

# Sanierungswohnbautisch Geschäftsordnung



Sanierungs-  
wohnbautisch  
Geschäftsordnung

Stand 15.7.2019



Das Land  
Steiermark

→ Energie, Wohnbau, Technik



## SANIERUNGSWOHNBAUTISCH GESCHÄFTSORDNUNG

### Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	3
1 Einrichtung.....	3
2 Aufgaben .....	3
2.1 Allgemeines .....	3
2.2 Beurteilung von Sanierungsvorhaben.....	3
3 Mitglieder .....	4
3.1 Zusammensetzung .....	4
3.2 Pflichten der Mitglieder .....	4
4 Geschäftsführung .....	4
5 Sitzungen.....	4
6 Behandlung der Geschäftsstücke .....	5
7 Beurteilung der Förderungsanträge .....	5
8 Protokolle.....	6
9 Voranfrage.....	6
ANHÄNGE .....	7
A. Umfassende Sanierung .....	7
B. Assanierung im Rahmen der Wohnhaussanierung.....	9
C. Sonderförderung „Sanierungsoffensive zur Belebung von Ortskernen“.....	11
BEILAGE WOHNUMFELD – KRITERIEN.....	12

Für den Inhalt verantwortlich: FA Energie und Wohnbau Referat Sanierung und Ökoförderung  
Referat Bautechnik und Gestaltung

Layout: Sylvia Pausch

<http://www.wohnbau.steiermark.at> → [Wohnbaurecht](#)

Herausgeber  
Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Abteilung 15 - Fachabteilung Energie und Wohnbau  
Landhausgasse 7  
8010 Graz

Telefon: +43/(0)316/877-2723  
Fax: +43/(0)316/877- 4569  
E-Mail: [wohnbau@stmk.gv.at](mailto:wohnbau@stmk.gv.at)



## Präambel

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

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 Allgemeines

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 BeraterInnen

### 3.1 Zusammensetzung

Der Sanierungswohnbautisch besteht aus folgenden **Mitgliedern**:

- einer Vertreterin/einem Vertreter der Fachabteilung Energie und Wohnbau, Referat Sanierung und Ökoförderung, 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 **BeraterInnen** einzuladen:

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

### 3.2 Pflichten der Mitglieder und BeraterInnen

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 Ökoförderung, Fachbereich Sanierung, 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 AntagstellerInnen sind zu den Sitzungen zu laden. Diese bzw. ihre Bevollmächtigten sind berechtigt, unter Beiziehung ihrer Planverfasserin/ihres Planverfassers ihr Bauvorhaben vorzustellen. Eine Beiziehung von Vertreterinnen/Vertretern der Standortgemeinde ist möglich.



Die Mitglieder und BeraterInnen erläutern ihre fachlichen Ansichten bzw. die GutachterInnen 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. Potenzielle FörderungswerberInnen 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.

Für die Behandlung als Voranfrage am Sanierungswohnbautisch sind folgende Unterlagen beizubringen:

### **Umfassende Sanierung**

- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt „Projektbeschreibung“
- Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan M 1:5000/2500
- Fotodokumentation des zu sanierenden Objektes
- Übersichtsplan Zentralität/Erreichbarkeit M 1:2500/5000

### **Assanierung**

- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt „Assanierungsbeschreibung“
- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt WBF 9S und im Stadtgebiet von Graz ergänzend die „Grundstücksbeurteilung“ der Stadtplanung
- Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan M 1:5000/2500



## ANHÄNGE

### A. Umfassende Sanierung

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

#### 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.
- 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.

**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 Erforderliche Unterlagen

**Dem Ansuchen um Vormerkung für den Sanierungswohnbautisch sind folgende Unterlagen anzuschließen:**

- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt „Projektbeschreibung“
- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt WBF 9S und im Stadtgebiet von Graz ergänzend die „Grundstücksbeurteilung“ der Stadtplanung
- 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 des zu sanierenden Objektes und der umgebenden Bebauung
- 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)
- Übersichtsplan über Versorgungseinrichtungen inklusive Entfernungsangaben (keine Luftlinienentfernungen!)
- gutachterliche Stellungnahme der Grazer Altstadtsachverständigenkommission oder der/des Ortsbildsachverständigen zum Bauvorhaben, sofern das Projekt in einer Schutzzone liegt



## B. Assanierung<sup>1</sup> im Rahmen der Wohnhaussanierung

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

### 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>2</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 Erforderliche Unterlagen

**Dem Ansuchen um Vormerkung für den Sanierungswohnbautisch sind folgende Unterlagen anzuschließen:**

- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt „Assanierungsbeschreibung“
- ausgefülltes und unterfertigtes Formblatt WBF 9S und im Stadtgebiet von Graz ergänzend die „Grundstücksbeurteilung“ der Stadtplanung
- 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
- aktuelles Luftbild
- Bestandspläne
- Grundsätzliche städtebauliche Gestaltungsvorstellung (Vorentwurf mit Angabe der Geschoßhöhe(n), Baukörpergliederung, Silhouette, Baumassenverteilung); 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 fördernden Gebäudes; Aufstellung Bestandsflächen und Neubaufächen)
- Übersichtsplan über Versorgungseinrichtungen inklusive Entfernungsangaben (keine Luftlinienentfernungen!)

<sup>1</sup> Assanierung bedeutet die „Verbesserung der Bebauung von Liegenschaften aus hygienischen, sozialen, technischen oder verkehrsbedingten Gründen“ [Duden]

<sup>2</sup> Das Wohnumfeld bezeichnet ein „auf die Art und Weise des Wohnens unmittelbar einwirkendes Umfeld“ [Duden]



- gutachterliche Stellungnahme der Grazer Altstadtsachverständigenkommission oder der/des Ortsbildsachverständigen zum Bauvorhaben, sofern das Projekt 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.



## 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 eine 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 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 Schätzgutachtens eines/einer gerichtlich beeideten Sachverständigen
- Ortsentwicklungskonzept/Ortsentwicklungsleitbild udgl. (sofern es ein derartiges Konzept/Leitbild, udgl. für die Gemeinde gibt)



## BEILAGE WOHNUMFELD – KRITERIEN

Beurteilungskriterien	Aspekte der		
	GESTALTQUALITÄT	NUTZUNGSQUALITÄT	IMMISSIONSFREIHEIT
<b>WOHNUMFELD</b>			
<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>	<b>Siedlungsstruktur:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Siedlungstypen</li> <li>- Erschließung / Verkehrsachsen</li> <li>- Öffentliche Räume</li> </ul>	<b>soziale Infrastruktur:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versorgungseinrichtungen</li> <li>- (Bildung, Lebensmittel, etc.)</li> <li>- ÖPNV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lärmimmissionen</li> <li>- Schadstoffimmissionen</li> <li>- Geruchsmissionen</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>Umgebungscharakteristik:</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stadt- bzw. dorfräumliche Lage</li> <li>▪ dominierender prägender Baubestand</li> </ul>	<b>Bebauungsstruktur:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebauungsweise</li> <li>- Geschoßigkeit, etc.</li> </ul>	<b>Nutzungsstruktur:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzungsarten</li> <li>- Attraktivität</li> <li>- 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 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>- 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>



## BEILAGE WOHNUMFELD – KRITERIEN

Beurteilungskriterien	Aspekte der		
	GESTALTQUALITÄT	NUTZUNGSQUALITÄT	IMMISSIONSFREIHEIT
<b>WOHNUMFELD</b>			
<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. BewohnerInnenstrukturen</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. BewohnerInnen</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. BewohnerInnen</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>