

Thermische Sanierung von Mietwohnungen im Eigentum gemeinnütziger Bauvereinigungen

**Förderungsrichtlinie des Landes Steiermark
Gültig von 29.04.2021 bis 30.06.2023**

(GZ: ABT15-3366/2021-143)

Abgewickelt durch:



Inhalt

1. Präambel	3
2. Rechtliche Grundlagen	3
3. Ziel der Förderung	4
4. Zielgruppe	4
5. Grundsätzliche Voraussetzungen	5
6. Förderbare Projekte und Kosten	5
7. Förderungsart und –intensität	7
8. Förderungsabwicklung	7
9. Laufzeit und Budget der Richtlinie	8
10. Sonstige und besondere Hinweise	9
11. Begriffsbestimmungen	10

1. Präambel

Die Steiermark hat eine klare wirtschaftspolitische Vision: Der Standort soll bis zum Jahr 2025 ein europaweiter Benchmark für intelligenten Wandel hin zu einer wissensbasierten Produktionsgesellschaft werden – und das mit einem klaren Bekenntnis zu ressourcenschonendem Wachstum.

Als Folge der COVID-19 Krise werden von der Europäischen Union über das Aufbauinstrument „Next Generation EU“ zusätzliche Budgetmittel für eine grüne, digitale und stabile Erholung der Wirtschaft bereitgestellt. In Österreich werden diese Budgetmittel über die Priorität „REACT-EU“ im Rahmen des Programms „Investitionen in Wachstum und Beschäftigung“ vergeben.

Die Strategie Österreichs für den Einsatz der REACT-EU-Mittel sieht primär die Unterstützung von Unternehmen für zukunftsorientierte und CO₂-senkende Investitionen vor, die einen Beitrag auf dem Weg zur Klimaneutralität leisten.

Die vorliegende Förderungsrichtlinie ist eine steirische REACT-EU-Maßnahme und führt neben den langfristigen positiven Struktureffekten auch zu kurzfristigen, regionalen Beschäftigungseffekten.

2. Rechtliche Grundlagen

Diese Richtlinie basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- a) Rahmenrichtlinie über die Gewährung von Förderungen des Landes Steiermark in der jeweils geltenden Fassung; zuletzt: Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung in der Fassung 2021 (RRL 2021); Regierungssitzungsbeschluss vom 10.12.2020; ABT01-9483/2012-305 (RR-Land);
- b) Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung vom 29.04.2021, GZ: ABT15-3366/2021-143;
- c) Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (2016/C 202/01) (AEUV);
- d) Beschluss der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind (2012/21/EU), ABl. der EU L 7/3 vom 11.01.2012 (DAWI-Freistellungsbeschluss);
- e) Verordnung (EU) Nr. 1303/2013 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 17. Dezember 2013 mit gemeinsamen Bestimmungen über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung, den Europäischen Sozialfonds, den Kohäsionsfonds, den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums und den Europäischen Meeres- und Fischereifonds sowie mit allgemeinen Bestimmungen über den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung, den Europäischen Sozialfonds, den Kohäsionsfonds und den Europäischen Meeres- und Fischereifonds und zur Aufhebung der Verordnung (EG) Nr. 1083/2006 des Rates, ABl. der EU L 347/320 vom 20.12.2013 inkl. sämtlicher Durchführungsbestimmungen;

- f) Verordnung (EU) 2020/2221 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Dezember 2020 zur Änderung der Verordnung (EU) Nr. 1303/2013 in Bezug auf zusätzliche Mittel und Durchführungsbestimmungen zur Unterstützung der Krisenbewältigung im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie und ihrer sozialen Folgen und der Vorbereitung einer grünen, digitalen und stabilen Erholung der Wirtschaft (REACT-EU), ABl. der EU L 437/30 vom 28.12.2020;
- g) Subsidiäre nationale Regeln für die Förderfähigkeit von Kosten mit Kofinanzierung aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in Österreich im Rahmen des IWB/EFRE-Programms 2014-2020.

Bei der Vergabe von Förderungen nach dieser Richtlinie gelten automatisch alle wettbewerbsrechtlichen, insbesondere beihilferechtlichen Bestimmungen der Europäischen Union sowie die aus den EU-Strukturfonds relevanten Vorschriften für eine Kofinanzierung in der jeweils geltenden Fassung.

3. Ziel der Förderung

Die Forcierung der thermischen Gebäudesanierung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der angestrebten europäischen Klimaziele. Der geringere Heizwärmebedarf nach einer thermischen Sanierung führt zu einer nachhaltigen Reduktion von Treibhausgasen, die Qualität des Wohnungsbestandes für die BewohnerInnen erhöht sich und es werden Impulse für Wachstum und Beschäftigung generiert.

Das Ziel der vorliegenden Förderungsrichtlinie ist eine Steigerung der thermischen Sanierungsrate von Mietwohnungen in Wohngebäuden, die sich im Eigentum von gemeinnützigen Bauvereinigungen befinden.

Insbesondere bei diesen Wohngebäuden werden thermische Sanierungsprojekte ohne Förderung vielfach nicht in Angriff genommen. Die Sanierungskosten müssen infolge des Kostendeckungsprinzips nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) auf die Wohnungsmieten aufgerechnet werden. Dieser Umstand ist im besonderen Maße für das übergeordnete Credo von leistbaren Mieten hinderlich. Durch eine entsprechende Förderung können diese Barrieren abgebaut, Projekte initiiert und die vielfach positiven Effekte erreicht werden.

4. Zielgruppe

Zielgruppe dieser Förderungsrichtlinie sind gemeinnützige Bauvereinigungen, die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG)¹ von der Steiermärkischen Landesregierung als gemeinnützig anerkannt wurden.

¹ Bundesgesetz vom 8. März 1979 über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz – WGG), BGBl. I 165/1999 in der jeweils geltenden Fassung.

5. Grundsätzliche Voraussetzungen

Das Datum des Eingangs des Förderungsantrags bei der Förderungsstelle gilt als **Anrechnungstichtag**. Erst ab diesem Tag können Projektkosten berücksichtigt werden. Daher müssen Förderungsanträge unbedingt vor Projektbeginn bei der Förderungsstelle eingereicht werden. Als Projektbeginn gelten erfolgte Lieferungen, Leistungen, Rechnungslegung und (An-)Zahlungen.

Förderungsanträge können für Wohngebäude in der Steiermark mit mindestens 3 Mietwohnungen gestellt werden. Das Wohngebäude muss sich im Alleineigentum der gemeinnützigen Bauvereinigung befinden und darf darüber hinaus kein Mietkaufobjekt sein.

Eine aufrechte Benützungsbewilligung im Sinne des Steiermärkischen Baugesetzes muss zum Zeitpunkt der Antragstellung vorliegen.

Das für die Sanierung in Frage kommende Gebäude muss älter als 20 Jahre sein. Es zählt das Datum der Baubewilligung.

Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens muss durch geeignete Unterlagen belegt werden. An der ordnungsgemäßen Geschäftsführung, der Beachtung einschlägiger Vorschriften sowie an den zur Durchführung des Vorhabens erforderlichen Fähigkeiten der Förderungswerberin/des Förderungswerbers dürfen keine Zweifel bestehen.

Unternehmen in Schwierigkeiten gem. Art 2 Z. 18 AGVO² sind von der Förderungsgewährung ausgeschlossen.

Die Ausführung der förderungsrelevanten Maßnahmen darf nur von gewerberechtlich befugten Unternehmen durchgeführt werden.

Der Umfang des Projekts muss mindestens 50.000 Euro und darf maximal 1 Mio. Euro betragen. Es können nur Kosten berücksichtigt werden, die thematisch in die Förderungsrichtlinie passen.

Die geförderten Wohngebäude müssen über einen Zeitraum von 5 Jahren ab Vorlage der Endabrechnungsunterlagen zur Gänze im Betriebsvermögen der gemeinnützigen Bauvereinigung verbleiben.

6. Förderbare Projekte und Kosten

Förderbar ist die thermische Sanierung der Gebäudehülle von Wohngebäuden durch folgende bauliche Maßnahmen:

- Thermische Sanierung bzw. Austausch von bestehenden Fenster und Außentüren
- Dämmung der Fassadenflächen (Außenwände)
- Dämmung der Dachschrägen und Wände zum nicht beheizten Dachraum

² Allgemeine Gruppenfreistellungsverordnung – VO (EU) 651/2014.

- Dämmung der obersten Geschossdecke
- Dämmung der untersten Geschossdecke
- Dämmung des erdanliegenden Fußbodens und der erdanliegenden Wände
- Außenliegende Verschattungssysteme

Projektselektion

Die Projekte werden anhand von definierten qualitativen und quantitativen Kriterien bewertet. Der Schwerpunkt der Projektselektion liegt in einer Reduktion des Heizwärmebedarfs (HWB_{Ref,RK,zul}) durch die thermische Sanierung.

Darüber hinaus werden die Kriterien „Chancengleichheit und Nichtdiskriminierung“ sowie „nachhaltige Entwicklung“ berücksichtigt.

Für eine Förderung muss das Projektvorhaben zumindest 50 % der maximal möglichen Gesamtpunktzahl erreichen.

Nach der thermischen Sanierung dürfen die nachstehenden wärmetechnischen Höchstwerte entsprechend OIB-Richtlinie 6, Ausgabe 2019 (abrufbar auf www.oib.or.at) je Wohngebäude nicht überschritten werden:

Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für Wohngebäude über den Endenergiebedarf geführt, gelten folgende Höchstwerte:

HWB _{Ref,RK,zul} in [kWh/m ² a]	$17 \times (1 + 2,9 / \ell_c)$
EEB _{RK,zul} in [kWh/m ² a]	EEB _{WGsan,RK,zul}

Wird der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen für Wohngebäude über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor geführt, gelten folgende Höchstwerte:

HWB _{Ref,RK,zul} in [kWh/m ² a]	$25 \times (1 + 2,5 / \ell_c)$
f _{GEE,RK,zul}	0,95

Die wärmetechnischen (Höchst-)Werte vor und nach der Sanierung müssen im Zuge der Förderungsabwicklung durch entsprechende Energieausweise belegt werden. Die Ausstellung der Energieausweise muss durch befugte unabhängige Dritte erfolgen. Die inhaltliche Richtigkeit der vorgelegten Energieausweise vor und nach der Sanierung ist für die Förderungsabwicklung unbedingt erforderlich und wird aus diesem Grund von einer Fachstelle im Auftrag der Abteilung 15 / Fachabteilung Energie und Wohnbau überprüft.

Förderbare Kosten

Förderbare Kosten sind ausschließlich Kosten, die mit den oben beschriebenen Maßnahmen unmittelbar in Verbindung stehen, dazu zählen insbesondere Planungs- und Baukosten. Auch Folgekosten der thermischen Sanierung wie beispielsweise die Erneuerung von Blitzschutzanlagen und Fensterbänken, die Demontage und Montage von Balkongeländern, Verputz- und Malerarbeiten sowie Abbruch- und Entsorgungskosten können gefördert werden.

Aktivierungsfähige Kosten müssen im Anlagevermögen des Förderungswerbers/der Förderungswerberin aktiviert werden.

Beispiele für nicht förderbare Kosten

- Kosten für bauvorbereitende Maßnahmen wie z. B. Baugenehmigungen, Gutachten, Energieausweis
- Eigenleistungen (z. B. interne Personalkosten für die Planung)
- Kosten von Unternehmen im Naheverhältnis (siehe Punkt 8.)
- Kosten für Innenausbauten
- Kosten für sonstige bauliche Maßnahmen, die in keinem Zusammenhang mit der thermischen Sanierung stehen wie z. B. Sanierung von Stiegenhäusern, Außenanlagen, HKLS, Brandschutzanlagen, Zäune und Geländer
- Sanierungskosten für die gewerblich genutzten Flächen
- Kosten für die Förderungsabwicklung
- Rechnungen mit einem Gesamtbetrag unter 200 Euro netto

7. Förderungsart und –intensität

Die Förderungsmittel werden in Form eines nicht rückzahlbaren Zuschusses vergeben.

Die Förderung beträgt 40 % der anrechenbaren Projektkosten. Beim Einsatz von zumindest 25 % Dämmstoffen aus nachwachsenden Rohstoffen beträgt die Förderung 50 % der anrechenbaren Projektkosten.³

Die Kumulierung mit anderen Beihilfen für das im Rahmen dieser Richtlinie eingereichte Projektvorhaben ist nicht möglich.

8. Förderungsabwicklung

Antragstellung und Genehmigungsprozess

Mit der Förderungsabwicklung ist die Steirische Wirtschaftsförderung SFG beauftragt. Förderungsanträge können direkt durch die Förderungswerberin/den Förderungswerber über das Förderungsportal der Steirischen Wirtschaftsförderung SFG (www.portal.sfg.at) eingebracht werden.

Förderungsanträge müssen folgende Mindestangaben enthalten:

- Name und Größe des Unternehmens
- Beschreibung des Vorhabens mit Angabe des Beginns und des Abschlusses
- Standort des Vorhabens
- Kosten des Vorhabens

³ Nachwachsende Rohstoffe (NAWAROS), für die der Zuschlag vergeben wird, sind z. B.: Baumwolle, Flachs, Hanf, Holzfaser-Dämmplatten, Holzwohle-Leichtbauplatten, Kokosfaser, Kork, Zellulose und Schafwolle. Relevant ist, ob mehr als 25 % der Fläche der im Zuge der Sanierung gedämmten Gebäudehülle mit obigen Materialien gedämmt werden. Der Nachweis ist im Zuge der Endabrechnung zu erbringen.

- Art der beantragten Beihilfe (z.B. Zuschuss, Kredit, Garantie) und
- Höhe der für das Vorhaben benötigten öffentlichen Finanzierung

Die Bearbeitung der Förderungsanträge erfolgt nach dem Datum des Einlangens der Förderungsanträge bei der SFG.

Eine Antragstellung ist nur innerhalb von vorab definierten Einreichzeiträumen möglich. Details siehe Punkt 9.

Die inhaltliche Beurteilung hinsichtlich der technischen Anforderungen und der förderbaren Kosten der Projekte erfolgt durch die A15 - Fachabteilung Energie und Wohnbau des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung.

Die eingereichten Förderungsprojekte können dem in der Steiermark eingerichteten Wohnbauförderungsbeirat zur Kenntnis gebracht werden.

Förderungsvertrag

Nach Genehmigung der Förderung stellt die SFG einen Förderungsvertrag aus, in dem alle mit der Förderung verbundenen Auflagen und Bedingungen enthalten sind und der auch den gemäß DAWI-Beschluss erforderlichen Betrauungsakt enthält.

Auszahlung der Förderung

Die Auszahlung der gewährten Förderung erfolgt auf einmal nach Realisierung des Projekts und der Erbringung eines Verwendungsnachweises sowie Erfüllung allfälliger Förderungsbedingungen. Dafür ist die ordnungsgemäße Ausführung der Sanierungsmaßnahmen von der bauausführenden Firma/den bauausführenden Firmen zu bestätigen.

Nach Prüfung des Verwendungsnachweises (der bezahlten Rechnungen und Bestätigung der ordnungsgemäßen Ausführung) durch die SFG erfolgt die Auszahlung der Förderung auf eine von der Förderungswerberin/vom Förderungswerber bekannt gegebene Bankverbindung.

Rückforderung und Einstellung der Förderung

In den Allgemeinen Förderungsbedingungen zur gegenständlichen Richtlinie, welche integraler Bestandteil des Förderungsvertrags sind, werden die einzelnen Tatbestände und Verfahren explizit festgelegt. Es gilt die zum Zeitpunkt der Genehmigung der Förderung gültige Fassung.

9. Laufzeit und Budget der Richtlinie

Die Laufzeit dieser Richtlinie erstreckt sich vorbehaltlich einer vorzeitigen Revision bis 30.06.2023. Innerhalb dieser Laufzeit werden auf der Webseite der SFG (www.sfg.at) Einreichzeiträume kommuniziert. Außerhalb dieser Zeiträume ist keine Antragstellung möglich.

Das Gesamtbudget, das im Rahmen dieser Richtlinie vergeben werden kann beträgt 8 Millionen Euro. Das aktuell verfügbare Budget wird regelmäßig auf der Webseite der SFG kommuniziert.

10. Sonstige und besondere Hinweise

CO₂-Einsparung

Für den Nachweis der erfolgreichen Umsetzung der Projektziele ist im Zuge der Abrechnung die erzielte CO₂-Einsparung als Zielerreichungsfaktor nachzuweisen. Die Konversionsfaktoren zur Ermittlung des CO₂-Äquivalents (f_{CO_2eq}) für die Berechnung der durch Umsetzung der geplanten Maßnahme(n) erzielten CO₂-Einsparung sind der OIB-Richtlinie 6 (April 2019) entnommen und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

	Energieträger	f_{CO_2eq} [g/kWh]
1	Kohle	375
2	Heizöl	310
3	Erdgas	247
4	Biomasse (Biobrennstoffe fest)	17
5	Biobrennstoffe flüssig (Inselbetrieb) ⁽¹⁾	70
6	Biobrennstoffe gasförmig (Inselbetrieb) ^(1,2)	100
7	Strom (Liefermix)	227
8	Fernwärme aus Heizwerk (erneuerbar) ⁽³⁾	59
9	Fernwärme aus Heizwerk (nicht erneuerbar) ⁽³⁾	310
10	Fernwärme aus hocheffizienter KWK ^(3,4)	75
11	Abwärme ⁽³⁾	22

(1) Unter Inselbetrieb sind hier ausschließlich Anlagen zu verstehen, bei denen auch die Produktion des Brennstoffes im Gebäude oder in unmittelbarer Nähe des Gebäudes stattfindet.
(2) Für Grüngas und Synthesegas sind Werte den Erläuternden Bemerkungen zur OIB Richtlinie 6 zu entnehmen.
(3) Im Falle eines Einzelnachweises sind die Randbedingungen den Erläuternden Bemerkungen zu entnehmen.
(4) Als hocheffiziente Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) werden all jene angesehen, die der Richtlinie 2004/8/EG entsprechen.

Rechtsanspruch

Aus der Zugehörigkeit einer Förderungswerberin/eines Förderungswerbers zur Zielgruppe dieser Förderungsrichtlinie entsteht kein Rechtsanspruch auf Gewährung der beschriebenen Förderung.

Beihilfenrechtliche Grundlage

Als beihilferechtliche Grundlage wird der DAWI-Freistellungsbeschluss⁴ herangezogen.

KMU-Definiton

Als Kleinunternehmen gelten Unternehmen, die weniger als 10 Personen (VZÄ) beschäftigen und deren Jahresumsatz oder deren Jahresbilanzsumme 2 Mio. Euro nicht übersteigt. Als kleine Unternehmen gelten Unternehmen, die weniger als 50 Personen (VZÄ) beschäftigen und deren Jahresumsatz oder deren Jahresbilanzsumme 10 Mio. Euro nicht übersteigt. Als mittlere Unternehmen gelten Unternehmen, die weniger als 250 Personen (VZÄ) beschäftigen und deren

⁴ Siehe Punkt 2. Rechtliche Grundlagen.

Jahresumsatz 50 Mio. Euro oder deren Jahresbilanzsumme 43 Mio. nicht übersteigt. Bei der Berechnung der MitarbeiterInnenzahlen und der finanziellen Schwellenwerte sind die Unternehmenstypen „eigenständiges Unternehmen“, „Partnerunternehmen“ sowie „verbundenes Unternehmen“ gemäß der Definition der EU-Kommission vom 6. Mai 2003 (Empfehlung (EG) Nr. 2003/361) zu berücksichtigen.

Finanzierung

Projekte, die über diese Richtlinie abgewickelt werden, werden zur Gänze aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) / REACT-EU finanziert. Mit der Antragstellung erfolgt automatisch die Beantragung der EU-Förderung. Wichtige Informationen finden Sie unter <https://www.sfg.at/foerderungen/efre/>.

Naheverhältnis

Rechtsgeschäfte mit Unternehmen oder natürlichen oder juristischen Personen, zu denen die Förderungswerberin/der Förderungswerber in einem persönlichen oder wirtschaftlichen Naheverhältnis steht, können nicht gefördert werden (z.B. gesellschaftsrechtliche Verflechtungen, familiäre oder persönliche Beziehungen oder Personenidentitäten). Die Förderungswerberin/der Förderungswerber hat über derartige Naheverhältnisse umgehend und unaufgefordert schriftlich zu informieren und alle betroffenen Rechnungen und Zahlungen bekanntzugeben.

Datenschutz

Detaillierte Informationen zum Datenschutz gemäß Artikel 13 und 14 DSGVO sind in den Förderungsanträgen sowie in den einzelnen Förderungsverträgen enthalten.

Gerichtsstand

Als Gerichtsstand in allen aus der Gewährung einer Förderung entstehenden Rechtsstreitigkeiten gilt das sachlich zuständige Gericht in Graz.

11. Begriffsbestimmungen

Charakteristische Länge l_c

Maß für die Kompaktheit eines Gebäudes, dargestellt in Form des Verhältnisses des konditionierten Volumens V zur umschließenden Oberfläche A dieses Volumens.

Endenergiebedarf EEB

Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf bzw. den jeweils allfälligen Betriebsstrombedarf, Kühlenergiebedarf und Beleuchtungsenergiebedarf, abzüglich allfälliger Endenergeträger und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

Heizwärmebedarf HWB

Wärmemenge, die den konditionierten Räumen zugeführt werden muss, um deren vorgegebene Solltemperatur einzuhalten.

Referenz-Heizwärmebedarf (HWB_{Ref})

Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung zu halten.

Referenzklima (RK)

Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)

Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Förderungsprojekt

Projekt, bestehend aus einem oder mehreren Wohngebäuden, für das ein Förderungsantrag gestellt wird. Besteht ein Förderungsprojekt aus mehreren Wohngebäuden, so müssen diese Wohngebäude eine (betriebs-)wirtschaftliche Einheit in Verwaltung und Abrechnung der gemeinnützigen Bauvereinigung darstellen.

Wohnung

Gesamtheit von einzelnen oder zusammenliegenden Räumen, die baulich in sich abgeschlossen und zu Wohnzwecken bestimmt sind und die Führung eines eigenen Haushalts ermöglichen.

Wohngebäude

Gebäude, die ganz oder überwiegend zum Wohnen genutzt werden.

Gebäudehülle

Die Gebäudehülle ist ein geschlossener geometrischer Baukörper und die physikalische Trennung zwischen der inneren und äußeren Umgebung eines Gebäudes. Sie setzt sich aus Bauteilen zusammen, die den beheizten Raum vom Außenklima und den nicht beheizten Räumen trennen.