nur im Ausmaß von 6 vH der Nutzfläche der Wohnung. § 63 in Verbindung mit § 2 Z 9 WWFSG 1989 ist jedenfalls einzuhalten.

(4) Erfolgt die Errichtung der gesetzlich vorgeschriebenen Einstellplätze (Garagen und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge nicht zur Gänze auf jener Liegenschaft, auf welcher sich auch das zu fördernde Wohngebäude befindet, so können die Gesamtbaukosten um einen Kostenbeitrag im Ausmaß von bis zu 9000 Euro je alternativer Pflichtstellplatzbereitstellung vermehrt werden.

(5) In jenen Fällen, in denen von der Förderungswerberin oder vom Förderungswerber keine Vorsteuer (§ 12 des Umsatzsteuergesetzes 1994 – UStG 1994, BGBl. I Nr. 663/1994, in der Fassung BGBl. I Nr. 106/2017) geltend gemacht werden kann, erhöhen sich die angemessenen Gesamtbaukosten um die zu entrichtende Umsatzsteuer.“

*2. § 2 samt Überschrift lautet:***„Anforderungen an Wärmeschutz und Energieeinsparung**

§ 2. (1) Für die Neuerrichtung von Wohngebäuden, einschließlich Zubauten, werden folgende Mindestanforderungen als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt:

- a) Bei Antragstellungen und bei einer Nachweisführung über den Referenz-Heizwärmebedarf darf ein  $HWB_{Ref,RK,zul}$ -Wert gemäß nachstehender Tabelle nicht überschritten werden. Dieser errechnet sich aus der charakteristischen Länge  $l_c$ .

$HWB_{Ref,RK,zul}$	Formel	1,25	2,00	3,00	4,00	5,00
ab Inkrafttreten dieser Verordnung	$14 \times (1+3/l_c)$	47,6	35,0	28,0	24,5	22,4
ab Inkrafttreten des folgendermaßen geänderten Wertes in der Bauordnung für Wien	$12 \times (1+3/l_c)$	40,8	30,0	24,0	21,0	19,2
ab 1.1.2021	$10 \times (1+3/l_c)$	34,0	25,0	20,0	17,5	16,0

Zur Ermittlung des zulässigen Grenzwertes ist die Formel:  $14 \times (1+3/l_c)$ , ab Inkrafttreten des geänderten Wertes in der Bauordnung für Wien die Formel:  $12 \times (1+3/l_c)$ , ab 1.1.2021 die Formel:  $10 \times (1+3/l_c)$  heranzuziehen. Die zulässigen Grenzwerte sind auf Zahlenwerte mit einer Nachkommastelle zu runden.

- b) Bei Antragstellungen und bei einer Nachweisführung über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor darf ab Inkrafttreten dieser Verordnung der  $f_{GEE,zul} = 0,85$ , ab Inkrafttreten des geänderten Wertes in der Bauordnung für Wien der  $f_{GEE,zul} = 0,80$ , ab 1.1.2021 der  $f_{GEE,zul} = 0,75$  nicht überschritten werden. Zur Ermittlung des zulässigen Grenzwertes ist die Formel  $16 \times (1+3/l_c)$  heranzuziehen.

- (2) Hierbei sollen nur folgende hocheffiziente alternative Energiesysteme zum Einsatz kommen:

- dezentrale Energieversorgungssysteme auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren;
- 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, soweit die Vorlauftemperatur des Wärmeabgabesystems (Wand-/Fußbodenheizung) maximal 40°C beträgt; Wärmepumpen sind nach Möglichkeit mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) zu kombinieren;
- Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Kopplung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.02.2004 S. 50, sowie sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt;
- Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, sofern sie ganz oder teilweise (zumindest 80%) auf Energie aus erneuerbaren Quellen beruht;
- andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b, c bzw. d angeführten Systemen zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

(3) Erdgas-Brennwert-Anlagen dürfen in Ausnahmefällen nach erfolgter Alternativprüfung in Kombination mit Solaranlagen (thermisch oder Photovoltaik) oder gleichwertigen Maßnahmen vor Ort vorgesehen werden, wenn dadurch mindestens derselbe erneuerbare Anteil erreicht wird oder eine mindestens ebenso hohe CO<sub>2</sub>-Einsparung nachgewiesen wird wie bei Errichtung einer erforderlichen Solaranlage. Der Anteil der Erträge aus erneuerbaren Energieträgern soll dabei optimiert werden.

- (4) Zur Festlegung der Förderbarkeit ist ein Energieausweis gemäß OIB-Richtlinie 6 vorzulegen.

(5) Wohnbauvorhaben mit Kohle-, Koks-, Briketts-, Öl- oder Stromwiderstandsheizungen dürfen nicht gefördert werden, ausgenommen die Stromzusatzheizung im Niedrigstenergiegebäude ( $HWB_{Ref,RK,zul}=10 \times (1+3/l_c)$ ) mit Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung oder eine Stromheizung, wenn im Vergleich zu den anderen erlaubten Energiesystemen geringeres Treibhauspotential und geringere Gesamtheizkosten für die Bewohnerinnen und Bewohner nachgewiesen werden.“

3. § 2a samt Überschrift entfällt.

4. § 3 Abs. 2 lautet:

„(2) Die gemäß § 69 Abs. 1 WWFSG 1989 in Form eines Baukostenbeitrages überwälzbaren Eigenmittel dürfen maximal 12,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten betragen.“

5. § 7 Abs. 1 erster Satz lautet:

„§ 7. (1) Neben der Förderung nach § 3 kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss gewährt werden, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 4 500 Quadratmeter beträgt.“

6. § 7 Abs. 2 lautet:

„(2) Neben der Förderung nach § 3 kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung des Bauvorhabens mit verbesserter Gebäudehüllenqualität ein nichtrückzahlbarer Zuschuss wie folgt gewährt werden:

- a) 10 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs  $HWB_{Ref,RK,zul}$  nach der Formel  $12 \times (1+3/l_c)$ , bevor diese Gebäudehüllenqualität gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wird,
- b) 25 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs  $HWB_{Ref,RK,zul}$  nach der Formel  $10 \times (1+3/l_c)$ , bevor die Gebäudehüllenqualität nach lit. a) gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wird, sowie
- c) 15 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bis zum 31. Dezember 2020 bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs  $HWB_{Ref,RK,zul}$  nach der Formel  $10 \times (1+3/l_c)$ , nachdem die Gebäudehüllenqualität nach lit. a) gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wurde.“

7. Nach § 7 Abs. 2 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Für die Errichtung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in Höhe von bis zu jeweils 20 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden. Weiters kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung eines nicht an die Fernwärme anschließbaren Bauvorhabens bei überwiegender Abdeckung des Gesamtwärmebedarfs durch erneuerbare Energieträger ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in Höhe von bis zu 50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden. Photovoltaik-Anlagen können als Teil derartiger Wärmeversorgungskonzepte gefördert werden. Die in der Bauordnung für Wien verpflichtend festgelegten Anteile erneuerbarer Energien werden dabei nicht gefördert.“

8. Vor § 7b lautet die Überschrift wie folgt:

**„Förderung der Errichtung von Mietwohnungen in System- und Leichtbauweise“**

9. In § 7b Abs. 3 tritt an die Stelle der Wortfolge „im Ausmaß von 2,50 Euro je Quadratmeter Wohnnutzfläche“ die Wortfolge „im Ausmaß von 2,50 Euro zuzüglich 0,30 Euro Verzinsung je Quadratmeter Wohnnutzfläche“.

10. § 10 Abs. 1 erster Satz lautet:

„§ 10. (1) Neben der Förderung nach § 8 kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss gewährt werden, wenn die Gesamtnutzfläche weniger als 4 500 Quadratmeter beträgt.“

11. § 10 Abs. 2 lautet:

„(2) Neben der Förderung nach § 8 kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung des Bauvorhabens mit verbesserter Gebäudehüllenqualität ein nichtrückzahlbarer Zuschuss wie folgt gewährt werden:

- a) 10 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs  $HWB_{Ref,RK,zul}$  nach der Formel  $12 \times (1+3/l_c)$ , bevor diese Gebäudehüllenqualität gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wird,
- b) 25 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs  $HWB_{Ref,RK,zul}$  nach der Formel  $10 \times (1+3/l_c)$ , bevor die Gebäudehüllenqualität nach lit. a) gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wird, sowie
- c) 15 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche bis zum 31. Dezember 2020 bei Ermittlung des zulässigen Heizwärmebedarfs  $HWB_{Ref,RK,zul}$  nach der Formel  $10 \times (1+3/l_c)$ , nachdem die Gebäudehüllenqualität nach lit. a) gemäß Bauordnung für Wien zur Mindestanforderung wurde.“

12. Nach § 10 Abs. 2 wird folgender Abs. 3 angefügt:

„(3) Für die Errichtung einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in Höhe von bis zu jeweils 20 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden. Weiters kann für tatsächlich angefallene Baukosten anlässlich der Errichtung eines nicht an die Fernwärme

anschließbaren Bauvorhabens bei überwiegender Abdeckung des Gesamtwärmebedarfs durch erneuerbare Energieträger ein nicht rückzahlbarer Zuschuss in Höhe von bis zu 50 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche gewährt werden. Photovoltaik-Anlagen können als Teil derartiger Wärmeversorgungskonzepte gefördert werden. Die in der Bauordnung für Wien verpflichtend festgelegten Anteile erneuerbarer Energien werden dabei nicht gefördert.“

13. § 15 lautet:

„§ 15. § 2 dient der Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18.06.2010 S. 13.“

## Artikel II

### Inkrafttreten und Übergangsbestimmung

- (1) Diese Verordnung tritt mit dem der Kundmachung folgenden Tag in Kraft.
- (2) Für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits zugesicherten Förderungen sind die bisherigen Bestimmungen anzuwenden, falls es nicht nachweislich zu einer unvorhergesehenen Erhöhung der Baukosten gekommen ist; diesfalls findet Art. I Z 1 und Z 3 auch auf bereits zugesicherte Förderungen Anwendung.

Der Landeshauptmann:

**Häupl**



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Information zur Prüfung des elektronischen Siegels  
bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter:  
<https://www.wien.gv.at/amtssignatur>