

Gesamte Rechtsvorschrift für Wohnbauförderungsverordnung 2015 , Fassung vom 29.09.2022

Langtitel

Verordnung der Salzburger Landesregierung vom 19. März 2015 zur Durchführung des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015 (Wohnbauförderungsverordnung 2015 – WFV 2015)
StF: LGBl Nr 29/2015

Änderung

LGBl Nr 60/2015 (DFB)
 LGBl Nr 73/2016
 LGBl Nr 97/2016
 LGBl Nr 103/2016
 LGBl Nr 89/2017
 LGBl Nr 106/2018
 LGBl Nr 78/2019
 LGBl Nr 79/2020
 LGBl Nr 107/2020
 LGBl Nr 146/2020
 LGBl Nr 11/2021 (DFB)
 LGBl Nr 66/2021
 LGBl Nr 54/2022
 LGBl Nr 74/2022

Präambel/Promulgationsklausel

Auf Grund der §§ 1 Abs 3, 3, 7, 9, 10 Abs 2, 11 Abs 3, 14, 18 Abs 2, 23 Abs 4, 25 Abs 2, 26, 27 Abs 3, 29, 31 Abs 3, 33 Abs 3, 34, 36 Abs 3, 37 Abs 3, 38, 39, 41 Abs 2 und 42g des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes 2015, LGBl Nr 23, in der geltenden Fassung wird verordnet:

Inhaltsverzeichnis

1. Abschnitt

Allgemeines

- § 1 Ergänzende Begriffsbestimmungen
- § 2 Verweisungen auf Bundesrecht
- § 3 Reihung von Förderungsansuchen
- § 4 *(Anm: entfallen auf Grund LGBl Nr 66/2021)*
- § 4a *(Anm: entfallen auf Grund LGBl Nr 66/2021)*
- § 4b *(Anm: entfallen auf Grund LGBl Nr 66/2021)*
- § 4c *(Anm: entfallen auf Grund LGBl Nr 66/2021)*

2. Abschnitt

Planung, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit

- § 5 Mittelaufteilung

zwischen dem Entgelt gemäß § 16 und der Summe der Zahlungsverpflichtungen für die eingesetzten Eigen- oder Fremdmittel und der Verzinsung des Zuschusses.

Bei einem Einsatz von Eigenmitteln gilt Folgendes:

1. Die Konditionen dieser Eigenmittel müssen einem Fremdvergleich standhalten.
2. Ist der Förderungswerber keine Bauvereinigung, die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegt, beginnt die Rückzahlung des Grundbetrages mit Beginn der Aufnahme der Bewirtschaftungsphase.
3. Der Förderungsvertrag endet mit dem Zeitpunkt, der sich bei einem fiktiven Einsatz von Fremdmitteln ergeben würde.
4. Der Berechnung ist ein fiktiver Zinssatz von 1,75 % zugrunde zu legen.

(4) Die Zuschläge sind nicht rückzahlbar. Sie können gewährt werden:

1. für Maßnahmen gemäß
 - a) der Anlage B Abs 1 in Höhe von 27,50 € und bei Förderobjekten mit Ansuchen um baurechtliche Bewilligung ab dem 1. Oktober 2020 in Höhe von 38,50 € und

b) der Anlage B Abs 2 und 3 in Höhe von 27,50 €, und zwar jeweils je Punkt und Quadratmeter förderbarer Wohnnutzfläche. Eine Kumulation der Zuschläge gemäß Anlage B Abs 3 lit c, d und e ist dabei nicht zulässig; heranzuziehen ist der jeweils höhere Wert. Ebenso ist eine Kumulation der Zuschläge der Anlage B Abs 3 lit c (für die barrierefreie Ausstattung und für Kleinwohnungen) nicht möglich;

2. in Höhe von 25 % der Grundkosten laut Kaufvertrag bzw des Verkehrswertes, wenn dieser den Kaufpreis unterschreitet, jeweils bezogen auf den Anteil für geförderte Mietwohnungen unter folgenden Voraussetzungen:

- a) die Errichtung erfolgt auf einem schon bisher bebauten Grundstück (§ 5 Abs 1 Z 19a) S.WFG 2015,
- b) die künftige Nutzung dient der Stadt- oder Ortskernstärkung,
- c) es liegt eine Ortskernabgrenzung gemäß dem ROG 2009 vor,
- d) der Liegenschaft kommt eine strategisch wichtige Lage im Ortsgefüge zu,
- e) das Bauvorhaben ist von überörtlicher Bedeutung und
- f) das Bauvorhaben weist eine nutzungsneutrale Erdgeschosszone auf.

Die vorangeführten Voraussetzungen sind durch entsprechende Gutachten bzw ein schlüssiges Gesamtkonzept nachzuweisen.

(5) Ergibt die Berechnung unter Zugrundelegung der Parameter gemäß §§ 15 Abs 3 und 16 sowie eines Zinssatzes für eingesetzte Eigen- oder Fremdmittel in Höhe des 30 Jahre Swap (vermehrt um einen Aufschlag von 0,75 % pA, kaufmännisch gerundet auf das nächste Achtelprozent), dass unter Einbeziehung der Förderung die Gesamtlaufzeit für die gänzliche Tilgung der Eigen- oder Fremdmittel unter 35 vollständigen Kalenderjahren erfolgt, so sind die Zuschläge gemäß Abs 4 entsprechend zu vermindern. Auf Antrag des Förderungswerbers kann an Stelle einer Verminderung der Zuschläge eine aliquote Absenkung der Entgelte gemäß § 16 oder eine Kombination aus Verminderung der Zuschläge und Absenkung der Entgelte gemäß § 16 beantragt werden.

(6) Je Förderungsobjekt sind sowohl der Grundbetrag als auch die Zuschläge auf volle Hunderteurobeträge kaufmännisch zu runden.

Finanzierungsbeitrag

§ 18

(1) Ein Finanzierungsbeitrag im Sinn des § 15c WGG kann eingehoben werden, wenn der Vermieter oder die Vermieterin dem Mieter oder der Mieterin eine Option auf den Kauf dieser Wohnung eingeräumt hat. Er gilt als Beitrag zu den Grund- und Aufschließungskosten und darf diese nicht überschreiten. Bei Leistung eines Finanzierungsbeitrags ist das Entgelt gemäß § 15 Abs 3 entsprechend zu vermindern.

(2) Soweit der Vermieter oder die Vermieterin nicht dem WGG unterliegt, sind für den Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum und die Rückzahlung des Finanzierungsbeitrages die §§ 15c und 17 WGG sinngemäß anzuwenden.

Auszahlung des Zuschusses

§ 19

(1) Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Maßgabe der vorhandenen Mittel frühestens nach Einverleibung des Pfandrechtes und Veräußerungsverbot im Grundbuch zur Besicherung des

Anlage B

Zuschlagspunkte

für erhöhte Gesamtenergieeffizienz und ökologische Baustoffwahl
sowie für sonstige Maßnahmen

(1) Die Höhe der Zuschlagspunkte für erhöhte Gesamtenergieeffizienz und ökologische Baustoffwahl ist gemäß folgender Formel zu berechnen. Das Ergebnis ist auf eine ganze Zahl kaufmännisch zu runden und darf den Wert von 0 nach unten und von 40 nach oben nicht übersteigen:

$$\text{Zuschlagspunkte} = 40 - 40/80 * (Ni_{30} - P_{i,GK} + P_{i,W})$$

Dabei sind für die Werte Ni_{30} , $P_{i,GK}$ und $P_{i,W}$ heranzuziehen:

- für den Nachhaltigkeitsprimärenergieindikator Ni_{30} : die Anlage 2 der Salzburger Bautechnikverordnung (S.BTV),
- für den Primärenergieindikator $P_{i,GK}$: der für die zutreffende Gebäudekategorie festgelegte Wert gemäß der Anlage 1 Teil B Abs 4 Z 2 S.BTV und
- für den Primärenergieindikator $P_{i,W}$: der für Wohnbauten festgelegte Wert gemäß der Anlage 1 Teil B Abs 4 Z 2 S.BTV.

(2) Standortqualität:

Maßnahme:	Punkte
a) Einbindung eines Beirats (Gestaltungsbeirat odgl) in das Bauverfahren	1
b) Überschreitung Geschoßflächenzahl gemäß § 14 Abs 1 Z 1 um je ganze 0,1	je 2
c) Anbindung an den öffentlichen Verkehr	3
d) im Nahbereich eines Lebensmitteleinzelhändlers	3
e) im Nahbereich einer Schule, einer Kinderbetreuungseinrichtung, einer Arztpraxis oder einer Apotheke	3
f) Unterschreitung des Prozentsatzes der zulässigen Nebenkosten gemäß § 13 Abs 1a S.WFG 2015 im Verhältnis zu den förderbaren Baukosten je ganzem Prozentpunkt	je 1
g) Überschreitung des Prozentsatzes der zulässigen Nebenkosten gemäß § 13 Abs 1a S.WFG 2015 im Verhältnis zu den förderbaren Baukosten je angefangenem Prozentpunkt	je -1
h) Bebautes Grundstück (§ 5 Abs 1 Z 19a S.WFG 2015)	5
i) Bauteilaktivierung mit gleichzeitigem Nachweis des Kriteriums „Thermische Flexibilität von Gebäuden“ gemäß dem klimaaktiv Kriterienkatalog für Wohnbauten Neubau und Sanierung des Bundesministeriums für Klimaschutz (Wien 2020).	1

(3) Sonstige Maßnahmen: Die Höhe der Zuschlagspunkte für sonstige Maßnahmen im Neubau ergibt sich aus der Summe der Punkte für die angeführten Maßnahmen:

Sonstige Maßnahmen:	Punkte		
a) Wettbewerbe ohne Kostengarantie	1		
b) Denkmalschutz	2		
c) barrierefreie Ausstattung und/oder Kleinwohnungen	10		
d) Errichtung eines Mehrgenerationen-Wohnhauses oder eines Wohnhauses für betreutes Wohnen	15		
e) Startwohnungen	18		
f) Errichtung von Einzel- oder Tiefgaragen	10		
g) Errichtung von Carports	5		
h) Holzbauweise			
	Massivholz- oder Hybridbau	Bi_{30} -Wert < 15	20
		Bi_{30} -Wert \geq 15	16
	Holzbetonstein		6
i) Einzelgewerksausschreibung			3
j) Unterschreitung der Anzahl der Garagenplätze oder Carports im Verhältnis zur Anzahl der Wohnungen in Verbindung mit einem entsprechenden Mobilitätskonzept (zB in Form von Carsharing, Carpooling odgl). Bei			je 2

Gewährung von Zuschlägen gemäß der lit d muss die Anzahl der Garagenplätze oder Carports 80 % der Anzahl der Wohnungen unterschreiten.	
--	--

(4) Für Maßnahmen gemäß Abs 2 gelten folgenden Anforderungen:

Maßnahmen gemäß	Anforderung
lit a	Bestehen eines Beirats und dessen Einbindung im Bauvorhaben.
lit c bis e	Die angeführten Einrichtungen müssen sich im Umkreis von 1000 m (Luftlinie vom Bauvorhaben) befinden. Weiters gilt <ol style="list-style-type: none"> 1. hinsichtlich der lit c: es muss eine Haltestelle vorhanden sein und zwischen 6:00 Uhr und 9:00 Uhr morgens eine mindestens einstündige Frequenztaktung vorliegen; 2. hinsichtlich der lit d: es muss sich um einen Vollversorger oder gemeinsam mit weiteren Lebensmitteleinzelhändlern um einen mehr als nur Teilversorger handeln; 3. hinsichtlich der lit e: es muss eine der angeführten Einrichtungen vorhanden sein.

Das Vorliegen der Voraussetzungen ist vom Förderungswerber oder der Förderungswerberin schriftlich zu erklären.

(5) Für Maßnahmen gemäß Abs 3 gelten folgende Anforderungen:

Maßnahmen gemäß	Anforderung
lit c	Errichtung des Bauvorhabens gemäß der Definition „anpassbarer Wohnbau“ nach bautechnischen Vorschriften ergänzt um folgende Punkte gemäß der Richtlinie 4 des Österreichischen Instituts für Bautechnik, Ausgabe 2019: <ol style="list-style-type: none"> 1. Anfahrtsbereiche Wohnungseingangstüre, Sanitärräume und ein Aufenthaltsraum gemäß Pkt 2.9.1; 2. barrierefreie Toilettenräume gemäß Pkt 7.1; davon kann abgesehen werden, wenn ein barrierefreier Toilettensitz im Bad errichtet wird oder sichergestellt ist, dass für den nachträglichen Lagetausch von Waschmaschine und WC beide Anschlüsse vorhanden sind und damit nachträglich ein barrierefreier Toilettensitz im Bad errichtet werden kann; von der Montage der Haltegriffe kann abgesehen werden, sofern eine Vorkehrung (Unterkonstruktion) für die Montage der Haltegriffe getroffen wurde. Ein Waschmaschinenanschluss ist im Bad vorzusehen. 3. barrierefreie Sanitärräume gemäß Pkt 7.2; 4. bei mindestens einem, der Wohnung zugeordneten Freibereich darf die Schwelle 3 cm gemäß Pkt. 7.3 nicht übersteigen. Für betreutes Wohnen gilt die Barrierefreiheit auch in der Wohnung als Fördervoraussetzung.
lit d	Errichtung eines Gemeinschaftsraums mit maximal drei m ² Nutzfläche je Wohnung mit Förderung
lit e	Errichtung von zumindest einer Wohnung gemäß § 5 Abs 1 Z 9 S.WFG 2015 im Bauvorhaben (Zuschlagspunkte können nur für die so gewidmete und errichtete Wohnung gewährt werden);
lit h	Errichtung des Gesamtgebäudes mit Ausnahme der Fundamentplatte, des Kellers und der vertikalen Erschließung. Massivholzbau: Wird ein gesamtes Stockwerk oder werden mehrere Stockwerke in Massivholz-, Brettspertholz- oder Holzriegelbauweise errichtet, können die Zuschlagspunkte gewichtet über die jeweilige Wohnnutzfläche vergeben werden. Hybridbauten sind Bauten, die teilweise in Holzbau errichtet werden; es muss zumindest die gesamte Außenwand in Massivholz-, Brettspertholz- oder Holzriegelbauweise errichtet werden. Holzbetonstein: Bauten, bei denen die gesamte Außenwand aus Holzbetonstein besteht und für die Wärmedämmung ausschließlich Holzfasern verwendet wird.

	Der Holzanteil des gesamten Wandaufbaus (Stein, Dämmung, Wärmedämmverbundsystem) muss mehr als 50 % m ³ /m ² aufweisen.
lit i	Vergabe der Einzelgewerke für zumindest 80 % des Auftragsvolumens