

WBF9 – ERLÄUTERUNGEN ZUM FORMULAR:

Das WBF9 ist eine **gutachterliche Stellungnahme** verfasst von einem auf dem Gebiet der Raumplanung/Raumordnung befugten Sachverständigen. Voraussetzung für eine Behandlung am Wohnbautisch ist das vollständig ausgefüllte WBF9-Formular (in 2-facher Ausfertigung und originalunterfertigt vom Verfasser und von der Standortgemeinde), welches zusammen mit folgenden Unterlagen mittels Antragsformular (download auf website der A15 [unter www.wohnbau.steiermark.at/](http://www.wohnbau.steiermark.at/)) bis spätestens 2 Wochen vor dem Wohnbautisch-Termin bei der A15 einzureichen ist:

- Ausschnitt des **aktuellen** Flächenwidmungsplanes (in Farbe!) im Maßstab 1:5.000 bzw. M 1:2.500, auf dem das Grundstück mit einem roten Kreis kenntlich gemacht ist und die anschließenden Flächen mit der jeweiligen Ausweisung gut sichtbar sind
- Städtebaulicher Strukturplan mit Angaben zu Geschossanzahl, Dachform, etc. im M 1:2.000 bzw. M 1:1000
- Darstellung der Entfernungen der fußläufig erreichbaren Einrichtungen inkl. der Haltestellen des ÖPNV gem. 4.1. im Maßstab 1:5.000 bzw. im M 1:2500

ACHTUNG: Grundstücksoptionen, Grundstücksankäufe und Planungsleistungen vor erfolgter Kategorisierung am Wohnbautisch erfolgen ausschließlich auf eigenes Risiko des Antragstellers !

Die Angaben im WBF9 werden am „Wohnbautisch“, einem Gremium, in dem die zuständigen Abteilungen des Landes unter Koordination der A13 vertreten sind, nochmals geprüft, und es wird über eine Förderfähigkeit aufgrund der Wertung der gesamtheitlichen Standortvoraussetzungen entschieden.

WBF9-Gutachten, die als Grundlage für eine Grundstücks- oder/und Projektbeurteilung verwendet werden, müssen den jeweils aktuellsten Stand widerspiegeln. Ein WBF9 ist daher zu aktualisieren, wenn zwischenzeitlich Änderungen eingetreten sind, welche die Förderfähigkeit eines Grundstückes verändern könnten. Für geringfügige Änderungen ist auch eine vereinfachte Zusatzstellungnahme eines Sachverständigen möglich. Das WBF 9 ist jedenfalls neu zu erstellen, wenn es älter als 5 Jahre ist.

1. ERFASSUNG DER PROJEKTDATEN

Grundsätzlich sind nur die Baulandkategorien WA, WR und KG gem. Steiermärkischem Raumordnungsgesetz StROG 2010, §30 förderfähig! Für Dorfgebiete (DO) ist im Ausnahmefall eine Einzelprüfung vorgesehen (Förderung von max. 4 Wohneinheiten, Lage außerhalb von Geruchsschwellenbereichen).

Geförderter Geschosswohnbau

→ **Erforderliche Unterlagen:**

- **für die Kategorisierung: WBF9**

...ist eine Förderungsform, bei der Eigentums- oder Mietwohnungen bzw. Heime in mehrgeschossiger oder verdichteter Bauweise von gemeinnützigen Bauträgern oder Gemeinden errichtet werden.

Das Planungsverfahren (Eigenplanung, Direktauftrag, städtebaulicher Testentwurf oder Gutachterverfahren) wird nach dem Umfang des Bauvorhabens und der Sensibilität der Umgebung ausgewählt.

Wohnbauscheck

→ **Erforderliche Unterlagen:**

- **für die Kategorisierung: WBF9**

...ist eine Förderungsform, bei der ein befugter Bauträger Eigentumswohnungen errichten kann und dem jeweils ersten Käufer (natürliche Person) einer solchen Wohnung eine Förderung („Wohnbauscheck“) gewährt werden kann. Das Bauvorhaben muss mindestens 3 Wohnungen mit je 30-150m² umfassen und darf keine freistehenden Eigenheime beinhalten.

Eigenheime in Gruppe

→ **Erforderliche Unterlagen: WBF9 und Gestaltungsplan der Gesamtanlage im Maßstab 1:500/1:1000**

...ist eine Bebauungsform, bei der eine Gesamtfläche in Einzelbauplätze zu je maximal 800m² geteilt wird, die dann mit (mindestens 10) Eigenheimen bebaut werden. Zentral angeordnet in der ursprünglichen Gesamtfläche muss ein Gemeinschafts(-grün)bereich vorgesehen sein, der mindestens 50m² bzw. mind. 5m²/Wohneinheit betragen muss. Dieser kann eine Kommunikationsfläche oder ein Kinderspielplatz sein. Eine gemeinsame Aufschließung ist erforderlich. In Abwanderungsgemeinden und bei Baulücken ist in Ausnahmefällen auch eine „Eigenheime in Gruppe“ – Förderung möglich, wenn weniger als 10, jedoch mindestens 5 Wohneinheiten errichtet werden.

2. RAUMPLANERISCHE KRITERIEN

→ VORRANGZONEN FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG:

Ziel der Raumplanung ist es, der Zersiedelung entgegenzuwirken und Entwicklungen (auch im ländlichen Raum) zu bündeln. Die Schaffung bzw. Erhaltung von Zentralität, nachhaltigen Siedlungsstrukturen und kompakten und lebendigen baulichen Strukturen ist deshalb auch bei der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln ein Hauptkriterium. Grundstücke, die in einer überörtlichen Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung liegen, haben daher eine höhere Priorität für eine Förderung.

Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind:

- **Regionale Siedlungsschwerpunkte:**

(→Überörtliche Raumplanung)

Diese werden im Regionalen Entwicklungsprogramm (Regionalplan) als Signatur festgelegt und liegen bereits für alle Gemeinden der Steiermark vor. Die genaue Abgrenzung erfolgt im Örtlichen Entwicklungskonzept.

- **Bereiche mit überdurchschnittlich guter Erschließung durch Öffentliche Verkehrsmittel:**

(→Überörtliche Raumplanung)

Dies sind Bereiche mit einer überdurchschnittlichen Erschließung im öffentlichen Verkehr. Es handelt sich um Zonen innerstädtischer Bedienungsqualität (Werktags ¼ h Takt) und um Hauptlinien des öffentlichen Verkehrs (Werktags ½ Stunden Takt). Diese werden im Regionalplan der Regionalen Entwicklungsprogramme der neuen Generation festgelegt.

- **Örtliche Siedlungsschwerpunkte:**

(→Örtliche Raumplanung)

Diese werden im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt. Sie können von den Gemeinden zusätzlich zu den regionalen Siedlungsschwerpunkten festgelegt werden. Die genaue Abgrenzung erfolgt im Örtlichen Entwicklungskonzept. Örtliche Siedlungsschwerpunkte sind in ihrer Wertigkeit niedriger eingestuft als Regionale Siedlungsschwerpunkte und Bereiche mit überdurchschnittlich guter Erschließung durch Öffentliche Verkehrsmittel. Eine Geschoßbau-, bzw. Wohnbauschekföderung kann hier nur in Ausnahmefällen (bei ausreichend vorhandenen öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen) gewährt werden.

- **Sonstige Siedlungsschwerpunkte:**

(→Örtliche Raumplanung, ÖEK nach Rechtslage vor LGBl. 13/2005)

Liegt kein Örtliches Entwicklungskonzept neuer Rechtslage vor (ÖEK-Neu), ist zumindest die Lage in einem sonstigen Siedlungsschwerpunkt Grundvoraussetzung für eine nähere Beurteilung des Standortes.

3. EINSCHRÄNKUNGEN DER BEBAUBARKEIT

Ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Lärmbelastung (siehe untenstehenden Tabellenwerte) aufgrund der Nahelage zu Emittenten zu erwarten, ist ein Lärmgutachten (lärmetechnische Stellungnahme) eines befugten Sachverständigen vorzulegen.

→ ZULÄSSIGE LÄRM- UND IMMISSIONSBELASTUNG:

(1) Die Förderung der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, von Wohnheimen und von Eigenheimen in Gruppen sowie die Erteilung einer Zustimmung gemäß §22 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 i.d.g.F. dürfen nur erfolgen, wenn das für die Bebauung vorgesehene Grundstück keine ein zumutbares Ausmaß überschreitende Belastung durch Lärm sowie Schadstoffe und Beeinträchtigungen aufweist.

(2) Die Lärmbelastung im Freien vor dem Fenster des vom Lärm am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumes darf gemäß Durchführungsverordnung zum Wohnbauförderungsgesetz in der Regel folgende Immissionsgrenzwerte - ermittelt als Außen-Bewerteter energieäquivalenter Dauerschallpegel $L_{A,EQ}$ in dB - nicht überschreiten:

Lärmbelastung in dB im Außenbereich vor Fenstern	während der Tages	Nachtstunden
Reines und allgemeines Wohngebiet	55	45
Kerngebiet	60	50

(Anm.: Bei Überschreitung ist das dafür vorgesehene Kästchen der entsprechenden Baulandkategorie anzukreuzen)

Als Nacht gelten die Stunden zwischen 22 und 6 Uhr. Die Lärmbelastung ist als energieäquivalenter Dauerschallpegel über die lautesten aufeinander folgenden 8 Stunden bei Tag bzw. die lauteste halbe Stunde bei Nacht zu ermitteln. Der Verkehrslärm von Eisenbahnen ist in die Ermittlung des energieäquivalenten Dauerschallpegels nicht einzubeziehen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes vor übermäßigen Eisenbahnlärmimmissionen sind bei Wohnbauten, deren Entfernung von der nächstgelegenen Gleisachse weniger als 120 m betragen, bauliche Lärmschutzmaßnahmen zu treffen bzw. sind die entsprechenden Nachweise nach SchIV (Schienenverkehrslärm-Immissionsschutzverordnung) beizubringen. Für die Errichtung von Wohnbauten in einer Entfernung von weniger als 40 m von der nächstgelegenen Gleisachse ist eine Förderung unzulässig, sofern keine ausreichende Abschirmung (z.B. Dämme, Eigenabschirmung durch entsprechende Grundrissgestaltung und dergleichen) vorliegt.

(3) In begründeten Fällen ist eine Förderung zulässig, wenn die Grenzwerte gemäß Abs.2 zwar überschritten werden, jedoch durch technische Lösungen (z.B. vorgehängte Glasfassadenteile und dgl.), durch Grundrisslösungen (z.B. Schlafräume an der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite), zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau schallgedämpfter Lüftungsfenster an der Straßenseite) und dergleichen ein ungestörtes Wohnen gewährleistet wird. Als begründete Fälle, in welchen von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte abgesehen werden kann, gelten insbesondere Bauvorhaben nachstehender Art:

- a. Bauvorhaben in Kerngebieten, deren Errichtung in einem besonderen Interesse der Raumplanung gelegen ist,
- b. Bauvorhaben, durch welche eine wesentliche Verbesserung bestehender Wohnverhältnisse bewirkt wird,
- c. Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen durch Umbau bestehender Gebäude und
- d. Bauvorhaben in Fluglärmbelastungszonen, deren Errichtung in einem besonderen Interesse der Raumplanung gelegen ist.

(4) In den Fällen gemäß Abs.3 muss jedoch zumindest folgenden Bedingungen entsprochen werden, wobei bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden Ausnahmen zulässig sind:

- a. Fenster von Wohnräumen, die einem Außenlärmpegel $L_{eq}(A)$ von mehr als 60 dB tags oder 50 dB nachts ausgesetzt sind, müssen einen erhöhten Schallschutz nach ÖNORM B 8115, Teil 2, aufweisen.
- b. Vor Fenstern von Schlafräumen darf ein Nachtgrenzwert $L_{eq}(A)$ von 50 dB nicht überschritten werden, außer es handelt sich um Wohnungen mit mehr als zwei Schlafräumen. In solchen Fällen ist die Überschreitung des Grenzwertes für einen Schlafraum zulässig.

(§2 Durchführungsverordnung zum WFG 1993)

In Gebieten, die in Fluglärmbelastungszonen gemäß dem jeweils gültigen regionalen Entwicklungsprogramm liegen, wird mit Ausnahme §2(3d) WFG 1993 keine Förderung vergeben.

Geruch und Luftschadstoffe:

- a. Geruchsbelastung aus tierhaltenden Betrieben: Standorte innerhalb von Geruchsschwellenabständen aus nahe gelegenen tierhaltenden Betrieben sind nicht förderfähig. Im Anlassfall ist ein entsprechender Nachweis zu führen (vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen). Die Berechnung ist auf den möglichen Rechtsbestand in Stallungen unabhängig von der aktuellen Tierzahl abzustimmen.
- b. Sonstige Luftschadstoffe wie PM10, Schwefeldioxid, Schwebstaub, Stickstoffoxide, Kohlenstoffmonoxid, etc.: Im jeweiligen Anlassfall ist ein entsprechender gutachterlicher Nachweis zu führen, wenn solche Immissionen die Förderungswürdigkeit eines Grundstückes stark beeinträchtigen (z.B. Nahelage zu stark emittierenden Betrieben oder zu stark emittierenden Verkehrsträgern).

→ SCHUTZZONEN UND GEFAHRENBEREICHE:

Grundstücke innerhalb von Gefahrenzonen (HQ30, HQ100, Gelbe und Rote Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinerverbauung) und wasserwirtschaftlichen Vorrangzonen sind grundsätzlich nicht förderungswürdig. Ausnahmen in Ortszentren bei geringem Gefährdungspotenzial und nicht gegebenen Alternativstandorten können vom Wohnbautisch gewährt werden. Eine Gefahrenfreistellung von wesentlichen Beriechen (Gebäude, Terrassen, Abstellplätze, Hauszugänge, etc.) ist jedoch zumindest erforderlich.

Standorte in blauen Vorbehaltsbereiche (Freihaltung für Schutzmaßnahmen), in braunen (andere eogene Gefahren, z.B. Steinschlag oder Rutschung) bzw. in violetten (z.B. notwendige Überflutungsräume) Hinweisbereichen sind nicht förderfähig.

Für sonstige Hinweisbereiche wie erdrutschgefährdete Bereiche (ER) u.a. sind im Anlassfall die entsprechenden gutachterlichen Nachweise beizubringen.

Unter sonstigen Ersichtlichmachungen sind z.B. Flugsicherheitszonen, Richtfunkstrecken, Bergbaugebiete, usw. zu verstehen.

4. ZENTRALITÄT UND ERREICHBARKEIT

→ FUßLÄUFIGE ENTFERNUNGEN:

Mit der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln soll nicht nur eine möglichst optimale Bedienungs- und Versorgungsqualität für die einzelnen Wohneinheiten bezweckt werden, sondern auch die Stärkung bzw. die Erhaltung und Sicherung der wohnungsnahen Versorgungsstrukturen und von kompakten und lebendigen Orts- bzw. Stadtkernen. Dazu ist es notwendig, dass Haltestellen des öffentlichen Verkehrs bzw. öffentliche und private Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen zu Fuß oder mit dem Rad in komfortabler Distanz und mit zumutbarem Zeitaufwand erreichbar sind. Dies ist insbesondere für weniger "automobile" Bevölkerungsgruppen und unter Beachtung des soziodemographischen Wandels und den Klimaschutzziele von Bedeutung. Auch das österreichische Bundesgesetz zur Verbesserung der Nahversorgung und Wettbewerbsbedingungen, 1977 i.d.g.F. regelt, dass die Nahversorgung dann gefährdet ist, wenn es einer maßgeblichen Anzahl von Verbrauchern nicht möglich ist, die zur Befriedigung der notwendigen Bedürfnisse des täglichen Lebens dienenden Waren unter zumutbarem Zeit- und Kostenaufwand ohne Benützung eines Kraftfahrzeuges oder öffentlichen Verkehrsmittels zu kaufen.

Eine zumutbare Gehzeit wird mit max. 5-10min. bzw. für die Fahrrad-Erreichbarkeit mit maximal 3-5 Fahrminuten angenommen. Eine optimale Erreichbarkeit ist somit bei fußläufigen Distanzen von max. 500m, gegeben. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist nicht nur die Entfernung zu den Haltestellen, sondern auch die Angebotsqualität entscheidend.

Grundvoraussetzung für eine Förderfähigkeit ist daher die zumutbare fußläufige Entfernung zu einer Haltestelle des öffentlichen Verkehrs, zu einem Lebensmittelvollsortimenter und zu einer Kinderbetreuungseinrichtung (Gruppenbetreuung, keine Einzeltagesbetreuung wie Tagesmütter/Tagesväter oder ähnliches).

• **Fußläufige Entfernung des Grundstücks zu Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel:**

Bus bzw. Straßenbahn maximal 500 m (Gehlinie), mindestens 10 ÖV-Paare werktags in der Zeit von 6 bis 21 Uhr

Bahn maximal 1.000 m (Gehlinie)

Entfernung zu sonstigen ÖV-Haltestellen. Rufbussysteme erlangen immer mehr Bedeutung. Ist ein solches System vorhanden, ist die Entfernung zur Sammelhaltestelle anzugeben. Rufbussysteme können nur als gleichwertiger ÖV-Ersatz gelten, wenn diese öffentlich finanziert sind und nachweislich auf mindestens 15 Jahre abgesichert sind.

• **Fußläufige Entfernung des Grundstücks zu öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen:**

Neben der Versorgungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr ist insbesondere die Distanz zu einem Lebensmittelvollsortimenter und zu Kinderbetreuungseinrichtungen wesentlich. Diese Einrichtungen sollten innerhalb von 500m Gehlinie liegen und dürfen maximal 1.000m entfernt sein. Lieferservicedienste, Bauernläden, und ähnl. finden keine Berücksichtigung als Nahversorger.

Zusätzliche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs wie Fleischer, Bäcker Apotheke, medizinische Grundversorgung (praktischer Arzt, Ambulanz), Geldinstitut, Post/Postpartner, Schulen etc. fließen ebenso in die Standortbewertung ein.

Entscheidend für eine positive Beurteilung durch den Wohnbautisch ist jedoch je nach Art des Bauvorhabens die Summe der optimal erreichbaren Versorgungseinrichtungen.

5. ZUSAMMENFASSENDE STELLUNGNAHME DES RAUMPLANERS

Die gutachterliche Stellungnahme wird nach dem Befund (Punkte 1-3) durch eine zusammenfassende Bewertung und Stellungnahme abgeschlossen. In die Beurteilung des Grundstückes sollen neben der Lage auch die infrastrukturellen Erschließungen, Besonnung (mindestens 1 Stunde Sonne im Wohnbereich am 21.12.), etc. einfließen.

Die Einstufung „**gut geeignet**“ ist vom Verfasser dann vorzunehmen, wenn raumplanerische Aspekte der ausgezeichneten Zentralität und infrastrukturellen Versorgung die Vergabe eines Bonuspunktes nach den Richtlinien der „Ökologischen Wohnbauförderung“ (ÖKO 3) in der jeweils gültigen Fassung rechtfertigen.

Eine endgültige Beurteilung der Eignung des Grundstückes für die jeweilige Fördervariante obliegt jedoch ausnahmslos dem Wohnbautisch.