



Alle personenbezogenen Bezeichnungen dieses Informationsblattes werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

## **„UMFASSENDE“ SANIERUNG** **Information über den Sanierungswohnbautisch**

### **Grundsätzliche Ablaufinformation:**

Das Bauvorhaben muss im Förderungsprogramm des Landes Steiermark enthalten sein. Um die Aufnahme in dieses Förderungsprogramm ist mit dem Formblatt „Projektbeschreibung“ rechtzeitig bei der Abteilung Wohnbauförderung anzusuchen.

Dem Ansuchen um Aufnahme ins Förderungsprogramm („Projektbeschreibung“) sind folgende Unterlagen anzuschließen:

- Fotos des zu sanierenden Objektes
- Ausschnitt (Kopie) aus dem Flächenwidmungsplan (erhältlich bei der örtlichen Gemeinde oder beim Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Fachabteilung 13B – Bau- und Raumordnung oder A16-Landes- und Gemeindeentwicklung, jeweils 8010 Graz, Stempfergasse 7)
- Lageplan mit Kennzeichnung der Grundstücksflächen und Darstellung der Umgebungssituation im Maßstab 1:1000 bis 1:5000 („Strukturplan“)
- Bestandspläne
- Vorentwurf (sämtliche Grundrisse, Ansichten und Schnitte) im Maßstab 1:100 mit färbiger Darstellung (Bestand: grau, Abbruch: gelb, Neubau: rot) der geplanten Baumaßnahmen
- Nachweis über Versorgungseinrichtungen inklusive Entfernungangaben.

Nach Vorprüfung dieser Unterlagen erfolgt im Bedarfsfalle eine Begutachtung vor Ort durch den Sanierungswohnbautisch.

Nach positiver Begutachtung des zu sanierenden Objektes durch den Sanierungswohnbautisch kann der Liegenschaftseigentümer oder Bauberechtigte mit dem entsprechenden Formblatt um die Förderung ansuchen.

### **Einrichtung des Sanierungswohnbautisches:**

Bei der Abteilung 15-Wohnbauförderung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung ist ein Beurteilungsgremium mit der Bezeichnung „Sanierungswohnbautisch“ eingerichtet. Der Sanierungswohnbautisch beurteilt alle Vorhaben, die im Rahmen der „Umfassenden“ Sanierung gefördert werden sollen. Die Aufgabe dieses Sanierungswohnbautisches ist es, Entscheidungsgrundlagen aufzubereiten sowie die hohen Ansprüche an die Qualität von Projekten zu fördern.

A-8011 Graz • Dietrichsteinplatz 15

Wir sind Dienstag bis Freitag von 8:30 bis 12:30 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung für Sie erreichbar  
Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahn Linien 3, 6 Haltestelle Dietrichsteinplatz

DVR 0087122 • UID ATU37001007 • Landes-Hypothekenbank Steiermark: BLZ: 56000, Kto.Nr.: 20141001109

Internet: <http://www.wohnbau.steiermark.at>

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

- Es ist auf den Wohnbedarf in der jeweiligen Gemeinde Bedacht zu nehmen (z.B. durch Heranziehung einer Wohnbedarfsstudie). Dabei ist auch zu prüfen, ob es sich bei eventuell leer stehenden Wohneinheiten um qualitative und leistbare Einheiten handelt.
- Bauvorhaben in einer Gefahrenzone (gelbe und rote Gefahrenzone, Hinweis- und Vorbehaltsbereiche der WLV, Hochwasserabflussbereiche, etc.) sind grundsätzlich nicht förderungswürdig. In Ausnahmefällen kann der Sanierungswohnbautisch von diesem Grundsatz abgehen. Eine Gefahrenfreistellung des Gebäudes selbst, der Wege, allfällige Autoabstell- und Spielflächen ist jedoch in jedem Fall erforderlich.
- Bauvorhaben in Gemeinden mit nicht ausreichenden öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen sind in Ausnahmefällen nur dann möglich, wenn mit der Realisierung eines geförderten Bauvorhabens eine Zentrumsstärkung und die Ermöglichung einer Neuansiedlung bzw. wirtschaftlichen Führung von solchen öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen ermöglicht wird (z.B. Lebensmittelgeschäft, Kindergarten, etc.).
- Alle Weglängen zu den Versorgungseinrichtungen sind in Meter fußläufige Entfernung anzugeben (keine Luftlinienentfernungen!). Von einer optimalen Fußentfernung kann bis maximal 700 m Entfernung ausgegangen werden.

**Hinweis:** Die Vorgaben hinsichtlich der Versorgungseinrichtungen im Sinne der vorangehenden Punkte gelten nicht für Gebäude mit einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz gemäß § 25 Abs. 3 Z. 2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz (ROG). Die entsprechende Nachweise betreffend Versorgungseinrichtungen sind allerdings nach Möglichkeit (das heißt im Falle des Entsprechens der vorangehenden Punkte) vorzulegen.

- Bei lärmbelasteten Grundstücken ist bei der Projektentwicklung jedenfalls die frühzeitige Zusammenarbeit mit einem Lärmgutachter zu empfehlen. Für die Projektbeurteilung beim Sanierungswohnbautisch ist die Vorlage eines projektbezogenen Gutachtens basierend auf den tatsächlich gemessenen Lärmimmissionen am Grundstück des zu fördernden Objektes notwendig. Grundsätzlich ist auf Lärmquellen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle, Eigenabschirmungen, Abschirmungen durch Nebengebäude, vorgehängte Fassaden, Wintergärten etc. und eine entsprechende Grundrisslösung zu reagieren (Verlegen der lärmempfindlichen Nutzungen auf die Lärm abgewandte Seite).
- Geförderte Bauvorhaben in der Baulandkategorie Dorfgebiet gemäß § 23 Abs. 5 lit. f ROG sind maximal bis zu einer Anzahl von 4 Wohneinheiten bei nachgewiesener Konfliktfreiheit mit umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben (Geruch, Lärm, etc.) möglich.
- Die Förderung der Erweiterung von Gebäuden ist im maximalen Ausmaß von 30% bezogen auf die Nutzflächen der künftigen Wohnungen möglich. Eine Förderung der Erweiterung im maximalen Ausmaß von 49% ist nur dann möglich, wenn dies im städtebaulichen Interesse ist (z. B. bei Aufstockung eines zu sanierenden Gebäudes bis zur First- bzw. Traufhöhe des Nachbargebäudes).  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sogenannte „Ersatzbauten“ gemäß dem Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 nicht vorgesehen sind und jedenfalls die Erweiterungsvorgabe gilt.

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

- Gebäude mit 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 ausgenommen sind Gebäude, die bereits Wohnzwecken dienen und durch die „umfassende“ Sanierung die Anzahl der Wohnungen grundsätzlich unverändert bleibt sowie ohne Erweiterung Gebäude mit einer baukulturell bemerkenswerten und gebietstypischen Bausubstanz gemäß § 25 Abs. 3 Z. 2 Steiermärkisches Raumordnungsgesetz)
- Gebäude, die laut Flächenwidmungsplan im Industriegebiet liegen (von dieser Bestimmung ausgenommen sind Gebäude, die im „Industriegebiet 1“ liegen und im Rahmen der „umfassenden“ Sanierung Wohnungen für Dienstnehmer geschaffen werden)
- Nicht abgeschlossene Gebäudeteile (einen abgeschlossenen Gebäudeteil bildet die Gesamtheit jener Wohnungen, die durch ein Stiegenhaus erschlossen sind sowie Dachgeschosse)
- Wohnungen, die ganz oder teilweise unter dem angrenzenden Geländeniveau liegen. Wohnungen in Hanglage können dann gefördert werden, wenn die Schlaf- und Aufenthaltsräume sich nicht unter dem angrenzenden Geländeniveau befinden.

### **Mitglieder:**

Der Sanierungswohnbautisch besteht aus folgenden Mitgliedern:

- Einem Vertreter der Abteilung 15, Referat Wohnhaussanierung, als Vorsitzenden
- Einem Vertreter des Büros des für die Wohnbauförderung zuständigen politischen Referenten
- Einem Vertreter der Abteilung 15, Technisches Referat
- Einem Vertreter der Abteilung 16, Landes- und Gemeindeentwicklung, Referat Kleinregionentwicklung, kommunale Planung und Revitalisierung
- Einem Vertreter des Bundesdenkmalamtes.

Im Bedarfsfalle können vom Sanierungswohnbautisch Fachleute aus anderen Fachgebieten (z. B. der Fachabteilung 13B – Bau- und Raumordnung oder aus dem Bereich des Naturschutzes) mit beratender Stimme herangezogen werden.

### **Beschlüsse:**

Jedes Mitglied ist in den Sitzungen des Sanierungswohnbautisches stimmberechtigt. Der Sanierungswohnbautisch ist beschlussfähig, wenn alle stimmberechtigten Mitglieder geladen wurden und mindestens die Hälfte der stimmberechtigten Mitglieder einschließlich des Vorsitzenden anwesend sind.

Die Entscheidungen werden mit einfacher Stimmenmehrheit in offener Abstimmung getroffen, Stimmenthaltung ist nicht zulässig. Bei Stimmgleichheit entscheidet die Stimme des Vertreters des technischen Referates der Abteilung 15.  
Für die Befangenheit gelten die Bestimmungen des § 53 AVG.

Der Sanierungswohnbautisch kann 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.

Im Zuge der Projektbeurteilung auf Basis der vorgegebenen Kriterien kann der Sanierungswohnbautisch ein Projekt mit oder ohne Auflagen genehmigen oder ein Projekt ablehnen.

Wird ein Projekt vom Sanierungswohnbautisch abgelehnt, ist dem Förderungswerber unter Anführung der Gründe im Protokoll die Möglichkeit zur Neuvorlage des Projektes einzuräumen.

### **Protokolle:**

Über die Ergebnisse der Beurteilung wird eine Niederschrift in Form eines Protokolls verfasst. Dem Förderungswerber wird das betreffende Protokoll zugeleitet.

### **Geschäftsführung:**

Die Geschäfte werden von der Abteilung 15, Sanierungsreferat, des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung geführt (Geschäftsstelle). Der Geschäftsstelle obliegen neben der Vorsitzführung sämtliche Organisationsaufgaben des Sanierungswohnbautisches wie Terminkoordination, Vorbereitung der Tagesordnung, Einladung zu den Sitzungen, Protokollführung, etc.