

WBF9 – ERLÄUTERUNGEN ZUM FORMULAR:

Das WBF9 ist eine **gutachterliche Stellungnahme** verfasst von einem befugten Sachverständigen. Voraussetzung für eine Behandlung am Wohnbautisch ist das vollständig ausgefüllte WBF9-Formular (in 2-facher Ausfertigung und originalunterfertigt vom Verfasser und von der Standortgemeinde), welches zusammen mit folgenden Unterlagen mittels Antragsformular (download auf website der A15) bis spätestens 2 Wochen vor dem Wohnbautisch-Termin bei der A15 einzureichen ist:

- Ausschnitt des **aktuellen** Flächenwidmungsplanes (in Farbe!) im Maßstab 1:5.000 bzw. M 1:2500, auf dem das Grundstück mit einem roten Kreis kenntlich gemacht ist und die anschließenden Flächen mit der jeweiligen Ausweisung gut sichtbar sind
- Städtebaulicher Strukturplan mit Angaben zu Geschossanzahl, Dachform, etc. im M 1:2.000 bzw. M 1:1000
- Darstellung der Entfernungen der fußläufig erreichbaren Einrichtungen incl. der Haltestellen des ÖPNV gem. 4.1. im Maßstab 1:5.000 bzw. im M 1:2500

ACHTUNG: Grundstücksoptionen, Grundstücksankäufe und Planungsleistungen vor erfolgter Kategorisierung am Wohnbautisch erfolgen ausschließlich auf eigenes Risiko des Antragstellers !

Die Angaben im WBF9 werden am „Wohnbautisch“, einem Gremium, in dem die zuständigen Abteilungen des Landes unter Koordination der FA13B vertreten sind, nochmals geprüft, und es wird über eine Förderfähigkeit aufgrund der Wertung der gesamtheitlichen Standortvoraussetzungen entschieden.

WBF9-Gutachten, die als Grundlage für eine Grundstücks- oder/und Projektsbeurteilung verwendet werden, müssen den jeweils aktuellsten Stand widerspiegeln. Ein WBF9 ist daher zu aktualisieren, wenn zwischenzeitlich Änderungen eingetreten sind, welche die Förderfähigkeit eines Grundstückes verändern könnten. Für geringfügige Änderungen ist auch eine vereinfachte Zusatzstellungnahme des Raumplaners möglich.

1. ERFASSUNG DER PROJEKTSDATEN

Grundsätzlich sind nur die Baulandkategorien WA, WR und KG gem. Steiermärkischem Raumordnungsgesetz, §23 förderfähig! Für Dorfgebiete (DO) ist im Ausnahmefall eine Einzelprüfung vorgesehen.

Geförderter Geschosswohnbau

→ Erforderliche Unterlagen:

- für die Kategorisierung: **WBF9**

...ist eine Förderungsform, bei der Eigentums- oder Mietwohnungen bzw. Heime in mehrgeschossiger oder verdichteter Bauweise von gemeinnützigen Bauträgern oder Gemeinden errichtet werden.

Das Planungsverfahren (Eigenplanung, Direktauftrag oder Gutachterverfahren) wird nach dem Umfang des Bauvorhabens und der Sensibilität der Umgebung ausgewählt.

Wohnbauscheck

→ Erforderliche Unterlagen:

- für die Kategorisierung: **WBF9**

...ist eine Förderungsform, bei der ein befugter Bauträger Eigentumswohnungen errichten kann und dem jeweils ersten Käufer (natürliche Person) einer solchen Wohnung eine Förderung („Wohnbauscheck“) gewährt werden kann. Das Bauvorhaben muss mindestens 3 Wohnungen mit je 30-150m² umfassen und darf keine freistehenden Eigenheime beinhalten.

Eigenheime in Gruppe

→ Erforderliche Unterlagen: **WBF9 und Gestaltungsplan der Gesamtanlage im Maßstab 1:500/1:1000**

...ist eine Bebauungsform, bei der eine Gesamtfläche in Einzelbauplätze zu je maximal 800m² geteilt wird, die dann mit (mindestens 10) Eigenheimen bebaut werden. Zentral angeordnet in der ursprünglichen Gesamtfläche muss ein Gemeinschafts(-grün)bereich vorgesehen sein, der mindestens 50m² bzw. mind. 5m²/Wohneinheit betragen muss. Dieser kann eine Kommunikationsfläche oder ein Kinderspielplatz sein. Eine gemeinsame Aufschlüsselung ist erforderlich. In Abwanderungsgemeinden und bei Baulücken ist in Ausnahmefällen auch eine „Eigenheime in Gruppe“ – Förderung möglich, wenn weniger als 10, jedoch mindestens 5 Wohneinheiten errichtet werden.

2. RAUMPLANERISCHE KRITERIEN

→ VORRANGZONEN FÜR DIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG :

Ziel der Raumplanung ist es, der Zersiedelung entgegenzuwirken und Entwicklungen (auch im ländlichen Raum) zu bündeln. Die Schaffung von Zentralität, nachhaltigen Siedlungsstrukturen und kompakteren baulichen Strukturen ist deshalb auch bei der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln ein Hauptkriterium. Grundstücke, die in einer überörtlichen Vorrangzone für die Siedlungsentwicklung liegen, haben daher eine höhere Priorität für eine Förderung.

Vorrangzonen für die Siedlungsentwicklung sind:

- **Regionale Siedlungsschwerpunkte:**

(→Überörtliche Raumplanung)

Diese werden im Regionalen Entwicklungsprogramm (Regionalplan) als Signatur festgelegt und liegen bereits für alle Gemeinden der Steiermark vor. Die genaue Abgrenzung erfolgt im Örtlichen Entwicklungskonzept.

- **Bereiche mit überdurchschnittlich guter Erschließung durch Öffentliche Verkehrsmittel:**

(→Überörtliche Raumplanung)

Dies sind Bereiche mit einer überdurchschnittlichen Erschließung im öffentlichen Verkehr. Es handelt sich um Zonen innerstädtischer Bedienungsqualität (Werktags ¼ h Takt) und um Hauptlinien des öffentlichen Verkehrs (Werktags ½ Stunden Takt). Diese werden im Regionalplan der Regionalen Entwicklungsprogramme der neuen Generation festgelegt.

- **Örtliche Siedlungsschwerpunkte:**

(→Örtliche Raumplanung)

Diese werden im Örtlichen Entwicklungskonzept festgelegt. Sie können von den Gemeinden zusätzlich zu den regionalen Entwicklungsschwerpunkten festgelegt werden. Die genaue Abgrenzung erfolgt im Örtlichen Entwicklungskonzept. Örtliche Siedlungsschwerpunkte sind in ihrer Wertigkeit niedriger eingestuft als Regionale Siedlungsschwerpunkte und Bereiche mit überdurchschnittlich guter Erschließung durch Öffentliche Verkehrsmittel. Eine Geschoßbau-, bzw. Wohnbauschekföderung kann hier nur in Ausnahmefällen (bei ausreichend vorhandenen öffentlichen und privatgewerblichen Versorgungseinrichtungen) gewährt werden.

- **Sonstige Siedlungsschwerpunkte:**

(→Örtliche Raumplanung, ÖEK nach Rechtslage vor LGBl. 13/2005)

Liegt kein Örtliches Entwicklungskonzept neuer Rechtslage vor (ÖEK-Neu), ist zumindest die Lage in einem sonstigen Siedlungsschwerpunkt Grundvoraussetzung für eine nähere Beurteilung des Standortes.

3. EINSCHRÄNKUNGEN DER BEBAUBARKEIT

Bei Überschreitung der höchstzulässigen Lärmbelastung (siehe untenstehenden Tabellenwerte) muss ein Lärmgutachten (lärmetechnische Stellungnahme) eines befugten Sachverständigen vorgelegt werden.

→ ZULÄSSIGE LÄRM- UND IMMISSIONSBELASTUNG:

(1) Die Förderung der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen, von Wohnheimen und von Eigenheimen in Gruppen sowie die Erteilung einer Zustimmung gemäß §22 des Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetzes 1993 dürfen nur erfolgen, wenn das für die Bebauung vorgesehene Grundstück keine ein zumutbares Ausmaß überschreitende Belastung durch Lärm sowie Schadstoffe und Beeinträchtigungen aufweist.

(2) Die Lärmbelastung im Freien vor dem Fenster des vom Lärm am stärksten betroffenen Aufenthaltsraumes darf in der Regel folgende Immissionsgrenzwerte - ermittelt als Außen-Bewerteter Energieäquivalenter Dauerschallpegel $L_{A,eq}$ in dB - nicht überschreiten:

Lärmbelastung in dB im Außenbereich vor Fenstern	während der Tages	Nachtstunden
Reines und allgemeines Wohngebiet	55	45
Kerngebiet	60	50

(Anm.: Bei Überschreitung ist das dafür vorgesehene Kästchen der entsprechenden Baulandkategorie anzukreuzen)

Als Nacht gelten die Stunden zwischen 22 und 6 Uhr. Die Lärmbelastung ist als energieäquivalenter Dauerschallpegel über die lautesten aufeinander folgenden 8 Stunden bei Tag bzw. die lauteste halbe Stunde bei Nacht zu ermitteln. Der Verkehrslärm von Eisenbahnen ist in die Ermittlung des energieäquivalenten Dauerschallpegels nicht einzubeziehen.

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Schutzes vor übermäßigen Eisenbahnlärmimmissionen sind bei Wohnbauten, deren Entfernung von der nächstgelegenen Gleisachse weniger als 120 m betragen, bauliche Lärmschutzmaßnahmen zu treffen bzw. sind die entsprechenden Nachweise nach SchIV (Schienenverkehrslärm-Immissionsschutzverordnung) beizubringen. Für die Errichtung von Wohnbauten in einer Entfernung von weniger als 40 m von der nächstgelegenen Gleisachse ist eine Förderung unzulässig, sofern keine ausreichende Abschirmung (z.B. Dämme, Eigenabschirmung durch entsprechende Grundrissgestaltung und dergleichen) vorliegt.

(3) In begründeten Fällen ist eine Förderung zulässig, wenn die Grenzwerte gemäß Abs.2 zwar überschritten werden, jedoch durch Grundrisslösungen (z.B. Schlafräume an der dem Lärm abgewandten Gebäudeseite), zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Einbau schallgedämpfter Lüftungsfenster an der Straßenseite) und dergleichen ein ungestörtes Wohnen gewährleistet wird. Als begründete Fälle, in welchen von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte abgesehen werden kann, gelten insbesondere Bauvorhaben nachstehender Art:

- a. Bauvorhaben in Kerngebieten, deren Errichtung in einem besonderen Interesse der Raumplanung gelegen ist,
- b. Bauvorhaben, durch welche eine wesentliche Verbesserung bestehender Wohnverhältnisse bewirkt wird,
- c. Errichtung von Wohnungen und Wohnheimen durch Umbau bestehender Gebäude und
- d. Bauvorhaben in Fluglärmbelastungszonen, deren Errichtung in einem besonderen Interesse der Raumplanung gelegen ist.

(4) In den Fällen gemäß Abs.3 muss jedoch zumindest folgenden Bedingungen entsprochen werden, wobei bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden Ausnahmen zulässig sind:

- a. Fenster von Wohnräumen, die einem Außenlärmpegel $L_{eq}(A)$ von mehr als 60 dB tags oder 50 dB nachts ausgesetzt sind, müssen einen erhöhten Schallschutz nach ÖNORM B 8115, Teil 2, aufweisen.
- b. Vor Fenstern von Schlafräumen darf ein Nachtgrenzwert $L_{eq}(A)$ von 50 dB nicht überschritten werden, außer es handelt sich um Wohnungen mit mehr als zwei Schlafräumen. In solchen Fällen ist die Überschreitung des Grenzwertes für einen Schlafraum zulässig.

(§2 Durchführungsverordnung zum WFG 1993)

Gebiete, die von der 60dB-Dauerschallpegel-Zone des zivilen Luftverkehrs oder von der 95dB-Spitzenschallpegel-Zone des militärischen Luftverkehrs betroffen sind, wird mit Ausnahme §2(3d) WFG 1993 keine Förderung gegeben.

Geruch und Luftschadstoffe:

- a. Geruchsbelastung aus tierhaltenden Betrieben: Standorte innerhalb von Geruchsimmissionen aus nahe gelegenen tierhaltenden Betrieben sind nicht förderfähig. Im Anlassfall ist ein entsprechender Nachweis zu führen (vorläufige Richtlinie zur Beurteilung von Immissionen aus der Nutztierhaltung in Stallungen). Die Berechnung ist auf den möglichen Rechtsbestand in Stallungen unabhängig von der aktuellen Tierzahl abzustimmen.
- b. Sonstige Luftschadstoffe wie PM10, Schwefeldioxid, Schwebstaub, Stickstoffoxide, Kohlenstoffmonoxid, etc.: Im jeweiligen Anlassfall ist ein entsprechender gutachterlicher Nachweis zu führen, wenn solche Immissionen die Förderungswürdigkeit eines Grundstückes stark beeinträchtigen (z.B. Nahelage zu stark emittierenden Betrieben oder zu stark emittierenden Verkehrsträgern).

→ SCHUTZZONEN UND GEFAHRENBEREICHE:

Grundstücke innerhalb von Gefahrenzonen (HQ30, HQ100, Gelbe und Rote Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinerverbauung) und wasserwirtschaftlichen Vorrangzonen sind grundsätzlich nicht förderungswürdig. Ausnahmen in Ortszentren bei geringem Gefährdungspotenzial und nicht gegebenen Alternativstandorten können vom Wohnbautisch gewährt werden.

Standorte in blauen Vorbehaltsbereiche (Freihaltung für Schutzmaßnahmen), in braunen (andere eigene Gefahren, z.B. Steinschlag oder Rutschung) bzw. in violetten (z.B. notwendige Überflutungsräume) Hinweissbereiche sind nicht förderfähig.

Für sonstige Hinweissbereiche wie erdbebengefährdete Bereiche (ER) u.a. sind im Anlassfall die entsprechenden gutachterlichen Nachweise beizubringen.

Unter sonstigen Ersichtlichmachungen sind z.B. Flugsicherheitszonen, Richtfunkstrecken, Bergbaugebiete, usw. zu verstehen.

4. ZENTRALITÄT UND ERREICHBARKEIT

→ FUßLÄUFIGE ENTFERNUNGEN:

Mit der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln soll nicht nur eine möglichst optimale Bedienungs- und Versorgungsqualität für die einzelnen Wohneinheiten bezweckt werden, sondern auch die Stärkung bzw. die Erhaltung der zentral gelegenen Einrichtungen und der Orts- bzw. Stadtkerne. Dazu ist es notwendig, dass Haltestellen des ÖPNV bzw. öffentliche und private Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen zu Fuß in komfortabler Distanz und mit zumutbarem Zeitaufwand erreichbar sind. Eine zumutbare Gehzeit wird mit max. 15min., das entspricht bei einer durchschnittlichen Gehgeschwindigkeit max. 1000m angenommen. Optimale Erreichbarkeit ist bei Distanzen von max. 700m, d.h. 10min. Gehzeit gegeben.

- *Fußläufige Entfernung des Grundstücks zu Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel:*

Zielwerte:

Bus maximal 300 m (Gehlinie), mindestens 10 ÖV-Paare werktags in der Zeit von 6 bis 21 bedient

Straßenbahn maximal 500 m (Gehlinie),

Bahn maximal 1000 m (Gehlinie)

- *Fußläufige Entfernung des Grundstücks zu öffentlichen und privaten Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen:*

All jene Einrichtungen, welche innerhalb von 1000m Gehlinie liegen sind mit der Angabe der Entfernung anzuführen. Entscheidend für eine positive Beurteilung durch den Wohnbautisch ist je nach Art des Bauvorhabens die Summe der optimal erreichbaren Versorgungseinrichtungen.

5. ZUSAMMENFASSENDE STELLUNGNAHME DES RAUMPLANERS

Die gutachterliche Stellungnahme wird nach dem Befund (Punkte 1-3) durch eine zusammenfassende Bewertung und Stellungnahme abgeschlossen. In die Beurteilung des Grundstückes sollen neben der Lage auch die infrastrukturellen Erschließungen, Besonnung, etc. einfließen.

Die Einstufung „**sehr gut geeignet**“ ist vom Verfasser dann vorzunehmen, wenn raumplanerische Aspekte der ausgezeichneten Zentralität und infrastrukturellen Versorgung die Vergabe eines Bonuspunktes nach den Richtlinien der „Ökologischen Wohnbauförderung“ (Stand 15.05.2006) rechtfertigen.

Eine endgültige Beurteilung der Eignung des Grundstückes für die jeweilige Fördervariante obliegt ausnahmslos dem Wohnbautisch.