Neubauförderungsrichtlinie 2015
für den öffentlichen Wohnbau
(integrative Miet- und Kaufanwartschaftswohnungen, betreute Wohnungen, Not- und Startwohnungen und Wohnheime)

Gliederung

I. Abschnitt:	Allgemeine Bestimmungen (§ 1 - § 7)
II. Abschnitt:	Neubauförderung (§ 8 - § 15)
III. Abschnitt:	Förderungsübernahme (§ 16)
IV. Abschnitt:	Kündigungsbestimmungen (§ 17)
Anhang 1:	Erläuterungen zu den ökologischen Muss-Maßnahmen
Anhang 2:	Erläuterungen zum Energiespar- und OI3-Bonus
Anhang 3:	Erläuterungen zum barrierefreien Bauen

I. Abschnitt
Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Rechtsgrundlagen

Die Neubauförderungsrichtlinie 2015 für den öffentlichen Wohnbau wurde von der Vorarlberger Landesregierung nach Anhörung des Wohnbauförderungsbeirats gemäß § 18 des Wohnbauförderungsgesetzes 1989, LGBl.Nr. 31/1989 idgF, am 16. Dezember 2014 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 01.01.2015 bis 31.12.2015.

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. Für Förderungsanträge über „betreutes Wohnen“ und Heime ist

zusätzlich eine befürwortende Stellungnahme der Abteilung Gesellschaft, Soziales und Integration (IVa) hinsichtlich Bedarf und Betreuungskonzept erforderlich.

§ 4
Übergangsbestimmung

Förderungsanträge über Wohngebäude für die bereits vor dem 1.4.2014 eine Baubewilligung beantragt wurde oder schon teilweise nach früheren Richtlinien geförderte Wohnhäuser behalten die frühere ökologische Einstufung in die Förderstufen Basis bzw. 3 – 5 und werden nach der Neubauförderungsrichtlinie 2013 bearbeitet. Lediglich für die personenbezogenen Förderungsvoraussetzungen (siehe § 7 Zielgruppe) gilt die Neubauförderungsrichtlinie 2015. Soll für diese Projekte die Neubauförderungsrichtlinie 2015 angewendet werden, sind ein neuer Energieausweis und gegebenenfalls eine neue Deklaration der ökologischen Maßnahmen zur Förderungsberechnung erforderlich.

§ 5
Begriffe

1. **Wohnhaus:** Gebäude, das überwiegend Wohnzwecken dient.
2. **Wohnung:** Eine baulich in sich abgeschlossene Wohneinheit ab einer Nutzfläche von 30 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 bzw. Sanierung 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 durch Neu-, Zu-, Ein- oder Umbau bzw. Sanierung 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 zehn Jahre nach Erstbezug 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. 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 Gesellschaft, 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.

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 abzuschließen, der zumindest einmal wöchentlich eine aufsuchende Betreuung einschließt. Die Mindeststandards, vorgegeben von der Abteilung Gesellschaft, Soziales und Integration (IVa) sind einzuhalten. Solche Projekte müssen vor Baueingabe mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) und der Abteilung Gesellschaft, Soziales und Integration (IVa) hinsichtlich Bedarf und Betreuungskonzept abgeklärt werden.
Sind aus konzeptionellen Gründen für die Pflege bzw. Betreuung zusätzlich zu den Wohnungen ein Betreuungsraum und/oder zu den normalen Erschließungsflächen zusätzliche Begegnungsflächen erforderlich, können diese Flächen abweichend von Z. 14 zur Berechnung des Förderungskredits als Nutzfläche mitberücksichtigt werden. Bei „betreuten Wohnungen“ können abweichend von Z. 15 auch Küchen als Kosten anerkannt 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 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. **Quartiersbetrachtung:** Ausgangspunkt ist die Betrachtung eines Bauvorhabens in Bezug auf das gesamte umliegende Quartier. Erst die Berücksichtigung der dort lebensrelevanten Parameter ermöglicht bei neuen baulichen Aufgaben eine Qualitätssteigerung im Wohnbau herbeizuführen. Die Quartiersbetrachtung ist ein wichtiges Instrument für die Gemeindeentwicklung bei größeren Wohnanlagen (ab 25 Wohnungen). Bereits bei der Baugrundlagenbestimmung sollen die Anforderungen durch die Gemeinde definiert werden. Eine Qualitätssicherung ist gegebenenfalls mit Unterstützung der Abteilung Raumplanung und Baurecht (VIIa) des Landes durch die Gemeinde durchzuführen. Der Nachweis über die Quartiersbetrachtung erfolgt in Form einer schriftlichen Stellungnahme des Bürgermeisters bzw. der Bürgermeisterin zum Bauvorhaben. Diese Stellungnahme geht auf die im Leitfaden zur Quartiersbetrachtung angeführten Parameter ein.

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

15. **Kosten:** In die Kosten eingerechnet werden folgende Kostengruppen im Sinne der ÖNORM 1801-1 (Stand 1.6.2009): Aufschließung, 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. Bei Bauvorhaben gemeinnütziger Bauvereinigungen und für Projekte im Rahmen des betreuten Wohnens von Gemeinden und Gemeindeverbänden sowie bei Heimen wird der Gesamtbaukostenbegriff des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes herangezogen.

16. **Haushaltseinkommen:** Die Summe der Einkommen aller im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen. Das Erwerbseinkommen von Kindern bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres wird bis zu einer Höhe von monatlich € 800,00 nicht berücksichtigt.

17. **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 Ziffer 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. Unterhalts- und Alimentationszahlungen für Kinder werden bis zu einem Betrag von € 150,00 bei der Berechnung des Einkommens nicht berücksichtigt.

    Im Regelfall berechnet sich das monatliche Nettoeinkommen wie folgt:

    + Gesamtjahresbruttoeinkommen

    - Sozialversicherung

    - Lohnsteuer

    = Jahresnettobetrag dividiert durch 12 Monate.

    Die Förderungsgeberin 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 Einkommensänderungen.

18. **OI3-Index**: Der OI3-Index 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 November 2011, Version 3.0.
Das OI3-Bewertungsverfahren ist im Leitfaden des Instituts für Baubiologie und Bauökologie in Wien (IBO) beschrieben.

§ 6
Verfahren und sonstige Bestimmungen

(1) Projekte über integrative Wohnungen müssen mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) und der Standortgemeinde abgesprochen sein.

(2) Projekte über (Pflege-)Wohnheime und betreute Wohnungen müssen vom Betreiber vor Baueingabe mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) und der Abteilung Gesellschaft, Soziales und Integration (IVa) hinsichtlich Bedarf und Betreuungskonzept abgeklärt werden.

(3) Bei der Planung neuer Projekte ist auf einen ausgewogenen Wohnungsmix von kleineren und größeren Wohnungen zu achten, welcher eine soziale Durchmischung ermöglicht. 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 innerhalb von 3 Monaten nach der baurechtlichen Genehmigung unter Verwendung der hierfür bestimmten Formulare 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 6 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, der Bezug mit der Bestätigung über die Anmeldung des Hauptwohnsitzes für alle Haushaltsmitglieder.

(7) Die tatsächlichen Kosten sind mit einer Endabrechnung 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) Wohngebäude, die völlig entkernt werden (Austausch aller Zwischendecken) oder bei denen die wesentliche Bausubstanz erneuert wird und jede durch Zu-, Ein- oder Umbau neu entstehende Wohnung werden nach dieser Neubauförderungsrichtlinie und nicht nach der Wohnhaussanierungsrichtlinie gefördert.

(10) Die Ermittlung des Heizwärmebedarfs (HWB), des Primärenergiebedarfs (PEB) und der Kohlendioxidemissionen erfolgt nach der vom Vorarlberger Baurecht vorgeschriebenen Berechnungsmethode.

Für die Berechnung des jährlichen spezifischen Heizwärmebedarfs (HWB), des Primärenergiebedarfs (PEB) und der CO_2-Emissionen 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 (IIId) 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 OI3-Index 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/vlbg zur Verfügung.

(11) Alle in dieser Richtlinie zitierten oder den Berechnungsmethoden zu Grunde liegenden Normen und technischen Regelwerke beziehen sich, sofern Version und Stand nicht explizit angeführt sind, auf die jeweils zum 31.12.2013 geltende Fassung.

§ 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 2015 gemäß Beschluss der Landesregierung vom 18. November 2014.

(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

Die Förderung besteht in einem Kredit. Die Höhe des Förderungskredits ergibt sich aus einer Basisförderung je m² förderbarer Wohnnutzfläche und kann sich durch Zuschläge erhöhen. Zuschläge allein, ohne Basisförderung, werden nicht gewährt.

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

§ 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 Immobiliengesellschaften 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 Wohnhäuser, die ins Eigentum übertragen werden (Kaufanwartschaftswohnungen).

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) Für Wohnanlagen ab 25 Wohnungen ist eine Quartiersbetrachtung erforderlich.

(3) Am Gebäudestandort sind folgende Grenzwerte für den Heizwärmebedarf (HWB) in kWh/(m²,a), den Primärenergiebedarf in kWh/(m²,a) und für CO_2-Emissionen in kg/(m²,a) ohne Einrechnung von Erträgen einer Photovoltaikanlage einzuhalten.

a) Für Wohnheime, Not- und Startwohnungen:

Heizwärmebedarf nach der Formel: 14 x (1 + 3,0/lc) maximal 44,2			Primärenergiebedarf	Kohlendioxidemissionen
A/V = 0,2	A/V = 0,5	A/V ≥ 0,72	PEB	CO_2
≤ 22,4	≤ 35,0	≤ 44,2	≤ 130	≤ 21
Bei Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 %			≤ 145	

b) Für integrative und betreute Wohnungen:

Heizwärmebedarf	Primärenergiebedarf	Kohlendioxidemissionen
HWB	PEB	CO_2
≤ 25 (OIB)	≤ 110	≤ 19
Bei Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 %	≤ 120	

Ausnahmen für den Heizwärmebedarf:

a) Für den Heizwärmebedarf kann auch das Referenzklima herangezogen werden.

b) Für Gebäude mit einer konditionierten Brutto-Grundfläche von nicht mehr als 100 m² und einem A/V-Verhältnis von ≥ 0,8 ist eine Baubewilligung ausreichend.

Klimakorrektur für den Primärenergiebedarf und die Kohlendioxidemissionen:
Für Standorte mit mehr als 3.600 Heizgradtagen werden die Grenzwerte mit folgender Formel angehoben:

$$PEBmax = PEB \times \frac{3.600 + 0{,}33 \times (HGT - 3.600)}{3.600}$$

$$CO_2max = CO_2 \times \frac{3.600 + 0{,}33 \times (HGT - 3.600)}{3.600}$$

(4) 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 zementgebundene Kleber zu verwenden.

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

(5) Mehrwohnungshäuser mit mehr als 3 oberirdischen Geschossen (ab E + 2) sind barrierefrei auszuführen. Bei anderen Wohngebäuden ist zumindest die erste Ebene des Wohnens barrierefrei auszuführen. Betreute Wohnungen und Wohnheime sind jedenfalls barrierefrei auszuführen.

(6) Es ist ein **innovatives klimarelevantes System für Heizung und Warmwasserbereitung** einzusetzen. Das sind:

a) Systeme auf Basis erneuerbarer Energieträger unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards; Heizungssysteme auf Basis emissionsarmer, biogener Brennstoffe sind mit thermischen Solaranlagen zu kombinieren. Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht sinnvoll sein, so kann gemäß lit. g) davon Abstand genommen werden.

b) Elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl bei reinem Heizbetrieb von zumindest 4. Wird als Energiequelle primär die Fortluft aus Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung verwendet (Wärmepumpen-Kompaktaggregat), muss die Jahresarbeitszahl im reinen Heizbetrieb zumindest 3 erreichen. Alle Heizungswärmepumpensysteme sind mit einer thermischen Solaranlage zu kombinieren. Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht sinnvoll sein, so kann gemäß lit. g) davon Abstand genommen werden. An Stelle der thermischen Solaranlage kann auch eine Photovoltaikanlage realisiert werden. Die Mindestanlagenleistung von Photovoltaikanlagen muss bei Mehrwohnungshäusern mindestens 5 $W_{peak/m^2.BGFh}$ betragen, es sei denn, die dafür notwendigen Flächen stehen nachweislich nicht zur Verfügung.

c) Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungs-Anlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG über die Förderung einer am Nutzwärmebedarf orientierten Kraft-Wärme-Koppelung im Energiebinnenmarkt, ABl. Nr. L 52 vom 21.2.2004 S. 50, und sonstige Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt.

d) Fernwärme mit einem Anteil erneuerbarer Energie von zumindest 80 %.

e) Erdgas-Brennwert-Anlagen in Kombination mit thermischen Solaranlagen, soweit keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit zu ortsüblichen Kosten gegeben ist. Der Anteil der solaren Erträge soll dabei optimiert werden (Heizungseinbindung gemäß gültiger Energieförderungsrichtlinie). Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht sinnvoll sein, so kann gemäß lit. g) davon Abstand genommen werden.

f) Andere Technologien und Energieversorgungssysteme, soweit diese im Vergleich zu den in lit. b) bzw. lit. e) angeführten Systemen bei gleichem Heizwärmebedarf zu geringeren Treibhausgasemissionen und einem geringeren Primärenergiebedarf führen.

g) Ausnahme von der Solaranlagenpflicht mangels Sonneneinstrahlung:
Sollte mangels Sonneneinstrahlung die Errichtung von thermischen Solaranlagen nicht sinnvoll sein, so kann davon Abstand genommen werden. Zu geringe Sonneneinstrahlung ist dann vorhanden, wenn

- an einem Standort am 21. April weniger als 6 Sonnenstunden (ohne witterungsbedingte Einflüsse und lokale Abschattungen) herrschen oder
- die abgegebene Wärmeenergie pro Quadratmeter Kollektor-Aperturfläche und Jahr weniger als 200 kWh beträgt. Die Beurteilung erfolgt anhand des in Abhängigkeit von den Standortgegebenheiten optimalen Standard-Kollektors bei optimaler Dimensionierung und Anbringung.

(7) **Öl-Heizsysteme** sind nicht zulässig.

(8) **Stromdirektheizungen** sind als Hauptheizung nicht zulässig, als Zusatzheizung nur bis maximal 5 kWh/(m²,a)$_{BGF}$.

(9) Nachstehende **Netto-Kostengrenzen** sind einzuhalten:
a) Für Wohnungen: € 2.100,00 je m² Nutzfläche
b) Für Wohnheime: € 2.300,00 je m² Nutzfläche
c) Zuzüglich € 700,00 je m² (anteilige) Nebenfläche:
Kellerräume, 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, Erlebnisräume gemäß § 11 der Wohnbaufondsrichtlinie 2014/2015.
d) Zuzüglich je Tiefgaragenabstellplatz: € 15.000,00

(10) **Kostenzuschläge**:
Eine Überschreitung der Kosten- bzw. Kaufpreisgrenzen bis zu 10 % ist unter Nachweis bei der Antragsstellung möglich, wenn besondere Bauerschwernisse vorliegen sowie um die nachgewiesenen Kosten für einen Planungswettbewerb und um die nachgewiesenen Kosten für eine Wohnraumlüftungsanlage (nur Lüftungsgerät samt Leitungsführung).

(11) Grundkosten dürfen nicht über dem aktuellen ortsüblichen Preisniveau gemäß jährlicher Mitteilung der Gemeinden liegen. Dies ist durch eine Kopie des Kaufvertrags und gegebenenfalls durch eine schriftliche Bestätigung der Gemeinden für Sonderfälle nachzuweisen.

Beim Kauf von Wohnungen darf der Grundkostenanteil je m² Nutzfläche auch unter Einrechnung von Vorfinanzierungkosten nicht mehr betragen als:

120 x (aktueller ortsüblicher Grundpreis / Baunutzungszahl) = max. €/m² Nutzfläche.

(12) Für Not- und Startwohnungen beträgt der maximal zulässige Mietzins bei der Erstvermietung ab 1.1.2014 netto € 6,60 (ohne USt. und 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 Nettomiete von höchstens € 30,00, für Carports von € 45,00, für Garagen und Tiefgarageneinstellplätze von höchstens € 60,00 verlangt werden. Das Mietentgelt einschließlich des Entgelts für die angeführten Nebenflächen kann nach dem Verbraucherpreisindex 2005 „VPI 2005“ (Basis ist jeweils der erste Mietbeginn) wertgesichert werden.

§ 11
Höhe des Förderungskredits

(1) Pro m² förderbare Nutzfläche beträgt die Förderung, wobei das Nominale auf ganze € 100,00 gerundet wird,

a)	für Wohnheime:	€	600,00
b)	für Schüler- und Studentenheime:	€	1.000,00
c)	für Not- und Startwohnungen:	€	900,00
d)	für integrative und betreute Wohnungen:	€	1.000,00

(2) Pro m² förderbare Nutzfläche werden Zuschläge gewährt, wobei das Nominale auf ganze € 100,00 gerundet wird,

a) **Energiesparbonus:**

1.	Verbesserung des Heizwärmebedarfs: bis zu	€	100,00
2.	Verbesserung des Primärenergiebedarfs: bis zu	€	100,00
3.	Verbesserung der CO_2-Emissionen: bis zu	€	100,00

Diese Zuschläge errechnen sich aus der Verbesserung der Werte für den Heizwärmebedarf, den Primärenergiebedarf und die Kohlendioxidemissionen jeweils aus dem Energieausweis laut **Anhang 2 „Erläuterungen zum Energiespar- und OI3-Bonus“,** wobei Erträge aus Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.

b) **Umweltbonus:**

1. Verbesserung des OI3-Index: bis zu € 100,00

   Dieser Zuschlag errechnet sich aus der Verbesserung der Werte für den Ökoindex 3 laut **Anhang 2 „Erläuterungen zum Energiespar- und OI3-Bonus“**.

2. Fenster, Türen und Rollläden PVC-frei: € 50,00

   Dieser Zuschlag wird gewährt, wenn alle Fenster und Türen (auch Innentüren) der oberirdischen Geschosse samt zugehöriger Roll- und Klappläden und Lamellenstore sowie die Tür- und Fensterdichtungen PVC-frei (chlorfrei) ausgeführt werden.

c) **Verdichtungsbonus ab Baunutzungszahl (BNZ) 54:** € 50,00

d) **Bonus für barrierefreie Ausführung:**

1.	für Wohngebäude mit Lift	€	80,00
2.	für Wohngebäude ohne Lift	€	30,00

Definition für eine barrierefreie Ausführung siehe **Anhang 3 „Erläuterungen zum barrierefreien Bauen“**.

(3) Kreditreduzierungen auf Grund von Nutzflächenänderungen oder schlechterer energetischer oder ökologischer Ausführung aus den Zuschlägen HWB, PEB, CO_2 und OI3-Index, als ursprünglich eingereicht, erfolgen erst ab einer Änderung von mehr als 4 %. Werden sonstige ökologische Wahlmaßnahmen entgegen der Einreichung nicht durchgeführt, erfolgt jedenfalls eine Kreditreduzierung.
Krediterhöhungen erfolgen erst ab einer Erhöhung des Gesamtnominales von € 4.000,00.

§ 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 die Kontenverwaltung werden Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von € 1,00 monatlich je Konto eingehoben.

(3) Für Verwaltungstätigkeiten, welche die Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank 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 € 59,00)		
• 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

(4) Bei Zahlungsrückständen werden vom rückständigen Betrag zusätzlich zum jeweiligen Normalzinssatz gemäß Abs. 6 Verzugszinsen in Höhe von 4 % verrechnet.

(5) 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.

(6) 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, welches 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	4,00 %	2,00 %

b) Für übereignete Kaufanwartschaftswohnungen:

	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen):	Davon Zinsen:
1. – 10. Jahr	0,50 %	0,00 %
11.– 15. Jahr*	3,50 %	2,00 %
16. – 20. Jahr	4,50 %	2,50 %
21. – 25. Jahr	5,50 %	3,00 %
26. – 30. Jahr	6,50 %	3,50 %
31. – 35. Jahr	7,50 %	4,00 %

* Erfolgt die Übereignung von Kaufanwartschaftswohnungen nach dem 10. Jahr, wird die Tilgung mit einer neuen Zahlungsvereinbarung angepasst, damit die Laufzeit von 35 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.

§ 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 dem 1.1.2015 werden auf einen Nettokapitaldienst von € 4,50 per m² und Monat abgestützt. 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 € 4,00 erfolgt nicht. Übersteigen die tatsächlichen Herstellungskosten (ohne Grundkosten) die zulässige Obergrenze gemäß § 10 Abs. 9 und Abs. 10 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.

b) Für bereits bezogene Anlagen wird die letzte Abstützungsbasis bis auf weiteres eingefroren. Die Einfrierungen der LWF- und WFG-Konditionen bei verzinslichen Krediten bleiben für Mietwohnungen 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.

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 von Bankkrediten in Höhe der frei werdenden Bankkreditrate abzüglich der einsetzenden erhöhten Annuität (Differenz von 0,5 % auf 3,5 % gemäß § 12 Abs. 6 lit. c) für den Neubauförderungskredit einzusetzen.

e) Es sind mindestens Eigenmittel in Höhe von 30 % der Grundkosten und 5 % der Herstellungskosten ohne Berücksichtigung von Finanzierungsbeiträgen der Mieter bzw. Mieterinnen einzusetzen. Vom Mieter bzw. von der Mieterin kann ein Finanzierungsbeitrag bis zu € 35,00 (inklusive USt.) pro m² Nutzfläche eingehoben werden. Bei kostenloser Grundbeistellung durch eine Gemeinde erhöht sich der Eigenmitteleinsatz auf 20 % der Herstellungskosten. Ist ein begünstigt zur Verfügung gestelltes Grundstück teilweise selbst zu finanzieren, kann sich der Prozentsatz des Eigenmitteleinsatzes dementsprechend verringern.

f) Der Zinsfuß des zu bezuschussenden Kredits darf nicht höher liegen als 1 % über dem 6-Monats-Euribor. Alternativ ist für Kredite mit laufender Tilgung die Vereinbarung eines Festzinssatzes zulässig. Es sind mindestens drei Finanzierungsangebote einzuholen. Die Eigenmittelverzinsung darf den 12-Monats-Euribor (Basismonat ist der September des Vorjahres), aber maximal 3,5 %, nicht übersteigen, wobei der Grenzwert nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes einzuhalten ist.

(2) Annuitätenzuschüsse werden nur für den Teil des Hypothekarkredits gewährt, der auf geförderte integrative Mietwohnungen bzw. bereute 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, bei denen die Möglichkeit zur späteren Übereignung gegeben ist, wird ein Zuschuss gemäß § 13 gewährt.

(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 25 % 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 und kann frühestens für das elfte Jahr, spätestens jedoch für das vierzehnte Jahr nach der Fertigstellung einer Wohnung von der Abteilung Wohnbauförderung (IIId) festgesetzt werden. 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) Eine Übereignung an den Hauptmieter bzw. die Hauptmieterin darf nur stattfinden, wenn sich dieser bzw. diese verpflichtet, die Kaufanwartschaftswohnung nicht vor Ablauf von zehn Jahren nach der Übereignung zu veräußern, sondern selbst (oder durch Eltern, Ehepartner bzw. Ehepartnerin, eingetragene Partner bzw. eingetragene Partnerin oder ein Kind) zu bewohnen. Sollte ein Verkauf der Wohnung stattfinden, so kann dies nur nach vorheriger gänzlicher Tilgung des Annuitätenzuschusses erfolgen. Der Wohnbauförderungskredit kann von förderbaren Personen übernommen werden, ansonsten ist er zurückzuzahlen.

(4) 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 Eigentümerin, Mieter bzw Mieterin) 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
Förderungsübernahme

§ 16
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 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 § 11 der Neubauförderungsrichtlinie 2014/2015 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 § 17 binnen 6 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 Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank 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.

IV. Abschnitt
Kündigungsbestimmungen

§ 17
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 2014/2015 für den privaten Wohnbau 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 10 Jahren ab Auszahlung ein Kündigungstatbestand eintritt, wobei der Förderungsbetrag um jedes Jahr, in dem eine förderungskonforme Verwendung des geförderten Objekts gegeben war, um 10 % 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 16. Dezember 2014
Für die Vorarlberger Landesregierung
Landesstatthalter Mag Karlheinz Rüdisser

Anhang 1: Erläuterungen zu den ökologischen Muss-Maßnahmen gemäß § 10 Abs. 4:

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. 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 zum Energiespar- und OI3-Bonus gemäß § 11 Abs. 2 lit. a) und lit. b):

Dieser Zuschlag ergibt sich aus der Verbesserung der Grenzwerte für den Heizwärmebedarf, den Primärenergiebedarf, die Kohlendioxidemissionen und den OI3-Index (Bilanzgrenze 0), wie folgt, wobei Erträge aus einer Photovoltaikanlage eingerechnet werden.

Heizwärmebedarf in kWh/(m²,a)		Primärenergiebedarf in kWh/(m²,a)		CO_2-Emissionen in kg/(m²,a)		OI3-Index Punkte	
Wert	Zuschlag in €	Wert	Zuschlag in €	Wert	Zuschlag in €	Wert	Zuschlag in €
≤ 14,0	100,00	≤ 50,0	100,00	≤ 8,0	100,00	≤ 60,0	100,00
≤ 15,0	95,00	≤ 52,0	96,00	≤ 9,0	91,00	≤ 65,0	90,00
≤ 16,0	90,00	≤ 54,0	92,00	≤ 10,0	82,00	≤ 70,0	80,00
≤ 17,0	85,00	≤ 56,0	88,00	≤ 11,0	73,00	≤ 75,0	70,00
≤ 18,0	80,00	≤ 58,0	84,00	≤ 12,0	64,00	≤ 80,0	60,00
≤ 19,0	75,00	≤ 60,0	80,00	≤ 13,0	55,00	≤ 85,0	50,00
≤ 20,0	70,00	≤ 62,0	76,00	≤ 14,0	46,00	≤ 90,0	40,00
≤ 21,0	65,00	≤ 64,0	72,00	≤ 15,0	37,00	≤ 95,0	35,00
≤ 22,0	60,00	≤ 66,0	68,00	≤ 16,0	28,00	≤ 100,0	30,00
≤ 23,0	55,00	≤ 68,0	64,00	≤ 17,0	19,00	≤ 105,0	25,00
≤ 24,0	50,00	≤ 70,0	60,00	≤ 18,0	10,00	≤ 110,0	20,00
≤ 25,0	45,00	≤ 72,0	56,00	≤ 19,0	5,00	≤ 115,0	16,00
≤ 26,0	40,00	≤ 74,0	52,00	≤ 20,0	2,00	≤ 120,0	13,00
≤ 27,0	35,00	≤ 76,0	48,00			≤ 125,0	11,00
≤ 28,0	30,00	≤ 78,0	44,00			≤ 130,0	8,00
≤ 29,0	26,00	≤ 80,0	40,00			≤ 135,0	5,00
≤ 30,0	22,00	≤ 82,0	37,00			≤ 140,0	2,00
≤ 31,0	18,00	≤ 84,0	34,00				
≤ 32,0	14,00	≤ 86,0	31,00				
≤ 33,0	11,00	≤ 88,0	28,00				
≤ 34,0	8,00	≤ 90,0	26,00				
≤ 35,0	5,00	≤ 92,0	24,00				
≤ 36,0	2,00	≤ 94,0	22,00				
		≤ 96,0	20,00				
		≤ 98,0	18,00				
		≤ 100,0	16,00				
		≤ 102,0	14,00				
		≤ 104,0	12,00				
		≤ 106,0	10,00				
		≤ 108,0	8,00				
		≤ 110,0	6,00				
		≤ 112,0	4,00				
		≤ 114,0	3,00				
		≤ 116,0	2,00				
		≤ 118,0	1,00				

Anhang 3: Erläuterungen zum barrierefreien Bauen gemäß § 11 Abs. 2 lit. d):

Die Maßnahme gilt als erfüllt, wenn:

1. der Zugang zur Wohnung stufenlos und schwellenfrei (maximal 3 cm) ist und allfällige Rampen eine Steigung von max. 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 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:

- Ragt eine Duschwanne in den Wendekreis, darf der Rand nicht höher als 3 cm sein.
- Bei einer bodengleichen Dusche mit einem Niveauunterschied bis max. 3 cm 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 (max. 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.