

## Vorarlberger Wohnbauförderungsmodell

Neben der **Finanzierungshilfe** als sozialem Aspekt hat die Vorarlberger Wohnbauförderung immer auch eine **Steuerungsfunktion**. Die letzten Jahre hat sich dieselbe insbesondere auf die energetische und **ökologische Wohnbauförderung** konzentriert. In diesem Zusammenhang sind einige Jahreszahlen zu erwähnen.

Ab 1970 wurde in der Althausanierung nicht mehr nur die Instandhaltung betrieben, sondern auch eine Wertanhebung der Wohnobjekte. **1973** wurde der verdichtete Flachbau höher gefördert, was zu einem **Boom** der **Doppel-** und **Reihenhäuser** führte. 1986 gab es dann eine erhöhte Eigentumswohnungsförderung, was die Zahl dieser Einheiten verdoppelte.

**1988** war die **Geburt** des **Energiesparhauses** in Vorarlberg. Die damalige Förderung erfolgte über den Landeswohnbaufonds als Pilotprojekt. 1990 wurde das Energiesparhaus in die Regelförderung übernommen. 1992 wurde der Baulandverbrauch bei Eigenheimen in der Förderung berücksichtigt. **1993** wurde die sogenannte **Wohnnutzungszahl** als Verdichtungsparameter eingeführt. In diesem Jahr wurde auch die Förderung von Nachverdichtungen erhöht. 1994 kam es zur Korrektur beim Energiesparhaus für geringeren Heizwärmebedarf.

Das **Energiesparhaus** wurde in die **Althausanierung 1997** übernommen. Ein Impulsprogramm für **effiziente Heizungsanlagen** wurde **1998** gestartet. Der erste **ökologische Baumaßnahmenkatalog** wurde **1999** in die Richtlinien aufgenommen. **2000** erfolgte der Startschuss zur **thermischen Althausanierung**. Bei Bauteilsanierungen sind U-Werte einzuhalten. Ab dem Jahr 2001 wurden die ökologischen Kriterien auf drei Säulen aufgebaut, dem Heizwärmebedarf, dem ökologischen Bauteilkatalog und der Haustechnik (Warmwasseraufbereitung, Heizung).

Ab 2001 werden gemeinnützige Wohnbauten nur noch gefördert, wenn sie ökologisch ausgeführt werden. In diesem Jahr erfolgte auch die **Einführung des Energieausweises** für alle geförderten Bauvorhaben. Weiters kam es zu einer **teilsolaren Heizungseinbindung** bei den Solaranlagenförderungen. Im Jahr 2002 wurde der ökologische Maßnahmenkatalog um die Kriterien Infrastruktur (Planung und Standort) und Innenraum erweitert.

Seit **2004** gibt es eine spezielle **Förderung** für **Passivhäuser**. Der ökologische Bauteilkatalog wurde ebenfalls 2004 in die Althausanierung eingebaut.

Die Artikel 15a B-VG Vereinbarung zur **Reduktion der Treibhausgase** wurde in die Richtlinie **2006** integriert.

Das Vorarlberger Wohnbauförderungsgesetz ist ein sehr schlankes Gesetz mit lediglich 23 Paragraphen. Grundlagen und Arbeitspapier sind die Richtlinien, welche auf § 17 des Wohnbauförderungsgesetzes aufbauen. Nachdem die Wohnbauförderung sich in einem ständigen Entwicklungsprozess befindet und auch entsprechende Forschungsprojekte durchführt, gibt es beinahe jährlich Richtlinienänderungen. Die Richtlinie hat keinen Verordnungscharakter und kann mit jeder Regierungssitzung abgeändert werden, ohne dass es ein entsprechendes Kundmachungungsverfahren bedarf.



Energieeffizientes  
und sicheres Bauen  
in den Alpen

9. – 10. März 2006  
Hittisau, Bregenzer Wald

Das **Modell Neubau** baut auf drei Förderungskriterien auf, nämlich dem **Verdichtungsgrad**, dem **ökologischen Standard** und den **Kriterien des Haushaltes**. Im Neubau wird ein 28-jähriges Darlehen ausgegeben, welches mit einem Zins von 1 % beginnt.

In der **Althausanierung** wird gefördert, wenn **ökologische** und **thermische Verbesserungen** durchgeführt werden und die Kriterien des Haushaltes, insbesondere des Einkommens stimmig sind. Im Bereich der einfachen Regelförderung wird ein 20-jähriges Darlehen ausgegeben. Hier beträgt der Zins über die gesamte Laufzeit 0,5 %. In den ökologischen Förderungen werden ein 10-jähriger Zuschuss oder ein einmaliger Bargeldbetrag gewährt.

**Derzeit laufen Pilotprojekte im Bereich „Wohnen für Jugendliche“, „Wohnen für Jung und Alt“, „Wohnen für Langzeitarbeitslose“, „Betreutes Wohnen“ und „Generationenwohnungen“.**

Die Wohnbauförderung hat künftig die **Bevölkerungszunahme** in Vorarlberg bis zum Jahr 2030 in einem Ausmaß von **11 %** zu berücksichtigen. Nachgefragt und zu errichten sind **altersgerechte Wohnungen**, Wohnungen bei denen **Arbeiten und Wohnen** zusammen kommen. Ein Muss wird sein, dass **flexible Grundrisse** vorliegen und auch ein bewusstes Planen im Hinblick auf das Wohnbedürfnis vorgenommen wird.

An künftigen Vorhaben sind zu nennen: Barrierefreies Bauen in allen Bereichen, **gemeinnützige Wohnungen** sind nur noch in **Passivhausqualität** auszuführen. Die Einbeziehung des **Wohnquartiers** wird wichtig, um einen Ausgleich der Bedürfnisse zu erlangen. Die Niedrigenergie- und Passivhäuser werden verstärkt in die Förderung genommen. Nachverdichtungen bei vorliegenden Baulücken, eine Belebung der Ortskerne und Bauen mit der Landschaft beschäftigen uns ebenfalls.

Das Vorarlberger Wohnbauförderungsmodell zeichnet sich insbesondere dadurch aus, dass es **einfach** in den Grundzügen und Eckpunkten ist. Ferner ist die Bearbeitung sehr **schnell** und es gibt eine **flexible Anpassung** über die **Richtlinien**. Das Vorarlberger Modell hat einen **systemischen Ansatz** und baut auf einem **Dialogprozess** zwischen den Wohnungsbedürfnissen und den Notwendigkeiten der Umwelt und der Ökologie auf.

#### **Kontakt:**



Dr. Wilfried Bertsch, Abteilungsvorstand  
Land Vorarlberg, Abteilung Wohnbauförderung  
Landhaus, 6901 Bregenz  
Tel.: 0043 (0) 5574/511-8080  
E-Mail: wilfried.bertsch@vorarlberg.at, [wohnbaufoerderung@vorarlberg.at](mailto:wohnbaufoerderung@vorarlberg.at)  
[www.vorarlbert.at](http://www.vorarlbert.at) > Bauen und Wohnen



Energieeffizientes  
und sicheres Bauen  
in den Alpen

9. – 10. März 2006  
Hittisau, Bregenzer Wald