

ABT15EW – Sanierung und Revitalisierung  
ABT15EW – Bautechnik und Gestaltung

Geschäftsordnung

# Sanierungs- wohnbaulich

04/2024



Das Land  
Steiermark



# Sanierungswohnbautisch

## Geschäftsordnung

Für Layout und Inhalt verantwortlich:  
Abteilung 15 – Fachabteilung Energie und Wohnbau  
Referat Sanierung und Revitalisierung  
Referat Bautechnik und Gestaltung

<https://wohnbau.steiermark.at> bzw. [www.sanieren.steiermark.at](http://www.sanieren.steiermark.at)

Herausgeber  
Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 15 – Energie, Wohnbau, Technik  
Landhausgasse 7  
8010 Graz

Telefon: +43/(0)316/877-3791  
Fax: +43/(0)316/877-4569  
E-Mail: [sanierung@stmk.gv.at](mailto:sanierung@stmk.gv.at)

© April 2024

# Inhaltsverzeichnis

Sanierungswohnbautisch .....	1
Inhaltsverzeichnis .....	2
Einleitung .....	3
1. Einrichtung des Sanierungswohnbautisches .....	3
2. Aufgaben.....	3
2.1. Gegenstand .....	3
2.2. Beurteilung von Sanierungsvorhaben .....	3
3. Mitglieder und Berater:innen.....	4
3.1. Zusammensetzung .....	4
3.2. Pflichten der Mitglieder und Berater:innen .....	4
4. Geschäftsführung .....	4
5. Sitzungen .....	4
6. Behandlung der Geschäftsstücke.....	5
7. Beurteilung der Förderungsanträge.....	5
8. Protokolle .....	5
9. Voranfrage .....	6
ANHÄNGE .....	7
A Umfassende Sanierung .....	7
B Assanierung im Rahmen der Wohnhaussanierung.....	11
C Sonderförderung „Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen“ .....	15

# Einleitung

Das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG 1993) legt Grundsätze von Förderungen im Wohnbau und die Förderungsvoraussetzungen fest. Die Durchführungsverordnung (DVO) zum Stmk. WFG 1993 konkretisiert die förderungsrelevanten Anforderungen, die vor Gewährung einer Förderung beurteilt werden müssen.

## 1. Einrichtung des Sanierungswohnbautisches

In der für die Wohnbauförderung zuständigen Abteilung 15, Fachabteilung Energie und Wohnbau, des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung besteht ein sachverständiges Gremium (Sanierungswohnbautisch).

## 2. Aufgaben

### 2.1. Gegenstand

Bauvorhaben, die gefördert werden sollen, sind beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung 15, Fachabteilung Energie und Wohnbau, einzureichen (Antrag).

Die **Aufgabe des Sanierungswohnbautisches** ist, Sanierungsvorhaben im Hinblick auf ihre spezielle Förderungsfähigkeit zu beurteilen.

Folgende Förderungen werden beurteilt:

- „Umfassende Sanierung“ (Anhang A)
- „Assanierung“ im Rahmen der Wohnhaussanierung (Anhang B)
- Sonderförderung „Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen“ (Anhang C)

Der Sanierungswohnbautisch hat insbesondere die Entscheidungsgrundlagen für die Gewährung von Förderungen aufzubereiten sowie die hohen Ansprüche an die Qualität von Projekten zu unterstützen.

### 2.2. Beurteilung von Sanierungsvorhaben

Der Sanierungswohnbautisch beurteilt Sanierungsvorhaben von Gebäuden auf der Grundlage der §§ 3, 23 und 24 Stmk. WFG 1993 sowie der §§ 13 ff Durchführungsverordnung zum Stmk. WFG 1993.

**Qualitative Anforderungen** sind insbesondere:

- die Wirtschaftlichkeit (§ 3 Abs 2 2. Gliederungspunkt Stmk. WFG 1993) und somit auch zweckgerichtete Förderungsmittelverwendung zum geplanten Vorhaben
- die Schonung der Bausubstanz und die weitgehende Erhaltung des Erscheinungsbildes (§ 23 Abs 1 Z 3 Stmk. WFG 1993)
- die Energieeinsparung, die effiziente Energienutzung, die Verwendung erneuerbarer Energieträger, die Baubiologie und die Ressourcenschonung (§ 3 Abs 1 Satz 2 Stmk. WFG 1993)
- bei Assanierungsvorhaben in Siedlungsschwerpunkten gemäß § 2 Abs 1 Z 31 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 (StROG) zudem der Nachweis, dass die Assanierung im Interesse der Entwicklung des Wohnumfeldes erfolgt (§ 15c Durchführungsverordnung zum Stmk. WFG 1993)

Überdies können die Baupolitischen Leitsätze des Landes Steiermark in die Beurteilung der qualitativen Anforderungen des Projekts einfließen.

## 3. Mitglieder und Berater:innen

### 3.1. Zusammensetzung

Der Sanierungswohnbautisch besteht aus folgenden **Mitgliedern**:

- einer Vertreterin/einem Vertreter der Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Sanierung und Revitalisierung, die/der mit dem Vorsitz betraut ist
- einer Vertreterin/einem Vertreter aus dem Büro der/des für die Wohnhaussanierung zuständigen Landesrätin/Landesrats
- einer Vertreterin/einem Vertreter der Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung / Fachbereich Technik – Wohnbau
- einer Vertreterin/einem Vertreter der Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Bautechnik und Gestaltung / Fachbereich Bautechnik und Gestaltung

Zum Sanierungswohnbautisch sind nach Bedarf folgende **Berater:innen** einzuladen:

- Vertreter:innen der Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung, Referat Bau- und Raumordnung
- Vertreter:innen des Bundesdenkmalamtes
- Weitere Expert:innen aus anderen Fachgebieten, wie z.B. Expert:innen der Grazer Altstadt-Sachverständigenkommission oder Ortsbildsachverständige

### 3.2. Pflichten der Mitglieder und Berater:innen

Sämtliche Mitglieder sind verpflichtet, ihre Tätigkeit fachbezogen, gewissenhaft und unabhängig auszuführen. Die Aufgabenerfüllung durch die einzelnen Mitglieder erfolgt im jeweils eigenen dienstlichen bzw. arbeitsrechtlichen Umfeld. Eine gesonderte Entschädigung erfolgt nicht.

## 4. Geschäftsführung

Die Geschäfte werden von der Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Sanierung und Revitalisierung, des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung geführt (Geschäftsstelle).

Der Geschäftsstelle obliegen neben der Vorsitzführung im Sanierungswohnbautisch sämtliche Organisationsaufgaben des Sanierungswohnbautisches wie Terminkoordination, Vorbereitung der Tagesordnung, Einladung zu den Sitzungen, Protokollführung, etc.

## 5. Sitzungen

Der Sanierungswohnbautisch übt seine Tätigkeit in regelmäßigen Sitzungen aus. Die Sitzungstermine werden grundsätzlich für 3 Kalendermonate im Voraus geplant.

Die Einladung des Sanierungswohnbautisches erfolgt durch die Geschäftsstelle schriftlich, postalisch oder per E-Mail unter Beifügung der Tagesordnung (unter Auflistung der zu behandelnden Projekte) möglichst eine Woche vor dem Sitzungstermin.

Die Sitzungen des Sanierungswohnbautisches sind nicht öffentlich. Die Antragsteller:innen sind zu den Sitzungen zu laden. Diese bzw. ihre Bevollmächtigten sind berechtigt, unter Beiziehung ihrer Planverfasserin/ihres Planverfassers ihr Bauvorhaben vorzustellen. Eine Beiziehung von Vertreter:innen der Standortgemeinde ist möglich.

Die Mitglieder und Berater:innen erläutern ihre fachlichen Ansichten bzw. die Gutachter:innen bei **Assanierungsvorhaben in Siedlungsschwerpunkten** gemäß § 2 Abs 1 Z 31 StROG bei Bedarf die dazu erstellten **schriftlichen Gutachten**.

Im Anschluss an die Vorprüfung der vorzulegenden Unterlagen durch den Sanierungswohnbautisch erfolgt im Bedarfsfall eine Begutachtung vor Ort. Begutachtungen vor Ort sind jedenfalls dann indiziert, wenn es sich um Gebäude in bedeutsamen, sensiblen oder geschützten Lagen/Ortsteilen oder um schützenswerte Gebäude(teile) handelt.

## 6. Behandlung der Geschäftsstücke

Nach Art der beantragten Förderung ist mit der Projektbeschreibung (Umfassende Sanierung), der Assanierungsbeschreibung oder dem formlosen Ansuchen (Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen) bei der Förderungsstelle um Vormerkung für den Sanierungswohnbautisch anzusuchen. Die Entscheidung des Sanierungswohnbautisches dient als wesentliche Beurteilungsgrundlage für die weitere Förderungsabwicklung.

Die Förderungsstelle, vertreten durch die Geschäftsstelle des Sanierungswohnbautisches, ist Ansprechstelle für die Entgegennahme von Ansuchen/Unterlagen und Rückfragen. Sie ist weiters zuständig für die Übermittlung von Rückäußerungen des Sanierungswohnbautisches an die AntragstellerInnen. Sämtliche mit dem beschriebenen Verfahren in Verbindung stehenden Anträge, Anfragen oder Mitteilungen von Seiten der AntragstellerInnen sind bei der Geschäftsstelle einzubringen. Diese hat in Abhängigkeit von den jeweiligen Verfahrensschritten die Mitglieder des Sanierungswohnbautisches zu hören.

Die Geschäftsstelle des Sanierungswohnbautisches prüft die vorgelegten Unterlagen hinsichtlich ihrer Vollständigkeit. Bei **Assanierungsvorhaben in Siedlungsschwerpunkten** gemäß § 2 Abs 1 Z 31 StROG werden die Unterlagen an das Referat Bautechnik und Gestaltung zur Begutachtung, ob das Bauvorhaben im Interesse der Entwicklung des Wohnumfeldes erfolgt, weitergeleitet.

## 7. Beurteilung der Förderungsanträge

Der Sanierungswohnbautisch kommt zustande, wenn alle Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und mehr als die Hälfte der Mitglieder, einschließlich der Vorsitzenden/des Vorsitzenden, der Einladung des Sanierungswohnbautisches gefolgt ist. Für die Befangenheit der Mitglieder gelten die Bestimmungen des § 53 AVG sinngemäß.

Der Sanierungswohnbautisch kann im Zuge der Projektbegutachtung auf Basis der vorgegebenen Kriterien 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

Der Geschäftsstelle obliegt im Rahmen der Vorlage an den Wohnbauförderungsbeirat die weitere Behandlung der Förderungsanträge unter Einbeziehung der Ergebnisse aus der Projektbegutachtung.

## 8. Protokolle

Über das Ergebnis der Begutachtung in den Sitzungen und allenfalls vor Ort wird von der Geschäftsstelle eine Niederschrift in Form eines Protokolls verfasst. Das Protokoll ist von der Vorsitzenden/dem Vorsitzenden den Mitgliedern des Sanierungswohnbautisches zu übermitteln.

Das genehmigte und von der Vorsitzenden/dem Vorsitzenden unterfertigte Protokoll sowie das Gutachten bei **Assanierungsvorhaben in Siedlungsschwerpunkten**

gemäß § 2 Abs 1 Z 31 StROG wird von der Geschäftsstelle der Antragstellerin/dem Antragsteller mit Informationen zur weiteren Vorgehensweise (Förderungsabwicklung) übermittelt.

Wird ein Projekt vom Sanierungswohnbautisch abgelehnt, ist im Protokoll unter Anführung der Gründe auf die Möglichkeit der Vorlage eines neuen oder abgeänderten Projektes hinzuweisen.

## 9. Voranfrage

Das Instrument der Voranfrage ist ein Service der Wohnbauförderung im Rahmen der Förderung der Assanierung. Potenzielle Förderungswerber:innen können noch **vor** einer endgültigen **Prüfung** der Förderungsfähigkeit eines Sanierungsvorhabens durch den Sanierungswohnbautisch die grundsätzliche Eignung der geplanten Maßnahmen abklären, die wichtigsten Faktoren für eine erfolgreiche Projektumsetzung in Erfahrung bringen und gegebenenfalls Hilfestellung erhalten.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass nicht nur die mit der Förderungsabwicklung des Landes befassten Stellen, sondern darüber hinaus auch verantwortliche Stellen in den Gemeinden (zB Stadtplanungsämter, Baubehörden, Ortsbildsachverständige bzw. die Altstadtsachverständigenkommission - ASVK für Graz) oder gegebenenfalls auch das Bundesdenkmalamt in die Projektumsetzung einzubinden sind.



# ANHÄNGE

## A Umfassende Sanierung

### A.1 Grundsätze der Beurteilung

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

- Es ist auf den Wohnbedarf in der jeweiligen Gemeinde Bedacht zu nehmen.
- Bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen, Hinweis-, Vorbehalts- oder Funktionsbereichen nach forst- und wasserrechtlichen Bestimmungen ist eine Gefahrenfreistellung in jedem Fall erforderlich.
- Weglängen zu den Versorgungseinrichtungen (z.B. Lebensmittelgeschäft, Kindergarten) sind in einer Fußentfernung bis maximal 700 m optimal. Dies ist nicht zu berücksichtigen, wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz verbunden ist.
- Vorhaben in Gemeinden mit nicht ausreichenden öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen sind in Ausnahmefällen nur dann möglich, wenn mit der Realisierung eines geförderten Bauvorhabens eine Zentrumsstärkung sowie eine Neuansiedlung bzw. wirtschaftliche Führung von solchen öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen ermöglicht wird (z.B. Lebensmittelgeschäft, Kindergarten, etc.) und der Bereich sich im festgelegten überörtlichen Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde befindet.<sup>1</sup>
- Eine Förderung der Sanierungen von Wohnungen im Belästigungsbereich von Tierhaltungsbetrieben gemäß § 27 Abs 5 Z 2 StROG ist nicht möglich, wenn eine unzumutbare Belästigung festgestellt wurde. Davon sind betriebszugehörige Wohnungen ausgenommen.
- Die Förderung der Erweiterung von Gebäuden ist im maximalen Ausmaß von weniger als 30 % bezogen auf die Nutzflächen der künftigen – geförderten – Wohnungen im Altbestand möglich. Eine Förderung der Erweiterung im maximalen Ausmaß von  $\geq 30\%$  und weniger als 50 % ist nur in Siedlungsschwerpunkten gemäß § 2 Abs 1 Z 31 StROG im Bauland möglich. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sogenannte „Ersatzbauten“ gemäß dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 nicht vorgesehen sind und jedenfalls die angeführten Erweiterungsvorgaben gelten.

---

<sup>1</sup> § 2 Abs 1 Z 31 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 – StROG

Siedlungsschwerpunkt: weiter entwickelbare Schwerpunktbereiche der Siedlungsentwicklung, die eine entsprechende Verdichtung, Nutzungsdurchmischung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und/oder privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen aufweisen. Siedlungsschwerpunkte bündeln die Entwicklung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden, tragen zur Minimierung der Kosten für technische und soziale Infrastruktur bei und begünstigen den Ausbau bzw. die Aufrechterhaltung des bestehenden öffentlichen Personennahverkehrs; Siedlungsschwerpunkte aus überörtlicher Sicht sind im Regionalplan festgelegte Vorrangzonen der Siedlungsentwicklung (im Regelfall der kompakte Hauptort mit allen öffentlichen Verwaltungseinrichtungen). Siedlungsschwerpunkte aus örtlicher Sicht können zusätzlich im Rahmen des örtlichen Entwicklungskonzeptes durch die Gemeinde festgelegt werden.

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

- Gebäude mit extrem 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 sind Gebäude, deren Geschoßfläche durch die „umfassende“ Sanierung nicht vergrößert werden darf, ausgenommen, wenn sie bereits Wohnzwecken dienen oder wenn damit die Erhaltung und fachgerechte Sanierung einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz verbunden ist,
- Gebäude, die laut Flächenwidmungsplan im Gewerbegebiet oder Industriegebiet liegen; von dieser Bestimmung sind Gebäude ausgenommen, die im Gewerbegebiet oder im Industriegebiet 1 liegen, sofern es sich gemäß § 30 Abs 1 Z 4 und Z 5a StROG um die für die Aufrechterhaltung von Betrieben und Anlagen betrieblich erforderlichen Wohnungen handelt, die mit dem Betriebsgebäude eine bauliche Einheit bilden,
- nicht abgeschlossene Gebäudeteile (einen abgeschlossenen Gebäudeteil bildet die Gesamtheit jener Wohnungen, die durch gemeinsame Gänge und Treppen(häuser) erschlossen werden, sowie Dachgeschoße),
- Wohnungen, die ganz oder teilweise unter dem angrenzenden Geländeniveau liegen. Wohnungen in Hanglage können dann gefördert werden, wenn sich zumindest die für die Belichtungselemente erforderlichen Wandflächen der Schlaf- und Aufenthaltsräume zur Gänze über dem angrenzenden Geländeniveau befinden.

### **A.2.1 Projektbeurteilung Schritt 1: Begutachtung am Sanierungswohnbautisch**

Es sind folgende Unterlagen (digital und in Papierform) vorzulegen:

- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt „**Projektbeschreibung**“
- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt **WBF 9S** und im **Stadtgebiet von Graz** ergänzend die „**Grundstücksbeurteilung**“ der Stadtplanung
- **Weitere erforderliche Unterlagen zur Beurteilung**
  - Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan M 1:5000/2500
  - Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation im Maßstab 1:1000 bis 1:5000 („Strukturplan“)
  - Übersichtsplan über Versorgungseinrichtungen inklusive Entfernungsangaben (keine Luftlinienentfernungen!)
  - Fotodokumentation des zu sanierenden Objektes und der umgebenden Bebauung
  - Übersichtsplan Zentralität/Erreichbarkeit M 1:2500/5000
  - aktuelles Luftbild
  - Bestandspläne
  - Vorentwurf im Maßstab 1:100 der geplanten Baumaßnahmen (sämtliche Grundrisse, Ansichten und Schnitte; farbige Darstellung [Bestand: grau, Abbruch: gelb, Neubau: rot]); bei Hanglagen sind die Höhenschichtenlinien darzustellen

- Nutzflächenaufstellung (Nettoflächen der Wohnungen und der übrigen Flächen des zu sanierenden Gebäudes)
- bei Objekten in Schutzzonen: gutachterliche Stellungnahme der Grazer Altstadtsachverständigenkommission oder der/des Ortsbildsachverständigen zum Bauvorhaben
- Plan über die Gestaltung der Außenanlagen
- Firmenbuch- bzw. Vereinsregisterauszug (bei Kapital- oder Personengesellschaften)

## A.2.2 Projektbeurteilung Schritt 2: Antragsverfahren

Es sind folgende Unterlagen (digital und in Papierform) vorzulegen:

- ausgefüllter und unterfertigter **Förderungsantrag**
- ausgefülltes und unterfertigtes **WS-Datenblatt**
- Gutachten zur Energiebereitstellung **WBF 3**
- Aufgliederung der Sanierungskosten **WS 5** (Einreichung)
- Ökopunkte **WS 11** (Einreichung)
- **Erklärung** gemäß § 28b **Ausländerbeschäftigungsgesetz**
- Vergabenachweis **WS 12**
- Bauphysikalische Eignungsprüfung - Prüfvermerk **WS 6-US** inkl. Angabe der ZEUS-ID (Identifikationsnummer der Energieausweisplattform ZEUS [www.energieausweise.net](http://www.energieausweise.net))
- Formblatt **WBF 6a**
- **Bestätigung Geldinstitut**
- **Bautafel**, Abmessungen 150 cm x 150 cm
- **Baubeginnsmeldung**
- **Weitere erforderliche Unterlagen zur Beurteilung**
  - Vollmacht, falls die Förderungsabwicklung über eine/n Bevollmächtigte/n erfolgt
  - amtlicher Grundbuchauszug neuesten Standes
  - Firmenbuchauszug oder Vereinsregisterauszug falls das Förderungsansuchen durch ein Unternehmen oder einen Verein erfolgt
  - Baurechtliche Nachweise nach dem Steiermärkischen Baugesetz
    - bei bewilligungspflichtigen Bauvorhaben: Baubewilligungsbescheid mit Rechtskraftbestätigung und baubehördlich genehmigten Plänen
    - bei anzeigepflichtigen Bauvorhaben: Baufreistellung oder Bestätigung der Baubehörde, dass innerhalb von acht Wochen nach der Anzeige keine Untersagung und das Bauvorhaben als genehmigt anzusehen ist und Planunterlagen
    - bei bewilligungsfreien Bauvorhaben: Kopie der schriftlichen Mitteilung an die Baubehörde und Planunterlagen
  - positive gutachterliche Stellungnahme der Energieberatungsstelle des Landes Steiermark bei Betrieb der Heizungsanlage mittels „Contracting“
  - Energieausweise jeweils vor und nach Durchführung der Sanierungsarbeiten
  - Bestätigung über die Einhaltung der Auflagen des Sanierungswohnbautisches (formlos)
  - bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen, Hinweis-, Vorbehalts- oder Funktionsbereichen nach forst- und wasserrechtlichen Bestimmungen: Nachweis der Gefahrenfreistellung
  - Verträge mit den Projektplanern (Bau, HKLS, etc.)

- Nachweis über (etwaige) Anschlusskosten an Fernwärme, Abwasserkanal und Wasserversorgung
- allenfalls Bescheid oder Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes

### **A.2.3 Projektbeurteilung Schritt 3: nach Umsetzung**

Es sind folgende Unterlagen (digital und in Papierform) vorzulegen:

- **Baufertigstellungsmeldung**
- Formblatt **EDV-WS 1**
- Formblatt **EDV-WS 2**
- Formblatt **EDV-WS 3** Wohnungsdatenblatt (1 Jahr nach Endabrechnung)
- **Eidesstattliche Erklärung**
- Aufgliederung der Sanierungskosten **WS 5** (Endabrechnung)
- Ökopunkte **WS 11** (Endabrechnung)
- Formblatt Öko-Bonuspunkte (bis Förderungszusicherung 08/2022)
- **Weitere erforderliche Unterlagen zur Beurteilung**
  - Schlussrechnungen samt Zahlungsnachweisen

## B Assanierung<sup>2</sup> im Rahmen der Wohnhaussanierung

### B.1 Grundsätze der Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt nach den folgenden Kriterien:

- Es ist auf den Wohnbedarf in der jeweiligen Gemeinde Bedacht zu nehmen. Bei Bauvorhaben in Gefahrenzonen, Hinweis-, Vorbehalts- oder Funktionsbereichen nach forst- und wasserrechtlichen Bestimmungen ist eine Gefahrenfreistellung in jedem Fall erforderlich. Die Gefahrenfreistellung muss bei Antragstellung vorliegen.
- Wesentliche Förderungsvoraussetzung bei der Assanierung, die nur in Siedlungsschwerpunkten gemäß § 2 Abs 1 Z 31 StROG im Bauland erfolgen darf, ist, dass ein Gutachten gemäß § 15c Durchführungsverordnung zum Stmk. WFG 1993 vorliegen muss, aus dem hervorgeht, dass die Assanierung im Interesse der Entwicklung des Wohnumfeldes erfolgt.<sup>3</sup> – Siehe dazu die Beilage Wohnumfeld-Kriterien zur Begutachtung im Interesse der Entwicklung des Wohnumfeldes unter Berücksichtigung der bisherigen und der künftigen Situation.

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

- Wohnungen, die ganz oder teilweise unter dem angrenzenden Geländeniveau liegen. Wohnungen in Hanglage können dann gefördert werden, wenn sich zumindest die für die Belichtungselemente erforderlichen Wandflächen der Schlaf- und Aufenthaltsräume zur Gänze über dem angrenzenden Geländeniveau befinden.

### B.2 Voranfrage (optional)

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.

Soll zunächst nur eine Behandlung als Voranfrage (siehe Punkt 9) erfolgen, sind folgende Unterlagen beizubringen:

- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt „**Assanierungsbeschreibung**“ (Darlegung, ob es sich beim Gebäudebestand am Standort um einen ruinösen, minderwertigen und strukturell unpassenden Bestand handelt und wie er hochwertiger ersetzt werden soll)
- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt **WBF 9S** und im **Stadtgebiet von Graz** ergänzend die „**Grundstücksbeurteilung**“ der Stadtplanung
- **Weitere erforderliche Unterlagen zur Beurteilung**
  - Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan M 1:2500
  - Strukturplan mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation im Maßstab 1:5000 (Darstellung der vorhandenen städtebaulichen Struktur – „Schwarzplan“)

---

<sup>2</sup> Assanierung bedeutet die „Verbesserung der Bebauung von Liegenschaften aus hygienischen, sozialen, technischen oder verkehrsbedingten Gründen“ [Duden]

<sup>3</sup> Das Wohnumfeld bezeichnet ein „auf die Art und Weise des Wohnens unmittelbar einwirkendes Umfeld“ [Duden]

- aktuelles Luftbild (Veranschaulichung des vorhandenen Siedlungsgefüges) M 1:5000
- Fotodokumentation über das Bestandsobjekt und die bauliche Umgebung (Veranschaulichung der vorhandenen Bausubstanz)
- Bestandspläne zur vorhandenen Bausubstanz und zum Nachweis des Baualters (Einreichpläne)
- Bestandsnettonutzflächenaufstellung
- Gestaltungsplan Gesamtanlage M 1:500/1:200 (Darstellung der geplanten Baumassenverteilung und Höhenentwicklung, Erschließung und Orientierung der Wohnungen, Außenanlagen sowie Ersichtlichmachung des Abbruchs – „Vorentwurf“)

### **B.3.1 Projektbeurteilung Schritt 1: Gutachten zum Wohnumfeld** (§15c DVO zum Stmk. WFG 1993)

Sofern bereits eine Beurteilung im Rahmen der Voranfrage positiv erfolgt ist und es keine Änderungen bei den im Rahmen der Voranfrage bereits eingereichten Unterlagen gibt, sind nur jene Unterlagen aus der nachstehenden Aufstellung zu ergänzen, die nicht bereits vorgelegt wurden:

- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt **„Assanierungsbeschreibung“** (Darlegung, ob es sich beim Gebäudebestand am Standort um einen ruinösen, minderwertigen und strukturell unpassenden Bestand handelt und wie er hochwertiger ersetzt werden soll)
- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt **WBF 9S** und im Stadtgebiet von **Graz** ergänzend die **„Grundstücksbeurteilung“** der Stadtplanung
- **Weitere erforderliche Unterlagen zur Beurteilung**
  - Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan M 1:2500
  - Strukturplan mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation im Maßstab 1:5000 (Darstellung der vorhandenen städtebaulichen Struktur – „Schwarzplan“)
  - Lageplan im Maßstab 1:1000
  - aktuelles Luftbild (Veranschaulichung des vorhandenen Siedlungsgefüges) M 1:5000
  - Fotodokumentation über das Bestandsobjekt und der baulichen Umgebung (Veranschaulichung der vorhandenen Bausubstanz)
  - Bestandspläne zur vorhandenen Bausubstanz und zum Nachweis des Baualters (Einreichpläne)
  - Bestandsnettonutzflächenaufstellung und Nutzflächenaufstellung (Nettoflächen der Wohnungen und der übrigen Flächen des zu fördernden Gebäudes)<sup>4</sup>
  - Entwurf im Maßstab 1:100 der geplanten Baumaßnahmen (sämtliche Grundrisse, Ansichten und Schnitte; farbige Darstellung)

---

<sup>4</sup> 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.

[Bestand: grau, Abbruch: gelb, Neubau: rot]); bei Hanglagen sind die Höhenschichtenlinien darzustellen

- Übersichtsplan über Versorgungseinrichtungen inklusive Entfernungsangaben (keine Luftlinienentfernungen!)
- bei Objekten in Schutzzonen: gutachterliche Stellungnahme der Grazer Altstadtsachverständigenkommission oder der/des Ortsbildsachverständigen zum Bauvorhaben
- bei Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen, die Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes zum Umbau/Abbruch
- Firmenbuch- bzw. Vereinsregisterauszug (bei Kapital- oder Personengesellschaften)

Hinweis zur **Vormerkung** beim Sanierungswohnbautisch

Sofern bei der Assanierung mehr als 30 Wohnungen gefördert werden sollen, wird vorweg intern der Sanierungswohnbautisch mit der Frage über die Anzahl der förderbaren Wohnungen befasst.

### **B.3.2 Projektbeurteilung Schritt 2: Begutachtung am Sanierungswohnbautisch**

Hier erfolgt die Beurteilung der Grundrisse sowie der Einhaltung der weiteren Anforderungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1993 und der dazu ergangenen Durchführungsverordnung.

### **B.3.3 Projektbeurteilung Schritt 3: Antragsverfahren**

Es sind folgende Unterlagen (digital und in Papierform) vorzulegen:

- ausgefüllter und unterfertigter **Förderungsantrag**
- ausgefülltes und unterfertigtes **Datenblatt Assanierung**
- Gutachten zur Energiebereitstellung **WBF 3**
- Aufgliederung der Gesamtbaukosten **WS 5** (Einreichung)
- Nachweis der wärmetechnischen Mindestanforderungen **WBF 6**
- **Bestätigung Geldinstitut**
- **Bautafel**, Abmessungen 150 cm x 150 cm
- **Baubeginnsmeldung**
- **Weitere erforderliche Unterlagen zur Beurteilung**
  - Vollmacht falls die Förderungsabwicklung über eine/n Bevollmächtigte/n erfolgt
  - amtlicher Grundbuchauszug neuesten Standes
  - Firmenbuchauszug oder Vereinsregisterauszug falls das Förderungs-ansuchen durch ein Unternehmen oder einen Verein erfolgt
  - Baubewilligungsbescheid mit Rechtskraftbestätigung und baubehördlich genehmigten Plänen
  - Abbruchbewilligung mit Rechtskraftbestätigung für das (die) Bestandsgebäude, sofern diese Bewilligung in der baubehördlichen Genehmigung nicht enthalten ist
  - allenfalls Bescheid oder Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes
  - Klimaaktiv-Zertifizierungen für die Planung inkl. Angabe der Kriterien, die für die Erlangung des Zertifikats gewählt wurden
  - Bestätigung über die Einhaltung der Auflagen des Sanierungswohnbautisches (formlos)

- Bestätigung des Geldinstituts zur Gewährung eines Darlehens (Darlehenspromesse) im Falle einer Förderung über einen Annuitätenzuschuss

#### **B.3.4 Projektbeurteilung Schritt 4: nach Umsetzung**

Es sind folgende Unterlagen (digital und in Papierform) vorzulegen:

- **Baufertigstellungsmeldung**
- Formblatt **EDV-WS 1**
- Formblatt **EDV-WS 2**
- Formblatt **EDV-WS 3** Wohnungsdatenblatt (1 Jahr nach Endabrechnung)
- Aufgliederung der Gesamtbaukosten **WS 5** (Endabrechnung)
- **Weitere erforderliche Unterlagen zur Beurteilung**
  - Schlussrechnungen samt Zahlungsnachweisen



## **C Sonderförderung „Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen“**

Das Bauvorhaben ist bei der Geschäftsstelle des Sanierungswohnbautisches anzumelden (Vormerkung).

### **C.1 Grundsätze der Beurteilung**

Auf Basis dieser Sonderförderung sollen verstärkt bestehende Gebäude in Ortskernen durch Gemeinden oder Gesellschaften, die mehrheitlich im Eigentum einer Gemeinde stehen, angekauft und mit Wohnbauförderungsmitteln innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb des Bestandsobjektes saniert werden. Dadurch sollen attraktive Wohnungen in unmittelbarer Nähe zu den Infrastruktureinrichtungen (Geschäfte, Kindergärten, Schulen, usw.) geschaffen werden.

Sollte eine Sanierung nachweislich unwirtschaftlich sein, wäre ein Abbruch durchzuführen und eine Assanierung umzusetzen.

Hinweis:

Alternativ kann im Falle einer nachweislich unwirtschaftlichen Sanierung des Bestandsobjektes dieses abgetragen und auf der Liegenschaft ein geförderter Neubau (Gebäude mit mehr als zwei Eigentums- oder Mietwohnungen des geförderten Geschoßwohnbaus, Ersterwerb von Wohnungen, Wohnheime und Eigenheime in Gruppen) errichtet werden. Mit dem Neubau muss jedenfalls eine Verbesserung des Ortsbildes einhergehen. Die Behandlung der Bauvorhaben, die als Neubau gefördert werden sollen, erfolgt am Wohnbautisch in der Abteilung 13 – Umwelt und Raumordnung.

### **C.2 Antragsverfahren Erforderliche Unterlagen**

**Dem formlosen Ansuchen um Vormerkung 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 aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan M 1:5000/2500
- Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation 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 Schätzungsgutachtens eines/einer gerichtlich beeedeten Sachverständigen
- Ortsentwicklungskonzept/Ortsentwicklungsleitbild udgl. (sofern es ein derartiges Konzept/Leitbild, udgl. für die Gemeinde gibt)

Tab. 1: Wohnumfeld – Kriterien Assanierung

Beurteilungskriterien WOHNUMFELD	ASPEKTE DER		
	GESTALTQUALITÄT	NUTZUNGSQUALITÄT	IMMISSIONS- BESCHRÄNKUNG
<b>GEBIETSCHARAKTERISTIK (städtebauliche Struktur) und raumplanerische Festlegungen:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Art der baulichen Nutzung</li> <li>▪ Maß der baulichen Nutzung</li> <li>▪ Relief und Exposition</li> </ul>	Siedlungsstruktur: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungstypen</li> <li>- Erschließung / Verkehrsachsen</li> <li>- Öffentliche Räume</li> </ul>	soziale Infrastruktur: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungseinrichtungen (Bildung, Lebensmittel, etc.)</li> <li>- ÖPNV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmimmissionen</li> <li>- Schadstoffimmissionen</li> <li>- Geruchsimmisionen</li> </ul> durch: Verkehr, Industrie, Gewerbe
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Schutzziele</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzzonen (Ortsbildschutz, Landschaftsschutz)</li> <li>- Denkmalschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- widmungsspezifische Einschränkungen und Schongebiete</li> </ul>	
<b>UMGEBUNGSSCHARAKTERISTIK:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stadt- bzw. dorfräumliche Lage</li> <li>▪ dominierender prägender Baubestand</li> </ul>	Bebauungsstruktur: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauungsweise</li> <li>- Geschoßigkeit, etc.</li> </ul>	Nutzungsstruktur: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsarten</li> <li>- Attraktivität Erdgeschoßzonen, etc.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- unmittelbare Immissionen</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ öffentliche Freiräume</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Straßenraum, Plätze</li> <li>- Grünraum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufenthaltsqualität</li> <li>- Erholungsqualität</li> </ul>	
<b>STANDORT:</b>			
<b>BESTANDSSITUATION:</b>			
<b>BEBAUUNG</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzung</li> <li>▪ Bedeutung im städtebaulichen Kontext</li> <li>▪ baukulturelle und historische Bedeutung</li> <li>▪ Ensemblewirkung</li> <li>▪ wesentliche Baelemente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gesamtheitliches Siedlungsbild (prägende Gesamtidee)</li> <li>- räumlicher Zusammenhang (Anbindung, Wegenetz, Übergänge)</li> <li>- Identifikation (unverwechselbare Merkmale und Gestaltungselemente)</li> <li>- Raumgestalt</li> <li>- Raumgefüge</li> <li>- Form und Materialität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- funktionelle räumliche Anordnung</li> <li>- effiziente Nutzbarkeit</li> <li>- baulicher Zustand</li> <li>- Adaptierbarkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- standortspezifische Immissionen</li> </ul>
<b>FREIRÄUME</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ öffentliche</li> <li>▪ halböffentliche</li> <li>▪ private</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gesamtheitliches Siedlungsbild</li> <li>- räumlicher Zusammenhang</li> <li>- Identifikation</li> <li>- Materialität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- funktionelle räumliche Anordnung</li> <li>- effiziente Nutzbarkeit</li> <li>- angemessene Größen</li> <li>- Adaptierbarkeit</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- standortspezifische Immissionen</li> </ul>

Beurteilungskriterien WOHNUMFELD	ASPEKTE DER		
	GESTALTQUALITÄT	NUTZUNGSQUALITÄT	IMMISSIONS- BESCHRÄNKUNG
<b>PROJEKT:</b>			
<b>BEBAUUNG</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funktion / Nutzung</li> <li>▪ städtebauliche Lösung</li> <li>▪ wesentliche Bauelemente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gesamtheitliches Siedlungsbild (prägende Gesamtidee)</li> <li>- räumlicher Zusammenhang (Anbindung, Wegenetz, Übergänge)</li> <li>- Identifikation (unverwechselbare Merkmale und Gestaltungselemente)</li> <li>- Raumgestalt</li> <li>- Raumgefüge</li> <li>- Form und Materialität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- funktionelle räumliche Anordnung</li> <li>- effiziente Nutzbarkeit</li> <li>- angemessene Größen</li> <li>- Anpassungsfähigkeit an Nutzungsansprüche u. Bewohner:innenstrukturen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bauliche Reaktion auf Immissionen</li> </ul>
<b>WOHNUNGEN</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Funktion / Nutzung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raumgestalt</li> <li>- Raumgefüge</li> <li>- Außenraumbezug</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- funktionelle räumliche Anordnung</li> <li>- effiziente Nutzbarkeit</li> <li>- angemessene Größen</li> <li>- Anpassungsfähigkeit an Nutzungsansprüche u. Bewohner:innen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientierung der Räume</li> </ul>
<b>GEMEINSCHAFTLICHE FREIFLÄCHEN UND FREIRÄUME</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkierung (PKW, Fahrräder)</li> <li>▪ Aufenthaltsbereiche und Begegnungszonen</li> <li>▪ Rückzugsflächen</li> <li>▪ Spielflächen</li> <li>▪ Eingangsbereiche</li> <li>▪ raumgliedernde Elemente (Bepflanzung, etc.)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gesamtheitliches Siedlungsbild</li> <li>- räumlicher Zusammenhang</li> <li>- Identifikation</li> <li>- Materialität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- räumliche Anordnung</li> <li>- Nutzbarkeit</li> <li>- angemessene Größen</li> <li>- Anpassungsfähigkeit an Nutzungsansprüche u. Bewohner:innen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage und Situierung</li> </ul>
<b>PRIVATE AUßENRÄUME</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Garten, Terrasse, Balkon, etc.</li> <li>▪ raumgliedernde Elemente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gesamtheitliches Siedlungsbild</li> <li>- räumlicher Zusammenhang</li> <li>- Identifikation</li> <li>- Materialität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- räumliche Anordnung</li> <li>- Nutzbarkeit</li> <li>- angemessene Größen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage und Situierung</li> </ul>

## Verzeichnisse

Tab. 1: Wohnumfeld - Kriterien .....	16
--------------------------------------	----



Das Land  
Steiermark