



## Information über den Sanierungswohnbautisch

### Einrichtung des Sanierungswohnbautisches:

Bei der Fachabteilung Energie und Wohnbau des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ist ein Beurteilungsgremium mit der Bezeichnung „Sanierungswohnbautisch“ eingerichtet.

Der Sanierungswohnbautisch beurteilt sämtliche Bauvorhaben für folgende Förderungen:

- „Umfassende“ Sanierung
- „Assanierung“ im Rahmen der Wohnhaussanierung
- Sonderförderung – „Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen“.

Die Aufgabe dieses Sanierungswohnbautisches ist, Entscheidungsgrundlagen aufzubereiten sowie die hohen Ansprüche an die Qualität von Projekten zu fördern.

### Mitglieder:

Der Sanierungswohnbautisch besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Einem/Einer VertreterIn der Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Sanierung und Ökoförderung, Fachbereich Sanierung, als Vorsitzende(n)
- Einem/Einer VertreterIn des Büros des/der für die Wohnhaussanierung zuständigen politischen Referenten/Referentin
- VertreterInnen der Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung
- Einem/Einer VertreterIn des Bundesdenkmalamtes
- Einem/Einer VertreterIn der Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung (im Bedarfsfalle bei „Assanierungs“-Bauvorhaben).

Im Bedarfsfalle können ExpertInnen aus anderen Fachgebieten (z. B. Grazer Altstadtsachverständigenkommission, Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung, Fachteam Barrierefreies Bauen, oder aus dem Bereich des Naturschutzes) mit beratender Stimme herangezogen werden.

### Beschlüsse:

Jedes Mitglied ist bei den Sitzungen des Sanierungswohnbautisches stimmberechtigt. Der Sanierungswohnbautisch ist beschlussfähig, wenn alle stimmberechtigten Mitglieder geladen wurden und mindestens die Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder einschließlich des Vorsitzenden/der Vorsitzenden anwesend ist.

Die Entscheidungen werden mit einfacher Stimmenmehrheit in offener Abstimmung getroffen, Stimmenthaltung ist nicht zulässig. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vertreters/der Vertreterin des Referates Bautechnik und Gestaltung, Fachbereich Wohnbau Technik, der Fachabteilung Energie und Wohnbau.

Für die Befangenheit gelten die Bestimmungen des § 53 AVG.

Der Sanierungswohnbautisch kann ein Projekt wie folgt beurteilen:

- geeignet
- mit Auflagen geeignet (wenn die Auflagen planerische Änderungen bedingen, ist das Projekt unter Einarbeitung dieser Auflagen dem Sanierungswohnbautisch nochmals vorzulegen)
- nicht geeignet.

A-8011 Graz • Dietrichsteinplatz 15

Wir sind Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 3, 6 Haltestelle Dietrichsteinplatz

DVR 0087122 • UID ATU37001007 • Landes-Hypothekenbank Steiermark: BLZ: 56000, Kto.Nr.: 20141001109

IBAN AT385600020141001109 \* BIC JYSTAT2G

Internet: <http://www.wohnbau.steiermark.at>

Im Zuge der Projektbeurteilung auf Basis der vorgegebenen Kriterien kann der Sanierungswohnbautisch ein Projekt mit oder ohne Auflagen genehmigen oder ablehnen. Wird ein Projekt vom Sanierungswohnbautisch abgelehnt, ist dem/der FörderungswerberIn unter Anführung der Gründe im Protokoll die Möglichkeit zur Neuverlagerung des Projektes einzuräumen.

**Protokolle:**

Über das Ergebnis der Beurteilung wird eine Niederschrift in Form eines Protokolls verfasst. Dem/Der FörderungswerberIn wird das betreffende Protokoll zugeleitet.

**Geschäftsführung:**

Die Geschäfte werden von der Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Sanierung und Ökoförderung, Fachbereich Sanierung, des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung geführt (Geschäftsstelle). Der Geschäftsstelle obliegen neben der Vorsitzführung sämtliche Organisationsaufgaben des Sanierungswohnbautisches wie Terminkoordination, Vorbereitung der Tagesordnung, Einladung zu den Sitzungen, Protokollführung, etc.

## **„UMFASSENDE“ SANIERUNG**

**Grundsätzliche Ablaufinformation:**

Das Bauvorhaben muss im Förderungsprogramm des Landes Steiermark enthalten sein. Um die Aufnahme in dieses Förderungsprogramm ist mit dem Formblatt „Projektbeschreibung“ rechtzeitig bei der Fachabteilung Energie und Wohnbau anzusuchen.

Dem Ansuchen um Aufnahme ins Förderungsprogramm („Projektbeschreibung“) sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Fotos des zu sanierenden Objektes
- Ausschnitt (Kopie) aus dem Flächenwidmungsplan (erhältlich bei der örtlichen Gemeinde oder beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung, 8010 Graz, Stempfergasse 7)
- Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation im Maßstab 1:1000 bis 1:5000 („Strukturplan“)
- Bestandspläne
- Vorentwurf im Maßstab 1:100 der geplanten Baumaßnahmen (sämtliche Grundrisse, Ansichten und Schnitte; farbige Darstellung [Bestand: grau, Abbruch: gelb, Neubau: rot])
- Nutzflächenaufstellung (Nettoflächen der Wohnungen und der übrigen Flächen des zu sanierenden Gebäudes)
- Nachweis über Versorgungseinrichtungen inklusive Entfernungsangaben (keine Luftlinienentfernungen!).

Nach Vorprüfung dieser Unterlagen erfolgt eine Begutachtung vor Ort durch den Sanierungswohnbautisch.

Nach positiver Begutachtung des zu sanierenden Objektes durch den Sanierungswohnbautisch kann der/die LiegenschaftseigentümerIn oder Bauberechtigte um die Förderung ansuchen.

**Die Beurteilung erfolgt nach den folgenden Kriterien:**

- Es ist auf den Wohnbedarf in der jeweiligen Gemeinde Bedacht zu nehmen (z. B. durch Heranziehung einer Wohnbedarfsstudie). Dabei ist auch zu prüfen, ob es sich bei eventuell leerstehenden Wohneinheiten um qualitative und leistbare Einheiten handelt.
- Bauvorhaben in einer Gefahrenzone (gelbe und rote Gefahrenzone, Hinweis- und Vorbehaltsbereiche der WLV, Hochwasserabflussbereiche, etc.) sind grundsätzlich nicht förderungswürdig. In Ausnahmefällen kann der Sanierungswohnbautisch von diesem Grundsatz abgehen. Eine Gefahrenfreistellung des Gebäudes selbst, der Wege, allfälliger Autoabstell- und Spielflächen ist jedoch in jedem Fall erforderlich.
- Bauvorhaben in Gemeinden mit nicht ausreichenden öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen sind in Ausnahmefällen nur dann möglich, wenn mit der Realisierung eines geförderten Bauvorhabens einerseits eine Zentrumsstärkung und Neuansiedlung erfolgt und andererseits eine wirtschaftliche Führung von solchen öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen ermöglicht wird (z. B. Lebensmittelgeschäft, Kindergarten, etc.).

- Alle Weglängen zu den Versorgungseinrichtungen sind in Meter fußläufige Entfernung anzugeben (keine Luftlinienentfernungen!). Von einer optimalen Fußentfernung kann bis maximal 700 m Entfernung ausgegangen werden.  
**Hinweis:** Die Vorgaben hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen im Sinne der vorangehenden Punkte gelten nicht für Gebäude mit einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz gemäß § 25 Abs. 3 Z. 2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz (ROG). Die entsprechenden Nachweise betreffend Versorgungseinrichtungen sind allerdings nach Möglichkeit (das heißt im Falle des Entsprechens der vorangehenden Punkte) vorzulegen.
- Bei lärmbelasteten Grundstücken ist bei der Projektentwicklung jedenfalls die frühzeitige Zusammenarbeit mit einem Lärmgutachter zu empfehlen. Für die Projektbeurteilung beim Sanierungswohnbautisch ist die Vorlage eines projektbezogenen Gutachtens basierend auf den tatsächlich gemessenen Lärmimmissionen am Grundstück des zu fördernden Objektes notwendig. Grundsätzlich ist auf Lärmquellen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle, Eigenabschirmungen, Abschirmungen durch Nebengebäude, vorgehängte Fassaden, Wintergärten, etc. und eine entsprechende Grundrisslösung zu reagieren (Verlegen der lärmempfindlichen Nutzungen auf die Lärm abgewandte Seite).
- Geförderte Bauvorhaben in der Baulandkategorie „Dorfgebiet“ gemäß § 23 Abs. 5 lit. f Steiermärkisches Raumordnungsgesetz sind maximal bis zu einer Anzahl von 4 Wohneinheiten bei nachgewiesener Konfliktfreiheit mit umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben (Geruch, Lärm, etc.) möglich.
- Die Förderung der Erweiterung von Gebäuden ist im maximalen Ausmaß von 30% bezogen auf die Nutzflächen der künftigen – geförderten – Wohnungen im Altbestand möglich. Eine Förderung der Erweiterung im maximalen Ausmaß von 49% ist nur dann möglich, wenn dies im städtebaulichen Interesse ist (z. B. bei Aufstockung eines zu sanierenden Gebäudes bis zur First- bzw. Traufhöhe des Nachbargebäudes).  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sogenannte „Ersatzbauten“ gemäß dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 nicht vorgesehen sind und jedenfalls die Erweiterungsvorgabe gilt.

#### **Nicht gefördert werden können:**

- Gebäude mit schlechter Bausubstanz (zum Beispiel großflächig durchfeuchtetem Mauerwerk, udgl.) und Gebäude, deren primäre Tragstruktur (tragende Wände, Decken, usw.) nicht erhalten werden kann.
- Eigenheime und andere Gebäude, die auf Grund ihrer Größe (Nutzfläche) für den Einbau von zumindest drei familiengerechten Wohnungen ungeeignet sind.
- Stall-, Industrie- oder andere Gebäude, die auf Grund der Art der Vornutzung kontaminiertes Mauerwerk oder kontaminierte Mauerwerksteile aufweisen.
- Gebäude, die laut Flächenwidmungsplan im Freiland liegen (von dieser Bestimmung ausgenommen sind Gebäude, die bereits Wohnzwecken dienen und durch die „umfassende“ Sanierung die Anzahl der Wohnungen grundsätzlich unverändert bleibt sowie – ohne Erweiterung – Gebäude mit einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz gemäß § 25 Abs. 3 Z. 2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz).
- Gebäude, die laut Flächenwidmungsplan als „Gewerbegebiet“ oder als „Industriegebiet“ ausgewiesen sind (von dieser Bestimmung ausgenommen sind Gebäude, die im „Gewerbegebiet“ oder im „Industriegebiet 1“ liegen und im Rahmen der „umfassenden“ Sanierung Wohnungen für DienstnehmerInnen geschaffen werden)
- Nicht abgeschlossene Gebäudeteile (einen abgeschlossenen Gebäudeteil bildet die Gesamtheit jener Wohnungen, die durch ein Stiegenhaus erschlossen werden, sowie Dachgeschoße)
- Wohnungen, die ganz oder teilweise unter dem angrenzenden Geländeniveau liegen. Wohnungen in Hanglage können dann gefördert werden, wenn sich die Schlaf- und Aufenthaltsräume nicht unter dem angrenzenden Geländeniveau befinden.

## **„ASSANIERUNG“ IM RAHMEN DER WOHNHAUSSANIERUNG**

### **Grundsätzliche Ablaufinformation:**

Für das Bauvorhaben muss um Aufnahme in das Förderungsprogramm bei der Fachabteilung Energie und Wohnbau angesucht werden. Dem formlosen Ansuchen sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Beschreibung des Objektes (genaue Adresse, Eigentumsverhältnisse, Datum der seinerzeitigen Baubewilligung für die Errichtung des Gebäudes)
- Detailliertes Assanierungskonzept (derzeitige Nutzung, Ist-Situation der Bausubstanz, Beschreibung des Wohnumfeldes, Notwendigkeit der Assanierung, Vorgangsweise bei bestehenden Mietverhältnissen, Anzahl der geplanten Wohnungen, usw.)
- Grundsätzliche städtebauliche Gestaltungsvorstellung (Vorentwurf mit Angabe der Geschoßhöhe(n), Baukörpergliederung, Silhouette)
- Ausschnitt (Kopie) aus dem Flächenwidmungsplan (erhältlich bei der örtlichen Gemeinde oder beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, A13 Umwelt und Raumordnung, 8010 Graz, Stempfergasse 7)
- Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation im Maßstab 1:1000 bis 1:5000 („Strukturplan“)
- Grundstücksbeurteilung WBF 9
- Fotodokumentation über das Bestandsobjekt und das Ensemble in der Umgebung
- Aktuelles Luftbild
- Bestandspläne
- Gutachterliche Stellungnahme der Grazer Altstadtsachverständigenkommission oder des/der Ortsbildsachverständigen zum Umbau/Abbruch/Neubau (sofern das Assanierungsobjekt in einer Schutzzone liegt)
- Bei Gebäuden die unter Denkmalschutz stehen, die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes zum Umbau/Abbruch.

Die maximal geförderte Nutzfläche darf das Fünffache der Bestandsnutzfläche nicht überschreiten. Die Bestandsnutzfläche ist die gesamte Bodenfläche eines Gebäudes abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen. Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, zudem Treppen, offene Balkone und Terrassen sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bauvorhaben, bei denen Baulücken verbaut oder Blockrandbebauungen geschlossen werden.

Sofern mehr als 30 Wohnungen gefördert werden sollen, ist vorweg der Sanierungswohnbautisch mit der Frage über die Anzahl der förderbaren Wohnungen zu befassen.

Für die Beurteilung am Sanierungswohnbautisch sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Vorentwurf im Maßstab 1:100 der geplanten Baumaßnahmen (sämtliche Grundrisse, Ansichten und Schnitte; farbige Darstellung [Bestand: grau, Abbruch: gelb, Neubau: rot])
- Vorschlag für Planungskategorisierung – Neubau
- Nutzflächenaufstellung (Nettoflächen der Wohnungen und der übrigen Flächen des zu fördernden Gebäudes)
- Gutachten der Altstadtsachverständigenkommission in Graz oder Gutachten des/der Ortsbildsachverständigen zum Vorentwurf (sofern das Assanierungsobjekt in einer Schutzzone liegt)
- Bei Gebäuden die unter Denkmalschutz stehen, die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes zum Vorentwurf.

Nach Vorprüfung dieser Unterlagen erfolgt eine Begutachtung vor Ort durch den Sanierungswohnbautisch.

Nach positiver Begutachtung des zu fördernden Objektes durch den Sanierungswohnbautisch kann mit dem entsprechenden Formblatt um die Förderung angesucht werden.

### **Die Beurteilung erfolgt nach den folgenden Kriterien:**

- Es ist auf den Wohnbedarf in der jeweiligen Gemeinde Bedacht zu nehmen (z.B. durch Heranziehung einer Wohnbedarfsstudie). Dabei ist auch zu prüfen, ob es sich bei eventuell leerstehenden Wohneinheiten um qualitative und leistbare Einheiten handelt.

- Bauvorhaben in einer Gefahrenzone (gelbe und rote Gefahrenzone, Hinweis- und Vorbehaltsbereiche der WLV, Hochwasserabflussbereiche, etc.) sind grundsätzlich nicht förderungswürdig. In Ausnahmefällen kann der Sanierungswohnbautisch von diesem Grundsatz abgehen. Eine Gefahrenfreistellung des Gebäudes selbst, der Wege, allfälliger Autoabstell- und Spielflächen ist jedoch in jedem Fall erforderlich.
- Bei lärmbelasteten Grundstücken ist bei der Projektentwicklung jedenfalls die frühzeitige Zusammenarbeit mit einem Lärmgutachter zu empfehlen. Für die Projektbeurteilung beim Sanierungswohnbautisch ist die Vorlage eines projektbezogenen Gutachtens basierend auf den tatsächlich gemessenen Lärmimmissionen am Grundstück des zu fördernden Objektes notwendig. Grundsätzlich ist auf Lärmquellen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle, Eigenabschirmungen, Abschirmungen durch Nebengebäude, vorgehängte Fassaden, Wintergärten, etc. und eine entsprechende Grundrisslösung zu reagieren (Verlegen der lärmempfindlichen Nutzungen auf die Lärm abgewandte Seite).

**Nicht gefördert werden können:**

- Wohnungen, die ganz oder teilweise unter dem angrenzenden Geländeniveau liegen. Wohnungen in Hanglage können dann gefördert werden, wenn sich die Schlaf- und Aufenthaltsräume nicht unter dem angrenzenden Geländeniveau befinden.

## **SONDERFÖRDERUNG – „SANIERUNGSOFFENSIVE ZUR BELEBUNG VON ORTSKERNEN“**

Auf Basis dieser Sonderförderung sollen verstärkt bestehende Gebäude in Ortskernen durch Gemeinden oder Gesellschaften, die mehrheitlich einer Gemeinde stehen, angekauft und mit Wohnbauförderungsmitteln saniert oder neu errichtet werden. Dadurch sollen attraktive Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, Kindergärten, Schulen, usw.) geschaffen werden.

**Grundsätzliche Ablaufinformation:**

Um die Förderung muss bei der Fachabteilung Energie und Wohnbau angesucht werden. Dem formlosen Ansuchen sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Beschreibung des Objektes (genaue Adresse, Eigentumsverhältnisse, Datum der seinerzeitigen Baubewilligung für die Errichtung des Gebäudes bzw. späterer Zubauten und Ausbauten, derzeitige Nutzung)
- Ausschnitt (Kopie) aus dem Flächenwidmungsplan
- Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation sowie den Entfernungsangaben zu den öffentlichen und gewerblichen Versorgungseinrichtungen im Maßstab 1:1000 bis 1:5000 („Strukturplan“)
- Fotodokumentation über das Bestandsobjekt und das Ensemble in der Umgebung
- Nachweis über einen angemessenen Ankaufspreis des zu fördernden Objektes in Form eines Schätzgutachtens eines/einer gerichtlich beeedeten Sachverständigen
- Ortsentwicklungskonzept/Ortsentwicklungsleitbild, udgl. (sofern es ein derartiges Konzept/Leitbild, udgl. für die Gemeinde gibt).

Nach Vorprüfung der Unterlagen erfolgt eine Begutachtung vor Ort durch den Sanierungswohnbautisch. Nach positiver Begutachtung des zu fördernden Objektes durch den Sanierungswohnbautisch kann mit dem entsprechenden Formblatt um die Förderung angesucht werden.