

ABSCHNITT VI

Förderung des Wohnungsbaus

§ 29 Ansuchen

- (1) Ansuchen um Förderung von Wohnungsbau (§ 1 Z. 15) haben zur Voraussetzung, dass sie vom Gestaltungsbeirat beurteilt wurden oder ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchgeführt wurde. Ab 30 Wohneinheiten ist ein Architektur- und Planungsauswahlverfahren durchzuführen.
Die Bestimmungen über das Vorliegen der baubehördlichen Bewilligung sind gemäß § 25 Abs. 8 zu beurteilen.
- (2) Der Gestaltungsbeirat ist ein ausschließlich den zuständigen politischen Referenten zugeordnetes Sachverständigengremium. Sein Aufwand bildet Wohnbauforschung.
Die Zusammensetzung und die Aufgabenstellung sind in einer eigenen Geschäftsordnung des Gestaltungsbeirates zu regeln.
- (3) Die Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat oder Durchführung eines Architektur- und Planungsauswahlverfahrens begründet noch keinen Anspruch auf Förderung.

§ 30 Förderungshöhe

- (1) Das förderbare Nominale wird nach einem Punktesystem wie folgt ermittelt.

Förderbares Nominale:

Die erreichte Punkteanzahl nach den untenstehenden Tabellen wird mit der Anzahl der Quadratmeter Wohnnutzfläche/Wohnheimfläche multipliziert, wobei 1 Punkt mit € 12,80 bewertet wird.

Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Wohnungen beträgt 80 m².

Das Höchstausmaß der geförderten Fläche bei Reihenhäusern beträgt 105 m².

Das Mindestausmaß der geförderten Fläche beträgt 35 m².

Die endgültige Festsetzung der Objektförderung erfolgt nach Vorlage der Bestandspläne aufgrund der durch eine befugte Person gutachterlich festgestellten Wohnnutzfläche (§ 1 Z. 7).

Z.1. Energiekennzahl, Nachhaltigkeit und Passivhaus

Die maximale Punkteanzahl für Basis Energieausweis und Nachhaltigkeit ist bei 100 Punkten, **ausgenommen Passivhaus**, gegeben.

- a) Es werden Mindestanforderungen für Wärmeschutzstandards gemäß unten stehender Tabelle als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung festgelegt, wobei in Bezug auf das Oberflächen-Volumsverhältnis (A/V-Verhältnis) zwischen den Werten linear zu interpolieren ist:

	Energiekennzahl	
	bei einem A/V-Verhältnis $\geq 0,8$	bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
Bewilligung bis 31.12.2011	45	25
Bewilligung ab 1.1.2012	36	20

Die Formel hierzu findet sich in der Beilage B.

Demgemäß ergeben sich folgende Punkte (Beispiel)

A/V Verhältnis	Energiekennzahl	Punkte
	45	50
0,8	10	90
0,8	25	50
0,2	10	90
0,2		

b)

Nachhaltigkeit		Punkte
Heizungsanlage mit erneuerbarer Energie bzw. biogene Fernwärme		20
alternativ dazu monovalente Wärmepumpenanlagen oder Anschluss an Fernwärme aus Kraftwärmekoppelungsanlagen		(20)
kontrollierte Wohnraumlüftung		5
Solaranlagen (oder Wärmepumpenanlagen) zur Warmwasserbereitung		10
Photovoltaik		10
ökologische Baustoffe	bis zu	15
Sicherheitspaket	bis zu	3
begrüntes Dach	bis zu	4
Garten- Freiraumgestaltung		3
Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge in Tiefgaragen oder in Parkdecks mit mindestens zwei Geschoßen		4
alternativ dazu Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge innerhalb oder in Garagen außerhalb des geförderten Gebäudes		(2)

- c) Die Errichtung eines Wohnhauses in Passivhausbauweise mit einer errechneten Energiekennzahl $\leq 10 \text{ kWh/m}^2 \cdot \text{a}$ (Referenzklima) wird für Bewilligungen ab der 5. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (10.12.2013) mit bis zu 110 Punkten, vor der 5. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (10.12.2013) mit bis zu 130 Punkten aus „Punkte für die Energiekennzahl und für Nachhaltigkeit“ gefördert.

Z.2. Barrierefreies Bauen und Lagequalität

Zusätzlich zur Förderung gemäß Z. 1 (Energieausweis, Nachhaltigkeit, Passivhaus) ist die Zuerkennung von Punkten für Barrierefreies Bauen und die Lagequalität möglich.

a) Barrierefreies Bauen

<u>Allgemeinbereich:</u> Barrierefrei: Zugang/Weg zum Objekt Eingangsbereich/Eingangstüre Gänge und Stiegenhaus (nicht in Wohnungen) Aufzug nachrüstbar 85% der Wohnungen so erreichbar	3 Punkte pro Stiege/Block
<u>Aufzug:</u> 85% der Wohnungen so erreichbar (Treppenlift ist ausgeschlossen)	2 Punkte pro Stiege/Block Voraussetzung Allgemeinbereich barrierefrei
<u>Barrierefrei anpassbare Wohnungen und Maisonnettewohnungen</u> auf 1 oder 2 Ebenen anpassbar, bei 2 Ebenen innenliegender Aufzug /Treppenlift nachrüstbar und ein WC mit Waschmöglichkeit (Barrierefreiheit nicht erforderlich) auf der „Wohn-, Küchenebene“	5 Punkte pro Wohnung Voraussetzung barrierefrei erreichbar
<u>Reihenhäuser barrierefrei anpassbar</u> auf 1 oder 2 Ebenen anpassbar, bei 2 Ebenen innenliegender Aufzug /Treppenlift nachrüstbar und ein WC mit Waschmöglichkeit (Barrierefreiheit nicht erforderlich) auf der „Wohn-, Küchenebene“	8 Punkte pro Reihenhaus Voraussetzung barrierefrei erreichbar

Werden weniger als 85 % der Wohnungen barrierefrei im Allgemeinen Bereich erschlossen, können die Wohnungen, die barrierefrei erreichbar sind und barrierefrei anpassbar ausgeführt sind, sowohl die 3 Punkte für den Allgemeinbereich als auch die 5 Punkte für barrierefrei anpassbare Ausführung innerhalb der Wohnung zuerkannt bekommen. Gleiches gilt für die Ausführung mit Aufzug.

b) Lagequalität

Lagequalität, Infrastruktur und Bebauungsweise	Punkte
..... bis zu	15

Z.3. „Betreutes Wohnen“ und „Wohnheim“

- a) Zusätzlich zur Förderung gemäß Z.1 (Energieausweis, Nachhaltigkeit, Passivhaus) ist die Zuerkennung von Punkten für die Wohnform „Betreutes Wohnen“ möglich, welche insbesondere Menschen mit besonderen Bedürfnissen und Menschen die altersbedingt Einschränkungen in Kauf nehmen müssen, eine selbstständige Lebensführung ermöglicht.

Betreutes Wohnen	Punkte
Barrierefreie Ausführung des Gebäudes, d.h. der Zugang ins Gebäude und in die Wohnung muss barrierefrei sein und auch das barrierefreie Bewegen in der Wohnung inkl. Sanitärbereich ist zu gewährleisten	30
Aufzug	
Aufenthalts-/Gemeinschaftsraum für die Bewohner (beispielsweise: Lese-, Internet- und Fernsehraum); Mindestgröße: 3 m ² /WE, mindestens jedoch 20 m ²	
Raum für Betreuer und allenfalls für einfache ärztliche Versorgung	
Notrufsystem (nachrüstbar innerhalb 24 Stunden)	
die Wohnungsgröße sollte 45 m ² bis 65 m ² betragen	
Geeignete Infrastruktur, Gemeindeamt, behördliche Einrichtungen, Nahversorgung und Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind ausreichend vorhanden und gut erreichbar	
die Vergabe darf nur in Miete erfolgen	
Abstimmung einer geeigneten Betreuungsorganisation mit dem zuständigen Regierungsmitglied der NÖ Landesregierung für Soziales; Bekanntgabe dieser Organisation vor Zusicherung; Abschluss einer Vereinbarung über ein Betreuungsgrundpaket durch den zukünftigen Nutzer einer Wohnung	

Förderungen dürfen nur nach Maßgabe der für diese Wohnform gewidmeten Mittel zuerkannt werden.

Für Bewilligungen vor der 5. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (10.12.2013) können für „Betreutes Wohnen“ 25 Punkte und zusätzlich Punkte für „Lagequalität“ zuerkannt werden.

- b) Bei Errichtung von Wohnheimen kann das gemäß Z. 1 und Z. 2 b berechnete förderbare Nominale um bis zu 25 % erhöht werden.

- (2) Die Objektförderung ist auf alle Wohnungsarten, Wohnheime sowie Einrichtungen, die der Gesundheitsversorgung dienen, anwendbar.
- (3) Die Förderung wird vom Vorhandensein oder von der Errichtung von Fahrradabstellplätzen in ausreichender Anzahl abhängig gemacht.

§ 31

Objektförderung durch Darlehen, Zuschüsse und rückzahlbare Zuschüsse

- (1) Die Objektförderung besteht einerseits aus einem verzinsten Förderungsdarlehen und andererseits aus konstanten 5 %-igen Zuschüssen auf die Dauer von 25 Jahren zu den Annuitäten einer Ausleiherung. Der Zuschuss im Ausmaß von 50 % des förderbaren Nominales ist verzinst und rückzahlbar, der Zuschuss im Ausmaß von 20 % ist nicht rückzahlbar. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 30 % des förderbaren Nominales zuerkannt.
- (2) Sowohl das Förderungsdarlehen als auch der rückzahlbare Zuschuss für eine Ausleiherung werden mit 1 % jährlich dekursiv verzinst. Die Annuitäten dieser beiden rückzahlbaren Förderungsleistungen (Darlehen des Landes und rückzahlbarer Zuschuss) betragen in den ersten vier Jahren 4 % des Darlehensbetrages, steigen dann in Vierjahressprüngen um jeweils 1 % an, betragen vom 21. bis 24. Jahr 9,5 %, im 25. Jahr 11 % und im 26. Jahr 20 %.
Ab dem 27. Jahr wird dieser zurückzuzahlende Betrag jährlich um 1,5 % erhöht (Wertanpassung). Beide Förderungsleistungen haben daher eine Laufzeit von ca. 34 Jahren.
- (3) Der Nachweis über die Aufnahme einer Ausleiherung erfolgt durch eine Erklärung des Förderungswerbers und des Darlehens- oder Kreditgebers
- (4) Die Rückzahlung beider Förderungsleistungen beginnt mit dem Monatsersten des siebenten auf die nachweisliche Benutzbarkeit folgenden Monats und ist halbjährlich zu leisten.
- (5) Die Annuitätenzuschüsse werden ab der nachweislichen Benutzbarkeit frei gegeben.
- (6) Bei Veränderung der möglichen Förderung im Zuge des Förderungsverfahrens bei der Endabrechnung um bis zu 3 % erfolgt weder eine Nachförderung noch ein Widerruf.
- (7) Die Objektförderung gemäß § 31 ist auf Förderungsfälle anzuwenden, die vor der 5. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien (10.12.2013) bewilligt und zugesichert worden sind.

- (8) Förderungen, die bis 30.06.2012 bewilligt werden und früher bewilligte Förderungen, die noch nicht zugesichert sind, können wahlweise gemäß § 30 Abs. 2 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung vor der 3. Änderung oder gemäß § 30 Abs. 2 NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 in der Fassung der 3. Änderung zuerkannt werden.
(Die Bezeichnung des § 30 Abs. 2 lautet ab der 5. Änderung „§ 30 Abs. 1“)

§ 31a

Objektförderung durch Haftungsübernahme und Zuschüsse

- (1) Die Objektförderung besteht aus einem bezuschussten Darlehen als Förderungsdarlehen auf die Dauer von 31 Jahren. Das Darlehen ist bei jenem Darlehensgeber aufzunehmen, welchen die NÖ Landesregierung in einem Vergabeverfahren ermittelt. Aufgrund weiterer Vergabeverfahren bis zum Ende der Laufzeit können sich Umschuldungen ergeben. Die Förderleistung des Landes Niederösterreich besteht in der Übernahme der Haftung als Bürge und Zahler für die Einbringlichkeit der Forderung. Zusätzlich werden ab dem Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit des Förderungsdarlehens Zuschüsse in der Höhe der Differenz zwischen den Darlehenszinsen und dem Förderzinssatz gewährt. Das Förderungsdarlehen wird im Ausmaß von 90 % des förderbaren Nominales zuerkannt.
- (2) Der Rückgriffsanspruch des Landes Niederösterreich aus der Haftung für das Förderungsdarlehen ist im Grundbuch gemäß § 11 Abs. 2 NÖ WFG 2005 sicherzustellen, über dies ist gemäß § 11 Abs. 3 NÖ WFG 2005 ein Veräußerungsverbot zugunsten des Landes Niederösterreich einzuverleiben.
- (3) Das Land Niederösterreich gewährt ab Rückzahlungsbeginn bis zum Ende der Laufzeit Zuschüsse zum Förderungsdarlehen in der Höhe der Differenz zwischen den Darlehenszinsen und dem Förderzinssatz. Der Förderzinssatz beträgt im 1. bis 5. Jahr der Rückzahlung höchstens 1 % jährlich dekursiv verzinst, steigt sodann in 5 Jahressprüngen um 0,5 % und beträgt ab dem 21. Jahr der Rückzahlung höchstens 3 % jährlich dekursiv verzinst. Die Haftung für die Einbringlichkeit der Forderung aus dem Förderungsdarlehen als Bürge und Zahler wird mit Annahme der Zusicherung übernommen. Die Rückzahlung beginnt mit dem zweitnächsten Rückzahlungstermin ab der nachweislichen Benutzbarkeit. Rückzahlungstermine sind jeweils der 1.6. und der 1.12.. Der Anteil der Kapitaltilgung und der Zinsen an der maximalen Ratenbelastung ergibt sich aus Beilage F.
- (4) Ergibt sich während des Förderverfahrens ein förderbares Nominale, welches mehr als die zugesicherte Förderung ermöglicht, und wird eine Nachförderung bewilligt, kann der Förderwerber bis zur Vorlage der Baufortschrittsmeldung über die Fertigstellung des Rohbaus eine weitere Nachförderung beantragen, sofern diese mehr als 3% der ursprünglich zugesicherten und nachgeförderten

Förderung beträgt. Ein Widerruf der Förderung erfolgt, sofern sich während des Förderverfahrens bis zur Endabrechnung ein förderbares Nominale ergibt, durch welches weniger als die ursprünglich zugesicherte und nachgeförderte Förderung errechnet wird, und diese Förderung mehr als 3 % von der möglichen Neuberechnung der Förderung abweicht.

- (5) Die Landesregierung hat die Förderung bei Vorliegen von Kündigungsgründen gemäß § 7 Abs. 1 Z. 1 und Z. 2 zu kündigen. Es ist eine Kündigungsfrist bis zum zweitnächsten Rückzahlungstermin einzuhalten. Die Einstellung der Zuschüsse erfolgt mit dem Kündigungstermin.
- (6) § 31 a gilt für Förderungsvorhaben, welche ab der 5. Änderung der NÖ Wohnungsförderungsrichtlinien 2011 (10.12.2013) bewilligt werden und vor der 5. Änderung bewilligt und noch nicht zugesichert sind.

§ 32

Verbindung von zwei Wohnungen bei kinderreichen Familien

- (1) Bei Familien mit mindestens drei zum Haushalt gehörenden versorgungsberechtigten Kindern (kinderreiche Familie), für die Familienbeihilfe bezogen wird, kann bei Verbindung zweier angrenzender Wohnungen die Objektförderung nach diesem Abschnitt und der Wohnzuschuss nach Abschnitt VIII für beide Wohnungen zuerkannt werden. Änderungen der Familiengröße bleiben auch bei späteren Zustimmung zur Eigentumsübertragung unberücksichtigt.
- (2) Die beiden gemäß Abs. 1 verbundenen Wohnungen müssen von dieser kinderreichen Familie gemeinsam genutzt werden.

Die geförderte Nutzfläche darf höchstens 130 m² betragen.

