Neubauförderungsrichtlinie 2024
für den öffentlichen Wohnbau
(integrative Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen, betreutes Wohnen, Not- und Startwohnungen und Wohnheime)

Gliederung

I. Abschnitt:	Allgemeine Bestimmungen (§ 1 - § 7)
II. Abschnitt:	Neubauförderung (§ 8 - § 15)
III. Abschnitt:	Kinderspielplätze, Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen (§ 16 - § 17)
IV. Abschnitt:	Förderungsübernahme (§ 18)
V. Abschnitt:	Kündigungsbestimmungen (§ 19)
VI. Abschnitt:	Datenverwendung bzw. Datenveröffentlichung (§ 20)
Anhang 1:	Erläuterungen zu den ökologischen Muss-Maßnahmen
Anhang 2:	Erläuterungen zum barrierefreien Bauen
Anhang 3:	Erläuterungen zu Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen

<u>Anmerkung:</u>

Die in der Richtlinie angeführten Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

I. Abschnitt

Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Rechtsgrundlagen

Die Neubauförderungsrichtlinie 2024 für den öffentlichen Wohnbau wurde von der Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirats gemäß § 18 des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 31/1989 idgF, am 05.12.20232 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 01.01.2024 bis 31.12.2024.

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

Übergangsbestimmung

Förderungsanträge über Wohngebäude für die bereits vor dem 01.01.2024 eine Baubewilligung beantragt wurde, können über Antrag nach der Neubauförderungsrichtlinie 2023 bearbeitet werden.

§ 5

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. **Mehrwohnungshaus (Eigentumswohnung):** Wohnhaus mit mindestens drei Wohnungen in Geschossebenen-Bauweise.
4. **Notwohnung:** Eine von einer Gemeinde durch Neu-, Zu-, Ein- oder Umbau geschaffene Wohnung, welche für akute Notfälle freigehalten wird und im Anlassfall befristet auf drei Jahre an Personen oder Familien vermietet wird, die durch außergewöhnliche Ereignisse obdachlos wurden.
5. **Startwohnung:** Eine von einer Gemeinde oder Körperschaft, Anstalt und Stiftung gemäß § 9 Abs. 3 durch Neu-, Zu-, Ein- oder Umbau geschaffene Wohnung, welche befristet auf fünf Jahre an junge Paare oder Familien vermietet wird, deren Haushaltseinkommen

(Vermögen) den direkten Schritt in eine private Miet- oder Eigentumswohnung nicht zulässt.

6. **Integrative Mietwohnungen:** Wohnungen in Mehrwohnungshäusern, welche von gemeinnützigen Bauvereinigungen für Menschen mit und ohne Betreuungs- oder Pflegebedarf errichtet und verwaltet werden und deren Vergabe von der Standortgemeinde erfolgt.

7. **Integrative Kaufanwartschaftswohnungen:** Wohnungen in Mehrwohnungshäusern, welche von gemeinnützigen Bauvereinigungen für Menschen mit und ohne Betreuungs- oder Pflegebedarf errichtet und verwaltet werden und deren Vergabe von der Standortgemeinde erfolgt und für die gemäß den Regeln des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes eine Kaufoption besteht.

8. **Wohnheim:** Dies ist ein zur Deckung eines ständigen Wohnbedarfs für Personen ohne Haushaltsstruktur bestimmtes barrierefreies Wohnhaus, wie z.B. Alters- und Pflegeheime sowie Schüler- und Studentenheime und betreute Wohngemeinschaften. Abweichend von Z. 14 zählen zur Nutzfläche auch die Räume für die Verwaltung und das Personal und Erschließungsflächen (Gänge). Nicht zur förderbaren Nutzfläche zählen Flächen für heimfremde Institutionen wie z.B. Krankenpflegevereine, öffentliche Gastronomie, sowie Technik- und Lagerräume in Untergeschossen. Der Bedarf für das Wohnheim muss von der Abteilung Soziales und Integration (IVa) bestätigt sein.

9. **Betreutes Wohnen:** Das sind barrierefreie, eigenständige Wohnungen in integrativen Wohnanlagen gemeinnütziger Bauvereinigungen oder in einem an ein Pflegeheim nach dem Pflegeheimgesetz angegliederten eigenen Wohngebäude oder in Pflegeheime integrierte eigenständige Wohnungen, die jedenfalls über einen eigenen Zugang verfügen und für deren Bewohner keine Tagesstruktur bereitgestellt wird, sondern diese nur ambulant betreut werden.

   Zielgruppe sind Menschen mit nachgewiesenem Pflege- bzw. Betreuungsbedarf, welche aber mit Hilfe einer ambulanten Betreuung selbständig wohnen können, damit der Übergang in spezialisierte vollstationäre Betreuungsformen verzögert oder sogar überflüssig gemacht werden kann. Zum Mietvertrag ist verpflichtend ein Grundbetreuungsvertrag oder eine Leistungsvereinbarung über die ambulante Betreuung abzuschließen, welche zumindest einmal wöchentlich eine aufsuchende Betreuung einschließt und tagsüber eine telefonische Erreichbarkeit sicherstellt. Die Mindeststandards, vorgegeben von der Abteilung Soziales und Integration (IVa) sind einzuhalten.

   Sonderkontingente mit Wohnungsvergaberecht für soziale Einrichtungen sind nicht vorgesehen. Alle Wohnungen werden über die jeweilige Standortgemeinde gemäß der aktuell gültigen Wohnungsvergaberichtlinie nach vorheriger Wohnungsbewerbung und Erfassung im Wohnungswerberprogramm vergeben.

   Betreuungseinheiten sind auf Grund des ambulanten Betreuungsansatzes nur in einem an ein Heim angegliederten eigenen Wohngebäude oder in Heime integrierte eigenständige Wohnungen vorzusehen, wenn diese aus konzeptionellen Gründen für die Pflege bzw. Betreuung notwendig sind. Dann können zusätzlich zu den Wohnungen ein Betreuungsraum und/oder zu den normalen Erschließungsflächen zusätzliche Begegnungsflächen geschaffen werden. Diese Flächen können abweichend von Z. 13 kostenmäßig als Nutzfläche mitberücksichtigt werden.

   Bei „betreuten Wohnungen“ können abweichend von Z. 14 auch Küchen als Kosten anerkannt werden.

Jedes Projekt muss bereits in der Konzeptphase mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) und der Abteilung Soziales und Integration (IVa) hinsichtlich Bedarf, Betreuungskonzept und Grundbetreuungsvertrag bzw. Leistungsvereinbarung abgeklärt werden.

10. **Soziales Netzwerk Wohnen:** Das ist ein Projekt der Vorarlberger Landesregierung mit dem Ziel, Menschen aus stationären Wohnungslosenhilfeeinrichtungen in den integrativen Wohnungsmarkt einzugliedern und wieder selbständiges Wohnen zu ermöglichen. Jede Gemeinde ist verpflichtet, bei der Vergabe einer neuen integrativen Wohnanlage einer gemeinnützigen Bauvereinigung zumindest eine Wohnung diesem Projekt zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus wird empfohlen, freiwerdende günstige Altbauwohnungen den Koordinatoren bzw. Koordinatorinnen dieses Projekts zur Vergabe anzubieten.

11. **Wohnsitz:** Maßgeblich für die Förderung und die Zuweisung geförderter Wohnungen ist, an welchem Hauptwohnsitz der ganzjährige Wohnbedarf abgedeckt wird. Für Ehepaare und eingetragene Partnerschaften kann nur ein gemeinsamer Hauptwohnsitz angenommen werden.

12. **Tiefgarage:** Tiefgarage ist eine Sammelgarage, die zumindest 2/3 unter Terrain liegt.

13. **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 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, gilt die Nutzfläche gemäß Nutzwertgutachten, sofern dieses zum Zeitpunkt der Antragsstellung bereits vorliegt.

14. **Kosten:** In die Kosten eingerechnet werden folgende Kostengruppen im Sinne der ÖNORM B 1801-1 (Stand 2022-03): Bauwerk-Rohbau, Bauwerk-Technik, Bauwerk-Ausbau, Einrichtung (ohne Möbel, Küchen und Kunstobjekte), Außenanlagen, Planungsleistungen und Nebenleistungen. Nicht in die Kosten eingerechnet werden Vertragskosten, Grunderwerbssteuer, Eintragungsgebühren und Grundkosten. Aufschließung und Abbruch zählen zu den Grundkosten. Bei Bauvorhaben gemeinnütziger Bauvereinigungen und für Projekte im Rahmen des betreuten Wohnens von Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie bei Heimen wird der Kostenbegriff des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes herangezogen.

15. **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 € 850,00 nicht berücksichtigt.

16. **Einkommen:** Als Einkommen gelten alle Einkünfte, auch Unterhaltsleistungen und jede Art von Pensionsleistungen, auch Waisenpensionen.

    Insbesonders 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, darüberhinausgehende 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 Einkommensänderungen.

17. **Oekoindex OI3:** Der Oekoindex OI3 ist eine auf der Ökobilanzmethode beruhende Umweltkennzahl zur Bewertung von Bauteilen und Gebäuden. Dabei werden die ökologischen Belastungen von der Rohstoffgewinnung bis zur Herstellung eines fertigen Produkts und je nach Bilanzgrenze auch Entsorgungsprozesse in folgenden Umweltkategorien bewertet: Beitrag zur globalen Erwärmung (GWP), Versauerungspotential von Boden und Wasser (AP) und Bedarf an nicht erneuerbarer Primärenergie, total (PENRT). Im Rahmen dieser Förderungsrichtlinie erfolgt die Bewertung alternativ auf die Bilanzgrenze 1 oder 3 gemäß IBO-Leitfaden Version 5.0 (2023) zur Berechnung des Oekoindex OI3 und des Treibhauspotentials für Bauteile und Gebäude.

Für die Förderung maßgeblich ist der $OI3_{BG1,\ BGF}$ bzw. der $OI3_{BG3,\ BZF\ ND}$, wobei für die Bilanzgrenze 3 das in den Berechnungsprogrammen implementierte vereinfachte Verfahren zur Ermittlung der Gebäudegeometrie und Massen akzeptiert wird.

Für die Berechnung des Oekoindex OI3 sind produktspezifische Werte gemäß EN 15804 auf Basis der Ecoinvent Datenbank zu verwenden. Solche Werte stehen unter anderem auf der Homepage des IBO https://www.ibo.at/materialoekologie/lebenszyklusanalysen/ibo-richtwerte-fuer-baumaterialien und unter www.baubook.at/oekoindex zur Verfügung.

§ 6

Verfahren und sonstige Bestimmungen

(1) Projekte über integrative Wohnungen müssen mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) frühzeitig und jedenfalls vor Beginn von Detailplanungen abgesprochen sein. Dabei sind das Baugrundstück samt voraussichtlicher Grundstückskosten, die mögliche Art der Verbauung und Wohnungsanzahl, eine erste Kostenschätzung anhand dieses Konzepts und, soweit bereits abschätzbar, die Notwendigkeit einer Zusatzfinanzierung gemäß § 8 Abs. 3, sowie der geplante Baubeginn und die Fertigstellung darzulegen. Nach dieser Erstabklärung erfolgt die Bedarfsprüfung und die Festlegung des Wohnungsmix mit der Standortgemeinde und die Aufnahme ins Bauprogramm. Eine definitive Förderungszusage kann von dieser Vorabklärung noch nicht abgeleitet werden und hängt vom fertig ausgearbeiteten Projekt ab.

(2) Projekte über (Pflege-)Wohnheime und betreute Wohnungen müssen vom Betreiber bereits im Konzeptstadium mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) und der Abteilung Soziales und Integration (IVa) hinsichtlich Bedarf und Betreuungskonzept abgeklärt werden. Dem konkreten Förderungsantrag ist das Ergebnis der Konzeptabstimmung mit der Erklärung der grundsätzlichen Förderbereitschaft durch das Land beizulegen.

(3) Bei der Planung neuer Projekte ist auf einen ausgewogenen Wohnungsmix von kleineren und größeren Wohnungen zu achten, welcher eine soziale Durchmischung ermöglicht und auch den Bedarf von Großfamilien berücksichtigt. Der Wohnungsmix hat sich dabei an der Dringlichkeitsreihung, der bei den Gemeinden vorgemerkten Wohnungssuchenden zu orientieren und soll von der Gemeinde vorgegeben werden.

(4) Alle Förderungsanträge sind vor Baubeginn unter Verwendung der hierfür bestimmten Formulare samt den für die Förderungsberechnung erforderlichen Beilagen beim Amt der Vorarlberger Landesregierung, Abteilung Wohnbauförderung (IIId), einzubringen.

(5) Geförderte Neubauten sind innerhalb von drei Jahren fertig zu stellen. Im begründeten Einzelfall kann diese Frist um maximal ein Jahr verlängert werden. Wird dieser Zeitpunkt nicht eingehalten oder wurde mit dem Bau nicht begonnen, wird die Förderungszusicherung widerrufen. Bereits ausbezahlte Förderungsmittel sind innerhalb von sechs Monaten zurückzuzahlen. Ist dies finanziell nicht zumutbar, kann eine Ratenvereinbarung über längstens drei Jahre erfolgen.

(6) Die Fertigstellung von bewilligungspflichtigen Neubauten ist durch Vorlage einer Kopie der Bauvollendungs-Meldung an die Baubehörde, sofern durch diese die plangemäße Errichtung des Wohnhauses bestätigt wird, nachzuweisen.

(7) Die tatsächlichen Kosten sind mit einer Endabrechnung (Summenaufstellung mit Gliederung nach den Kostengruppen der ÖNORM B 1801-1) zu belegen. Die Belege über die Anschaffungskosten sind für einen Zeitraum von fünf Jahren ab Bezug des Wohnhauses aufzubewahren und dem Amt der Vorarlberger Landesregierung über Verlangen zur Verfügung zu stellen.

(8) Wird im Rahmen eines Zu-, Ein- oder Umbaus eine Wohnung erweitert und gleichzeitig der Altbestand saniert, so kann die gesamte Förderung für diese Wohnung über einen Neubauförderungskredit erfolgen, wenn die neue zusätzliche 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 nach dieser Neubauförderungsrichtlinie und nicht nach der Wohnhaussanierungsrichtlinie gefördert.

(10) **Nachverdichtung und Umnutzung**: Absatz 9 gilt nicht für folgende Sachverhalte:
Werden im Rahmen einer thermischen Sanierung eines Wohnhauses gleichzeitig durch Zu-, Ein- und Umbauten neue Wohnungen errichtet, deren Gesamtnutzfläche die bisherige Gesamtnutzfläche dieses Wohnhauses nicht übersteigt, können diese zusätzlichen Wohnungen wahlweise im Rahmen der Sanierung gefördert werden. Gefördert werden im Rahmen der Nachverdichtung und Umnutzung nur Wohnungen, deren Nutzfläche nicht mehr als 150 m² beträgt.
Von der gleichzeitigen thermischen Sanierung des bisherigen Bestandes kann abgesehen werden, wenn dieser zumindest für die Bauteile Dach, Außenwand und Fenster bereits die Anforderung an wärmeübertragende Bauteile (U-Werte) der aktuell gültigen Bautechnikverordnung erfüllt, was mit einem Bestandsenergieausweis nachzuweisen ist.

(11) Die Förderungszusage erfolgt auf Basis des vom Aussteller zur Einreichung bei der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) freigegebenen Energieausweises vorbehaltlich der antragskonformen Ausführung des Bauvorhabens. Die Energieausweise sind in der Energieausweiszentrale EAWZ einzugeben. Die antragskonforme Ausführung des Bauvorhabens ist bei der Endabrechnung bzw. der Anforderung der letzten Auszahlung des Förderungskredits vom Antragssteller zu bestätigen. Wenn die Umsetzung vom Förderungsantrag abweicht, ist der Energieausweis zu aktualisieren. Zu jedem Energieausweis ist ein klarer Hinweis auf die den Berechnungen zu Grunde liegenden Pläne (Index, Datum) zu geben.

(12) Die Ermittlung des Referenz-Heizwärmebedarfs ($HWB_{Ref,RK}$), des Primärenergiebedarfs (PEB_{RK}) und der Kohlendioxidemissionen ($CO_{2eq,RK}$-Emissionen) erfolgt nach der vom Vorarlberger Baurecht vorgeschriebenen Berechnungsmethode.

Die Energieausweisersteller haben auf Verlangen die entsprechenden Nachweis-dokumente der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) zur Überprüfung vorzulegen. Für Produktkennwerte oder Richtwerte aus validierten Datenquellen wie z.B. der Baubook-Datenbank gelten diese Nachweise als erbracht.

§ 7
Zielgruppe und Wohnungsvergabe für integrative Wohnungen

(1) Die Zielgruppe für integrative und betreute Wohnungen sowie die Wohnungsvergabe richtet sich nach der aktuell gültigen Wohnungsvergaberichtlinie. Das vom Land initiierte „Sonderwohnbauprogramm“ entbindet die Gemeinden nicht von der Verpflichtung, in Österreich asylberechtigte oder subsidiär schutzberechtigte Wohnungssuchende bei der Wohnungsvergabe gemäß der Wohnungsvergaberichtlinie zu berücksichtigen.

(2) Im Regelfall sind von der Gemeinde und von der gemeinnützigen Bauvereinigung Maßnahmen zu treffen, welche die Haushalte beim Integrationsprozess in der neuen Wohnanlage unterstützen. Dabei soll der Leitfaden zur Einzugsbegleitung angewendet werden.

II. Abschnitt

Neubauförderung

§ 8

Förderungsart

(1) Die Förderung besteht in einem Kredit. Die Höhe des Förderungskredits ergibt sich aus einer Basisförderung in Form eines Pauschalkredits je Objekt-/Wohnungsart und kann sich durch Zuschläge erhöhen. Zuschläge allein, ohne Basisförderung, werden nicht gewährt.

(2) Zusätzlich können für integrative und betreute Wohnungen Annuitätenzuschüsse zur Senkung des Kapitaldienstes zur Berechnung der Miete gewährt werden.

(3) Für exponierte und in Folge von Bauerschwernissen kostenintensive Wohnanlagen kann zusätzlich zum Neubauförderungskredit gemäß § 11 zur Finanzierung der nachgewiesenen außergewöhnlichen Mehrkosten ein grundsätzlich tilgungsfreier Kredit gewährt werden, der im Falle eines Verkaufs der Wohnungen bzw. bei Beendigung eines Baurechts, sofern über die weitere Nutzung der Wohnungen keine Vereinbarung mit dem Land zustande kommt, aber abzudecken ist. Die Höhe richtet sich nach dem Einzelfall und soll gemeinsam mit dem rückzahlbaren Annuitäten-zuschuss gemäß § 13 eine abgestimmte zumutbare Miete in Verbindung mit einer vertretbaren Finanzierungslaufzeit gewährleisten. Dieser Zusatzkredit ist grundbücherlich im Rang nach dem Neubauförderungskredit sicherzustellen.

§ 9

Förderungswerber bzw. Förderungswerberin

(1) **Gemeinden können** Kredite und Zuschüsse erhalten zur Errichtung von

a) Not- und Startwohnungen,

b) betreuten Wohnungen,

c) Wohnheimen.

Unter den Begriff der Gemeinden fallen auch Gemeindeverbände sowie Immobilien-gesellschaften von Gemeinden, sofern die Gemeinde 100 % - Gesellschafterin ist.

(2) **Gemeinnützige Bauvereinigungen** können Kredite und Zuschüsse erhalten zur Errichtung von

a) integrativen und betreuten Mietwohnungen,

b) Wohnungen und Wohnhäusern, die ins Eigentum übertragen werden (Kauf-anwartschaftswohnungen),

c) Wohnheimen.

(3) **Körperschaften, Anstalten und Stiftungen,** die nach ihrer Satzung, Stiftung oder sonstigen Verfassung und ihrer tatsächlichen Geschäftsführung ausschließlich und unmittelbar gemeinnützigen, mildtätigen oder kirchlichen Zwecken dienen, können Kredite und Zuschüsse erhalten zur Errichtung von

a) Wohnheimen,

b) betreuten Wohnungen,

c) Not- und Startwohnungen.

§ 10

Objektbezogene Voraussetzungen für die Gewährung von Krediten

(1) Eine rechtskräftige Baubewilligung liegt vor.

(2) Ökologisch müssen nachstehende Mindestanforderungen erfüllt werden:

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 zement-gebundene Kleber zu verwenden.

Nähere Ausführungen zu diesen Bestimmungen finden sich im Anhang 1 „Erläuterungen zu den ökologischen Muss-Maßnahmen“.

(3) Mehrwohnungshäuser mit mehr als drei oberirdischen Geschossen sind barrierefrei auszuführen. Bei anderen Wohngebäuden ist zumindest die erste Ebene des Wohnens barrierefrei auszuführen. Ein- und Zweizimmerwohnungen und zumindest die Hälfte der Dreizimmerwohnungen sind mit einer bodengleichen Dusche auszuführen. Betreute Wohnungen und Wohnheime sind jedenfalls barrierefrei mit einer bodengleichen Dusche auszuführen.

(4) Es ist mit Ausnahme bei Zu-, Ein- und Umbauten mit Anschluss an ein bestehendes Heizsystem ein **hocheffizientes alternatives Energiesystem für Heizung und Warmwasserbereitung** einzusetzen. Ergänzend zu den baurechtlichen Bestimmungen gilt Folgendes:

a) Alle Systeme sind mit thermischen Solar- oder Photovoltaikanlagen zu kombinieren. Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solar- oder Photovoltaikanlagen nicht sinnvoll sein, so kann davon Abstand genommen werden. Zu geringe Sonneneinstrahlung ist jedenfalls dann vorhanden, wenn an einem Standort am 21. April weniger als sechs Sonnenstunden (ohne witterungsbedingte Einflüsse und lokale Abschattungen) herrschen.

b) Der Deckungsanteil zur Warmwasserbereitung von thermischen Solaranlagen muss mindestens 60 % betragen.

c) Die Mindestanlagenleistung von Photovoltaikanlagen muss bei Eigenheimen mindestens 4 kW_{peak} und bei Mehrwohnungshäusern mindestens 18 $W_{peak/m^2\ BGFh}$ betragen, es sei denn, die dafür notwendigen Dachflächen stehen nachweislich nicht zur Verfügung.

d) Erdgas-Brennwert-Anlagen sind nicht zulässig

(5) **Stromdirektheizungen** sind bei Gebäuden mit Kohlendioxidemissionen von mehr als 8 kg/(m²,a) als Hauptheizung nicht zulässig, als Zusatzheizung nur, wenn deren Leistung maximal 20 % der Heizlast und weniger als 8 W/m^2_{WNF} beträgt.

(6) **Nachstehende Netto-Kostengrenzen** sind einzuhalten: Errichtungskosten gemäß Ö-Norm B 1801-1 (Kostengruppe 1-9) weniger als € 4.100,00 je m² oder

a) für Wohnungen
in Gebäuden mit mehr als 800 m² Nutzfläche: € 3.050,00 je m² Nutzfläche (einschließlich der Fläche für Gemeinschaftsräume gemäß § 17),
in Gebäuden mit weniger als 800 m² Nutzfläche: € 3.250,00 je m² Nutzfläche (einschließlich der Fläche für Gemeinschaftsräume gemäß § 17).

b) zuzüglich € 1.000,00 je m² (anteilige) Nebenfläche:
Kellerräume, Müllräume in Gebäuden, Hausmeister- und Haustechnikräume, Trockenräume, Balkone und Loggien sowie (Dach-)Terrassen jeweils einschließlich Abstellboxen, Einstell- und Unterstellplätze für einspurige und mehrspurige Kraftfahrzeuge sowie für Fahrräder, kalte Wintergärten.

c) zuzüglich je Tiefgaragenabstellplatz: € 22.500,00

(7) **Kostenzuschläge**:

a) Eine Überschreitung der Kosten- bzw. Kaufpreisgrenzen gemäß Abs. 6 bis zu 10 % ist unter Nachweis mittels geotechnischem Gutachten und Angeboten bei der Antragsstellung möglich, wenn Mehrkosten durch Bauerschwernisse durch erforderliche Tiefengründung, Wasserhaltung einschließlich Baugrubensicherung, Sprengung, Entsorgung von kontaminiertem Boden vorliegen sowie um die nachgewiesenen Kosten für einen Planungswettbewerb und um die nachgewiesenen Kosten für eine Wohnraumlüftungsanlage (nur Lüftungsgerät samt Leitungsführung).

b) Bei Erfüllung der Anforderungen von zumindest zwei Förderungszuschlägen aus den Bereichen Klimaschutz und Regionalität erhöhen sich die Grenzen gemäß Abs. 6 lit. a) und b) um € 300,00, beim Klima-Aktiv-Gold Standard um € 350,00.

(8) Die Belastung durch Grundkosten soll in der Miete bei Grundkauf und bei Baurechtszinsen ohne Indexierung nicht mehr als € 2,20 je m² Nutzfläche und Monat, bei Baurechtszins mit Indexierung, maximal 2 % pro Jahr, anfangs nicht mehr als € 1,40 betragen. Grundkostenbelastungen werden bei der Berechnung des Annuitätenzuschusses zur Abstützung der Mieten gemäß §§ 13 und 14 maximal mit diesen Grenzwerten berücksichtigt. Baurechtsverträge müssen eine Mindestlaufzeit von 50 Jahren aufweisen.

(9) Für Not- und Startwohnungen beträgt der maximal zulässige Mietzins bei der Erstvermietung ab 01.01.2024 brutto € 10,50 (ohne Betriebskosten). Diese Mietzinsobergrenze gilt absolut. Sie schließt alle Nebenflächen wie Balkone, Terrassen, Keller usw. mit ein. Sie darf auch nicht durch Abgeltungen für allfällige Wohnungseinrichtungen überschritten werden. Das zulässige Mietentgelt darf auch durch Aufwände für allfällige Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen nicht überschritten werden. Für Autoabstellplätze kann eine monatliche Bruttomiete von höchstens € 36,00, für Carports von € 54,00, für Garagen und Tiefgarageneinstellplätze von höchstens € 80,00 verlangt werden. Das Mietentgelt einschließlich des Entgelts für die angeführten Nebenflächen kann nach dem Verbraucherpreisindex 2020 „VPI 2020“ (Basis ist jeweils der erste Mietbeginn) wertgesichert werden.

§ 11

Höhe des Förderungskredits

(1) Der pauschale **Basisförderungskredit** beträgt je Wohneinheit und Objektart

a) für integrative und betreute Wohnungen sowie für Not- und Startwohnungen	€	120.000,00

und kann durch folgende **Zuschläge** erhöht werden:

Klimaschutz und Regionalität:		
$HWB_{Ref,RK}$ kleiner/gleich 11,00 x $(1+3/l_c)$[1]	€	15.000,00
CO_2-Emissionen weniger als 7 kg/(m²,a)[1]	€	10.000,00
$OI3_{BG1, BGF}$ weniger als 84 Punkte oder $OI3_{BG3, BZF\ ND}$ weniger als 380 Punkte[1]	€	10.000,00
Klima-Aktiv-Gold Standard[2] (nicht mit HWB-, CO_2- und OI3-Zuschlägen kombinierbar)	€	40.000,00
Fenster aus regionalem Holz[3] (alle oberirdischen)	€	10.000,00
a) Fassade, b) Wände, c) Decken oder Dachkonstruktion aus regionalem Holz[3], Ziegel[4], Lehm[4] oder Recyclingbeton[4] (je Bauteil mehr als 50 Vol% der oberirdischen Primärkonstruktionen[5])	€	5.000,00 je Bauteilgruppe (a, b, c)

und

b) für Wohnheime, Schüler- und Studentenheime und betreute Wohngemeinschaften	€	65.000,00

und kann durch folgende **Zuschläge** erhöht werden:

Klimaschutz und Regionalität:		
$HWB_{Ref,RK}$ kleiner/gleich 11,00 x $(1+3/l_c)$[1]	€	4.000,00
CO_2-Emissionen weniger als 7 kg/(m²,a) [1]	€	3.000,00
$OI3_{BG1, BGF}$ weniger als 84 Punkte oder $OI3_{BG3, BZF\ ND}$ weniger als 380 Punkte[1]	€	3.000,00
Klima-Aktiv-Gold Standard[2] (nicht mit HWB-, CO_2- und OI3-Zuschlägen kombinierbar)	€	11.500,00
Fenster aus regionalem Holz[3] (alle oberirdischen)	€	3.000,00
a) Fassade, b) Wände, c) Decken oder Dachkonstruktion aus regionalem Holz[3], Ziegel[4], Lehm[4] oder Recyclingbeton[4] (je Bauteil mehr als 50 Vol% der oberirdischen Primärkonstruktionen[5])	€	1.500,00 je Bauteilgruppe (a, b, c)

[1] Werte laut Energieausweis
[2] Nachweis über Klima-Aktiv-Zertifikat im Rahmen der Fertigstellungsdeklaration
[3] Nachweis über „Holz von Hier"-Zertifikat oder gleichwertig
[4] Nachweis der Herkunft mit Radius kleiner 300 km zur Baustelle
[5] Gemeint sind tragende Bestandteile inkl. Schalungen, Fassaden inkl. Unterkonstruktion

(2) Werden die Anforderungen für Förderungszuschläge entgegen der Einreichung nicht durchgeführt, erfolgt jedenfalls eine Kreditreduzierung. Krediterhöhungen erfolgen erst ab einer Erhöhung des Gesamtnominales von € 5.000,00 als zusätzlicher eigener Förderungskredit.

§ 12
Kreditkonditionen

(1) Neubauförderungskredite sind im Grundbuch erstrangig sicherzustellen, wobei das Pfandrecht immer auf dem gesamten Grundbuchskörper (Bauliegenschaft samt Zufahrt) eingetragen wird. Bei Wohnungseigentum wird das Pfandrecht auf der betreffenden Einheit (Wohnung, Top) und dem zugehörigen Tiefgarageneinstellplatz eingetragen.

(2) Für Finanzierungen gemeinnütziger Wohnbauvereinigungen von neuen Wohnanlagen wird entgegen Abs. 1 der gemäß Förderungsantrag und in der Förderungszusage festgelegten erforderlichen Fremdfinanzierung durch ein Bankinstitut bis zu diesem Nominalbetrag der Vorrang eingeräumt. Wird das Pfandrecht als Höchstbetragshypothek sichergestellt, ist für den übersteigenden Teil dem Förderungskredit ein Teilvorrang einzuräumen.

(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 (Stand 1.5.2021: € 66,00)	
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
• Fälligstellung/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) Der Kredit wird nach Verbücherung gemäß Abs. 1 nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt ausbezahlt und zwar:

30 % nach Fertigstellung der Kellerdecke,

30 % nach der Fertigstellung des Rohbaus samt Dacheindeckung,

30 % nach Fertigstellung der Rohinstallationen und Einsetzen der Fenster,

10 % nach der Meldung der Bauvollendung an die Baubehörde bzw. nach dem Bezug des Förderungsobjekts einschließlich der Abnahme der ökologischen Maßnahmen und der Erfüllung allfälliger Auflagen gemäß Förderungszusage sowie der Prüfung der Endabrechnung.

(7) Neubauförderungskredite sind zu folgenden Prozentsätzen zurückzuzahlen und zu verzinsen. Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung vom Förderungskonto und wird vierteljährlich im Nachhinein vom aushaftenden Saldo verrechnet. Die Tilgung beginnt am Letzten jenes Monats, welcher der Vollendung des Bauvorhabens bzw. dem Bezug des geförderten Objekts folgt. Die jährlichen Annuitäten sind in Form von vierteljährlichen Raten im Nachhinein zu leisten.

a) Für Wohnheime, Not- und Startwohnungen:

	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen):	Davon Zinsen:
1. – 35. Jahr	3,15 %	0,50 %

b) Für übereignete Kaufanwartschaftswohnungen:

	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen):	Davon Zinsen:
1. – 10. Jahr	0,50 %	0,00 %
11. – 15. Jahr*	1,25 %	0,50 %
16. – 20. Jahr	1,75 %	0,75 %
21. – 25. Jahr	2,50 %	1,00 %
26. – 30. Jahr	3,25 %	1,25 %
31. – 35. Jahr	4,00 %	1,50 %
36. – 40. Jahr	4,50 %	1,50 %
41. – 45. Jahr	5,00 %	1,50 %
46. – 50. Jahr	5,50 %	1,50 %

* Erfolgt die Übereignung von Kaufanwartschaftswohnungen nach dem 10. Jahr, wird die Tilgung mit einer neuen Zahlungsvereinbarung angepasst, damit die Laufzeit von 50 Jahren eingehalten wird.

c) Für integrative und betreute Wohnungen und Kaufanwartschaftswohnungen welche noch nicht übereignet wurden:

	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen):	Davon Zinsen:
1. – 25. Jahr	0,50 %	0,00 %
26. – 45. Jahr*	3,50 %	0,00 %
46. – 50. Jahr	4,00 %	0,00 %

* Wird für die zusätzlich zum Förderungskredit erforderliche Fremdfinanzierung eine Laufzeit von mehr als 25 Jahren vereinbart, erfolgt mittels neuer Rückzahlungsvereinbarung eine Anpassung der Annuität, damit der Förderungskredit nach Auslaufen des Bankkredits längstens bis zum 50. Jahr getilgt ist. Reicht die freiwerdende Bankannuität nicht aus, um den Tilgungsschritt auf 3,5 % im 26. Jahr abzudecken, ist der Förderungskredit in Höhe der bisherigen Bankannuität zu tilgen und es verlängert sich die Laufzeit entsprechend.

§ 13

Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse für integrative Mietwohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen und betreute Wohnungen

(1) Zur Senkung des Wohnungsentgelts für integrative Mietwohnungen und betreute Wohnungen werden zum Annuitätendienst für Hypothekarkredite mit einer Laufzeit von mindestens 25 und maximal 35 Jahren, die zusätzlich zum Förderungskredit zur Finanzierung dieser Wohnungen erforderlich sind, Annuitätenzuschüsse gewährt. Es handelt sich hier um rückzahlbare Zuschüsse im Sinne des § 14 Abs. 6 WGG.

a) Integrative und betreute Wohnungen mit einem Bezugsdatum ab 1.1.2024 werden bis zu einem für die Finanzierung des Bauvorhabens notwendigen Gesamtkapitaldienst in Höhe von € 9,00 per m² und Monat auf einen Nettokapitaldienst in Höhe von € 6,00 abgestützt. Je begonnene € 0,10, um die der Gesamtkapitaldienst € 9,00 übersteigt, wird die Abstützungsgrenze um € 0,05 und für jenen Anteil, der € 11,00 Kapitaldienst übersteigt, um € 0,03 angehoben. Maximal beträgt der für die Abstützung notwendige Annuitätenzuschuss € 6,00 je m² und Monat. In diese Berechnung nicht eingerechnet werden Effekte, welche durch vom Land veranlasste Sonderfinanzierungen verursacht werden.

Werden mehr Eigenmittel als nach diesen Bestimmungen gefordert eingesetzt und/oder der mögliche Zinssatz für die Eigenmittel nicht ausgeschöpft, kann der dadurch erzielte Effekt auf den Nettokapitaldienst durch eine Erhöhung des Annuitätenzuschusses maximal verdoppelt werden. Eine Abstützung des Kapitaldienstes unter € 5,00 erfolgt nicht. Übersteigen die tatsächlichen Herstellungskosten (ohne Grundkosten) die zulässige Obergrenze gemäß § 10 Abs. 6 und Abs. 7 dieser Richtlinie, ist die übersteigende Differenz mit Eigenmitteln zu finanzieren, sofern diese Mehrkosten nicht begründet und bereits bei Antragsstellung mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) abgeklärt worden sind.

Für Projekte mit Bezugsdatum ab 01.01.2024, für die eine zusätzliche Förderung gemäß § 8 Abs. 3 erforderlich ist, erhöht sich die Abstützungsgrenze um € 0,20, es sei denn, es ist in entsiedlungsgefährdeten Gebieten zur Sicherstellung einer leistbaren Miete eine davon abweichende Regelung erforderlich.

Es steht den gemeinnützigen Bauvereinigungen frei, diese Abstützungsgrenzen nicht auszunützen und in Absprache mit der Standortgemeinde ein höheres zumutbares Entgelt zu kalkulieren, wenn andernfalls die Finanzierungslaufzeit über 60 Jahre ausgedehnt würde.

Für die Anrechnung des Grundkostenanteils ist generell die Begrenzung gemäß § 10 Abs. 8 zu beachten, weshalb der Kapitaldienst für die Grund- und Baukosten eigens darzustellen ist.

b) Für bereits bezogene Anlagen wird die letzte Abstützungsbasis jährlich um € 0,02 angehoben, sofern diese bereits mehr als € 6,00 per m² und Monat beträgt, andernfalls um € 0,05 angehoben. Die Einfrierungen der LWF- und WFG-Konditionen bei verzinslichen Krediten bleiben für Mietwohnungen dauerhaft erhalten.

Bis auf weiteres können über Antrag der Gemeinnützigen Bauvereinigungen auch Annuitätensprünge bei unverzinslichen Krediten ausgesetzt werden, um die Mieten stabil zu halten. Dies gilt nur für Wohnanlagen, bei denen durch erhöhten Eigenmitteleinsatz der Gemeinnützigen Bauvereinigung der Annuitätenzuschuss bereits eingestellt worden ist. Wurde für unverzinste Förderungskredite bereits eine vorläufige befristete Einfrierung der Rate zugesichert, bleibt diese Zusicherung in jenen Fällen aufrecht, bei denen es spätestens in fünf Jahren durch Auslaufen des Bankkredits zu einer verstärkten Tilgung kommt.

Über Antrag einer gemeinnützigen Bauvereinigung kann für Wohnanlagen, bei denen vor Auslaufen eines Bankkredits eine Ratenerhöhung vertretbar ist, für die restliche Laufzeit die Rückzahlung des Förderungskredits auf eine fixe Rate in Höhe von 2 % Tilgung umgestellt werden, um künftig laufende Mieterhöhungen zu vermeiden. Dabei ist sicherzustellen, dass das gesamte Kapital innerhalb der ursprünglich vereinbarten Laufzeit abgedeckt wird.

Die Zuschüsse für Fixabbauer und Kaufanwartschaftswohnungen werden entsprechend der Richtlinie und den Förderungszusagen abgebaut. Im Einzelfall ist bei ungünstigen Finanzierungskonditionen eine Verlängerung bestehender Annuitätenzuschüsse über den bisher zugesagten Zeitraum nach vorheriger Befassung des Wohnbauförderungsbeirats möglich, um abrupte Steigerungen des Mietentgelts zu verhindern.

c) Annuitätenzuschüsse zur Senkung des Wohnungsentgelts werden für die gesamte Kreditlaufzeit gewährt. Die Auszahlung erfolgt je nach Vereinbarung halbjährlich oder jährlich im Nachhinein.

d) Die erhaltenen Zuschüsse sind als zurückzuzahlende Kredite in der Bilanz bzw. im Jahresabschluss auszuweisen. Die Rückzahlung hat nach Tilgung des Förderungskredits einzusetzen.

e) Es sind mindestens Eigenmittel in Höhe von 100 % der Grundkosten (abzüglich Mieterbeiträge) und 10 % der Errichtungskosten gemäß Ö-Norm B 1801-1 (Kostengruppe 1-9) ohne Berücksichtigung von Finanzierungsbeiträgen der Mieter bzw. Mieterinnen einzusetzen. Vom Mieter bzw. von der Mieterin kann ein Finanzierungsbeitrag bis zu € 50,00 pro m² Nutzfläche eingehoben werden. Bei kostenloser Grundbeistellung durch eine Gemeinde erhöht sich der Eigenmitteleinsatz auf 20 % der Errichtungskosten gemäß Ö-Norm B 1801-1 (Kostengruppe 1-9).

Bei nachweislich fehlender Eigenmittelausstattung für die Grundfinanzierung sind zumindest 30 % Eigenmittel einzusetzen. Die Annuität, welche für die restlichen Grundkosten aufzuwenden ist, darf maximal mit dem zulässigen Eigenmittelzins gemäß WGG an die Mieter weiterverrechnet werden und wird bei der AZ-Berechnung gemäß lit. a) letzter Satz nur eingeschränkt berücksichtigt. Solche Ausnahmen sind im Vorhinein mit der Wohnbauförderungsabteilung abzuklären.

f) Der Zinsfuß des zu bezuschussenden Kredits darf nicht höher als 1 % über dem 6-Monats-Euribor, bei negativem Euribor nicht über dem Wert von 1 % liegen.

Alternativ ist für Kredite mit laufender Tilgung die Vereinbarung eines Festzinssatzes zulässig. Es sind mindestens drei Finanzierungsangebote einzuholen.

g) Die Eigenmittelverzinsung darf den 12-Monats-Euribor (Basismonat ist der September des Vorjahres) plus einen Aufschlag von 1,0 %, aber maximal 2,0 % nicht übersteigen. Bei negativem Euribor darf 1 % angesetzt werden. Der Tilgungsanteil für die eingesetzten Eigenmittel richtet sich nach der Abschreibungsfrist (idR. 75 Jahre; 1,33 %) und kann bei Projekten, welche größtenteils über Förderungen und Eigenmittel der Bauvereinigungen finanziert werden, auf 2 % erhöht werden.

(2) Annuitätenzuschüsse werden nur für den Teil des Hypothekarkredits gewährt, der auf geförderte integrative Mietwohnungen bzw. betreute Wohnungen entfällt und den aktuellen Zinskonditionen entspricht.

(3) Bei günstigem Zinsniveau kann die mit dem Kreditgeber vereinbarte Annuität mit einem Zinssatz von maximal 3,75 % berechnet werden, um spätere Zinsanhebungen ohne weitere Anhebung der Annuität ausgleichen zu können. Die hochgerechnete Laufzeit des Hypothekarkredits soll dadurch aber nicht weniger als 20 Jahre betragen. Ein hochgerechneter Tilgungsplan ist dem Antrag über den Annuitätenzuschuss beizulegen.

(4) Die Zuschüsse werden nur flüssig gemacht, wenn Zahlungen in der Höhe der schuldscheinmäßigen Annuitäten nachweislich geleistet werden.

§ 14
Rückzahlbare Annuitätenzuschüsse für Kaufanwartschaftswohnungen gemeinnütziger Bauvereinigungen

(1) Bei Mietwohnungen mit Kaufoption, wird ein Zuschuss gemäß § 13 gewährt. Vom Mieter bzw. von der Mieterin kann ein Finanzierungsbeitrag bis zu € 500,00 pro m² Nutzfläche eingehoben werden. Der Verkaufspreis richtet sich nach den Regeln des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes, wobei eine Indexierung der Grund- und Baukosten eine analoge Berechnung nach dem VPI, maximal mit 2 % p.a, nicht übersteigen darf.

(2) Bei Übereignung von Mietwohnungen werden die laufenden Zuschüsse eingestellt. Die bis dahin gesamthaft ausbezahlten Beträge sind in 120 Monatsraten zurückzuzahlen. Bei sofortiger Zahlung des Gesamtbetrages werden 50 % nachgelassen. Dieser Nachlass kann nur von förderbaren Haushalten in Anspruch genommen werden, welche auch berechtigt sind, den Förderungskredit zu übernehmen. Der Rückzahlungsbeginn ist abhängig vom Zeitpunkt der Wohnungsübertragung. Bei einer Übereignung nach dem vierzehnten Jahr beginnt die Rückzahlungsfrist mit dem Monat, welcher der grundbücherlichen Eintragung folgt.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind verpflichtet, bei Abschluss des Mietvertrags die Mieter bzw. die Mieterinnen über diese Bestimmung in geeigneter Form zu informieren.

(3) Werden Kaufanwartschaftswohnungen nicht übereignet, so sind die Annuitätenzuschüsse entsprechend der Regelung für integrative Mietwohnungen gemäß § 13 dieser Richtlinie von der gemeinnützigen Bauvereinigung zurückzuzahlen.

§ 15
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 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 Neubauförderungskredits nach Maßgabe der hierfür im Landesvoranschlag verfügbaren Mittel.

III. Abschnitt

Kinderspielplätze, Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen

§ 16

Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen in Wohnanlagen

(1) Bei geförderten Mehrwohnungshäusern mit mindestens vier Wohnungen werden die Kosten der Errichtung 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 ausreichende Verschattung durch Gebäude oder geeigneten Baumbestand möglich). Bei Neupflanzung ist bereits auf eine entsprechende Größe zu achten.

b) Sitzgelegenheit beim Kleinkindspielbereich mit zwei Bänken und einem Tisch inklusive Sonnenschutz oder mobile Ausführung, um den Aufstellungsort in schattige oder sonnige Orte variieren zu können.

c) Zumindest zwei Kleinkindspielgeräte: wie z.B. Rutsche, Schaukel, Wippe, Spielhaus.

d) für Wohnanlagen mit bis zu 15 Wohnungen:

zwei zusätzliche Maßnahmen aus der Tabelle im Anhang 3 „Erläuterungen zu Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen“ oder zwei zusätzliche gleichwertige Maßnahmen in Abstimmung mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) und

e) je weitere angefangene 10 Wohnungen eine weitere zusätzliche Maßnahme.

(2) Als nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss werden gewährt:

für die ersten 15 Wohnungen	€ 650,00 je Wohnung,
für jede weitere Wohnung	€ 440,00 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 und eigens auszuweisen.

(4) Dem Förderungsantrag, der spätestens ein Jahr nach Meldung der ersten Bauvollendung an die Baubehörde bei der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) eingereicht werden muss, sind zusätzlich ein Ausführungsplan und Fotos zur Dokumentation der Ausführung beizulegen.

(5) Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen sind im baubehördlichen Einreichplan verbindlich auszuweisen und auf die Zweckwidmung dieser Flächen ist im Kaufvertrag hinzuweisen.

(6) Diese Förderungsbestimmung gilt für Wohnanlagen mit einer Baubewilligung ab Inkrafttreten dieser Richtlinie. Für früher baubehördlich genehmigte Wohnanlagen gelten die Förderungsbestimmungen jener Förderungsrichtlinie, welche zum Zeitpunkt der Baubewilligung in Kraft war.

(7) Von dieser Förderung ausgenommen sind öffentliche Spielplätze.

§ 17
Gemeinschaftsräume in Wohnanlagen

(1) Bei geförderten Mehrwohnungshäusern und Reihenhausanlagen mit mindestens sechs Wohnungen werden bei der Errichtung von Gemeinschaftsräumen als Erlebnisräume für Jung und Alt verlorene Zuschüsse von € 900,00 je m² Nutzfläche gewährt. Die Räume werden gefördert, wenn sie folgende Mindeststandards erfüllen:

a) oberirdisch gelegen und barrierefrei über einen der Hauptwege in der Wohnanlage erreichbar und partiell einsehbar,

b) optisch klar sichtbar und erkennbar,

c) jedenfalls von außen zugänglich,

d) eine gute funktionale Verbindung mit dem angrenzenden Außenraum,

e) behindertengerechtes WC mit Waschbecken,

f) beheizbar,

g) einfache Küche (Herd, zumindest Herdplatte, Kühlschrank, Spüle) mit ausreichend Steckdosen und einem Fernsehanschluss,

h) ausreichend bequeme und flexible Möblierung (Stühle und Tische),

i) Mindestgröße im Ausmaß einer üblichen 2-Zimmer-Wohnung mit flexibler Möglichkeit zur Abtrennung, bei Kleinwohnanlagen bis zu 12 Wohnungen, zwischen 30 m² und 40 m²,

j) für die Bewohner jederzeit frei und kostenlos zugänglich und nutzbar und

k) es liegt ein mit den Bewohnern, z.B. im Rahmen der Einzugsbegleitung partizipativ erstelltes Nutzungs- und Betreuungskonzept vor.

(2) Maximal werden 80 m² gefördert. Die Auszahlung erfolgt bis spätestens ein Jahr nach Meldung der Bauvollendung an die Behörde.

(3) Werden bei Reihen- und Mehrwohnungshäusern zur Reduzierung der individuellen Wohnnutzfläche temporär mietbare Zimmer oder Wohnungen bereitgestellt, um den Bewohnern über die Lebensdauer flexiblere Nutzungsmöglichkeiten zu bieten, werden auch diese Flächen mit maximal 80 m² analog gefördert. Solche Konzepte sind vor Baueingabe mit der Wohnbauförderungsabteilung abzustimmen.

(4) Diese Förderungsbestimmung gilt für Wohnanlagen mit einer Baubewilligung ab Inkrafttreten dieser Richtlinie. Für früher baubehördlich genehmigte Wohnanlagen gelten die Förderungsbestimmungen jener Förderungsrichtlinie, welche zum Zeitpunkt der Baubewilligung in Kraft war.

IV. Abschnitt

Förderungsübernahme

§ 18

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 Neubauförderungskredit vom Verkäufer bzw. von der Verkäuferin oder vom Geschenkgeber bzw. von der Geschenkgeberin übernehmen:

a) Einhaltung der personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen gemäß § 7.

b) Allenfalls bestehende Zahlungsrückstände müssen vor Vertragsdurchführung abgedeckt werden.

c) Behalten sich bei Schenkungsverträgen 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 § 11 der Neubauförderungsrichtlinie 2024 für den privaten Wohnbau 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 Neubauförderungskredit nach den Bestimmungen des Abs. 1 aufrecht bleiben, wenn zumindest ein Erbnehmer das geförderte Objekt für den Eigenbedarf verwendet, andernfalls ist der Kredit gemäß § 19 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 gesamte 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) 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.

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.

V. Abschnitt

Kündigungsbestimmungen

§ 19

Kündigung von Förderungskrediten

(1) Förderungskredite werden gekündigt und binnen sechs Monaten zur Abdeckung vorgeschrieben, 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 (IIId) 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 § 11 der Neubauförderungsrichtlinie 2024 für den privaten Wohnbau während der restlichen Laufzeit des Förderungskredits zu vermieten. Wurde die Förderungszusage vor mehr als 10 Jahren ausgestellt, kann auch eine Vermietung über das Projekt „Sicher Vermieten“ erfolgen, was auch für übereignete Kaufanwartschaftswohnungen 10 Jahre nach Übereignung gilt.

(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.

VI. Abschnitt

Datenverwendung bzw. Datenveröffentlichung

§ 20

Datenverwendung bzw. Datenveröffentlichung

(1) Die im Förderungsantrag enthaltenen sowie bei der Abwicklung und Kontrolle der Förderung anfallenden personenbezogenen und gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und Datenschutzgesetz (DSG), BGBl. I Nr. 165/1999, idgF, verarbeiteten Daten können an

a) die zuständigen Organe des Landes,

b) die zuständigen Organe des Bundes,

c) die Rechnungshöfe für Prüfungszwecke,

d) die Organe der EU für Kontrollzwecke,

e) andere Förderungsstellen auf Anfrage, insoweit dies für deren Koordinationsaufgaben erforderlich ist, sowie an

f) Dritte zum Zwecke der Erstellung der notwendigen wirtschaftlichen Analysen und Berichte über die Auswirkung der Förderung unter Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen übermittelt werden.

(2) Name und Adresse des Förderungswerbers bzw. der Förderungswerberin sowie Zweck, Art und Höhe der Förderung können in Förderberichte aufgenommen werden, wenn eine Art. 7 der DSGVO entsprechende Einwilligung des Förderungswerbers bzw. der Förderungswerberin vorliegt oder eine Verarbeitung der personenbezogenen Daten aufgrund einer ausdrücklichen gesetzlichen Ermächtigung oder Verpflichtung zur Erfüllung eines Vertrags oder nach einem entsprechend positiven Ergebnis einer Einzelfallabwägung gemäß Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO (Rechtfertigung durch berechtigte Interessen des Verantwortlichen, wenn die Interessen der betroffenen Person nicht überwiegen) möglich ist.

(3) Name und Adresse des Förderungswerbers bzw. der Förderungswerberin sowie Branche, Art und Inhalt des Projekts, Gesamt- und förderbare Projektkosten, Art und Höhe der Förderung und die programmbezogenen Indikatoren können für Berichte im Rahmen des EU-Wettbewerbsrechts an die Wettbewerbsbehörde, bei EU-kofinanzierten Projekten auch an die im Zusammenhang mit der Begleitung der Zielprogramme bzw. der Gemeinschaftsinitiativen eingesetzten Begleitausschüsse und an die zuständigen EU-Finanzkontrollinstitutionen für EU-Strukturfondsmittel weiter gegeben werden.

(4) Gemäß dem Gesetz über den Landes-Rechnungshof, LGBl.Nr. 10/1999, idgF, sowie dem Gesetz über den Landesvolksanwalt, LGBl.Nr. 29/1985, idgF, werden Prüfungsberichte des Landes-Rechnungshofes und des Landesvolksanwaltes den betreffenden Organen des Landes sowie der Öffentlichkeit zur Kenntnis gebracht.

(5) Personenbezogene Daten über Förderungen aus den einzelnen Tätigkeitsbereichen im Sinne der einheitlichen Kategorisierung sowie Zweck, Art und Höhe der Förderung (gemäß § 25 Abs. 1 Transparenzdatenbankgesetz 2012) können an den Bundesminister für Finanzen zur Verarbeitung in der Transparenzdatenbank übermittelt werden, sofern sie aus dem privatwirtschaftlichen Bereich stammen, nicht den besonderen Kategorien personenbezogener Daten im Sinne des Art. 9 DSGVO zuzurechnen sind und ein berechtigtes Interesse im Sinne von Art. 6 Abs. 1 lit. f) DSGVO an der Übermittlung vorliegt.

Bregenz, am 05.12.2023
Für die Vorarlberger Landesregierung
Landesrat Mag. Marco Tittler

Anhang 1: Erläuterungen zu den ökologischen Muss-Maßnahmen gemäß § 10 Abs. 2:

a) Folgende 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 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 den Bau des Hauses erforderlichen Hölzer (inklusive Fenster, Fußböden, Türen, Terrassenböden) aus EU-Europa oder der Schweiz kommen und dies im Zweifelsfalle auch nachgewiesen werden kann, z.B. mit einem „Holz-von-hier"-Zertifikat oder gleichwertig. 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.info/de/oekoprogramme-plattformen/vorarlberg-wohnbaufoerderung)

Anhang 2: Erläuterungen zum barrierefreien Bauen:

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn:

1. der Zugang zur Wohnung stufenlos und schwellenfrei (maximal 3 cm) ist und allfällige Rampen eine Steigung von maximal. 10 % aufweisen. Allenfalls gesetzlich vorgeschriebene strengere Auflagen sind jedenfalls einzuhalten.
2. Türen (mit Ausnahme Abstellraumtüren) und Durchgänge eine lichte Durchgangsbreite von 80 cm aufweisen.
3. die Nasszelle (WC und bodengleiche Dusche oder Bad) einen unverbauten Wendekreis von 1,5 m Durchmesser aufweist. Die barrierefreien Nasszellen müssen voll funktionsfähig ausgestattet und fertiggestellt sein.

Folgende Zugeständnisse werden im Hinblick auf die Erreichung des Wendekreises von 1,5 m Durchmesser in der Nasszelle gemacht:

- bei einer bodengleichen Dusche darf eine leicht entfernbare Duschtrennwand in den Wendekreis ragen.
- Waschmaschinen werden nicht berücksichtigt, weil sie leicht entfernt werden können.
- in Nasszellen, die mit einer Dusche und einer Wanne ausgestattet sind, darf auch die Wanne in den Wendekreis ragen, wenn sie leicht entfernbar gestaltet ist.
- eine Trennwand zwischen Nasszelle und WC wird akzeptiert, wenn diese in Leichtbauweise ausgeführt wird, keine Leitungen enthält, und der Boden unterhalb durchgehend verlegt wurde.
- nach innen öffnende Türen sind zugelassen, wenn sie durch einfaches Wenden des Rahmens durch Verwendung von Stockrahmentüren nach außen öffnend umgestaltet werden können.
- ein Waschbecken kann unterfahrbar ausgeführt werden (maximale Tiefe 20 cm).
- werden Bad und das WC baulich nicht nebeneinander ausgeführt, haben Bad und WC den Wendekreis vorzuweisen. Es ist aber zulässig, dass das separate WC den Wendekreis erst nach Entfernen einer Leichtbauwand vorweist.
- genauso ist es zulässig ein barrierefreies WC dadurch anzubieten, dass für den Ernstfall eine Nachrüstung eines WCs im Bad vorbereitet wird. Das Bad muss nach der Nachrüstaktion den Wendekreis von 1,5 m Durchmesser aufweisen.

Anhang 3: Erläuterungen zu Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen gemäß § 16:

Mussmaßnahmen	**Beschreibung**
Sandfläche	Siehe § 16 Abs. 1 a)
Sitzgelegenheit	Siehe § 16 Abs. 1 b)
Zwei Kleinkindspielgeräte	Siehe § 16 Abs. 1 c)
Wahlmaßnahmen	**Beschreibung**
Kommunikation und Naherholung	
Weiterer Sitzplatz bzw. Holzpodest bzw. –liege, Multifunktionssitzmöbel abseits des Kleinkindbereichs	Als Ergänzung zur Mussmaßnahme (§ 16 Abs. 1 b)
Freischach	Einschließlich Spielfiguren
Bücherschrank	
Naturnahe Gestaltung	
Geländemodellierungen und/oder Trockensteinmauern mit integrierter Hangrutsche	Naturnahe Raumgliederung, Hügelstrukturen, keine steilen Böschungen ohne Gebrauchswert
Solitäre Anwuchsbepflanzungen mit Vogelhaus oder Insektenhotel. Keine Hecken, die als Einfriedung bzw. Sichtschutz oder zur Abgrenzung der Privatgärten dienen.	Gehölzinseln, Buschwerk, Obstbäume, Beerensträucher udgl. mit einem Spiel- und Gebrauchswert; keine standortuntypische Bepflanzung
Gemüse- und Kräuteranbau	
Flächen für Gemüse- und Kräuter(hoch)beete	Mindestens 1 m² je TOP
Kinderspielmöglichkeiten	
Spielhaus, sofern nicht als Mussmaßnahme umgesetzt	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	
Tischtennistisch	Fix aufgestellt
Reckanlage	
Nestschaukel	

Bespielbare befestigte Flächen	Sicher bespielbare (Rund)Wege und Plätze im Ausmaß von mind. 30 m²; keine Anrechnung von PKW-Stell- und Wendeflächen
Potentialfläche	Im Einreichplan ausgewiesen, mindestens 20 m² 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 (IIId) 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.