

Erläuterungen zur Assanierungsförderung

In der historischen Entwicklung (Ende des 19. Jhdts.) war die Assanierung eine Stadterneuerung in radikaler Form, bei der ganze desolate Stadtviertel mit beengten Wohnverhältnissen abgerissen und unter Verbesserung der hygienischen, sozialen und technischen Bedingungen neu errichtet wurden. Es wurde in der Steiermark ein schonenderes Modell entwickelt, deren Baumaßnahmen in wesentlich kleinerem Maßstab eine Verbesserung des Wohnumfeldes erzielen. Ideale Beispiele dafür sind aufgelassene Gewerbebetriebe, die sich durch die Siedlungsentwicklung nun in zentralen Lagen mit Wohnnutzung befinden, und mit der Förderung durch hochwertige Wohnbauten ersetzt werden können.

Die Assanierungsförderung im Rahmen der Wohnhaussanierung des Landes Steiermark ist daher ein Förderprogramm, das punktuell auf einzelne Liegenschaften anwendbar ist. Sie wurde als Ergänzung zur Förderform „Umfassende Sanierung“ ins Leben gerufen, um ruinöse, minderwertige und strukturell unpassende Bestände durch hochwertige Neubauten zu ersetzen.

Unter Assanierung versteht man hier - unter bestimmten Voraussetzungen - das zumindest weitgehende Ersetzen eines bestehenden Gebäudes am selben Standort, dessen behördliche Baubewilligung mindestens 30 Jahre zurückliegt. Eine Assanierung liegt dann vor, wenn ein Gebäude nicht als Ganzes erhaltenswert ist und durch einen kompletten Neubau ersetzt wird oder ein Neubauanteil von mehr als 50 % - bezogen auf die bisherige Nutzfläche - vorliegt. Das Objekt muss in einem Siedlungsschwerpunkt gemäß dem Steiermärkischen Raumordnungsgesetz 2010 liegen.

Fördervoraussetzung ist unter anderem, dass ein Gutachten der mit bautechnischen Angelegenheiten und Gestaltung befassten Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung vorliegt, aus dem hervorgeht, dass die Assanierung im Interesse der Entwicklung des Wohnumfeldes erfolgt, wobei dabei die bisherige und künftige bauliche Situation zu berücksichtigen ist.

Es ist somit unerlässlich, dass die Beurteilung eines Assanierungsprojekts im Hinblick auf den jeweiligen städte- und gebäudebaulichen Kontext unter Berücksichtigung der Aspekte der Gestaltqualität, Nutzungsqualität und Immissionsfreiheit erfolgt. Dabei spielen die Gebietscharakteristik mit der städtebaulichen Struktur und den raumplanerischen Festlegungen ebenso wie die unmittelbare Umgebungscharakteristik des Vorhabens eine wesentliche Rolle. Für die Bebauung am Standort selbst ist neben der Nutzungsart und der baukulturellen Bedeutung des Bestandes auch deren Bedeutung in der stadt- und dorfräumlichen Lage sowie die vorhandenen Freiräume im Siedlungsgefüge relevant.

Unter der Voraussetzung, dass die Bestandsbebauung für eine „Assanierung“ und nicht für eine andere Förderform wie beispielsweise die „Umfassende Sanierung“ besser geeignet ist, sind für das geplante zukünftige Projekt Qualitätsparameter zu berücksichtigen, die neben der städtebaulichen Lösung auch die Wohnungen selbst mit Grundrisslösung, Orientierung, Erschließung und Außenräumen betrifft und in der Gesamtheit einen vielfältigen Wohnungsmix mit hohen Freiraumqualitäten ergibt.

Assanierung bedeutet demnach nicht den unreflektierten Abbruch von Bestandsobjekten und das bedingungslose Verwerten zentraler Flächen, sondern ein hochwertiges Weiterbauen im Sinne einer positiven Entwicklung des Umfeldgebietes unter Bedachtnahme auf die prägenden Strukturen. Dadurch können Ressourcen geschont, das Mobilitätsverhalten beeinflusst und schließlich eine verträgliche Nachverdichtung in geeigneten Lagen mit hoher Lebensqualität ermöglicht werden.

Mit dem Instrument der Voranfrage wird vom Land Steiermark ein Service angeboten, das die Möglichkeit bietet, noch vor der endgültigen Prüfung auf Förderfähigkeit und mit einem minimierten Planungsaufwand die grundsätzliche Eignung von Assanierungsprojekten abzuklären.