



# Konzept zur Generalsanierung der Wohnhausanlage



**1140 WIEN, AMEISGASSE 53-57**

- ⊕ Allgemeines
- ⊕ THEWOSAN Förderung
- ⊕ Geplante Sanierungsarbeiten
- ⊕ Vorteile der Sanierung für die Bewohner
- ⊕ Kosten der Gesamtsanierung
- ⊕ Kosten der Sanierung für die Eigentümer
- ⊕ Weitere Vorgangsweise, Durchführungstermine

**ÖSTERREICHISCHES SIEDLUNGSWERK**

Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft  
1080 WIEN, FELDGASSE 6-8

**1140 Wien, Ameisgasse 53-57, Rottstraße 12-18, Felbigergasse 3-7**

---

---

## 1. ALLGEMEINES

---

Es besteht die Möglichkeit, die Wohnhausanlage **AMEISGASSE 53-57** einer **Großinstandsetzung** (Generalsanierung) mit thermischen Verbesserungsmaßnahmen zu unterziehen, wobei hierfür zu einem Teil eine sogenannte „**THEWOSAN Förderung**“.

Im Zuge einer Generalsanierung sollten 1) **Verbesserungsarbeiten** in Hinblick auf die Wärmedämmung des Hauses (thermische Sanierung) und 2) alle notwendigen hausseitigen **Erhaltungsarbeiten** durchgeführt werden.

---

## 2. THEWOSAN – FÖRDERUNG

---

THEWOSAN (**T**hermisch **E**nergetische **W**ohnhaus **S**ANierung) ist ein Förderungsmodell des Landes Wien, das gezielt für Wohngebäude geschaffen wurde, die einen - vor allem nach heutigem Stand - **relativ geringen Wärmeschutz** aufweisen; davon sind insbesondere Häuser betroffen, die in den 50er und 60er Jahren errichtet wurden. Ziel der THEWOSAN ist es, den **Wärmeverlust** und somit auch den **Heizwärmebedarf** (Energiebedarf) durch entsprechende bauliche Maßnahmen so weit wie möglich zu **verringern**. Dies kann vor allem durch verschiedene **Wärmedämmmaßnahmen** an und im Gebäude - wie z.B.: Fassadendämmung, Fenstertausch, Dämmung zu unbeheizten Räumen usw. - erreicht werden.

Dazu gibt es ein spezielles vom Land Wien vorgeschriebenes bauphysikalisches Berechnungsmodell, in dem - vereinfacht gesagt - die ermittelten derzeitigen Wärmeverluste des Gebäudes den nach der Sanierung zu erwartenden deutlich geringeren Wärmeverlusten gegenüber gestellt werden. Die Differenz dieser ermittelten Wärmeverluste oder die Erreichung des Niedrigenergiehauswertes (Vergleich mit einem dem heutigen Stand der Technik erbautem Haus) bestimmt dann die Höhe des Fördergeldes (gestaffelt), bei diesem Fördergeld handelt es sich um einen **einmaligen nicht rückzahlbaren Beitrag**.

**Laut Erfahrungswerten können wir davon ausgehen, dass man für die thermische Sanierung der Wohnhausanlage eine Förderung in der Höhe von € 60,-- / m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche erreichen kann. Dies wäre somit ein Förderungsbeitrag in der Höhe von ca. € 1.106.760,-- welcher nicht zurückgezahlt werden muss.**

### 3. GEPLANTE SANIERUNGSARBEITEN

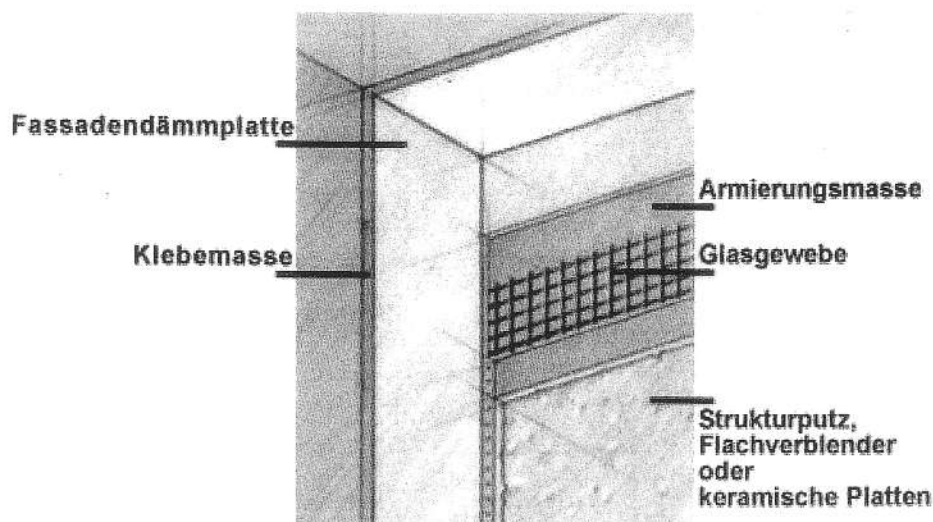
Prinzipiell wird bei der Generalsanierung der Wohnhausanlage zwischen **förderbaren** (thermische Verbesserungsmaßnahmen) und **nicht förderbaren** Baumaßnahmen (Erhaltungsarbeiten) unterschieden.

Wie eingangs erwähnt, ist geplant, alle notwendigen Erhaltungsarbeiten, auch jene, die in keinem direkten Zusammenhang mit den thermischen Verbesserungsarbeiten stehen, zeitgleich mit diesen auszuführen, dadurch sind Kostenvorteile (u.a. Baustelleneinrichtung) und Vorteile für die Bewohner (nur 1x die unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten) zu erwarten.

#### 3.1. FÖRDERBARE BAUMASSNAHMEN (Thermische Maßnahmen)

##### 3.1.1. Fassadendämmung

Nach erfolgter Demontage der bestehenden Metallfassade und Reinigung sowie allfälliger putzmäßigen Instandsetzung der bestehenden Fassadenoberfläche wird eine **WDVS Fassade** (WDVS = Wärmedämmverbundsystem, auch „Vollwärmeschutz“ genannt) mit expandiertem Polystyrol (weiße „Styroporplatten“) hergestellt. Die Stärke dieser Platten beträgt **ca. 8 – 10 cm**. Diese Platten werden mit dem Untergrund verklebt, anschließend mit Tellerdübeln mechanisch am Mauerwerk fixiert und mit einer Klebespachtelung im „Dünnbettverfahren“ (mit Glasgewebeeinlage) überzogen. Die Endbeschichtung erfolgt mit einem kunststoffgebundenen färbigen Edelputz. Gedämmt werden alle **Außenfassaden sowie allfällige Untersichten und/oder Einfahrten**. Die Farbgebung der Fassaden wird nach einem von der Wohnungseigentümergeinschaft ausgewählten Farbkonzept ausgeführt. Im Zuge der Fassadensanierung werden auch alle Fensterverblechungen erneuert.



## 1140 Wien, Ameisgasse 53-57, Rottstraße 12-18, Felbigergasse 3-7

### 3.1.2. Fenstertausch

Sämtliche alten Fenster- und Loggientüren aus der Erbauungszeit werden gegen Holz/Alufenster der neuesten Generation ausgewechselt. Es handelt sich hierbei um Holzfenster, die an der Außenseite mit einer Alu-Abdeckung derart witterungsgeschützt sind, dass dadurch kein späterer Erneuerungsanstrich an den Fenstern mehr erforderlich ist, was sich wiederum bei den zukünftigen Erhaltungsarbeiten positiv zu Buche schlägt.

Ferner werden auch die Innen- und Außenfensterbänke getauscht. Die Innenfensterbänke werden aus kunststoffbeschichteten Platten, die Außenfensterbänke aus Titan Zink oder Aluminium ausgeführt.

Anmerkung: Kunststofffenster dürfen bei geförderten Sanierungen aufgrund der Förderungsrichtlinien nicht eingebaut werden.

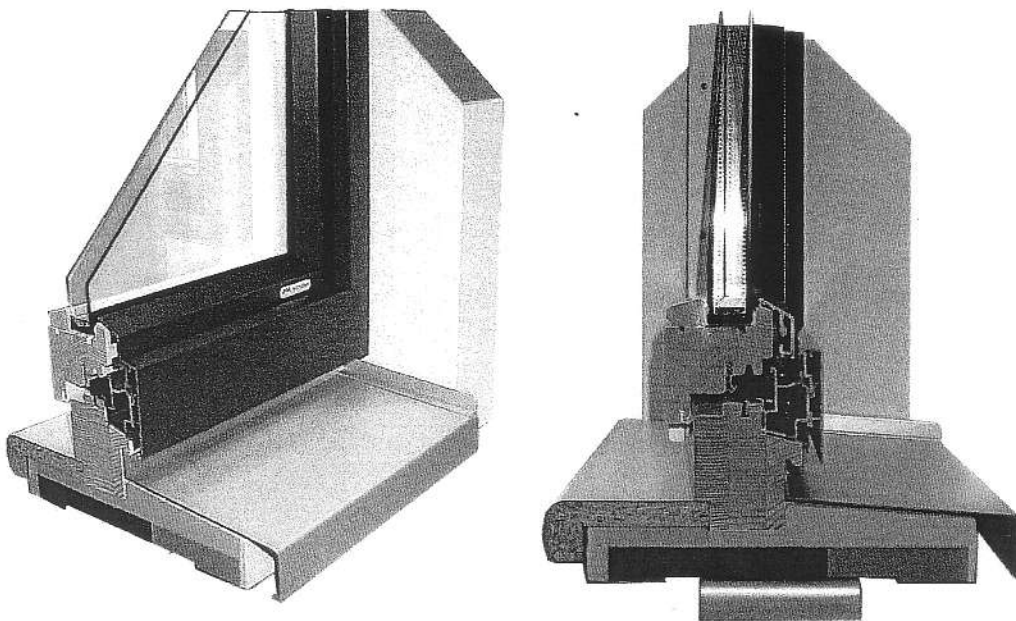


Bild 2: Systemdarstellung eines Holz/Alu Fensters sowie ein Regelschnitt

Bereits getauschte NEUE ISOLIERGLASFENSTER aus Kunststoff können belassen werden. Stockmontagen jedoch sollten aus technischen Gründen getauscht werden. Bei Stockmontagen wurde beim Fenstertausch der Fensterstock des alten abgebrochenen Fensters belassen, und daran wurde der Fensterstock des neuen Fensters montiert; im Gegensatz zu einer Mauermontage, bei der das alte Fenster komplett abgebrochen wurde und der neue Fensterstock direkt am Mauerwerk befestigt wurde. Stockmontagen entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und bei Inanspruchnahme von TheWoSan-Fördergeldern sollten auch diese Fenster getauscht werden, da an diese Elemente kein technisch richtiger Anschluss hergestellt werden kann.

## **1140 Wien, Ameisgasse 53-57, Rottstraße 12-18, Felbigergasse 3-7**

---

### **3.1.3. Portal - und Geschäftslokalverglasungen:**

Im Zuge einer thermischen Generalsanierung ist es empfehlenswert auch die Eingangsportale und Geschäftslokalverglasungen gegen neue wärmegeämmte Profile sowie Verglasungen zu tauschen, da in diesem Bereich wie bei den Fenstern eine nicht unerhebliche thermische Einsparung erzielt werden kann. Der Tausch erfolgt auf Alu - Portale sowie Geschäftslokalverglasungen der neuesten Generation.

### **3.1.4. Sanierung und Dämmung der Terrassen und Loggien**

Die Loggienober - und Unterseiten bei den Wohnungen sowie die Terrassenoberseite sollen zusätzlich gedämmt werden, um sich nicht dem Risiko einer Wärmebrückenbildung auszusetzen. Dafür wird der bestehende Terrassen - Loggienaufbau komplett abgebrochen und eine neue Feuchtigkeitsabdichtung aufgebracht. Darüber werden extrudierte Wärmedämmplatten (Dämmstärke je nach Möglichkeit) verlegt. Als Geoberfläche können entweder Betonplatten verlegt oder ein frostsicherer Betonestrich mit Fliesen hergestellt werden.

Der große Vorteil der Verlegung mit Betonplatten liegt darin, dass bei späteren Reparaturarbeiten jederzeit die Feuchtigkeitsabdichtung ohne Zerstörung des Terrassenbodens bearbeitet werden kann, indem diese Platten zerstörungsfrei abgehoben und wieder verlegt werden.

Bezüglich der Terrassen - und Loggiengeländer gibt es 2 Möglichkeiten, diese zu bearbeiten:

1) schlossermäßiges Instandsetzen des bestehenden Geländers, Erhöhen des Geländers auf Grund des neuen höheren Balkonaufbaues und der geltenden Bauordnung sowie anschließendes Versehen mit Rostschutzgrundanstrich und Erneuerung des Deckanstriches, welcher auch in der Kostenschätzung berücksichtigt wurde.

2) Abbruch des bestehenden Geländers und Neuherstellung des Geländers als verzinkte Konstruktion

Die Kompletterneuerung wäre zwar teurer als die Sanierung und Adaptierung des bestehenden Geländers, hätte aber den Vorteil, dass das Geländer als verzinkte Konstruktion ausgeführt werden kann und somit alle Teile korrosionsgeschützt sind.

Die Erfahrung aus vorangegangenen Sanierungen hat gezeigt, dass eine Dämmstärke von **ca. 2-4 cm** zur Vermeidung von Wärmebrücken ausreichend ist.

**1140 Wien, Ameisgasse 53-57, Rottstraße 12-18, Felbigergasse 3-7**

---

**3.1.5. Dämmung des Flachdaches und der Vordächer**

Im Zuge einer Generalsanierung sollten auch die Flachdächer bzw. Vordächer im Terrassengeschoss einer thermischen Sanierung unterzogen werden. In diesem Zusammenhang werden folgende Maßnahmen gesetzt:

Erneuerung der Isolierung  
Aufbringung einer zusätzlichen Dämmung **ca. 10-16 cm** XPS  
Erhöhung der Attika

Die Erhöhung der Attika ist aufgrund der zusätzlichen Dämmung erforderlich

**3.1.6. Weitere förderbare Baumaßnahmen**

Dabei handelt es sich um sämtliche übrige Arbeiten im Fassaden - und Flachdachbereich, die zum Teil für die Aufbringung der Fassaden - bzw. Flachdachdämmung erforderlich sind oder auch zur Verschönerung dienen, wie z.B.:

- Erneuerung der Regenabfallrohre
- Alle erforderlichen De- und Wiedermontagearbeiten an der Fassade bzw. dem Flachdach (wie z.B. Klimageräte, Werbeaufschriften und -tafeln)

**3.2. NICHT FÖRDERBARE BAUMASSNAHMEN  
(ERHALTUNGSARBEITEN)**

Bei diesen Instandsetzungsarbeiten handelt es sich um alle weiteren Baumaßnahmen, die aufgrund des Alters der Wohnhausanlage erforderlich sind.

Es sind dies u.a. folgende Leistungen:

- Instandsetzung von allfälligen Dachverblechungen und Rinnen inkl. ev. Erneuerungsanstrich, welche nicht verändert oder erneuert werden.
- Erneuerung der Stiegenhausmalerei nach Abschluss sämtlicher Sanierungsarbeiten.
- Erneuerung der elektrotechnischen Einrichtungen als allgemeiner Teil des Hauses, bestehend aus der gesetzlich vorgeschriebenen Nullungsverordnung, dem Berührungsschutz und der notwendigen Erdungsleitung.
- In diesem Zusammenhang erscheint es sinnvoll, die Steigleitung nach dem heutigen Stand der Technik zu verstärken. Die Zuleitungen zu den Wohnungen sind nicht Gegenstand der Sanierung - diese sind dem Gesetz nach „Sache des Wohnungseigentümers“ und wurden daher kostenmäßig nicht erfasst.

**1140 Wien, Ameisgasse 53-57, Rottstraße 12-18, Felbigergasse 3-7**

### 3.3. FÖRDERUNG AUFZUGSMODERNISIERUNG

Im Zuge einer Generalsanierung, unter Zuhilfenahme von Förderungsgeldern aus dem Titel THEWOSAN, besteht weiters die Möglichkeit zusätzliche Förderungsgelder für die von Gesetzeswegen vorgeschriebene Aufzugsmodernisierung zu bekommen.

Die Förderung für die Aufzugsmodernisierung beträgt **max. 40 %** der Modernisierungskosten.

Der Erhalt von Förderungen für die Aufzugsmodernisierung, ist nur möglich, wenn eine Modernisierung aus, den Mitteln der Rücklage nicht bestritten werden kann.

Dies wäre bei der momentanen Rücklagendotierung des Hauses nur im Zuge einer THEWOSAN – Sanierung und der damit verbundenen Bindung der Rücklage für die Sanierung, der Fall.

## 4. VORTEILE DER SANIERUNG FÜR DIE BEWOHNER

Wenn alle aufgezählten Arbeiten in einem Sanierungsvorgang durchgeführt werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnhausanlage dem **heutigen Stand der Technik** angeglichen wird. Die Bewohner haben den direkten Nutzen durch den **Fenstertausch** in den „eigenen vier Wänden“ und durch die vorgesehene Verbesserung der allgemeinen Teile des Hauses.

Ferner ergibt die Durchführung der Wärmedämmmaßnahmen auch eine spürbare **Heizkostensparnis** für jeden einzelnen Bewohner.

**Außerdem kann hierdurch auch ein marktüblicher Verkaufswert gehalten, wenn nicht sogar erhöht werden.**

## 5. KOSTEN DER GESAMTSANIERUNG

Für eine Kostenschätzung der Gesamtsanierung haben wir Erfahrungs- und Schätzwerte aus vergangenen Projekten herangezogen, welche sich daher wie folgt zusammensetzen.

### 5.1. WÄRMEDÄMM – UND FOLGEARBEITEN (förderbare Baukosten)

Portaltausch	118.800,-
Fenstertausch Holz / ALU	1.480.000,-
Abbrechen Metallfassade	114.000,-
Wärmedämmfassade	1.950.000,-
Terrassen – Loggiensanierung inkl. Geländer	742.500,-
Flachdach – und Vordachsanieung	826.500,-
Tausch der Geschäftslokalverglasungen	97.500,-

1140 Wien, Ameisgasse 53-57, Rottstraße 12-18, Felbigergasse 3-7

**5.2. KOSTEN AUFZUGSMODERNISIERUNG**

Aufzugsmodernisierung 385.000,-

**Zwischensumme förderbare Leistungen 5.714.300****5.3 ERHALTUNGSARBEITEN („ nicht“ förderbare Baukosten)**

Elektroarbeiten 192.000,-

Stiegenhausmalerei 332.000,-

Sonstige Erhaltungsarbeiten nach Bedarf (Annahme) 27.700,-

**Zwischensumme nicht förderbare Leistungen 551.700****5.4 GESAMTKOSTENAUFSTELLUNG**

Reine Baukosten aus 5.1.-5.3. 6.266.000,-

Baubetreuungs - und Verwaltungskosten mit 8,5% 532.600,-

Förderungseinreichung mit Berechnung 7.500,-

**GESAMTKOSTEN ohne UST 6.806.100**zuzüglich der Umsatzsteuer von 10 % !!!<sup>1</sup> 680.610

abzüglich der THEWOSAN - Förderung 1.106.760

abzüglich Aufzugsförderung max. 40% der Kosten 154.000

**GESAMTAUFWAND 6.225.950**

Bei den angegebenen Kosten handelt es sich um Erfahrungswerte aus vergangenen ausgeführten Sanierungsprojekten und somit um Schätzkosten. Diese sind, aufgrund von wirtschaftlichen Veränderungen und den tatsächlichen technischen Notwendigkeiten sowie erzielten Ausschreibungsergebnissen noch veränderlich.

<sup>1</sup> Betreffend der Umsatzsteuer ist festzuhalten, dass die Wohnungseigentümergeinschaft zum Teil das Recht des Vorsteuerabzuges hat, weshalb die Umsatzsteuer nicht mit den gesetzlichen 20% bewertet wurde.

---

## **6. KOSTEN DER SANIERUNG FÜR DEN EINZELNEN EIGENTÜMER**

---

Die anfallenden Kosten für die Sanierung werden mittels der derzeitigen Rücklage und den künftigen Einnahmen sowie mittels des THEWOSAN Förderungsbeitrages, finanziert. Für die Rückzahlung des Finanzierungsdarlehens ist eine **Erhöhung der monatlichen Rücklage mit 15 Jahren Laufzeit** (=Laufzeit Finanzierungsdarlehen) erforderlich, um die Sanierung wie geplant durchführen zu können, da die Wohnhausanlage nicht über die ausreichenden Geldmittel aus der Rücklage verfügt.

**Bei angeführtem Sanierungsumfang und unter Berücksichtigung sämtlicher o. a. Aspekte, wie Förderungen, Finanzierungsdarlehen und der Verwendung der vorhandenen Rücklage ergibt sich daraus eine voraussichtliche Erhöhung der monatlichen Rücklage um ca. € 1,76 / m<sup>2</sup> / Monat über einen Zeitraum von 15 Jahren.**

---

## **7. WEITERE VORGANGSWEISE**

---

### **7.1. Förderungseinreichungen**

Um die Förderung vom Land Wien in Anspruch nehmen zu können, muss vorerst eine Heizwärmebedarfsberechnung (s. Seite 1) erstellt werden. Diese Berechnung erfolgt nach genauen Vorgaben einschlägiger ÖNORMEN und umfasst auch ein textiertes Sanierungskonzept sowie eine Kostenschätzung der förderbaren Baukosten. Die Kosten einer solchen Berechnung, sowie die zusätzlich erforderliche Einreichung für eine Aufzugsförderung belaufen sich auf **ca. € 7.500,--** für die gesamte Anlage.

### **7.2. Projektstudie - Alternativ**

Nächster möglicher Schritt nach der Förderungseinreichung wäre die Erstellung einer genauen Projektstudie. Diese beinhaltet eine umfassende Dokumentation über den Erhaltungszustand der Liegenschaft und dient gleichzeitig als Expertise zur Entscheidungsfindung für die Wohnungseigentümergeinschaft über die weitere Vorgangsweise. In dieser Studie sind auch die Kosten der Gesamtsanierung genauer angeführt. Die Kosten einer solchen Studie belaufen sich auf **€ 4.500,--**. Diese Kosten würden aber im Falle der Durchführung der Sanierung rückerstattet, in dem dieser Betrag vom weiterführenden Baubetreuungshonorar (siehe Seite 7) in Abzug gebracht wird.

**1140 Wien, Ameisgasse 53-57, Rottstraße 12-18, Felbigergasse 3-7**

---

**7.3. Ausschreibung und Durchführung der Sanierung**

Sollte sich die Wohnungseigentümergeinschaft schließlich für die Durchführung der Sanierung entscheiden, kann mit den notwendigen Ausschreibungen nach der Förderungseinreichung bzw. Projektstudie ( sofern diese von der WEG gewünscht wird) begonnen werden, welche für die förderungsrelevanten Bauleistungen öffentlich ausgeschrieben werden müssen.

Wenn alle behördlichen Verfahrensabläufe für die Förderung (Vorprüfbericht, Prüfbericht und amtlich unterfertigter Vergabevorschlag) abgeschlossen sind, werden die Wohnungseigentümer über die Ergebnisse schriftlich informiert und anschließend werden die Bestbieterfirmen im Namen der WEG mit den Arbeiten beauftragt.

**7.4. Rückfragen**

Für verwaltungstechnische Fragen in Bezug auf Finanzierbarkeit, Wohnungseigentumsgesetz etc. steht Ihnen Ihre Objektmanagerin – Frau Dr. Christine Fahrngruber – Tel. 01/40157-122, E-mail christine.fahrngruber@oesw.at gerne zur Verfügung.

Bei allfälligen technischen Fragen, Änderungs- bzw. Verbesserungsvorschlägen zur vorliegenden Vorstudie über die Generalsanierung steht Ihnen Herr Ing. Martin Laszlo - Tel. 01/40157-609, Email: martin.laszlo@oesw.at gerne zur Verfügung.

Schriftliche Anfragen können Sie auch gerne als Telefax unter der Nummer 01/40 157-451 an die „Gruppe Sanierung“ richten.

## 7.5. Mögliche grobe Terminplanung ab 2007

Leistungsbeschreibung	2007				2008				2009			
	Qu. 1	Qu. 2	Qu. 3	Qu. 4	Qu. 1	Qu. 2	Qu. 3	Qu. 4	Qu. 1	Qu. 2	Qu. 3	
Beschlussfassung Pkt. 7.1.+7.2. WEG	■	■										
TheWoSan-Berechnung			■									
Prüfverfahren wohnfonds_wien			■	■								
Projektstudie bei Bedarf			■	■								
Beschlussfassung Pkt. 7.3. WEG			■	■								
Ausschreibungen												
Angebotsfrist												
Verhandlungen & Auswertung												
Vergabzustimmung wohnfonds_wien												
Ansuchen - Förderungszusicherung												
Baubeginn												



Abhängige Terminschiene der einzelnen Förderungsstellen