



Das Land
Steiermark



GESCHÄFTSORDNUNG WOHNBAUTISCH

Beschluss der Steiermärkischen Landesregierung vom 10.8.2020

Abteilung 15
Fachabteilung Energie und Wohnbau

Abteilung 13
Umwelt und Raumordnung

Präambel

Das Steiermärkische Wohnbauförderungsgesetz 1993 (Stmk. WFG 1993) legt in §3 die Grundsätze der Förderung und in §5 die Förderungsvoraussetzungen fest. Die Durchführungsverordnung zum WFG 1993 i.d.g.F. bestimmt in Konkretisierung dieser Anforderungen die städtebauliche und baukünstlerische Qualität (§3). Diese Anforderungen müssen vor Gewährung einer Förderung beurteilt werden.

Aufgrund der nur beschränkt verfügbaren Fördermittel im Wohnbau ist es notwendig, diese nach bestmöglichen Gesichtspunkten für eine nachhaltige Standortwahl und gestalterische Qualitätssicherung einzusetzen.

1. Einrichtung

Bei der mit der örtlichen Raumplanung befassten Abteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung wird ein sachverständiges Beurteilungsgremium mit der Bezeichnung „**Wohnbautisch**“ eingerichtet.

2. Aufgaben

2.1 Allgemeines

Die Aufgaben des Wohnbautisches sind:

- die raumplanerischen Standortqualitäten von geförderten Wohnbauvorhaben zu beurteilen,
- Entscheidungsgrundlagen für den Wohnbauförderungsbeirat und die Abteilung 15 FAEW aufzubereiten,
- die hohen Ansprüche an die städtebauliche und baukünstlerische/ architektonische Qualität von Projekten zu fördern,
- für ein höheres baukulturelles Bewusstsein einzutreten.

2.2 Beurteilung von Wohnbauvorhaben

Der Wohnbautisch beurteilt alle Wohnbauvorhaben (Gebäude mit mehr als zwei Eigentums- oder Mietwohnungen des geförderten Geschößwohnbaus, Ersterwerb von Wohnungen-Wohnbauscheck, Wohnheime und Eigenheime in Gruppe) hinsichtlich der Förderungswürdigkeit des Standortes nach den Bestimmungen des §3 Abs. 1 WFG 1993 sowie hinsichtlich der Förderungsvoraussetzungen nach §5 Abs. 1 Z. 1 bis 5 und 8 WFG 1993. Für Eigenheime in Gruppe erfolgt keine Beurteilung nach §5 Abs. 1 Z. 8 WFG 1993. Das WFG sowie die DVO (Durchführungsverordnung zum Stmk. WFG 1993) sind in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Die Beurteilung umfasst folgende Stufen:

2.2.A. Voranfrage

Das Instrument der Voranfrage stellt ein Service des Wohnbautisches dar: Potenzielle Förderungswerberinnen und Förderungswerber bzw. Ansuchende gem. §22 WFG 1993 i.d.g.F können noch vor einer offiziellen Kategorisierung die grundsätzliche raumplanungsfachliche Eignung eines Grundstückes/Standortes abklären.

2.2.B. Kategorisierung

Voraussetzung für eine Kategorisierung eines Grundstückes bzw. eines Vorhabens ist die Aufnahme in das Förderungsprogramm. Ausnahmen sind durch die Abteilung 15 FAEW möglich.

Für die Kategorisierung sind folgende Beurteilungsgrundlagen beim Wohnbautisch vorzulegen:

- Ausgefülltes und original gefertigtes Formblatt „WBF 9“
- Ausschnitt aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan M 1:5000/2500
- Städtebaulicher Strukturplan der Umgebung M 1:2000/1000
- Übersichtsplan betreffend die Zentralitäten und fußläufigen Erreichbarkeiten der Versorgungseinrichtungen M 1:5000/2500
- Gestaltungsplan der Gesamtanlage bei Anträgen für Einfamilienhäuser in Gruppe M 1:500/1000 (incl. notwendiger zentral zugänglicher Allgemeinfläche von mind. 5m² pro Wohneinheit bzw. mind. 50m² Gesamtgröße)
- Fotodokumentation des Grundstücks und der umgebenden Bebauung

Die Kategorisierung besteht aus **2 Teilschritten**:

2.2.B.1. Raumplanungsfachliche Standorteignung

Für die Förderungsvarianten Geschoßbau, Wohnbauschek und Eigenheime in Gruppe werden bei der Standortbeurteilung insbesondere die Eignung des Grundstückes, das Wohnumfeld, die Erreichbarkeiten / das Vorhandensein der öffentlichen und privatgewerblichen Einrichtungen in zumutbarer Entfernung (auch unter Berücksichtigung des §4 Abs. 2 des Bundesgesetzes zur Verbesserung der Nahversorgung und der Wettbewerbsbedingungen), die Erschließung, die technische Infrastruktur wie Abwasserbeseitigung, das Ausmaß der Belastung durch Lärm sowie Schadstoffe und Beeinträchtigungen etc. beurteilt.

Die Eignung des Standortes ist mittels des Formblattes „WBF 9“, erstellt durch eine sachverständige Raumplanerin bzw. einen sachverständigen Raumplaner und gefertigt von der Standortgemeinde, nachzuweisen. Seitens des Wohnbautisches erfolgt eine Überprüfung dieser Angaben und eine endgültige Einstufung der Eignung des Grundstückes. Das WBF9 ist maximal 5 Jahre ab Ausstellungsdatum für die Kategorisierung gültig.

2.2.B.2. Planungskategorisierung

Geeignete Standorte für den geförderten Geschoßwohnbau aus Sicht der Raumplanung werden je nach Anzahl der geplanten Wohneinheiten bzw. der äquivalenten Umrechnungswerte bei Wohnheimen für eine bestimmte Planungsart (Art der durchzuführenden Planung) kategorisiert.

In Frage kommen die Durchführung von städtebaulichen und baukünstlerischen Gutachterverfahren, die Einholung von Entwurfsgutachten (z.B. städtebauliche Testentwürfe), die Direktbeauftragung von Architektinnen und Architekten bzw. sonstigen Planungsberechtigten ohne Durchführung von Gutachterverfahren sowie Eigenplanungen durch die Förderungswerberin und den Förderungswerber bzw. Ansuchende gem. §22 WFG 1993 i.d.g.F. Bei dieser Planungskategorisierung sind die Größe des Bauvorhabens sowie die Lage und Besonderheit des Baugrundstückes (Sensibilität des Standortes) entsprechend zu berücksichtigen.

Eine Verpflichtung zur Durchführung von Gestaltungs- bzw. städtebaulichen Gutachterverfahren besteht ab 30 Wohneinheiten. Gutachterverfahren oder Entwurfsgutachten können zusätzlich auch für Einzelbauvorhaben, die wegen ihres sensiblen Standortes, ihres Umfeldes, ihrer Nutzung oder sonstiger Belange von besonderer öffentlicher Bedeutung sind, sowie für städtebauliche Planungsprojekte von besonderer Relevanz festgelegt werden.

Der Wohnbautisch berät und begleitet Gutachterverfahren, wenn im Zuge der Planungskategorisierung ein solches Planungsverfahren festgelegt wird. Der Wohnbautisch ist bei Erforderlichkeit an der Formulierung / Aufgabenstellung der besonderen Entwurfsaufgabe bei Auslobungen von Gutachterverfahren sowie an der Abgrenzung des Planungsgebietes zu beteiligen. Mindestens 1 stimmberechtigtes Mitglied des Wohnbautisches ist neben einer Vertreterin oder eines Vertreters der Abteilung 15 FAEW in die zuständigen Entscheidungsgremien (Jury) einzubinden.

2.2.C Projektbeurteilung

Für die Projektbeurteilung sind folgende Beurteilungsgrundlagen beim Wohnbautisch vorzulegen:

- Projektunterlagen zumindest in Vorentwurfsqualität (Lageplan inkl. Außenanlagen, Grundrisse, Schnitte, Ansichten), bei denen das Entwurfskonzept hinreichend genau konkretisiert ist und damit eine Erörterung am Wohnbautisch und insbesondere auch eine Beurteilung hinsichtlich Umsetzung der Grundsätze des anpassbaren Wohnbaus möglich ist (Wohnungsgrundrisse M 1:100 bzw. Wohnungstypen im M 1: 50 incl. Einrichtungsvorschlag und eingetragener möglicher barrierefreier Anpassbarkeit). Bei Hanglagen sind die Höhenschichtenlinien darzustellen.
- Bei Fortsetzungsbauabschnitten Fotos von den bereits realisierten Bauabschnitten.
- Bei besonderen Bauplatzsituationen kann der Wohnbautisch die Vorlage eines vereinfachten Modells verlangen.
- Wesentliche Änderungen, die über geringfügige Adaptierungen im Zuge der Bauausführung hinausgehen, sind dem Wohnbautisch vorzulegen (Zum Beispiel Änderungen an Fassaden).

Beim Vorliegen konkreter Projekte für den Geschoßwohnbau und den Wohnbauscheck beurteilt der Wohnbautisch die Planungen hinsichtlich ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualität sowie hinsichtlich ihrer sonstigen Förderungsvoraussetzungen nach §5 Abs. 1 Z. 1 bis 5 und 8 WFG 1993 i.d.g.F.

Beurteilungskriterien sind dabei insbesondere:

- Städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens
- Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur
- Auswirkungen des Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild
- Baukörpergestaltung und Baukörpergliederung
- Architektonische Formensprache
- Technische Funktionsaspekte der Grundrisslösungen (z.B. Installationen)
- Nutzbarkeit, Möblierbarkeit, anpassbarer Wohnbau, Funktionalität der Grundrisse
- Soziale Funktionsaspekte wie Eignung für Familien, Frauen / Männer, Kinder, ältere Generationen (Vorhandensein von Kinderwagenabstellplätzen, Fahrradräumen, witterungsgeschützten Zugängen und Außentreppen, etc.)
- Grundrissliche und städtebauliche Berücksichtigung von vorhandenen Immissionen
- Raumproportionen, Besonnung, Belichtung und Lichtführung
- Berücksichtigung der Anliegen des barrierefreien Bauens (Nachweis der behinderten- und altengerechten Anpassbarkeit, insbesondere der Sanitarräume)
- Wohnumfeld, Freiräume, Anbindung an die Umgebung
- Fahrverkehr und Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Wegeverbindungen
- Außenorientierung und Außenbezug der Anlage und Wohnungen
- Ökologische Gesichtspunkte
- Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens

3. Mitglieder

Der Wohnbautisch besteht aus folgenden stimmberechtigten Mitgliedern:

- einer Vertreterin oder einem Vertreter der Abteilung 13, Fachbereich örtliche Raumplanung des Referates Bau- und Raumordnung als Vorsitzende bzw. Vorsitzender
- einer Vertreterin oder einem Vertreter des Büros der für die Wohnbauförderung zuständigen Landesrätin bzw. des für die Wohnbauförderung zuständigen Landesrates

- einer Vertreterin oder einem Vertreter des Büros der für die örtliche Raumplanung zuständigen Landesrätin bzw. des für die örtliche Raumplanung zuständigen Landesrates
- einer Vertreterin oder einem Vertreter der Abteilung 15 FAEW, Fachbereich Technik-Wohnbau des Referates Bautechnik und Gestaltung
- einer Vertreterin oder einem Vertreter der Abteilung 17, Fachteam Standort- und Projektentwicklung des Referates Infrastruktur und Standortentwicklung
- einer Vertreterin oder einem Vertreter der Abteilung 15 FAEW, des Referates Bautechnik und Gestaltung
- der jeweils zuständigen Gebietsreferentin bzw. dem jeweils zuständigen Gebietsreferenten der Standortgemeinde des Bauvorhabens der Abteilung 13

Dem Wohnbautisch gehören folgende beratende Mitglieder ohne Stimmrecht an:

- eine Expertin oder ein Experte für Barrierefreies Bauen der Abteilung 15 FAEW bei allen Projektbeurteilungen gem. Punkt 2.2.C.
- Eine Vertreterin oder ein Vertreter der Abteilung 17, Landes- und Regionalentwicklung
- weitere Organe (z.B. insbesondere eine Vertreterin oder ein Vertreter des Stadtplanungsamtes der Stadt Graz – bei Bauvorhaben in der Stadtgemeinde Graz, Vertreter anderer landesinterner Dienststellen, Vertreterinnen oder Vertreter des Bundesdenkmalamtes, sonstige externe Fachleute), die bei Notwendigkeit auf Einladung der Vorsitzenden bzw. des Vorsitzenden oder der Mehrheit der Mitglieder beigezogen werden.

Die Mitgliedschaft am Wohnbautisch bezieht sich auf die Dienststelle und ist an keine konkrete Person gebunden. Bei Verhinderung eines Mitgliedes können von der jeweiligen Dienststelle Ersatzmitglieder nominiert werden.

4. Sitzungen

Der Wohnbautisch übt seine Tätigkeit in Sitzungen aus.

Die Sitzungen des Wohnbautisches finden nach Bedarf, in der Regel 14-tägig statt. Die Sitzungstermine werden mindestens für 3 Kalendermonate im Voraus festgelegt und veröffentlicht. Die Sitzungen des Wohnbautisches sind nicht öffentlich.

Die Einberufung des Wohnbautisches erfolgt durch die Geschäftsstelle schriftlich, auch per E-Mail, unter Beifügung der Tagesordnung möglichst eine Woche vor dem Sitzungstermin.

Die Förderungswerberinnen und Förderungswerber bzw. Ansuchenden gem. §22 WFG 1993 i.d.g.F sind zu den Sitzungen zu laden. Diese bzw. ihre Bevollmächtigten sind berechtigt, unter Beiziehung ihrer Planverfasserin bzw. ihres Planverfassers ihr Projekt/ihren Standort vorzustellen. Eine Beiziehung von Vertreterinnen und Vertretern der Standortgemeinde und einer Vertreterin oder einem Vertreter der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner ist möglich.

5. Behandlung der Geschäftsstücke

Die Nominierung eines Standortes / Projektes zur Beurteilung am Wohnbautisch erfolgt nur dann, wenn der Antrag einschließlich der vollständigen Unterlagen digital und in Papierform 14 Tage vor dem jeweiligen Sitzungstermin bei der Abteilung 13 eingebracht wurde.

Die Reihung, die Auswahl und die Prioritätenliste für die zu behandelnden Projekte bestimmt die mit der Geschäftsführung betraute Stelle.

In begründeten Einzelfällen kann die Begutachtung auch an Ort und Stelle erfolgen.

Die Unterlagen der Projektbeurteilungen werden im Anschluss an die Beurteilung am Wohnbautisch von der Abteilung 13 an die Abteilung 15 übermittelt.

6. Beschlüsse

Jedes stimmberechtigte Mitglied ist in den Sitzungen des Wohnbautisches stimmberechtigt.

Der Wohnbautisch ist beschlussfähig, wenn alle stimmberechtigten Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und mindestens die Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder einschließlich der / des Vorsitzenden anwesend sind. Die Entscheidungen werden mit einfacher Stimmenmehrheit in offener Abstimmung getroffen, Stimmenthaltung ist nicht zulässig. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme der / des Vorsitzenden.

Für die Befangenheit gelten die Bestimmungen des §53 AVG.

Der Wohnbautisch kann einen Standort bzw. ein Grundstück wie folgt beurteilen:

- sehr gut geeignet (Grundstücke mit besonders hohem Zielerfüllungsgrad aus Sicht der Raumplanung im Sinne der „Ökologischen Wohnbauförderung“),
- geeignet,
- mit Auflagen geeignet,
- nicht geeignet.

Im Zuge der Projektbeurteilung gemäß Punkt 2.2.C. kann der Wohnbautisch ein Projekt mit oder ohne Auflagen genehmigen oder ein Projekt ablehnen.

Wird ein Projekt vom Wohnbautisch negativ beurteilt/abgelehnt, ist der Förderungswerberin und dem Förderungswerber bzw. Ansuchenden gem. §22 WFG 1993 i.d.g.F unter Anführung der Gründe im Protokoll die Möglichkeit zur Wiedervorlage (Neuvorlage) des Projektes einzuräumen.

Die Beurteilung des Wohnbautisches hat grundsätzlich bindenden Charakter. Die Abteilung 15 FAEW bzw. der Wohnbauförderungsbeirat kann ein Projekt nur zur Genehmigung durch die Landesregierung empfehlen, wenn eine positive Begutachtung des Wohnbautisches vorliegt.

7. Protokolle

Über die Ergebnisse der Beurteilung wird eine Niederschrift in Form eines Protokolls verfasst. Die Protokolle des Wohnbautisches werden von der/dem Vorsitzenden unterfertigt und der Abteilung 15 FAEW übermittelt. Der Förderungswerberin und dem Förderungswerber bzw. Ansuchenden gem. §22 WFG 1993 i.d.g.F. wird das betreffende Protokoll zugeleitet.

8. Geschäftsführung

Die Geschäfte werden von der mit der örtlichen Raumplanung befassten Abteilung des Amtes der Landesregierung geführt (Geschäftsstelle).

Der Geschäftsstelle obliegen sämtliche Organisationsaufgaben des Wohnbautisches wie Terminkoordination, Vorbereitung der Tagesordnung, Einladung zu den Sitzungen, Protokollführung, etc.

9. Pflichten der Mitglieder

Die Mitglieder erbringen ihre Aufgaben unentgeltlich im Zuge ihres Dienstes beim Land Steiermark. Sie sind verpflichtet ihre Tätigkeit fachbezogen, gewissenhaft und unabhängig zu führen.