



Das Land
Steiermark

GESCHÄFTSORDNUNG WOHNBAUTISCH

Stand: 05.04.2007

Abteilung 15
Wohnbauförderung

Fachabteilung 13B
Bau- und Raumordnung,
Energieberatung

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 bestimmt in Konkretisierung dieser Anforderungen die zulässige Lärmbelastung (§2) und 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 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 Geschosswohnbaus, 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. as WFG 1993 ist i.d.g.F. anzuwenden.

Die Beurteilung umfasst folgende Stufen:

A. Voranfrage

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

B. Kategorisierung

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

B.1. Raumplanungsfachliche Standorteignung

Für die Förderungsvarianten Geschossbau, Wohnbauscheck 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 Nahversorgungsgesetz, BGBl. Nr. 392/1977, und des §3 Abs. 7 des Entwicklungsprogramms für das Wohnungswesen), 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/n sachverständige/n RaumplanerIn und gefertigt von der Standortgemeinde nachzuweisen. Seitens des Wohnbautisches erfolgt eine Überprüfung dieser Angaben und eine endgültige Einstufung der Eignung des Grundstückes.

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 sonstigen Planungsberechtigten ohne Durchführung von Gutachterverfahren und Eigenplanungen durch den/die FörderungswerberIn 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 2 stimmberechtigte Mitglieder des Wohnbautisches sind neben einem Vertreter/einer Vertreterin der Abteilung 15 in die zuständigen Entscheidungsgremien (Jury) einzubinden.

C Projektbeurteilung

Für die Projektbeurteilung sind folgende Beurteilungsgrundlagen beim Wohnbautisch vorzulegen:

- Projektunterlagen zumindest in Vorentwurfsqualität (Lageplan incl. Außenanlagen, Grundrisse, Schnitte, Ansichten), bei denen das Entwurfskonzept hinreichend genau konkretisiert ist und damit eine Erörterung am Wohnbautisch und insbesondere auch eine Beurteilung der Adaptierbarkeit in Bezug auf den barrierefreien Umbau aufgezeigt wird (Wohnungsgrundrisse M 1:100 bzw. Wohnungstypen im M 1:50 incl. Einrichtungsvorschlag und eingetragener möglicher Adaptierbarkeit). 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.

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
- Nutzbarkeit, Möblierbarkeit, Adaptierbarkeit, 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 altengerechte Adaptierbarkeit insbesondere der Sanitärräume)
- Wohnumfeld, Freiräume, Anbindung an die Umgebung
- Fahrverkehr und Unterbringung des ruhenden Verkehrs, Wegeverbindungen
- Außenorientierung und Außenbezug der Anlage und Wohnungen
- Ökologische Gesichtspunkte (Schall-, Wärmeschutz, Beheizung, Energieverbrauch, Baustoffwahl, Ausrichtung der Gebäude im Hinblick auf Solarnutzung, etc.)
- Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens

3. Mitglieder

Der Wohnbautisch besteht aus folgenden stimmberechtigten Mitgliedern:

- einem/einer VertreterIn der Fachabteilung 13B, Referat für Örtliche Raumplanung, als Vorsitzende/em
- einem/einer VertreterIn des Büros des/der für die Wohnbauförderung zuständigen Landesrates/Landesrätin
- einem/einer VertreterIn des Büros des/der für die örtliche Raumplanung zuständigen Landesrates/Landesrätin
- einem/einer VertreterIn der Abteilung 15, Technisches Referat für Wohnbauförderung
- einem/einer VertreterIn des Abteilung 16, Landes- und Gemeindeentwicklung, Referat für Gemeindeentwicklung, Wohnbau und Gemeindehochbau
- einem/einer VertreterIn der Fachabteilung 17B, Referat Hochbau und Baugestaltung
- dem/die jeweils zuständige GebietsreferentIn der Standortgemeinde des Bauvorhabens der FA13B

Dem Wohnbautisch gehören folgende beratende Mitglieder ohne Stimmrecht an:

- ein/eine VertreterIn der Stadt Graz, Stadtbaudirektion, Referat Barrierefreies Bauen bei allen Projektbeurteilungen gem. Punkt 2.2.C.
- weitere Organe (z.B. insbesondere ein/eine VertreterIn des Stadtplanungsamtes der Stadt Graz – bei Bauvorhaben in der Stadtgemeinde Graz, Vertreter anderer landesinterner Dienststellen, VertreterInnen des Bundesdenkmalamtes, sonstige externe Fachleute), die bei Notwendigkeit auf Einladung des Vorsitzenden/der 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 bzw. Ansuchenden gem. §22 WFG 1993 i.d.g.F sind zu den Sitzungen zu laden. Diese bzw. ihre Bevollmächtigten sind berechtigt, unter Beiziehung ihres Planverfassers/ihrer Planverfasserin ihr Projekt/ihren Standort vorzustellen. Eine Beiziehung von Vertretern/Vertreterinnen der Standortgemeinde und einem Vertreter/einer Vertreterin der künftigen BewohnerInnen ist möglich.

5. Behandlung der Geschäftsstücke

Die Nominierung eines Standortes/Projekt es zur Beurteilung am Wohnbautisch erfolgt nur dann, wenn der Antrag einschließlich der vollständigen Unterlagen 14 Tage vor dem jeweiligen Sitzungstermin bei der Abteilung 15 abgegeben wurde. Die Abteilung 15 weist die beantragten Geschäftsfälle dem Wohnbautisch zu.

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

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

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 des/der Vorsitzenden anwesend sind. Die Entscheidungen werden mit einfacher Stimmenmehrheit in offener Abstimmung getroffen, Stimmenthaltung ist nicht zulässig. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des/der Vorsitzenden. Für die Befähigung 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 dem/der FörderungswerberIn 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 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 vom Vorsitzenden/ von der Vorsitzenden unterfertigt und der Abteilung 15 übermittelt. Dem/der FörderungswerberIn bzw. Ansuchende 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 bzw. der Stadt Graz. Sie sind verpflichtet ihre Tätigkeit fachbezogen, gewissenhaft und unabhängig zu führen.