



Abteilung 15

→ Wohnbauförderung

An die
Geschäftsführung der
Gemeinnützigen Bauvereinigungen

Bearbeiter: OBR. Dipl.-Ing. Johann Tatzl
Tel.: (0316) 877-3746
Fax: (0316) 877-3780
E-Mail: a15@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

GZ: A15-11-W-10/2006

Graz, am 9.11.2006

Ggst.: Nachtrag zur Umsetzung der ökologischen Wohnbauförderung

Sehr geehrte Geschäftsführung!

Nach einer 5-monatigen Beobachtung und Evaluierung der ökologischen Wohnbauförderung-Neu werden von der Abteilung 15 nach klärenden und intensiven Gesprächen mit den verschiedenen Partnern zur Optimierung weitere Festlegungen nachträglich zum Schreiben vom 30. Mai 2006 getroffen, welche sofort anzuwenden sind.

1. Bauphysik NEU

Geschossbau:

- Die Honorarsätze für die bauphysikalische Eignungsprüfung werden wie bislang beibehalten.
- Sollte der OI3-Index zusätzlich für Ökopunkte geprüft werden, wird dafür ein zusätzliches Honorar von € 250.-- netto festgelegt.

Umfassende Sanierung:

- Der Förderungswerber muss eine Bestandserhebung des Gebäudes vornehmen. Darauf aufbauend sind die bauphysikalischen und konstruktiven Details zu erstellen und es ist ab Förderungszusicherungen nach dem 1. Jänner 2007 eine bauphysikalische Eignungsprüfung einzuholen und diese der Abteilung 15 zur Kenntnis zu bringen.
- Es sind die Heizwärmebedarfswerte vor und nach der Sanierung mit einer grundsätzlichen Energieeinsparung von 30 % vorzulegen.
- Bei ausgebautem Dachgeschoß oder Neubauteilen gelten bei der Wärmedämmung die Anforderungen des Neubaues.
- Honorarobergrenze Bauphysik-Eignungsprüfung für die Umfassende Sanierung
 - 3 – 10 Wohneinheiten max. € 1.700.-- netto
 - 11 – 20 Wohneinheiten max. € 2.500.-- netto
 - mehr als 20 Wohneinheiten max. € 3.100.-- netto

2. Gutachterverfahren NEU

Für alle durchzuführenden Gutachterverfahren gelten im Interesse der Anhebung der städtebaulichen und baukünstlerischen Qualität nachstehende Änderungen:

- **Teilnehmeranzahl für herkömmlichen Wohnbau (Wohnungen):**
wird am Wohnbautisch im Rahmen der Planungskategorisierung festgelegt (5 oder 8 Teilnehmer).

Auswahl der Teilnehmer:

5 Teilnehmer:	1 x AIK	8 Teilnehmer:	2 x AIK
	1 x Bauträger		1 x Bauträger
	1 x Gemeinde		1 x Gemeinde
	1 x Profipool		2 x Profipool
	1 x Interessentenpool		2 x Interessentenpool

- Aufwandsentschädigung je Teilnehmer: € 2.000,-- netto
zusätzliches Preisgeld: 1. Preis € 1.750,-- netto
2. Preis € 1.450,-- netto
3. Preis € 1.100,-- netto
- **Teilnehmeranzahl bei Mischnutzungen bzw. Heimen:** generell 8 Teilnehmer
Aufwandsentschädigung je Teilnehmer: € 3.000,-- netto
zusätzliches Preisgeld: 1. Preis € 1.750,-- netto
2. Preis € 1.450,-- netto
3. Preis € 1.100,-- netto
- Die zusätzlichen Kosten, wie sie vom Technischen Referat zur Zweiteinreichung bei den Honoraren akzeptiert werden, betragen pauschal € 26.000,-- je GAV unter der Prämisse, dass die detaillierten Kosten/Honorare (Kopien) eingehalten und eingereicht werden.

Die detaillierten Kosten/Honorare gliedern sich wie folgt:

Vorprüfer	€	450,--	je Teilnehmer
Schallgutachten	€	250,--	je Teilnehmer
Modell	€	1750,--	
Vorbereitung	€	1750,--	
AIK Juror	€	1800,--	
Honorar je Teilnehmer			siehe oben

Bei GAV's mit 8 Teilnehmern wird von Seiten der A15 ein Zuschuss von € 9.000,-- an den Auslober bezahlt, bei Heimen bzw. Mischnutzung ein Zuschuss von € 18.000,--.

Die im Schreiben der A15 vom 15.3.2003 bzw. 27.6.2001 festgelegten Planungsverfahren bleiben grundsätzlich aufrecht, konkretisiert wird, dass in Zukunft geladene GAV's ab 30 WE durchzuführen sind (dies entspricht ca. 40 Betten bei Pflegeheimen bzw. ca. 70 Plätzen bei Studentenheimen) und einstufig offene GAV's ab 60 WE möglich sind.

Die im Jahre 2001 festgelegten Preisgelder und Kosten für einstufige und zweistufige öffentliche GAV's bleiben aufrecht.

▪ **„Sensible Grundstücke“**

Bei sensiblen Grundstücken (exponierte Lage, Ortsbilschutz, Lärmimmissionen etc) kann der Wohnbautisch städtebauliche Testentwürfe von zumindest 3 Architekten verlangen.

Nominierung: 1x bzw. 2x Gemeinde/Genossenschaft
2x Land Steiermark

Pauschalhonorar je Teilnehmer € 1.000,-- excl.

Die Kosten der vom Land nominierten Teilnehmer werden von der A15 getragen.

Die Entwürfe werden dem Wohnbautisch vorgelegt und es wird dort über die weiter zu verfolgende Variante begutachtet ohne formale Verfahrensrichtlinien.

Ansuchen an den Wohnbautisch sind bei der Abteilung 15 einzubringen und werden diese an die nunmehr zuständige Fachabteilung 13B weitergeleitet. Die Abteilung 15 informiert sodann über eine allfällige negative Beurteilung.

Beim Wohnbautisch sollte verstärkt das raumordnungspolitische Denken in den Vordergrund gerückt werden.

3. Zuschlag bei der Errichtung von Seniorenwohnhäusern

In den letzten 5 Jahren wurden rund 2.000 Heimplätze in der Steiermark neu errichtet und rund 2.000 saniert. Künftig wird auf betreutes Wohnen mehr Wert gelegt.

Die Kriterien für die Errichtung von Seniorenwohnungen werden dahingehend abgeändert, dass es einen Zuschlag zum Fördersatz nunmehr gibt, wenn die „technischen Richtlinien“ für betreutes Wohnen erfüllt werden. Diese sind im Punkt 3.1.1. enthalten. Jedenfalls müssen alle Wohnungen barrierefrei erreichbar sein (ein Treppenlift ist nicht zulässig), ist ein Betreuungsraum als Servicestelle einzurichten und ist ein Notruftelefon zu installieren.

Der Zuschlag beträgt wie bisher maximal 25 Prozent.

4. Kleinwohnungszuschlag - Ungewöhnliche Umstände

Die Abteilung nimmt zur Kenntnis, dass kleingliedrige Bauvorhaben Mehrkosten verursachen können. Nach eingehender Diskussion und Prüfung von Bauvorhaben werden nachstehende Einzelobjektzuschläge festgelegt:

bis 4 Wohneinheiten 5 %
5 – 8 Wohneinheiten 3 %

Die erforderlichen Nachweise für die erhöhten Kosten sind – wie bisher – zu erbringen. Daneben besteht weiterhin die Möglichkeit der Geltendmachung von ungewöhnlichen Umständen, jedoch werden diese restriktiver als bisher gehandhabt. Auch hier müssen plausible Nachweise erbracht werden.

5. Keine Förderung bei einer **Baukostenüberschreitung** von mehr als 25 %. Im Sinne der Sparsamkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit werden keine Ansuchen von der A15 einer Bearbeitung und Prüfung zugeführt, sondern sofort retourniert.
6. Die **Energiebuchhaltung** ist in Ausarbeitung und es soll ein einheitliches System Anwendung finden. Eine thermische Überprüfung der Wohnanlage hat im Anlassfall zu erfolgen. Das heißt, wenn es Beschwerden von Bewohnern hinsichtlich Schimmelbildung oder Feuchtigkeit an den Wänden gibt; beziehungsweise bei einer Überschreitung des max. Heizwärmebedarfes von mehr als 25 % ist auf Kosten des Bauträgers eine technische Überprüfung (Thermographie des Objektes) vorzunehmen.

7. **HWB-Berechnung:** entgegen der Anmerkung auf Seite 10 der ökologischen Richtlinien, wonach zur Berechnung des HWB-Wertes ab 1.1.2007 die OIB-Methode anzuwenden ist, wird weiterhin die vereinfachte Berechnung akzeptiert.
8. Zur Berechnung des **OIB-Indexes** wird ein vereinfachtes Verfahren (ohne Applikation zur OIB-Methode) zur Verfügung gestellt und akzeptiert. Dieses wird ab 15. November 2006 am Wohnbauserver unter www.wohnbau.steiermark.at abrufbar sein.
9. **Richtlinien ökologische Wohnbauförderung:** Statt des auf Seite 28 (dezentrale Wärmeübergabestation) geforderten Wärmemengenzählers ist auch ein Kaltwasserzähler im Zulauf zum Warmwasserwärmetauscher möglich (zur Zählung des Warmwasserverbrauchs).
10. **Schallmessungen:** Sollte eine von der Fachabteilung 17C durchgeführte Messung negativ ausfallen, so ist nach Behebung des Mangels ein neues, positives Gutachten auf Kosten des Bauträgers vorzulegen.
11. Das überarbeitete **WBF 9** ist ab sofort gültig und zu verwenden. Dieses WBF 9 und die dazugehörigen Erläuterungen sind ab sofort als Link unter www.wohnbau.steiermark.at „Formulare und Infoblätter“ / Geschossbau abrufbar.
12. Das Merkblatt **Barrierefreies Bauen** wurde in Kooperation mit dem Magistrat Graz neu aufgelegt. Auch dieses ist als Link unter www.wohnbau.steiermark.at „Formulare und Infoblätter“ / Geschossbau abrufbar.

Es wird ersucht die angeführten Auflagen für den geförderten Wohnbau zu beachten und einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen!

Für die Steiermärkische Landesregierung:

Der Leiter der Abteilung:

(Unterschrift am Original im Akt)

Hofrat Mag.Dr. Kristan

1 Beilage

Durchschrift ergeht an:

1. Büro Landesrat Johann SEITINGER
2. Landesrechnungshof
3. Landesenergieberatung, z.H. Herrn Dipl.-Ing. Wolfgang JILEK
4. FA13B, z.H. Herrn Dipl.-Ing. Daniel KAMPUS
5. Wirtschaftskammer Steiermark, z.H. Herrn Dr. Wolfgang ZACH
z.H. Herrn Dr. Werner LÄMMERER
6. AIK, z.H. Frau Dipl.-Ing. Ulrike BOGENBERGER



Abteilung 15

An alle
Gemeinnützigen Wohnbauvereinigungen



GZ: A15-11 W 10 - 2001

Ggst.: Planungen und Gutachterverfahren (GAV)
im Geschosswohnbau

→ Wohnbauförderung

Technisches Referat Geschossbau

Bearbeiter: Dipl. Ing. Kuschel Walter
Tel. (0316) 877-3768
Fax: (0316) 877-2179
E-Mail: a15@stmk.gv.at

Bei Antwortschreiben bitte
Geschäftszeichen (GZ) anführen

Graz, am 15.7.2003

Ergänzung: Die Änderung betrifft inhaltlich nur das neu eingeführte einstufige, offene GAV über 150 WE, weil dies damals noch nicht berücksichtigt worden ist. Weiters die Beträge von S in €; die geänderten Bezeichnungen der Landesabteilungen und Ergänzungen von Erläuterungen incl. Anhang der Maximal-Kosten für einstufig offene bis zweistufig offene GAV.

- 1) **Planungskategorisierungen** erfolgen durch den Wohnbautisch bei der FA 16B nach erfolgter Aufnahme in das Förderungsprogramm bzw. Finanzierungsnachweis durch den Bauträger. Wohnbauschekkbauvorhaben werden grundsätzlich keiner Planungskategorisierung unterzogen. Sonderfälle sind jedoch möglich.
- 2) **Planungsverfahren:**
 - a) Eigenplanung bis 30 Wohneinheiten
 - b) Direktaufträge bis 30 Wohneinheiten (in begründeten Ausnahmefällen bis 50 Wohneinheiten)
 - c) GAV einstufig, geladen oder offen 30 bzw. 50 bis 150 Wohneinheiten
 - d) GAV einstufig, offen über 150 Wohneinheiten
 - e) GAV zweistufig über 150 Wohneinheiten

3) Auswahl der Teilnehmer im GAV

- a) 5 Teilnehmer
 - 1. AIK
 - 2. Bauträger
 - 3. Gemeinde
 - 4. Abteilung 15 - Profipool
 - 5. Abteilung 15 – Interessentenpool
- b) 4 Teilnehmer
 - 1. AIK
 - 2. Bauträger und Gemeinde
 - 3. Abteilung 15 – Profipool
 - 3. Abteilung 15 – Interessentenpool
- c) 3 Teilnehmer
 - 1. AIK
 - 2. Bauträger und Gemeinde
 - 3. Abteilung 15 – Profipool

Der „Profipool“ besteht aus Planern, die mindestens zwei GAV gewonnen haben, der „Interessentenpool“ beinhaltet sämtliche befugte Planer, die ihr Interesse anmelden. Die „Pools“ werden von der Abteilung 15 geführt und die Teilnehmer daraus gelost. Bei Nennung für ein GAV wird der Planer befristet für ein Jahr aus dem betreffenden Pool entfernt.

4) Finanzierung von neuen GAV

- a) Kostentragung durch Einbeziehung in die förderbaren Baukosten, Vorfinanzierung durch den Bauträger. Aufteilung auf die Bauabschnitte
- b) Gesamtkosten je GAV geladen max. € 25.400,- (S 350.000,-) inkl. USt 30 – 50 WE
(je Teilnehmer € 3.630,- (S 50.000,-) inkl. USt.
Gesamtkosten je GAV einstufig offen max. € 29.100,- (S 400.000,-) inkl. Ust bis 150 WE
Gesamtkosten je GAV einstufig offen max. € 58.200,- (S 800.000,-) inkl. Ust über 150 WE
Gesamtkosten je GAV zweistufig offen max. € 65.400,- (S 900.000,-) inkl. Ust über 150 WE
- c) Das Städtebauliches Konzept für ein größeres Planungsgebiet wird von der Gemeinde und/oder Land zu zahlen sein, wenn es nicht im Eigentum des Bauträgers ist.
- d) Die Berechnung des Preisgeldes/Ankäufe für die Teilnehmer errechnet sich zu 40 % aus dem städtebaulichen Anteil und 60 % aus dem baukünstlerischen Anteil und gilt für alle GAVs

5) Auftragsumfang für Architekten:

- a) Eigenplanung - 0
- b) Direktauftrag - mindestens Einreichplanung und baukünstlerische Oberleitung (dh 45 % der Planungsleistung)
- c) GAV einstufig, geladen oder offen (30/50 WE bis 150 WE) - wird gleich behandelt wie ein Direktauftrag, jedoch können bei größeren Bauvorhaben der Sieger mit einem Drittel bis zur Hälfte aller (theoretischen) Wohneinheiten für das konkrete Anlassgrundstück betraut und für den Rest die anderen Preisträger/Teilnehmer herangezogen werden.

- d) GAV einstufig, offen (über 150 WE) – wird gleich behandelt wie ein Direktauftrag, jedoch können bei größeren Bauvorhaben der Sieger mit einem Drittel bis zur Hälfte aller (theoretischen) Wohneinheiten für das konkrete Anlassgrundstück betraut und für den Rest die anderen Preisträger/Teilnehmer herangezogen werden.
 - e) GAV zweistufig, offen – analog wie Direktauftrag. Sieger ein Drittel bis zur Hälfte aller (theoretischen) Wohneinheiten für das konkrete Anlassgrundstück. Rest andere Preisträger/Teilnehmer.
 - f) Bei einstufigen, geladenen und offenen Gutachterverfahren bis 150 WE wird der Vorentwurf-Anteil bei der Beauftragung nicht in Abzug gebracht, beim einstufigen, offenen über 150 WE und zweistufigen GAV jedoch schon. Der städtebauliche Anteil wird bei keinem GAV in Abzug gebracht.
- 6) **Übergangsbestimmungen für Kostentragung bereits durchgeführter GAV:**
Kosten von bisherigen GAV werden ab sofort zu den förderbaren Baukosten abschnittsweise hinzugerechnet. Erforderlichenfalls erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der Anerkennung „ungewöhnlicher Umstände“. Für Kosten städtebaulicher Konzepte für Grundstücke, die nicht im Eigentum von Bauträgern sind, kann eine Verrechnung mit der Abteilung 15 oder Fachabteilung 16B bzw. Magistrat Graz/Stadtplanungsamt vorgenommen werden.
- 7) **Übergangsbestimmungen für Restbebauung von Grundstücken mit GAV hinsichtlich Planungsbeauftragung:**
Folgebauabschnitte aus GAV, die bis 4. Juli 2001 noch nicht positiv im Wohnbauförderungsbeirat begutachtet wurden, können für die Anzahl der noch zu verbauenden Restwohneinheiten maximal zu 40 % mit Eigenplanung umgesetzt werden. Für den Rest von 60 % der offenen Wohneinheiten sind der Sieger oder andere Preisträger/Teilnehmer aus dem GAV mit der Einreichplanung und der baukünstlerischen Oberleitung zu beauftragen (dh 45 % der Planungsleistung).

Beispiel:

GAV mit 78 Wohneinheiten durchgeführt. 18 Wohneinheiten sind bereits gebaut worden. Es verbleiben somit 60 Wohneinheiten, die noch umgesetzt werden.

Maximal 40 % das sind 24 Wohneinheiten können in Eigenplanung und mindestens 60 %, das sind 36 Wohneinheiten sollen mit einer Direktbeauftragung des Siegers oder eines Preisträgers/Teilnehmers des GAV betraut werden, wobei die Planungsleistung gemäß Punkt 5 lit. b dieses Schreibens erfolgen soll. Diese Vorgabe muss nicht bei jedem Bauvorhaben gesondert, sondern insgesamt erfüllt werden. Hat ein Bauträger an verschiedenen GAV noch ca. 200 Wohneinheiten künftig zu verbauen, so können insgesamt bis 80 Wohneinheiten in Eigenplanung erfolgen. Eine entsprechende Liste mit den gesamten zu bebauenden Grundstücken und Wohneinheiten mit der Planungsaufteilung ist bei der Einreichung eines betroffenen Bauvorhabens der Abteilung 15 bzw. der Fachabteilung 16B vorzulegen.

Anhang:

Zulässige Maximal-Kosten öffentl. GAV/A15/KU

		1-stufig 30/50 – 150 WE	2-stufig über 150 WE	1-stufig über 150 WE
1,0	1.Preis	€ 5.450,-- (S 75.000,-)	€ 13.080,-- (S 180.000,-)	€ 11.380,-- (S 157.000,-)
0,8	2.Preis	€ 4.360,--	€ 10.460,--	€ 9.140,--
0,6	3.Preis	€ 3.270,--	€ 7.850,--	€ 6.830,--
0,3	Ankauf	€ 1.640,--	€ 3.920,--	€ 3.420,--
0,3	Ankauf	€ 1.640,--	€ 3.920,--	€ 3.420,--
0,3	Ankauf	0	€ 3.920,--	€ 3.420,--
~ 0,2	AIK Juror	€ 1.820,--	€ 2.540,--	€ 2.260,--
	Vorprüfer	€ 5.100,--	€ 8.070,--	€ 8.500,--
	Schallprüfung	€ 1.820,--	€ 2.910,--	€ 3.270,--
	Umgebungs- modell	€ 1.820,--	€ 2.540,--	€ 2.180,--
	Vorbereitung	€ 2.180,--	€ 3.270,--	€ 2.180,--
	Sonstiges	0	€ 2.920,--	€ 2.200,--
	Summe	€ 29.100,-- (S 400.000,-)	€ 65.400,-- (S 900.000,-)	€ 58.200,-- (S 800.000,-)

Anmerkung:

Alle Beträge incl. 20 % MWST

Mit freundlichen Grüßen!

Für die Steierm. Landesregierung:
Der Abteilungsleiter-Stellvertreter
Hofrat Dr. Kristan

F.d.R.d.A.: