



# Wohnbautisch

## Bilanz 2007

→ Fachabteilung 13B  
Bau- und Raumordnung

→ Abteilung 15  
Wohnbauförderung



Das Land  
Steiermark

## Raumplanung und geförderter Wohnbau in Einklang!

Mit der hier vorliegenden Leistungsbilanz des „Wohnbautisch“ für das Jahr 2007 wird die große Bedeutung dieser seit April 2007 von der Steiermärkischen Landesregierung als eigene Geschäftsordnung beschlossenen Einrichtung im Bereich der Raumplanung und Wohnbauförderung hervor gehoben.

Die Steiermark nimmt damit einmal mehr eine Österreich-weite Vorreiterrolle ein und beeindruckt mit Begutachtungen der raumordnungsrelevanten Standortvoraussetzungen von über 150 Fällen, in konsequenter Abstimmung von Raumplanung und gefördertem Wohnbau.

Ich freue mich darüber hinaus besonders, dass es mit 49 Voranfragen gelungen ist, den interessierten Bau-trägern vor einer Standortinvestition Sicherheit für ihre Entscheidung zu geben.

Besonders bedanke ich mich an dieser Stelle beim Team der Fachabteilung 13B, welches seit September 2006 für den „Wohnbautisch“ verantwortlich ist und in konsequenter und engagierter Arbeit im Sinne einer nachhaltigen Raumplanung sichert, dass nur an geeigneten Standorten Fördergelder fließen!

**Ing. Manfred Wegscheider**  
Landesrat für Sport, Umwelt und Erneuerbare Energien



## Der Wohnbautisch als wichtige Qualitäts- und Serviceeinrichtung!

Insgesamt wurden im Jahr 2007 dem Wohnbautisch in der Fachabteilung 13B 160 Bauvorhaben zur Beurteilung, hinsichtlich der städtebaulichen, baukünstlerischen und raumplanerischen Qualität vorgelegt.

Den Hauptanteil stellen dabei Förderungsansuchen aus dem Bereich der Geschoßwohnbauförderung. Rund 80% der zur Begutachtung vorgelegten Projekte wurden bereits im ersten Anlauf positiv beurteilt, was die hohe Planungsqualität der Wohnbauprojekte in der Steiermark unterstreicht.

Im Bereich der Kategorisierungen von geförderten Geschoßwohnbauten wurden über ein Viertel für ein Gutachterverfahren vorgesehen, der überwiegende Rest wurde an Architekten, aufgrund der beabsichtigten Größe von unter 30 Wohneinheiten, direkt vergeben. Der Wohnbautisch hat sich so im Jahr 2007 wiederum als eine wichtige Qualitäts- und Serviceeinrichtung für die steirischen Bau-träger etablieren können.

Ich danke den Mitgliedern dieser Kommission, die durch ihre ausgezeichnete Arbeit einen hohen Standard im Steirischen Wohnbau sichern.

Ihr Landesrat  
**Johann Seitinger**  
Lebensressort Steiermark



**Herausgeber und für den Inhalt verantwortlich:**  
Amt der Steiermärkischen Landesregierung  
Fachabteilung 13B, Bau- und Raumordnung  
Stempfergasse 7  
8010 Graz

**Koordination:**  
Daniel Kampus, FA13B

**Statistische Auswertung:**  
ZT Raumplanungsbüro DI Vittinghoff, Graz

**Layout und Grafik:**  
andesign - das graphikbuero  
www.andesign.at

Mit der am 16. 4. 2007 beschlossenen Geschäftsordnung hat der Wohnbautisch einen großen Schritt in Richtung kontinuierlicher Qualitätssicherung unternommen. Im Jahr 2007 ist es auf dieser Basis an 23 Wohnbautischen gelungen, sowohl die raumordnungsfachlichen Standortkriterien als auch die städtebauliche und baukünstlerische Qualität von 306 Fällen in über 150 verschiedenen Gemeinden zu beurteilen.

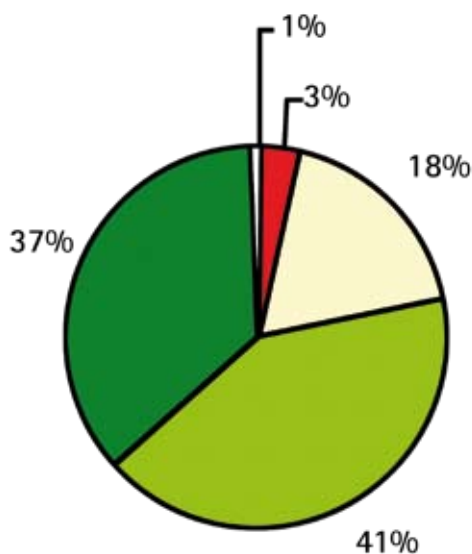
## Vorgelegte Ansuchen beim Wohnbautisch im Jahr 2007

Die Förderungsansuchen unterteilen sich in 49 Voranfragen, 100 Kategorisierungen und 157 Projektbeurteilungen. Erfreulich ist, dass das neu eingeführte Instrument der Voranfrage von den Bauträgern so stark genutzt wurde und damit eine effiziente und ressourcensparende Vorbeurteilung von Standorten ermöglicht wurde.

2007 wurden Förderungsansuchen für 253 Geschossbauten, 32 Ansuchen in der Kategorie „Eigenheim in Gruppe“ und 21 Ansuchen in der Kategorie „Wohnbauscheck“ vorgelegt.

## Beurteilung der vorgelegten Ansuchen

Beurteilung der Vorlagen im Wohnbautisch



- zurückgezogen
- negativ
- Neuvorlage
- Positiv mit Auflagen
- Positiv ohne Auflagen

Von den 306 Ansuchen wurden 2 zurückgezogen, 10 wurden negativ (3%) beurteilt. 55 mussten aufgrund von Mängeln neu vorgelegt werden, jedoch wurden insgesamt 239, also 78% der Ansuchen, positiv beurteilt (125 positiv mit Auflagen).

Bei den negativ beurteilten Fällen handelt es sich grundsätzlich um Voranfragen oder Kategorisierungen.

Die Förderungsansuchen für Geschossbauten stellen den Hauptanteil der vorgelegten Fälle beim Wohnbautisch dar. Diese wurden zu 78% positiv beurteilt und lediglich 4% dieser Ansuchen (9 Fälle) wurden negativ bewertet.

Bei den im Jahr 2007 vorgelegten Wohnbauscheckansuchen wird ein hoher Anteil an Neuvorlagen (38%) verzeichnet und es wird deutlich, dass diese Ansuchen durchschnittlich kritischer beurteilt wurden, was jedoch auf die geringere Erfahrung der Bauträger und Planer solcher Bauvorhaben mit den Beurteilungskriterien des Wohnbautisches zurückzuführen ist.



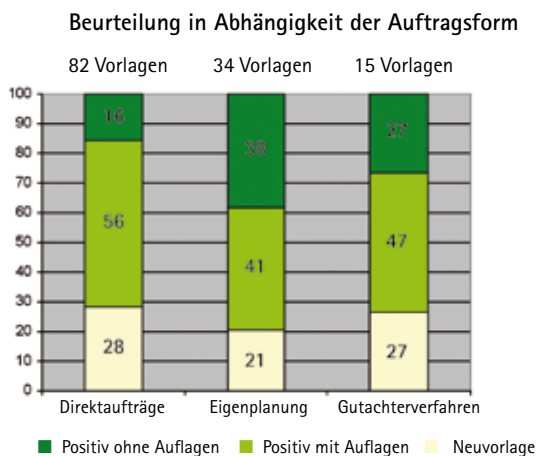
## Beurteilung der Kategorisierungen in Abhängigkeit der Auftragsform

Im Jahr 2007 sind insgesamt 100 Förderungsansuchen für Kategorisierungen von Geschossbauten vorgelegt worden.

Grundsätzlich besteht die Verpflichtung, ab 30 Wohneinheiten ein geladenes Gutachterverfahren durchzuführen. Unter dieser Anzahl kann bei sensiblen Standorten ein städtebaulicher Testentwurf gefordert werden, ansonsten entscheidet der Wohnbautisch über

eine mögliche Eigenplanung des Förderungswerbers oder über eine Direktvergabe an einen Planer. Bei diesen vorgelegten Förderungsansuchen wurden  $\frac{3}{4}$  der Aufträge, bedingt durch die generell sehr kleinen Bauvorhaben in der Steiermark, direkt an den jeweiligen Planer erteilt. Ca. 16% dieser Vorlagen wurden als Eigenplanungen des Förderungswerbers und ca. 8% als Gutachterverfahren kategorisiert. 2 der Förderungsansuchen waren städtebauliche Testentwürfe.

## Projektbeurteilungen in Abhängigkeit der Auftragsform



2007 sind insgesamt 253 Förderungsansuchen für Geschossbauten vorgelegt worden, 131 davon für die Projektbeurteilungen (Bauabschnitte 1 bis 7).

Bei den vorgelegten Förderungsansuchen für Projektbeurteilungen von Geschossbauten wurden  $\frac{63\%}{100}$  der Aufträge direkt an den jeweiligen Planer erteilt. Ein Viertel dieser Vorlagen waren Eigenplanungen des Förderungswerbers und 11% erfolgten im Zuge eines Gutachterverfahrens.

## Geplante Wohneinheiten (WE) der vorgelegten Kategorisierungen

Im Jahr 2007 sind insgesamt 100 Förderungsansuchen für Kategorisierungen vorgelegt worden. Ein Förderungsansuchen wurde für die Kategorisierung für ein geplantes Pflegeheim mit 39 Betten eingebracht (Geschossbau). Ferner waren bei zwei der vorgelegten

Kategorisierungen für Geschossbauten zum Zeitpunkt der Vorlage die Anzahl der geplanten Wohneinheiten nicht bekannt. Diese drei Projekte sind in den folgenden Auswertungen nicht inkludiert.



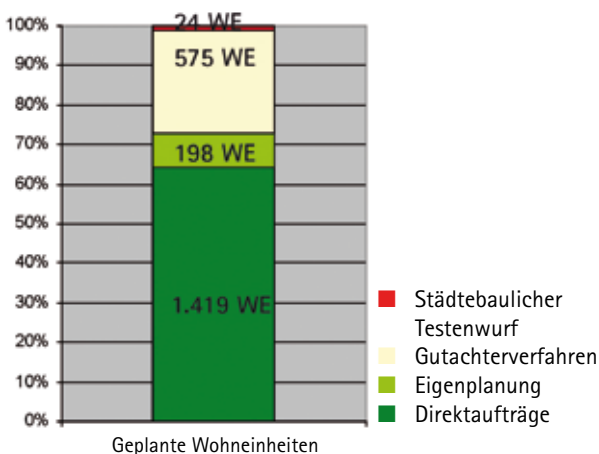
## Geplante Wohneinheiten in Abhängigkeit der Förderungskategorie

Im Rahmen der 97 vorgelegten Förderungsansuchen für Kategorisierungen ist die Umsetzung von insgesamt 2.589 Wohneinheiten geplant. Die Kategorisierungen untergliedern sich in 76 Förderungsansuchen für Geschossbauten (2.216 Wohneinheiten), 13 für die

Förderart Eigenheim in Gruppe (263 Wohneinheiten) und 8 für die Förderart Wohnbauscheck (110 Wohneinheiten). Interessant ist dabei, dass pro Jahr derzeit nur Förderungen für rund 1400 Wohneinheiten seitens des Landes im Wohnbauprogramm zur Verfügung stehen.

## Geplante Wohneinheiten für Geschossbauten in Abhängigkeit der Auftragsform

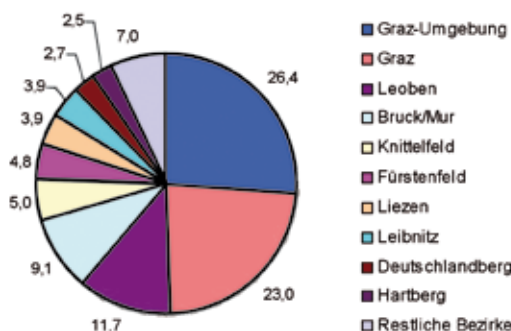
Geplante Wohneinheiten je Auftragsform



Im Zuge der vorliegenden Kategorisierungen für Geschossbauten wurden insgesamt 2.216 Wohneinheiten vorgesehen. Bei diesen vorgesehenen Wohneinheiten wurden 64,0% der Aufträge direkt an den jeweiligen Planer erteilt. 25,9% der geplanten Wohneinheiten wurden im Zuge von Gutachterverfahren geplant und 8,9% der Wohneinheiten waren Eigenplanungen des Fördererwerbers. 24 Wohneinheiten (1,1%) wurden in Form eines städtebaulichen Testentwurfes geplant.

## Geplante Wohneinheiten für Geschossbauten in Abhängigkeit der Auftragsform

Verteilung der geplanten WE nach Bezirken in Prozent

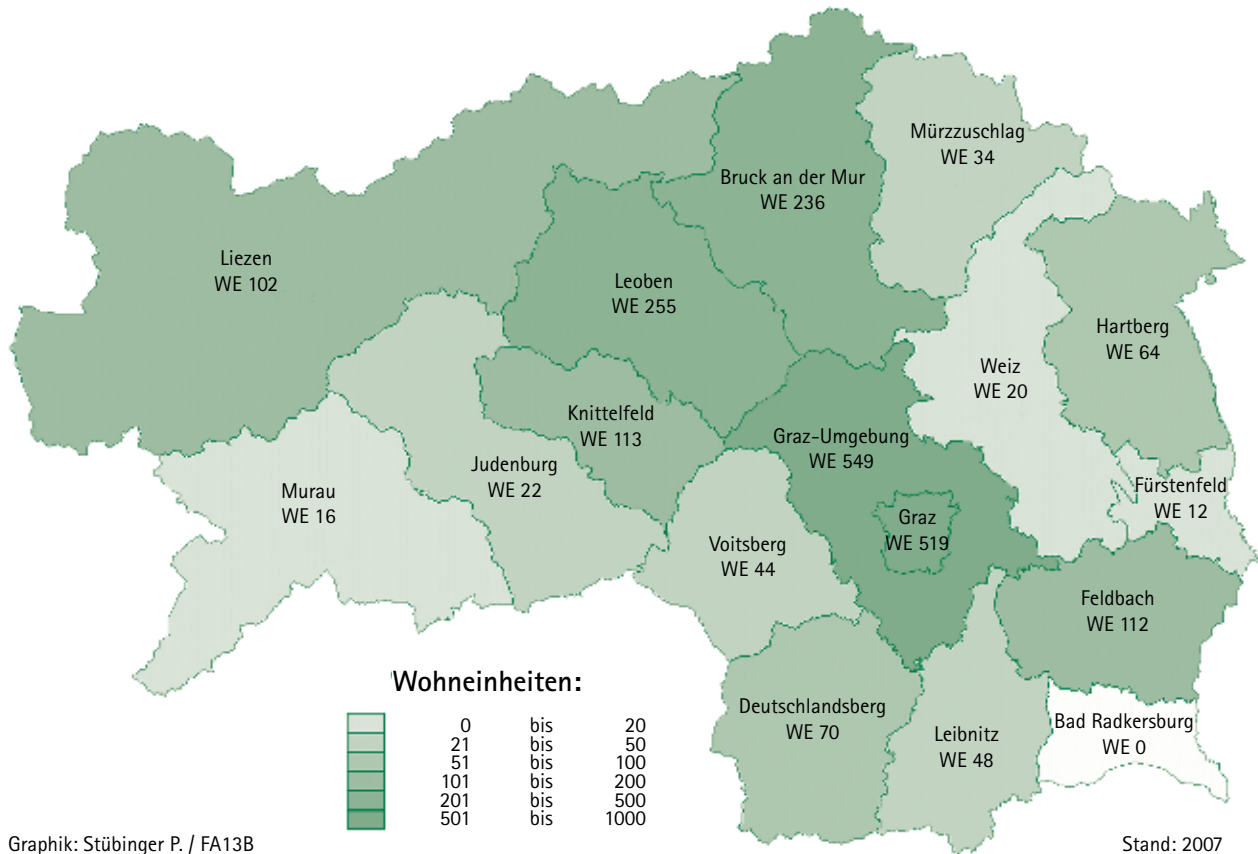


Sehr hohe Anteile der im Jahr 2007 geplanten Wohneinheiten (Förderungsansuchen für eine Kategorisierung von Geschossbauten, für Eigenheim in Gruppe und für Wohnbauscheck) betreffen den Bezirk Graz-Umgebung und die Stadt Graz mit rund 50%.



## Geplante Wohneinheiten für Geschossbauten nach Bezirken

Wohnbautisch - Verteilung der Geschossbaukategorisierung 2007



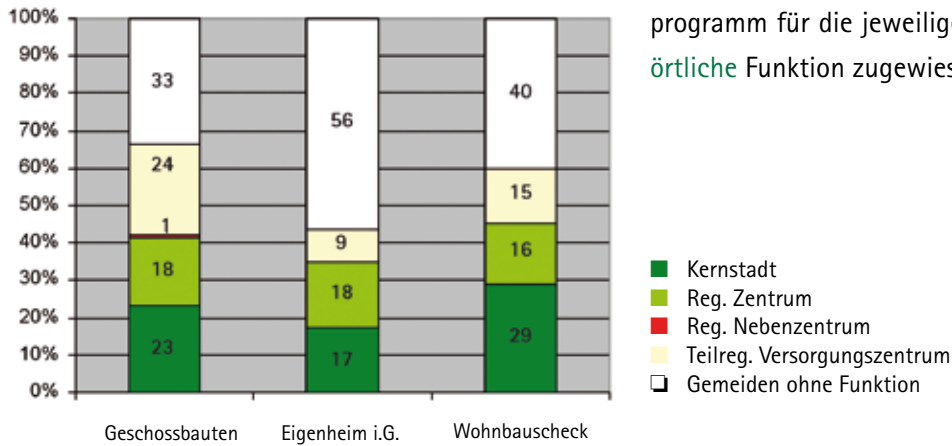
Im Jahr 2007 entfallen von den insgesamt geplanten 2.589 Wohneinheiten (Kategorisierung) 2.216 (85,6%) auf Geschossbauten. Bei dieser Förderungsform entfällt knapp die Hälfte aller Wohneinheiten auf die **Landeshauptstadt Graz** und den **Bezirk Graz-Umgebung**.

Weiters sind die Bezirke **Bruck an der Mur** und **Leoben** mit jeweils mehr als 200 Wohneinheiten hervorzuheben. Diese Verteilung bildet die aktuelle Dynamik der Raumentwicklung in der Steiermark ab.



## Geplante Wohneinheiten nach Zentralität

Geplante Wohneinheiten nach Zentralität



Insgesamt liegen **64%** der geplanten Wohneinheiten in Gemeinden, denen laut dem Regionalen Entwicklungsprogramm für die jeweilige Planungsregion eine **überörtliche** Funktion zugewiesen worden ist.

Zentralität	Anzahl der geplanten Wohneinheiten				
	Geschossbauten	Eigenheim i.G.	Wohnbauschek	Gesamtanzahl	Anteil in Prozent
Kernstadt	519	45	32	596	23,0%
Reg. Zentrum	400	47	18	465	18,0%
Reg. Nebenzentrum	21	0	0	21	0,8%
Teilreg. Versorgungsz.	535	23	16	574	22,2%
Gemeinden ohne Funktion	741	148	44	933	36,0%

36% der insgesamt 2.589 geplanten Wohneinheiten (933 Wohneinheiten) entfallen auf Gemeinden ohne Funktion, wobei aber seitens des Wohnbautisches danach getrachtet wird, diese Bauvorhaben in den tatsächlichen Ortskernen zur Stärkung der (wenn auch gering) vorhandenen Versorgungsstruktur unterzubringen.

Bei den Ansuchen für die Förderart „Eigenheim in Gruppe“ ist der Prozentanteil der geplanten Wohneinheiten in Gemeinden ohne Funktion mit 56% (148 Wohneinheiten) deutlich höher.



## ANSPRECHPARTNER

### Einreichstelle für den Wohnbautisch:

Abteilung 15, Wohnbauförderung  
Frau Waltraud Neubauer  
Dietrichsteinplatz 15  
8011 Graz  
Tel. 0043 316 877 3749  
Fax 0043 316 877 2179  
Email: waltraud.neubauer@stmk.gv.at

### Geschäftsführende Stelle des Wohnbautisches:

Fachabteilung 13B, Bau- und Raumordnung  
Frau Evelyn Celkovic  
Stempfergasse 7  
8010 Graz  
Tel. 0043 316 877 4325  
Fax 0043 316 877 2673  
Email: evelyn.celkovic@stmk.gv.at



→ Fachabteilung 13B  
Bau- und Raumordnung

→ Abteilung 15  
Wohnbauförderung