

Wohnbaufondsrichtlinie 2014/2015

§ 1

Rechtsgrundlagen

Die Wohnbaufondsrichtlinie 2014/2015 wurde von der Vorarlberger Landesregierung nach Beschlussfassung des Kuratoriums des Landeswohnbaufonds am 10. Dezember 2013 gemäß § 4 Abs. 4 des Wohnbaufondsgesetzes 1996, LGBl.Nr. 29/1996, erlassen.

§ 2

Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung einer Förderung besteht nicht. Die Auszahlung von Förderungsmitteln erfolgt nach Maßgabe der hierfür im Voranschlag des Landeswohnbaufonds verfügbaren Mittel.

§ 3

Inkrafttreten, Gültigkeit, Antragsprinzip

Diese Richtlinie gilt für Förderungsanträge ab 01.01.2014 bis 31.12.2015.

Für Not- und Startwohnungen sowie für Eigenheime, Zu- Ein-, Umbauten und Wohnungserweiterungen sowie Miet- und Dienstnehmerwohnungen gemäß § 6 gilt bis zum 31.3.2014 die Wohnbaufondsrichtlinie 2013.

Für alle Förderungsanträge gilt das Antragsprinzip. Den Anträgen wird jene Richtlinie zu Grunde gelegt, welche zum Zeitpunkt der Antragsstellung (Eingangsdatum beim Amt der Vorarlberger Landesregierung) gilt, es sei denn, in den einzelnen Förderungsbestimmungen wird anderes bestimmt. Voraussetzung ist die Vollständigkeit eines Antrags. Dieser muss alle Beilagen enthalten, die zur Beurteilung der Förderungsvoraussetzungen erforderlich sind. Förderungsanträge können nur für baubehördlich bewilligte Bauvorhaben gestellt werden, sofern es sich nicht um ein nur anzeigepflichtiges bzw. um ein freies Bauvorhaben handelt.

§ 4

Verfahren

- (1) Anträge auf Gewährung von Krediten und Zuschüssen sind unter Verwendung der entsprechenden Formulare und der Bestätigung der Wohnsitzgemeinde beim Amt der Vorarlberger Landesregierung einzubringen.
- (2) Mit dem Bau darf vor der Zusicherung der Förderung nicht begonnen werden.

§ 5

Förderungen

Die Förderung aus Mitteln des Landeswohnbaufonds besteht

- (1) in der Gewährung zinsbegünstigter Kredite zur
 - a) Errichtung von Eigenheimen, Wohnungen durch Zu-, Ein- oder Umbauten und Wohnungserweiterungen, Miet- und Dienstnehmerwohnungen;

- b) Hilfestellung in besonderen Härtefällen;
 - c) Errichtung von Tiefgaragen in Wohnquartieren.
- (2) in der Gewährung von Zinszuschüssen zur Mitfinanzierung von Mietwohnungen nach den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen.
- (3) in der Gewährung von verlorenen Zuschüssen zur
- a) Hilfestellung in besonderen Härtefällen;
 - b) Errichtung von Erlebnisräumen für Jung und Alt;
 - c) Errichtung von Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen bei Wohnanlagen;
 - d) Reduzierung des Wohnungsaufwands (Wohnbeihilfe).

§ 6

Eigenheime, Zu-, Ein- oder Umbauten, Wohnungserweiterungen, Miet- und Dienstnehmerwohnungen

Die Förderung von Eigenheimen, Zu-, Ein- oder Umbauten, Wohnungserweiterungen sowie Miet- und Dienstnehmerwohnungen erfolgt analog den Bestimmungen der Neubauförderungsrichtlinie 2014/2015 für den privaten Wohnbau. Dies betrifft insbesondere Eigenheime und Wohnungen, welche aus wichtigen und berücksichtigungswürdigen Gründen gefördert werden sollen, obwohl die objektbezogenen Förderungsvoraussetzungen nach der Neubauförderungsrichtlinie 2014/2015 für den privaten Wohnbau nicht erfüllt sind.

§ 7

Kreditkonditionen

- (1) Alle Kredite des Landeswohnbaufonds sind im Grundbuch erstrangig sicherzustellen, wobei das Pfandrecht immer auf dem gesamten Grundbuchskörper (Bauliegenschaft samt Zufahrt) eingetragen wird. Bei Wohnungseigentum wird das Pfandrecht auf der betreffenden Einheit (Wohnung, Top) und dem zugehörigen Tiefgarageneinstellplatz eingetragen.
- (2) Miteigentümer haften für den Förderungskredit auch als Personalschuldner zu ungeteilter Hand. Ebenso (Ehe-)Partner und (Ehe-)Partnerinnen, welche zur Finanzierung des geförderten Wohnobjekts beitragen.
- (3) Für die Kontenverwaltung werden Verwaltungskostenbeiträge in Höhe von € 1,00 monatlich je Konto eingehoben.
- (4) Für Verwaltungstätigkeiten, welche die Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank AG im Auftrag und im Namen des Landes im Rahmen der Förderungsabwicklung zu tätigen hat, werden folgende Gebühren verrechnet, mit denen das Förderungskonto belastet wird:
- Grundbuchsauszugspauschale: € 10,00
 - Grundbuchseingabegebühr: tatsächlich vom Bezirksgericht vorgeschriebene Gebühr (derzeit € 59,00)
 - Gesuch zur Grundbuchlöschung: für Einzelförderung: € 0,00
für mehrere Förderungen: € 70,00
 - Mahngebühren: 1. bis 4. Mahnung je € 10,00
Weitere Mahnungen je € 15,00
 - Rückzahlungsvereinbarung: € 15,00
 - Fälligestellung/Kündigung: € 20,00
 - Schuldbetriebs-/Schuldübernahmeerklärung: € 70,00

- (5) Bei Zahlungsrückständen werden vom rückständigen Betrag zusätzlich zum jeweiligen Normalzinssatz gemäß Abs. 7 Verzugszinsen in Höhe von 4 % verrechnet.
- (6) Der Kredit wird nach Verbücherung gemäß Abs. 1 nach Maßgabe der hierfür im Budget des Landeswohnbaufonds verfügbaren Mittel in Teilbeträgen entsprechend dem Baufortschritt ausbezahlt und zwar:
- 60 % nach der Fertigstellung des Rohbaus samt Dacheindeckung,
- 40 % nach der Meldung der Bauvollendung an die Baubehörde bzw. nach dem Bezug des Förderungsobjekts einschließlich der Abnahme der ökologischen Maßnahmen und der Erfüllung allfälliger Auflagen gemäß Förderungszusage.
- (7) Kredite des Landeswohnbaufonds, mit Ausnahme von Härtekrediten gemäß § 8, sind zu folgenden Prozentsätzen zurückzuzahlen und zu verzinsen. Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung vom Förderungskonto und wird monatlich vom aushaftenden Saldo verrechnet. Die Tilgung beginnt am Ersten jenes Monats, welcher der Vollendung des Bauvorhabens bzw. dem Bezug des geförderten Objekts folgt. Die jährlichen Annuitäten sind in Form von monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu leisten.

	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen):	Davon Zinsen:
1. – 5. Jahr	1,50 %	1,00 %
6. – 10. Jahr	2,50 %	1,50 %
11. – 15. Jahr	3,50 %	2,00 %
16. – 20. Jahr	4,50 %	2,50 %
21. – 25. Jahr	5,50 %	3,00 %
26. – 30. Jahr	6,00 %	3,50 %
31. – 35. Jahr	6,50 %	4,00 %

§ 8

Härtekredite und Härtezuschüsse

- (1) In besonders berücksichtigungswürdigen Fällen können unabhängig von anderen öffentlichen Förderungen und von persönlichen Förderungsvoraussetzungen Kredite in Höhe von 80 % der Kosten, maximal bis zu € 25.000,00 gewährt werden. Eine solche Situation tritt insbesondere ein, wenn der Familienerhalter während der Abwicklung des Bauvorhabens stirbt oder durch eine Krankheit auf längere Zeit erwerbsunfähig wird oder Wohnhäuser bzw. Wohnungen im konkreten Anlassfall nachträglich behindertengerecht adaptiert werden. Solche Kredite können auch zur Errichtung von Eigenheimen in entsiedlungsgefährdeten Gebieten gewährt werden, wenn durch besondere behördliche Auflagen (z.B. Lawinenschutzmauer) bedeutende Mehrkosten erwachsen. Diese Mehrkosten sind im Antrag nachzuweisen.
- (2) Härtekredite werden nach grundbücherlicher erstrangiger Sicherstellung und Prüfung der Endabrechnung ausbezahlt.
- (3) Härtekredite sind jährlich zu folgenden Prozentsätzen zurückzuzahlen und zu verzinsen. Die Verzinsung beginnt mit der ersten Auszahlung vom Förderungskonto und wird monatlich vom aushaftenden Saldo verrechnet. Die Tilgung beginnt am Ersten jenes Monats, welcher der Vollendung des Bauvorhabens bzw. dem Bezug des geförderten Objekts folgt. Die jährlichen Annuitäten sind in Form von monatlichen Raten am Ersten jedes Monats zu leisten.

	Annuität gerechnet vom ursprünglichen Nominalbetrag (Tilgung samt Zinsen):	Davon Zinsen:
1. – 20. Jahr	5,6 %	1,0 %

Darüber hinaus gelten die Bestimmungen gemäß § 7 Kreditkonditionen auch für Härtekredite.

- (4) An Stelle des Kredits kann auch ein nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss in Höhe von 20 % der Kosten, maximal € 5.000,00 gewährt werden. Der Zuschuss wird nach Prüfung der Endabrechnung ausbezahlt.

§ 9

Tiefgaragenförderung in Wohnquartieren

- (1) Werden neben den notwendigen und vorgeschriebenen Einstellplätzen für Wohnungen weitere Tiefgaragenplätze geschaffen, welche zur Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität im Quartier beitragen, kann ein Förderungskredit hingegeben werden.
- (2) Pro Jahr werden max. 200 Tiefgaragenplätze gefördert.
- (3) Die Förderungshöhe pro Einstellplatz beträgt € 10.000,00.
- (4) Der Förderungskredit kann 20 Jahre in Anspruch genommen werden, anschließend ist er vom Förderungsnehmer abzudecken.
- (5) Als Kreditkonditionen kommen die Bestimmungen von § 7 zur Anwendung.
- (6) Die Tiefgaragenplätze werden nur gefördert, wenn oberirdisch eine Parkplatzbewirtschaftung der Gemeinde vorliegt.

§ 10

Sonderwohnbauprogramme

Zur Mitfinanzierung der nach den Bundes-Sonderwohnbaugesetzen 1982 und 1983 errichteten Mietwohnungen werden Zinsen- und Annuitätzuschüsse zu Hypothekarkrediten, insoweit diese zur Deckung der Baukosten aufgenommen werden, aus Mitteln des Landeswohnbaufonds gewährt. Die Berechnung der anteiligen Zuschüsse erfolgt nach den Bestimmungen der jeweiligen Bundes-Sonderwohnbaugesetze.

§ 11

Erlebnisräume für Jung und Alt

Bei Mehrwohnhäusern mit mindestens sechs Wohnungen werden bei der Errichtung von Gemeinschaftsräumen als Erlebnisräume für Jung und Alt verlorene Zuschüsse von € 600,00 je m² Nutzfläche gewährt. Die Räume werden gefördert, wenn sie eine Mindestgröße von 25 m² aufweisen, wenn sie oberirdisch mit natürlicher Belichtung und Belüftung errichtet werden, ein WC angeschlossen ist und die Hälfte der Wohnungen gefördert werden. Maximal werden 40 m² gefördert. Die Auszahlung erfolgt bis spätestens ein Jahr nach Meldung der Bauvollendung an die Behörde. Bei Wohnanlagen mit mehr als 25 Wohneinheiten ist das Ergebnis der Quartiersbetrachtung zu berücksichtigen und hat eine Abstimmung mit der Gemeinde stattzufinden.

Werden Erlebnisräume zusätzlich mit einer Kochgelegenheit ausgestattet, erhöht sich der Zuschuss auf € 700,00 je m² Nutzfläche.

Dem Förderungsantrag ist ein Konzept über die Betreuung und Verwaltung des Erlebnisraums beizulegen, um möglichst sicherzustellen, dass die Bewohner dieses Angebot auch nützen.

§ 12

Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen bei Wohnanlagen

- (1) Bei Gebäuden mit mindestens vier Wohnungen werden die Kosten der Errichtung von gestalteten Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen gefördert, wenn diese den baurechtlichen Bestimmungen und der Kinderspielplatzverordnung des Landes in der jeweils gültigen Fassung entsprechen und folgende Mindestausstattung aufweisen:
 - a) Sandkasten (mindestens 5 m² bei Wohnanlagen mit bis zu 15 Wohnungen und mindestens 8 m² bei Wohnanlagen mit mehr als 15 Wohnungen) mit Abdeckplane und Sonnenschutz
 - b) Sitzgelegenheit (Bank) mit Papierkorb
 - c) Kleinkindspielgerät: Rutsche oder Schaukel oder Wippe
 - d) für Wohnanlagen mit bis zu 15 Wohnungen:
zwei zusätzliche Maßnahmen aus der Tabelle im Anhang „Erläuterungen zu Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen“ oder zwei zusätzliche gleichwertige Maßnahmen in Abstimmung mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) und
 - e) je weitere angefangene 15 Wohnungen eine weitere zusätzliche Maßnahme.
- (2) Als nicht rückzahlbarer Einmalzuschuss werden gewährt:
für die ersten 15 Wohnungen: € 600,00 je Wohnung,
für jede weitere Wohnung: € 400,00 je Wohnung,
maximal 80 % der Kosten.
- (3) Anerkannt werden nur die Kosten, welche eindeutig den einzelnen Maßnahmen zugeordnet werden können samt Honorarrechnung für die Planung der Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen. Diese Kosten sind bei den Rechnungen von der allgemeinen Freiflächen- und Gartengestaltung klar abzugrenzen.
- (4) Ebenfalls gefördert wird die Revitalisierung von Kinderspielplätzen und Gemeinschaftsflächen, wenn die Wohnanlage älter als 10 Jahre ist.
- (5) Bei neuen Wohnanlagen müssen die Rechnungen bis spätestens ein Jahr nach Meldung der ersten Bauvollendung an die Baubehörde der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) vorgelegt werden, bei Revitalisierungen innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung.
- (6) Dem Förderungsantrag ist zusätzlich ein Ausführungsplan (Foto) zur Dokumentation der Ausführung beizulegen.
- (7) Bei Wohnanlagen mit mehr als 25 Wohneinheiten ist das Ergebnis der Quartiersbetrachtung zu berücksichtigen und hat eine Abstimmung mit der Gemeinde stattzufinden.
- (8) Von dieser Förderung ausgenommen sind öffentliche Spielplätze.
- (9) Ab 2015 gilt als unbedingte Förderungsvoraussetzung, dass die Kinderspielplätze und Gemeinschaftsflächen im baubehördlichen Einreichplan verbindlich ausgewiesen sind und auf die Zweckwidmung dieser Flächen im Kaufvertrag eigens hingewiesen wird.
- (10) Diese Förderungsbestimmung gilt für Wohnanlagen mit einer Baubewilligung ab Inkrafttreten dieser Richtlinie. Für früher baubehördlich genehmigte Wohnanlagen gelten die Förderungsbestimmungen jener Wohnbaufondsrichtlinie, welche zum Zeitpunkt der Baubewilligung in Kraft war.

§ 13

Wohnbeihilfen

Bei allen Wohnhäusern bzw. Wohnungen, welche weder aus Mitteln des Bundes, noch des Landes oder des Landeswohnbaufonds gefördert wurden, übernimmt der Landeswohnbaufonds die Stützung der Wohnungsaufwandsbelastung, sofern die Voraussetzungen der Wohnbeihilferichtlinie 2014 erfüllt sind.

§ 14

Übernahme und Kündigung von Förderungen

Hinsichtlich der Übernahme von Förderungskrediten bzw. der Kündigung von Förderungskrediten und Zuschüssen gelten die Bestimmungen gemäß §§ 15 und 16 der Neubauförderungsrichtlinie 2014/2015 für den privaten Wohnbau analog.

§ 15

Ermächtigung

Das Kuratorium des Landeswohnbaufonds wird ermächtigt, in begründeten Ausnahmefällen von dieser Richtlinie abzuweichen, sofern die richtliniengemäßen Förderungsziele gegeben sind.

Bregenz, am 10. Dezember 2013
Für die Vorarlberger Landesregierung
Landesstatthalter Mag. Karlheinz Rüdissler

Anhang: Erläuterungen zu Kinderspielflächen und Gemeinschaftsflächen gemäß § 12

Musskriterien	Beschreibung
Sandkasten	mind. 5 m ² bzw. ab 15 Wohnungen 8 m ² , Abdeckplane, Sonnenschutz
Sitzgelegenheit (Bank)	mit Papierkorb
Spielgeräte	Rutsche oder Schaukel oder Wippe
Wahlkriterien	Beschreibung
Kommunikation und Naherholung	
Sitzgarnitur mit zwei Bänken und einem Tisch inklusiv Sonnenschutz	Ersetzt Mussmaßnahme „Sitzgelegenheit“
bauliche Überdachung des Sitzbereiches	
Holzpodest bzw. -liege	
Slackline oder Hängematte oder Ballspielnetz	
Naturnahe Gestaltung	
Geländemodellierungen und/oder Trockensteinmauern mit integrierter Hangrutsche	naturnahe Raumlagerung, Hügelstrukturen, keine steilen Böschungen ohne Gebrauchswert
solitäre Anwuchsbepflanzungen (NICHT: Hecken, die als Einfriedung bzw. Sichtschutz dienen) mit Vogelhaus oder Insektenhotel	Gehölzinseln, Buschwerk, Obstbäume, Beerensträucher udgl. mit einem Spiel- und Gebrauchswert; keine standortuntypische Bepflanzung
Gemüse- und Kräuteraanbau	
Flächen für Gemüse- und Kräuter(hoch)beete	mindestens 1 m ² je TOP
Kinderspielmöglichkeiten	
Spielhaus mit einer Grundausstattung an Spielgeräten	Verstaumöglichkeit für Spielgeräte wie Sandspielsachen, Federball, Dartscheibe, Jonglierbälle udgl. kann alternativ auch in ebenerdigen frei zugänglichen Abstell- bzw. Fahrradräumen erfolgen.
Wasserentnahmestelle in unmittelbarer Nähe des Sandkastens	Drucktaster oder Schwengelpumpe
Balancierparcours und/oder Klettermöglichkeit	Balkenweg, Steinreihen, Stämme, Kletterwand, Kletterbau, Steinblock udgl.
Bodentrampolin	
beispielbare befestigte Flächen	sicher beispielbare (Rund)Wege und Plätze im Ausmaß von mind. 30 m ² ; keine Anrechnung von PKW-Stell- und Wendeflächen
Potentialfläche	Im Einreichplan ausgewiesen, mindestens 20 m ² ohne zugeordneten konkreten Verwendungszweck für freie Entwicklungsmöglichkeit der BewohnerInnen
Mitsprache und Beteiligung	
Beschluss einer kinder- und nutzungsfreundlichen Haus- und Bewirtschaftungsordnung für Gemeinschaftsflächen	Mitsprache und Beteiligung/Mitgestaltung der BewohnerInnen aller Altersklassen mit allfälliger externer Begleitung und Kopie des Beschlusses

In Absprache mit der Abteilung Wohnbauförderung (IIIId) können auch andere gleichwertige Maßnahmen umgesetzt werden, welche nicht in dieser Tabelle angeführt sind. Diese Tabelle wird im Internet durch die als gleichwertig anerkannten Maßnahmen laufend erweitert.