

► RICHTLINIE FÜR DIE SCHAFFUNG VON WOHNRAUM IN BESTANDSOBJEKTEN UND ERWERB VON BESTANDSOBJEKTEN

2. Allgemeine Förderungsvoraussetzungen, u. a.

- ✓ Das Gebäude (Gebäudeteile) muss zum Zeitpunkt der Antragstellung älter als 20 Jahre sein.
- ✓ Hauptwohnsitzliche Nutzung der geförderten Wohnungen nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme(n)
- ✓ Die Nutzfläche der durch Zu-, Um- oder Einbau oder durch Erwerb geförderten Wohnung(en) darf 130 m², bei mehr als 5 Personen 150 m², nicht übersteigen.
- ✓ Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen hat durch befugte Unternehmer und in einer wirtschaftlich und technisch kostenoptimalen Ausführung zu erfolgen.
- ✓ Die Kosten der Sanierungsmaßnahmen haben insgesamt nachweislich mindestens € 2.000 exklusive Umsatzsteuer (USt.) zu betragen.
- ✓ Die Finanzierung des Bauvorhabens muss gesichert sein.
- ✓ Im Falle der Vermietung des sanierten Wohnraumes darf auf die Laufzeit der Förderung die Richtwertmiete nicht überschritten werden

3. Wie wird gefördert?

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung eines Förderungskredits mit einer Laufzeit von 20 Jahren, Verzinsung 1% jährlich, mit einer Zinsen und Tilgung umfassenden jährlichen Annuität von 5,52 %, die in monatlichen Teilbeträgen tilgungsplankonform zu entrichten ist.

3.1. Erwerb von Bestandsobjekten

Die Förderungshöhe beträgt
a. bei Gewährung eines Förderungskredits höchstens € 300/m² Nutzfläche in Abhängigkeit der Haushaltsgröße, z. B.: Jungfamilie mit 1 Kind: bei einer Haushaltsgröße von 3 Personen sind 75 m² förderbar, der Förderungskredit beträgt höchstens € 22.500.
b. beim Erwerb von Bestandsobjekten



FOTO: FOTOLIA /SERGEY PETERMAN

jekten in Orts- und Stadtkernen besteht die Wahlmöglichkeit zwischen einem Förderungskredit wie unter lit. a angeführt oder einem Direktzuschuss in Höhe von € 7.000.

Förderungshöhe € 300 je m ²	
bis 20 m ²	€ 6.000
bis 30 m ²	€ 9.000
bis 40 m ²	€ 12.000
bis 50 m ²	€ 15.000
bis 60 m ²	€ 18.000
bis 70 m ²	€ 21.000
bis 80 m ²	€ 24.000
bis 90 m ²	€ 27.000
bis 100 m ²	€ 30.000
bis 110 m ²	€ 33.000
bis 120 m ²	€ 36.000
bis 130 m ²	€ 39.000

3.2. Schaffung von Wohnraum durch Zu-, Um- und Einbau in Bestandsobjekten

Der Förderungskredit beträgt
 ✓ für den Eigenbedarf bzw. Wohnbedarf nahestehender Personen höchstens € 300/m² Nutzfläche in Abhängigkeit der Haushaltsgröße
 ✓ für Zwecke der Vermietung höchstens € 300/m² Nutzfläche, die sich zwischen € 6.000 (20m²) und € 39.000 (130m²) bewegt. Die durchschnittliche Wohnnutzfläche aller neuen bzw. sanierten Wohnungen darf 75 m² nicht übersteigen

Weitere Informationen finden Sie unter www.wohnbau.ktn.gv.at

BERECHNUNG DER FÖRDERUNG:

von Bau- und thermisch-energetischer Sanierungsmaßnahmen für den Einbau einer Wohnung in ein leerstehenden Geschäftshauses:

Objekt: Geschäftshaus	
Wohnnutzfläche: 120 m ²	
Anzahl der Personen: 3	
Förderbare Nutzfläche (für Baumaßnahmen): 75 m ²	
Sanierungsmaßnahmen: umfassende Sanierung (Wärmedämmung an den Außenmauern mit nachwachsenden Dämmstoffen (Hanf), Heizungstausch und Isolierung der Kellerdecke)	
Sanierungskosten:	€ 45.000
Baumaßnahmen: Umbauarbeiten (Grundrissänderung, Einbau Bad/WC etc.)	
Baukosten:	€ 67.500
Förderung der Sanierungsmaßnahmen	
Förderung durch Einmalzuschüsse	
kostenlose Energieberatung (im Wert von € 200)	
Planungs-/Fertigstellungsenergieausweise	€ 300
Sanierungscoach	€ 800
Umfassende Sanierung	€ 15.000
Bonus nachwachsender Dämmstoff VWS	€ 2.500
Umfassende Sanierung Einmalzuschuss	€ 18.600
Förderungskredit Umbau 75 m² x € 300	€ 22.500

Das Haus Sternberg nach der Umsetzung des neuen Konzepts
 WALTER LUTTENBERGER



Wohnraum schaffen Aus alt mach neu

Mit Hilfe der Kärntner Wohnbauförderung wurde ein Altobjekt durch das Architekturbüro Kopeinig in ein absolutes Schmuckstück mit drei komfortablen Wohnungen verwandelt.

Ausgangspunkt war ein Einfamilienhaus der 1950er-Jahre, wie es in den Nachkriegsjahren in Mitteleuropa zigfach ausgeführt wurde. In leichter Südhanglage am Waldrand etwas außerhalb von Velden am Wörthersee und am Fuße des Sternbergs gelegen, schlummerte das Gebäude jahrelang vor sich hin, bis es zum Leerstand kam. Was kann aus diesem Haustypus werden? Welche Qualitäten hat der Bestand? Was ist zu entfernen und was ist hinzuzufügen, waren dann die Fragen. Es wurde ein Konzept entwickelt, woraus drei Miniwohnungen entstanden und mit dem exemplarisch aufgezeigt wird, wie die Nachnutzung dieses Gebäudetypus aussehen kann. Dabei war es wichtig, keine Sanierung, sondern eine Strategie umzusetzen, welche die soziale Komponente berücksichtigt und nachhaltiger Umgang mit dem Vorhandenen beinhaltet, ohne dabei objektiv zu werden. „Dieses Projekt war ein Herzensanliegen“, erzählt Architekt DI Gerhard Kopeinig. „Leerstand sollte eigentlich zu einem Mehrwert gemacht und nicht als

Belastung im ländlichen Raum gesehen werden.“

Durch die Südhanglage war es möglich, dass jede der drei Wohnungen einen eigenen Außenzugang erhält. Daher konnte die sehr steile und ins Kellergeschoß nicht vorhandene Innenstiege entfernt werden und es musste – außer eine kurze Stahlgitter-Außenstiege – auch kein Stiegenhaus neu geschaffen werden. Verwendet wurden Materialien aus der Umgebung, nicht nur aus Nachhaltigkeit, sondern auch um sich einzufügen und zu vermitteln – zur Umgebung und zu den BewohnerInnen. Lärchenholzfassade, Dämmung mit Steinwolle, Holzsparran am

Dach, von unten frei sichtbares Ziegeldach (um den Scheunencharakter zu verdeutlichen), Innenverkleidungen aus Holz und Bergahorn am Bergweg sind nur einige davon. Entstanden ist ein umfassend saniertes Drei-Familien-Wohnhaus als Niedrigstenergiegebäude mit Komfortlüftung und Restwärmedeckung durch eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Tiefenbohrung. Kopeinig: „Die Wohnbauförderung hat ermöglicht, dass hier ein leerstehendes Einfamilienhaus in drei Kleinwohnungen umgewandelt worden ist und damit leistbarer Wohnraum im ländlichen Raum für junge Leute ermöglicht wird.“

ECKDATEN:
KATEGORIE: SANIERUNG

Nutzung: Wohnen
Baubeginn: September 2015
Fertigstellung: April 2016
Grundstücksfläche: 965 m²
Bebaute Fläche: 118 m²
Bruttogeschoßfläche: 255 m²
Energiekennzahl:
 Altbau saniert: C
HWBspez.: 55,3 kWh/m²a
Energiequelle: Monovalente Wärmepumpe

ALLGEMEINES:

Planer:
 Arch+more Ziviltechniker GmbH
Bauwerber:
 Arch. DI Gerhard Kopeinig
Bauort: Bergweg 3
 9220 Velden am Wörthersee
Grundstücks-Nr.:
 747 K.G.: 75303 Duel
Anzahl der Geschoße:
 3 (Bestandsanierung + Zubau - Kellergeschoß, Bestandsanierung Erdgeschoss, Dachgeschoss)
Wohnnutzflächen: 159,03 m²
 Wohnung 1 - 55,72 m²
 Wohnung 2 - 55,50 m²
 Wohnung 3 - 47,81 m²



Das Haus vor dem Umbau