

## ERLÄUTERENDE BEMERKUNGEN

### zur Verordnung der Wiener Landesregierung, mit der die Neubauverordnung 2007 geändert wird

**LGBl. für Wien Nr. 32/2018 vom 5.06.2018**

#### A) Allgemeiner Teil

In der Bauproduktion ist derzeit ein klarer Aufwärtstrend zu verzeichnen. Hierbei gab es 2017 einen Höchststand bei den Baubewilligungen. Dieser Aufschwung zog allerdings auch einen ungewöhnlich raschen Kostenanstieg nach sich, insbesondere auch wegen dem zunehmenden Facharbeitermangel. Die Kostenobergrenzenregelung in § 1 Neubauverordnung 2007 stellt sich daher derzeit für den geförderten Wohnbau als kontraproduktiv dar. BauträgerInnen und Bauindustrie weichen auf den freifinanzierten Geschoßwohnbau aus, nachdem durch die starke Zuwanderung der letzten Jahre auch die Wohnungsnachfrage stark gestiegen ist.

Durch eine Aufhebung der Kostenobergrenze in § 1 Abs. 1 bis 4 Neubauverordnung 2007 und der Ermittlung der angemessenen Gesamtbaukosten im Wege der Auswahl des besten Angebots von einzuladenden Baufirmen soll die Leistbarkeit im geförderten Wohnbau sichergestellt werden. Damit der Wohnbau leistbar bleibt, sind die NutzerInnenkonditionen wie schon bisher über die Mietzinsbegrenzungsbestimmung des § 63 WWFSG 1989 (derzeit gesetzlich zulässig: 4,87 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche) sicherzustellen.

Die Vereinbarung gemäß Art. 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern, mit der die Vereinbarung über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen geändert wird (im Folgenden: Änderungsvereinbarung betreffend Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor) ist durch substanzielle Anreize zu Gunsten energiesparender Maßnahmen und des Einsatzes erneuerbarer Energieträger im Wege der Wohnbauförderung zu unterstützen.

Die im Rahmen des Klimaschutzabkommens von Paris (2015) eingegangene Verpflichtung seitens der Europäischen Union sieht eine Begrenzung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um zumindest 40% im Vergleich zu 1990 vor. Innerhalb der EU wird das Sub-Ziel für die Sektoren außerhalb des EU-Emissionshandels auf die einzelnen Mitgliedstaaten aufgeteilt, wobei Österreich nach dem Vorschlag der Europäischen Kommission vom 20. Juli 2016 mit einem Zielwert von minus 36% gegenüber 2005 rechnen kann. Bis 2020 hat Österreich eine Treibhausgasemissionsreduktion um 16% gegenüber 2005 zu erreichen.

Wesentliche Reduktionen an Treibhausgasemissionen sind unter anderem im Bereich der Raumwärme zu erzielen, wobei bereits im Zeitraum zwischen 2005 und 2014 eine maßgebliche Emissionseinsparung erzielt werden konnte. Die Reduktionsbeiträge werden einerseits durch Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz (Niedrigstenergiegebäude, umfassende energetische Sanierung) und andererseits durch Umstellungen von fossilen auf erneuerbare Energieträger realisiert. Die Änderungsvereinbarung betreffend Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor stellt neben anderen bedeutenden Schritten zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden die wesentliche Handlungsdirektive zur Erreichung der genannten Ziele im Zeitraum 2017 bis 2020 sowie darüber hinaus bis 2030 dar.

Über die eingangs erwähnte Umsetzung der Änderungsvereinbarung betreffend Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudesektor hinaus wurden die aktuell anzuwendenden OIB-Richtlinien, soweit erforderlich, berücksichtigt.

Die Mindestanforderungen und Begriffsbestimmungen wurden an die normativen Vorgaben angepasst. Der Begriff „Passivhaus“ wurde dementsprechend aus den Bestimmungen der Neubauverordnung entfernt und durch den „Niedrigstenergiegebäudestandard“ im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlagen als Zielforderung ersetzt.

Die bisher normierten Materialanforderungen (bauökologische Mindestanforderungen) können im Hinblick auf die europäischen und bundesweiten Vorgaben bei der Zulassung von Baustoffen im Sinne der Vereinfachung ohne wesentliche qualitative Nachteile entfallen. Auf Basis dieser Entwicklung wird es nicht mehr für notwendig erachtet, auf VO-Ebene das PVC-Verbot aufrecht zu erhalten. Auf Weich-PVC-haltige Baumaterialien ist allerdings wie bisher auf Richtlinien-Ebene zu verzichten.

### **Darstellung der finanziellen Auswirkungen:**

Für den Bund und für die übrigen Gebietskörperschaften mit Ausnahme des Landes Wien ist dieses Vorhaben mit keinen finanziellen Auswirkungen verbunden.

Durch die Neustrukturierung der Ökoförderung in § 7 Abs. 2 und § 10 Abs. 2 wird es für das Land Wien in den Jahren 2018 bis 2020 zu einem finanziellen Mehraufwand von rund fünf bis sechs Millionen Euro kommen (Baukostenzuschuss von Ø 15 Euro/m<sup>2</sup> x 5 000 WE x 75 m<sup>2</sup>). Da die 12er Linie ab 2019 und die 10er Linie ab 2021 zum Bauordnung-Standard werden, wird spätestens ab 2021 keine zusätzliche Wohnbauförderung mehr als Anreiz gewährt werden.

### **Umsetzung von EU-Recht:**

Ein zentraler Aspekt ist die Schaffung von Anreizen und Maßnahmen auf dem Gebiet der Endenergieeffizienz. Der Raumwärmesektor ist dabei ein wesentlicher Bereich mit hohem Energieeffizienzpotential. Eine verbesserte Endenergieeffizienz wird nicht nur helfen, die Abhängigkeit von Energieimporten zu verringern, sondern trägt auch zur Senkung des Primärenergieeinsatzes, zur Verringerung des Ausstoßes von Kohlendioxid und anderen Treibhausgasen bei. Diese Zielsetzung liegt auch der Richtlinie 2006/32/EG über Endenergieeffizienz und Energiedienstleistungen, ABl. Nr. L 114 vom 27.04.2006 S. 64 sowie der in Umsetzung dieser Richtlinie ausgearbeiteten Vereinbarung zwischen Bund und Ländern gemäß Art. 15a B-VG über Endenergieeffizienz zugrunde, zu deren Bestimmungen die vorgesehenen Maßnahmen komplementär sind. Die gleiche Zielsetzung liegt auch der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden, ABl. Nr. L 153 vom 18.06.2010 S. 13, zugrunde, die die Länder umzusetzen bestrebt sind.

## **B) Besonderer Teil**

### **Zu Artikel I Z 1 (§ 1):**

Durch eine Aufhebung der Kostenobergrenze in § 1 Abs. 1 bis 4 Neubauverordnung 2007 und der Ermittlung der angemessenen Gesamtbaukosten im Wege der Auswahl des besten Angebots von einzuladenden Baufirmen soll die Leistbarkeit im geförderten sozialen Wohnbau sichergestellt werden. Die Absätze 2 bis 5 beinhalten wortgleich den letzten Satz im bisherigen Absatz 3 (= neuer Absatz 4) sowie die bisherigen Absätze 4 bis 7.

### **Zu Artikel I Z 2 (§ 2):**

#### **Zu Abs. 1**

Diese Bestimmung regelt die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten für eine Wohnbauförderung dahingehend, als dass das neu zu errichtende Wohngebäude zumindest die Anforderungen nach OIB-Richtlinie 6 zu erfüllen hat. Entsprechende Förderungsanreize werden gesetzt, um die Treibhausgasemissionen weiter zu senken und die Anforderungen nach OIB in Bezug auf die Kennzahlen HWB<sub>Ref,RK</sub> bzw. f<sub>GEE</sub> zu unterschreiten. Ziel ist hierbei die vorzeitige Erreichung des Standards „Niedrigstenergiegebäude“ im Sinne der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

#### **Zu Abs. 2:**

In Anlehnung an die Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden sowie an die Richtlinie 6 des Österreichischen Instituts für Bautechnik tritt nun an die Stelle des Begriffs „innovative klimarelevante Systeme“ der Begriff „hocheffiziente alternative Energiesysteme“. Es wird damit definiert, welche Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen im Rahmen der Wohnbauförderung vorzugsweise zum Einsatz kommen sollen. Der Einsatz derartiger Systeme muss auch nach den baurechtlichen Bestimmungen Fall für Fall geprüft und dokumentiert werden.

- a) Dezentrale Energieversorgungssysteme auf Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen sind insbesondere Hausheizungssysteme, die mit biogenen Energieträgern betrieben werden, sowie Solaranlagen, die der Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung dienen. Biogene

Heizungssysteme sollen nach Möglichkeit mit Solaranlagen kombiniert werden, um zu vermeiden, dass Heizungs-/Warmwasserkessel während der Sommermonate betrieben werden müssen.

- b) Wärmepumpen müssen die Anforderungen nach EU-Ecolabel erfüllen bzw., soweit für das Produkt keine Ecolabel-Zertifizierung besteht, den Mindestanforderungen vollinhaltlich entsprechen. Es kann in der Abwicklungspraxis auf bestehende, dem aktuellen Stand entsprechende Listen von Förderstellen zurückgegriffen werden (zB KPC). Vom Grundsatz der maximalen Vorlauftemperatur von 40°C kann im Falle des Einsatzes eines Zwei-Leiter-Wärmeverteilsystems mit hygienischer Trinkwasserbereitung abgewichen werden. Bei elektrischen Wärmepumpen ist zudem eine Kombination mit Solarenergie anzustreben. Das bedeutet, dass idealerweise die Jahresstromproduktion der Photovoltaikanlage dem Jahresstromverbrauch der Wärmepumpe ungefähr entsprechen sollte. Wärmepumpensysteme, die nicht mit Strom betrieben werden, sind dann möglich, wenn die CO<sub>2</sub>-Werte jene der elektrischen betriebenen Wärmepumpen nicht überschreiten („Auffangkategorie“ gem. lit. e).
- c) Weiters zählt Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Koppelungsanlagen im Sinne der Richtlinie 2004/8/EG zu den begünstigten Systemen. Unter „sonstiger Abwärme, die andernfalls ungenutzt bleibt“, kann in erster Linie industrielle Abwärme verstanden werden.
- d) Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte muss, soweit es sich nicht um Wärme/Kälte aus Kraft-Wärme-Kopplung oder sonstiger Abwärme handelt, ganz oder zumindest zu 80% aus erneuerbaren Energieträgern resultieren.
- e) Unter dieser „Auffangkategorie“ soll bewusst die Realisierung von Anlagen ermöglicht werden, die nur über die Umweltauswirkungen definiert werden. Damit soll verhindert werden, dass die förderungspolitischen Rahmenbedingungen zukünftige, noch nicht breit angewendete, hocheffiziente alternative Systeme, die bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen günstiger sind, als jene Anlagen die unter lit. b, c bzw d angeführt werden, unberücksichtigt lassen. Dabei ist beim Referenzsystementsprechend lit. d bei der Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen (europäischer Strommix) ein Solarabschlag in der Höhe von 30% für die Nutzung von Solarenergie zu berücksichtigen. Dieser CO<sub>2</sub>-Wert ist von dem betreffenden System nachweislich zu unterschreiten.

### **Zu Abs. 3:**

Es können in Ausnahmefällen auch Erdgas-Brennwert-Systeme vorgesehen werden, soweit eine Kombination mit Solaranlagen oder gleichwertigen Maßnahmen vor Ort (insbesondere: Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung) erfolgt. Der Entscheidung, wonach eine derartige Anlage zum Einsatz kommen soll, muss jedenfalls eine Alternativenprüfung vorangehen. Der Einsatz hocheffizienter alternativer Systeme kann insbesondere dann als nicht möglich eingestuft werden, wenn

- keine Anschlussmöglichkeit an die Fernwärme gegeben ist,
- aus Gründen der Luftreinhaltung der Einsatz bestimmter biogener Energieträger ausgeschlossen ist (Einschränkung nach Immissionsschutzgesetz – Luft),
- keine Lagerungs- und/oder Zulieferungsmöglichkeit für biogene Energieträger besteht
- aus technischen Gründen Wärmepumpen nicht möglich sind.

### **Zu Abs. 5:**

Insbesondere beim Bau von zeitlich befristeten Wohnungen nach § 7b könnte eine Stromheizung von wirtschaftlichem Vorteil sein. Die Stromheizung kann sehr günstig in den Wohneinheiten eingebaut werden und hat außer der zu errichtenden Stromversorgung der Wohnung kaum Zusatzkosten. Weiters bleibt die Installation auch beim Versetzen im Modul erhalten und muss nicht nach jeder Veränderung aufwändig umgebaut werden. Es muss der Nachweis geführt werden, dass die Stromheizung gegenüber einer Gasheizung mit Mindestanforderung Solar in punkto Treibhausgaspotential günstiger ist. Dieser Nachweis kann geführt werden, da die Stromheizung kaum Verteil- und Produktionsverluste aufweist und der Konversionsfaktor von Strom laut OIB 2015 nur 17% über dem Gas liegt.

### **Zu Artikel IZ 3 (Entfall § 2a):**

Das Material PVC als Rahmenwerkstoff für Fensterprofile ist etwa ab Ende der 70er Jahre in Verwendung. Die Fenster der ersten Periode waren aus heutiger Sicht extrem kurzlebig, schadensanfällig und nicht

witterungsbeständig. Durch Verbesserungen des Werkstoffes – Stichwort Stabilisatoren – konnten, zumindest für die Farbe reinweiß, ab Mitte der 90er Jahre dauerhafte Profile hergestellt werden. Die einfache Verarbeitung des Werkstoffes sowohl in der Produktion (kontinuierliches Strangpressen) als auch in der Rahmenfertigung führte in Verbindung mit günstigen Preisen rasch zu einer hohen Marktakzeptanz. Die Entsorgung (thermische Entsorgung) als auch eine Deponierung des Materials bringt allerdings Umweltprobleme mit sich. Die Verbindung von Umweltproblematik und teilweise extremer Billigprodukte führte Mitte der 90er Jahre dazu, dass sich die Stadt Wien zu einer „Vermeidung“ der Verwendung von PVC im Hochbau entschloss und bei Verwendung von PVC einen Förderungsausschluss normierte.

In weiterer Folge wurden auf Basis der Regelungen des Bundesvergabegesetzes Gespräche mit der PVC-Industrie geführt. Ziel war es, ökologische Parameter für den Werkstoff PVC in nachweisbarer Form einzuführen. Diese Vorgangsweise wurde auch mit dem Team ÖkoKauf der Magistratsabteilung 22 abgestimmt. Die PVC-Industrie wurde letztlich dann auf Anregung der Magistratsabteilung 39 tatsächlich tätig und hat nunmehr mit einer Änderung der Güteschutzrichtlinie für das Gütezeichen der qualityaustria ([www.qualityaustria.com](http://www.qualityaustria.com)) die Basis für Produktzertifizierungen geschaffen.

Nunmehr können Fensterhersteller ihr Produkt hinsichtlich der folgenden Parameter zertifizieren lassen:

- Schwermetallfreiheit (ausgewählte Schwermetalle wie Blei, Zink, und ähnliches)
- Ökologische Produktionsverhältnisse für den Rohwerkstoff PVC (amalgamfreie Produktionsanlagen)
- Nachweis eines Recyclingverfahrens für den Österreichischen Markt

Auf Basis dieser Entwicklung wird es nicht mehr für notwendig erachtet, auf VO-Ebene das PVC-Verbot aufrecht zu erhalten. Auf Weich-PVC-haltige Baumaterialien ist allerdings wie bisher auf Richtlinienenebene zu verzichten.

#### **Zu Artikel IZ 4, Z 5 und Z 10 (§ 3 Abs. 2, § 7 Abs. 1 und § 10 Abs. 1):**

§§ 3 Abs. 2, 7 Abs. 1 und 10 Abs. 1 verweisen auf die bisher geltenden Bestimmungen des § 1. Durch die Neufassung des § 1 käme es bei Belassen der dynamischen Verweisung auf die alten Absätze des § 1 zu einer Unanwendbarkeit der Bestimmungen; eine Streichung der dynamischen Verweisung ist daher notwendig.

#### **Zu Artikel IZ 6 bis 7 und Z 11 bis 12 (§ 7 Abs. 2 bis 3 und § 10 Abs. 2 bis 3):**

Da die 12er Linie ab 2019 und die 10er Linie ab 2021 zum Bauordnung-Standard werden wird spätestens ab 2021 keine zusätzliche Wohnbauförderung mehr als Anreiz gewährt werden.

Diese Änderung erlaubt es, in den Richtlinien der technischen Prüfstelle auch andere Nachweise als die des Passivhausinstituts Darmstadt zu akzeptieren. 2007 hatte es den Anschein, als ob der vom Institut geprägte Begriff Passivhaus in Österreich in die Normung einfließt. Die aktuelle Normung baut auf dem Niedrigstenergiehaus auf.

Es können erneuerbare Energieträger bis zu 50 Euro/m<sup>2</sup> gefördert werden, wenn mindestens 50% (lt. OIB) erneuerbarer Anteil erreicht wird (20 Euro/m<sup>2</sup>), oder mind. 80% erneuerbarer Anteil (50 Euro/m<sup>2</sup>). Die Errichtung einer Solaranlage oder einer Photovoltaik-Anlage alleine kann die 50%-Grenze für erneuerbare Energieträger nicht erreichen; es können nur Kombinationen aus Wärmepumpen und Solar- oder Photovoltaik-Anlagen förderbar sein.

#### **Zu Artikel IZ 8 (vor § 7b)**

Nachdem anlässlich der in § 7b geregelten Schnellbauweise auch Stahl-/Stahlbeton-Konstruktionen verwirklicht werden sollen, also auch eine Errichtung in Systembauweise und nicht nur in Leichtbauweise (Holzriegelbauweise, Gasbetonstein...) möglich sein soll, ist das auch in der Überschrift zum Ausdruck zu bringen.

#### **Zu Artikel IZ 9 (§ 7b Abs. 3)**

Sollte der Geschößwohnbau in System- oder Leichtbauweise nicht nur temporär errichtet werden sondern nach Änderung baurechtlicher Vorschriften oder nach Änderung der Flächenwidmung mehrere Jahrzehnte genutzt werden, soll für den gestundeten Baukostenzuschuss auch eine Verzinsung bezahlt werden.

**Zu Artikel I Z 13 (§ 15)**

Keine Notifizierung von technischen Vorschriften bei der Europäischen Kommission ist dann notwendig, wenn Gemeinschaftsrecht umgesetzt wird.

**Zu Artikel II:**

Ist es bei, zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der Novelle der Neubauverordnung 2007 bereits zugesicherten Förderungen nachweislich zu einer unvorhergesehenen Erhöhung der Baukosten gekommen, findet die neue Ges ambaukostenregelung Anwendung und das PVC-Verbot „entfällt“.