

**Der  
Soziale Wohnbau  
in der  
Steiermark**

Der Soziale Wohnbau wird durch finanzielle Mittel des Bundes und/oder des Landes für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt abdecken können, unterstützt:

Wohnbauförderung

# WOHNBAUFÖRDERUNG IM GESCHOSSBAU

## WER BEKOMMT EINE FÖRDERUNG?

Gemeinnützige Bauvereinigungen und Gemeinden

## WAS WIRD GEFÖRDERT?

Eigentumswohnungen

Mietkaufwohnungen

Mietwohnungen

Sozialmietwohnungen

Wohnheime (Seniorenheime, Studentenheime)

## WIE WIRD GEFÖRDERT?

Fixe Annuitätenzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen auf der Grundlage einer Verzinsung von 6 %.

Die Annuitätenzuschüsse sind mit 1 % zu verzinsen und zurückzuzahlen.

## **Einkommensobergrenzen** (netto jährlich in Euro)

1 Person: 34.000,-

2 Personen: 51.000,-

## UNTER WELCHEN VORAUSSETZUNGEN WIRD GEFÖRDERT?

(siehe auch **ökologische Wohnbauförderung**)

Heranziehen von **Solarenergie zur Warmwasserbereitung**, ausgenommen wirtschaftlich nicht vertretbar bzw. Fernwärme oder Mikronetz mit Warmwasserversorgung ganzjährig.

Die **Beheizung von Gebäuden**, die nach dem 1.6.2007 baubehördlich bewilligt werden, hat **unter Verwendung erneuerbarer Energieträger** zu erfolgen. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Landesenergiebeauftragten möglich.

Die Heizwärmebedarf-Mindestanforderungen sind entsprechend der **Kyoto II - Vereinbarung** ... festgelegt

Energiebuchhaltung zur Evaluierung der Energiekennzahl.

Thermografische Prüfung nach der ersten Heizperiode im Anlassfall (z.B. bei erhöhtem Heizwärmebedarf gemäß der Energiebuchhaltung).

# Steiermärkisches Wohnbauförderungsgesetz 1993

<http://www.verwaltung.steiermark.at/>

---

## § 2 Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieses Gesetzes gelten:

1. als **Wohnung** eine zur ganzjährigen Bewohnung geeignete, baulich in sich abgeschlossene, normal ausgestattete Wohnung, deren **Nutzfläche nicht weniger als 30 m<sup>2</sup>** und mit Ausnahme der Eigenheime **nicht mehr als 150 m<sup>2</sup>** ist;...

5. als **Wohnheim** ein zur Befriedigung des regelmäßigen Wohnbedürfnisses seiner Bewohner bestimmtes Heim in normaler Ausstattung, das neben den Wohn- oder Schlafräumen auch die dem Verwendungszweck entsprechenden sonstigen Räume enthält;

6. als **normale Ausstattung** eine Ausstattung, die bei größter Wirtschaftlichkeit des Baukostenaufwandes unter Bedachtnahme auf die Betriebs- und Instandhaltungskosten und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen **Stand der Technik**, insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes sowie der Anschlussmöglichkeit an Fernwärme in hierfür in Betracht kommenden Gebieten, **den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht**; sie umfasst jedenfalls den Einbau wassersparender Armaturen und **ausreichende Anschlussmöglichkeiten für Sanitäreinrichtungen und Haushaltsgeräte**, muss jedoch nicht die Oberflächenendausführung im Inneren der Wohnung umfassen; die Verwendung von Tropenhölzern ist ausgeschlossen;

7. als **Nutzfläche** die gesamte **Bodenfläche einer Wohnung** oder eines Geschäftsraumes **abzüglich der Wandstärken** und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen (Ausnehmungen); Keller- und Dachbodenräume, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind, Treppen, offene Balkone, Terrassen sowie für landwirtschaftliche oder gewerbliche Zwecke spezifisch ausgestattete Räume innerhalb einer Wohnung sind bei Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen;

## § 5 Förderungsvoraussetzungen

(1) Die Förderung der Errichtung von Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen darf nur erfolgen, wenn

1. das für die Bebauung vorgesehene Grundstück keine **ein zumutbares Ausmaß überschreitende Belastung durch Lärm sowie Schadstoffe** und Beeinträchtigungen aufweist;

2. in **zumutbarer Entfernung öffentliche und private Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen** vorhanden sind;

3. die **städtebauliche und baukünstlerische Qualität des Bauvorhabens durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel die Durchführung von städtebaulichen und baukünstlerischen Wettbewerben**, gesichert wird;

4. die Abwasserbeseitigung durch einen Anschluss an einen **öffentlichen Kanal** oder zumindest über eine biologische Abwasserreinigungsanlage erfolgt;

5. die **Energieversorgung** dem Entwicklungsprogramm für Rohstoff- und Energieversorgung, LGBI. Nr.29/1984, in der jeweils geltenden Fassung, entspricht;

6. unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit der vorgesehene bauliche **Schallschutz** bei gewöhnlicher Nutzung ein ungestörtes Wohnen ermöglicht und der Wärmeschutz des gesamten Gebäudes den Erfordernissen der Einsparung von Energie entspricht;

7. die Raumheizung grundsätzlich über eine **zentrale Wärmeversorgungsanlage** erfolgt...

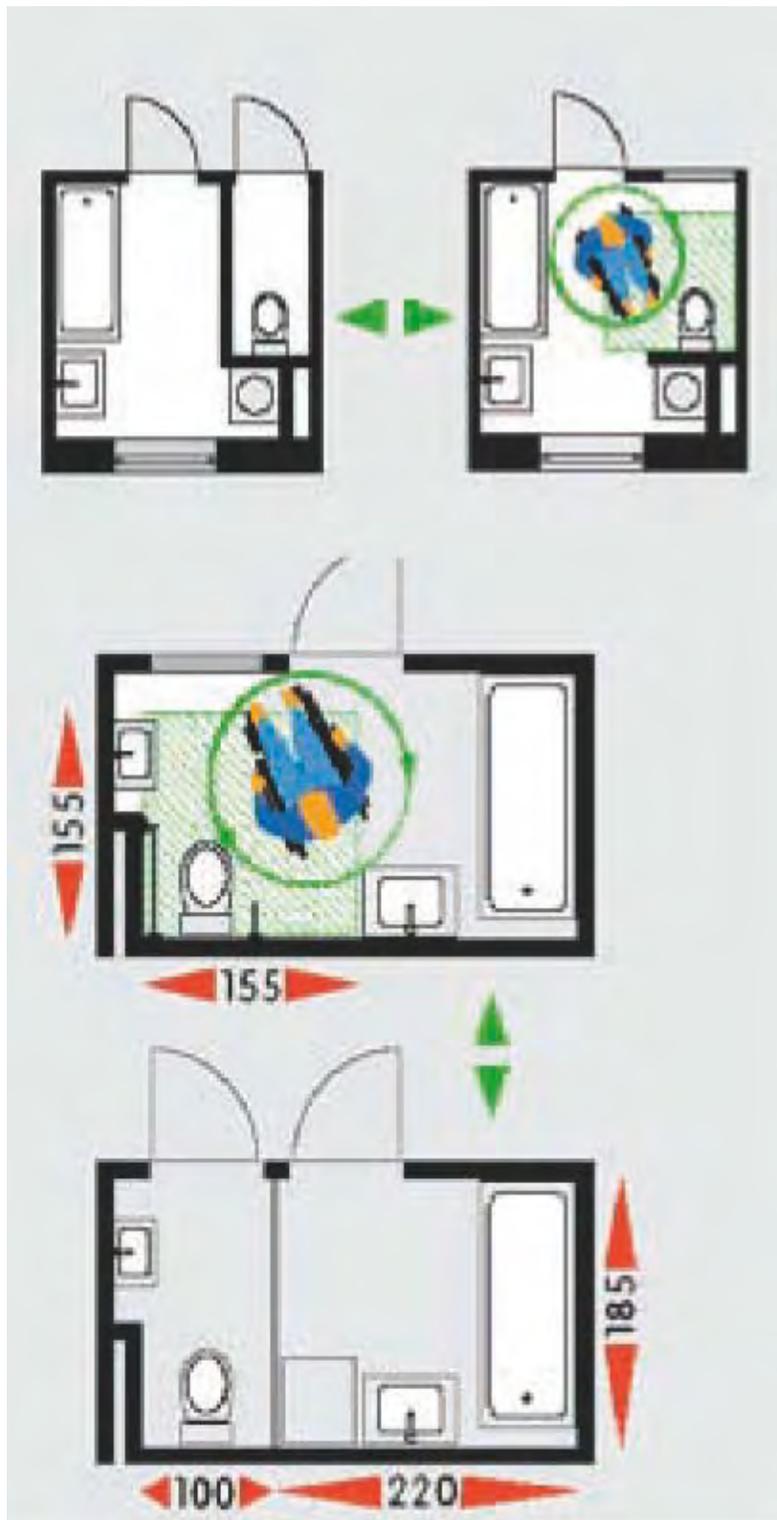
**8.auf die Bedürfnisse behinderter und alter Menschen Bedacht genommen wird, indem die behinderten - und altengerechte Adaptierbarkeit insbesondere der Sanitärräume sichergestellt ist und bauliche Barrieren vermieden werden.**

**Insbesondere müssen bei den Gebäuden der Eingang und das Erdgeschoss stufenlos erreichbar sein;**

**wird ein Personenaufzug eingebaut, so muss dieser stufenlos erreichbar sein, einen stufenlosen Zugang zu allen Geschossen ermöglichen und eine für einen Rollstuhl ausreichend bemessene Kabinengröße aufweisen.**

**In Gebäuden mit mehr als 3 oberirdischen Geschossen ist ein Personenaufzug einzubauen, in Gebäuden mit 3 oberirdischen Geschossen ist der planliche Nachweis der Möglichkeit des Einbaues zu erbringen.**

In besonders begründeten Fällen, insbesondere bei Gebäuden in Hanglage, kann sich die stufenlose Erreichbarkeit auf Teile des Gebäudes beschränken;



Behinderten- und altengerechte  
Adaptierbarkeit

## § 19 Berechnung der Wohnbeihilfe

- 1) Die Wohnbeihilfe wird in der Höhe gewährt, die sich aus dem Unterschied zwischen dem auf die angemessene Nutzfläche entfallenden Wohnungsaufwand gemäß § 18 und dem zumutbaren Wohnungsaufwand ergibt. Für die Ermittlung der angemessenen Nutzfläche wird die Nutzfläche gemäß § 2 Z.7 ohne Loggien herangezogen.
- (2) Die **angemessene Nutzfläche beträgt für eine Person 50 m<sup>2</sup>. Sie erhöht sich für die zweite Person um 20 m<sup>2</sup> und ab der dritten Person um je 10 m<sup>2</sup>.** Diese nach der Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen zu ermittelnde angemessene Nutzfläche kann in Härtefällen erhöht werden.
- (3) Der zumutbare Wohnungsaufwand wird unter Berücksichtigung der Zahl der in der Wohnung lebenden Personen, welche die Voraussetzung gemäß § 7 Abs.4 oder 5 erfüllen, und des Einkommens dieser Personen festgesetzt.
- (6) Zur Vermeidung von Härtefällen kann im Einzelfall auch Wohnbeihilfe für eine Wohnung gewährt werden, deren Nutzfläche kleiner oder größer ist als die in § 2 Z.1 genannten Flächen, sofern es sich um eine geschlossene Wohneinheit handelt und die weiteren Bedingungen dieses Gesetzes für die Gewährung von Wohnbeihilfe erfüllt sind.

## Durchführungsverordnung zum Steierm. Wohnbauförderungsgesetz 1993

### § 2 Zulässige Lärmbelastung

(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 A-bewerteter Schallpegel in dB - nicht überschreiten:

	während der Tages	Nachtstunden
im Kurgebiet, Erholungsgebiet, reinen Wohngebiet, allgemeinen Wohngebiet, Dorfgebiet, Ferienwohngebiet	55	45
im Kerngebiet	60	50
im Gewerbegebiet und Industrie und Gewerbegebiet 1	65	55

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 beträgt, bauliche Lärmschutzmaßnahmen zu treffen. 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.

**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.

# Steiermärkisches Baugesetz - geändert am 21.08.2008

## XIV. Abschnitt - Aufenthaltsräume und Wohnungen

### § 67 Aufenthaltsräume, Raumhöhe und Belichtung

**Auszug aus §4 Begriffsbestimmungen: Aufenthaltsräume: Räume, die zum ständigen oder längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Wohn und Schlafräume, Küchen, Arbeits- und Büroräume);**

(1) Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und **lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben**. Bei Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen muss eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m über mindestens der Hälfte ihrer Grundfläche vorhanden sein, **Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben dabei außer Betracht. Andere Räume müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,10 m haben.**

(2) **Aufenthaltsräume**, ausgenommen jene nach Abs.3, müssen **unmittelbar ins Freie führende Fenster** von solcher Zahl und Beschaffenheit haben, dass die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und belüftet werden können. Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muss mindestens ein Achtel der Grundfläche des Raumes betragen; ein geringeres Maß kann gestattet werden, wenn wegen der Lichtverhältnisse keine Bedenken bestehen.

(3) Aufenthaltsräume sind ohne Fenster zulässig, wenn dies durch besondere Maßnahmen, wie den Einbau von raumluftechnischen Anlagen und Beleuchtungsanlagen, ausgeglichen wird.

(4) Verglaste Vorbauten, Überdachungen und Loggien sind vor Fenstern zulässig, wenn eine ausreichende Lüftung und Belichtung sichergestellt ist.

**(2) Jede Wohnung muss mindestens verfügen über:**

**einen Vorraum**

**einen Aufenthaltsraum**

**eine Küche oder eine Kochnische**

**einen Abstellraum oder eine Abstellnische**

**ein Bad mit Waschbecken, Badewanne oder Dusche und**

**eine Toilette.**

**(3) Für mehrgeschossige Wohngebäude** mit mehr als zwei Wohnungen müssen ausreichend große, barrierefrei erreichbare und gut zugängliche **Abstellräume** für Kinderwagen, Fahrräder u.dgl. hergestellt werden.

**(4) In Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen** sind **Trockenräume** zur gemeinschaftlichen Benutzung einzurichten.

## § 70 Bäder und Toilettenräume

- (1) Jede Wohnung und jede Betriebs und Arbeitsstätte muss **mindestens eine Toilette** haben. Toilettenräume für Wohnungen müssen innerhalb der Wohnung liegen. Fensterlose Bäder und Toilettenräume sind nur zulässig, wenn eine wirksame Lüftung gewährleistet ist.
- (2) **Toilettenräume sind von Aufenthaltsräumen durch Vorräume zu trennen.** Die Vorräume von Toilettenanlagen, die für eine größere Personenzahl bestimmt sind, müssen gesondert entlüftet werden.
- (3) **Türen sind nach außen aufgehend auszubilden.**

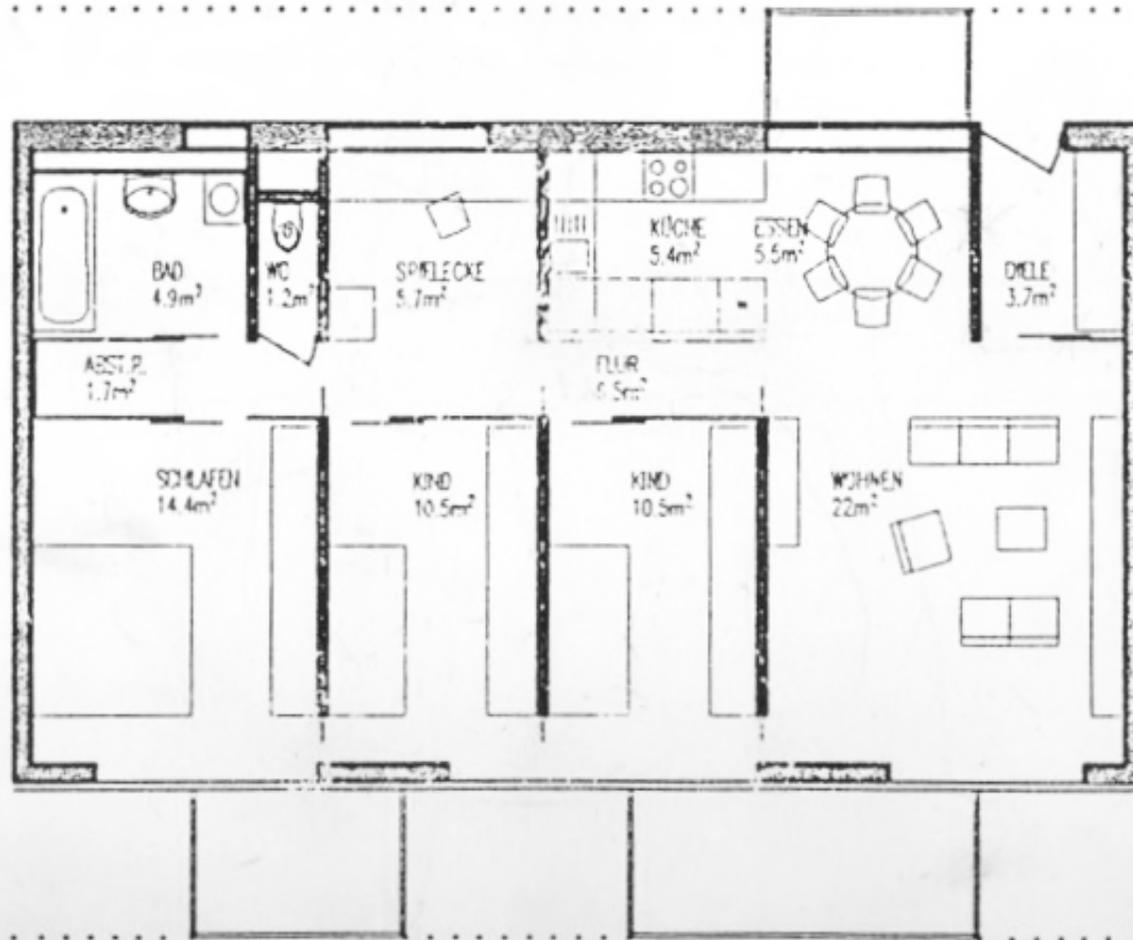


2ZI-WHG  
58.3m<sup>2</sup>

Helmut Zieseritsch  
Solo Ost, Deutschlandsberg



3ZI-WHG  
76.4m<sup>2</sup>



4ZI-WHG  
92m<sup>2</sup>

Für Familie und WG möglich

## Entwurf (Gewichtung: 60%)

**Zeichnen Sie innerhalb der vorgegebenen Bauflucht – und Baugrenzlinien einen Baukörper in Grundriss(en) und Schnitten A, B, C, D im Maßstab 1:1000 (Anzahl der Geschöße, Erschließungssystem und Nutzung\* muss erkennbar sein) und entwerfen Sie eine Wohnung (inklusive Möblierung) für 2 Personen im Maßstab 1:100 für die Situation C.**

\* Bei Baukörpern an lauten Strassen im EG Geschäfts- oder Büronutzung im WA\*\* (allgemeinen Wohngebiet) möglich!

### \*\* • **Flächenwidmungsplan: Bebauungsdichtefestlegung**

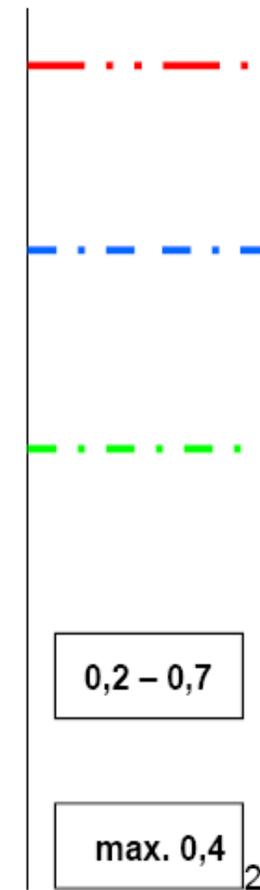
(nach Stmk. Bebauungsdichteverordnung)

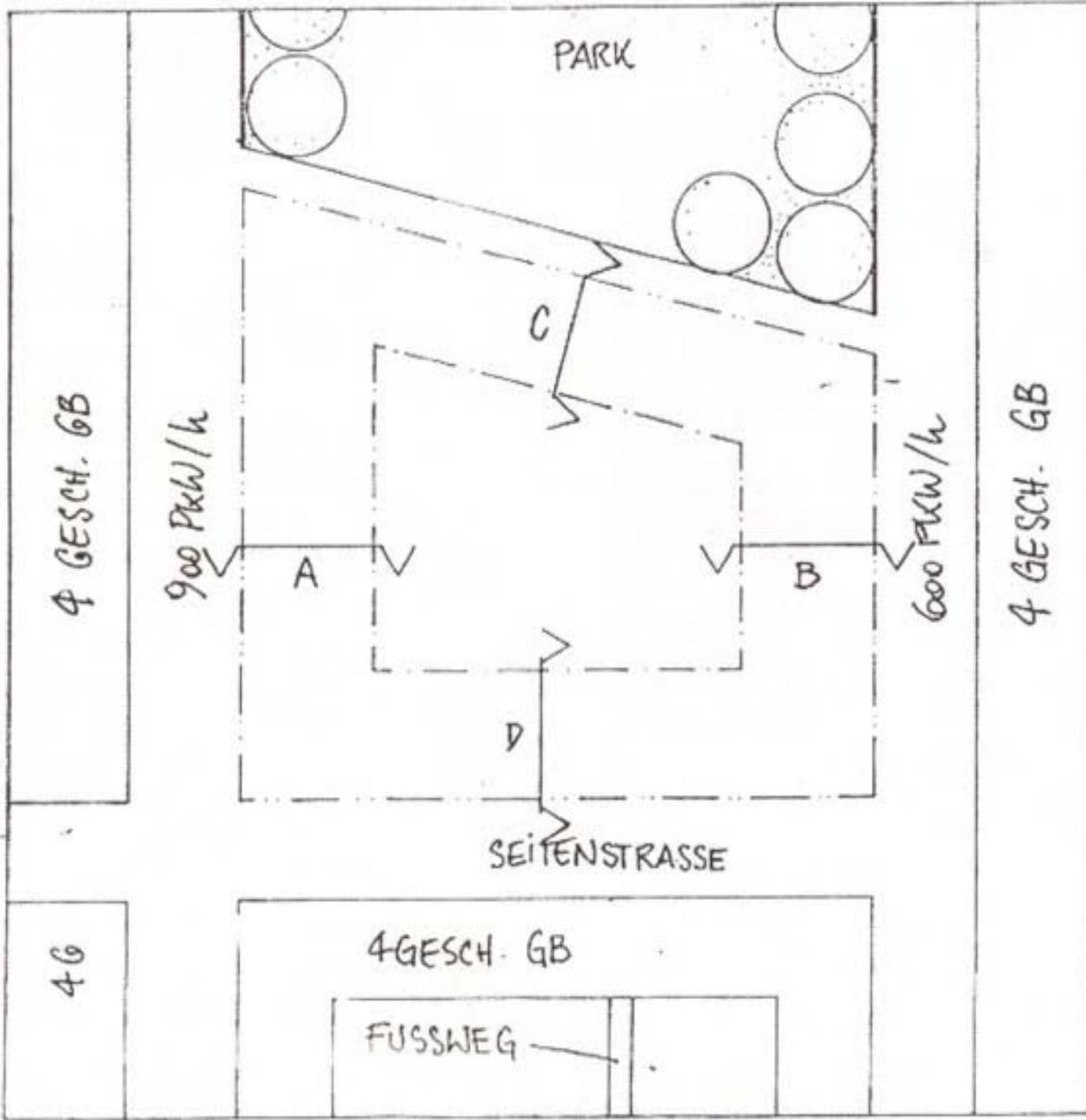
Reine Wohngebiete	0,2 bis 0,8
Allgemeine Wohngebiete	0,2 bis 1,4
Kerngebiete	0,5 bis 2,5

## • Bebauungsplan: Festlegungen & Darstellung

Definitionen aus dem Stmk. Baugesetz (§4)

- **Bauflichtlinie:** Linie, in die straßenseitig eine Hauptflucht oder Kante eines Bauwerkes zu stellen ist (auch geschoßweise festlegbar).
- **Baugrenzlinie:** Linie, die durch oberirdische Teile von Gebäuden nicht überschritten werden darf; für Nebengebäude können Ausnahmen festgelegt werden (geschoßweise festlegbar).
- **Straßenfluchtlinie:** Grenze bestehender oder künftiger öffentlicher Verkehrsflächen (Fahrbahnen, öff. Parkplätze, Gehsteige, Straßenbegleitgrün, Verkehrsanlagen und –einrichtungen).
- **Bebauungsdichte:** Verhältnis aus Summe der oberirdischen Geschoßflächen bezogen auf die Netto-Grundstücksfläche (Mindest-/Höchstwert)
- **Bebauungsgrad:** Überbaute Fläche bezogen auf die Netto-Grundstücksfläche (Maximalwert)

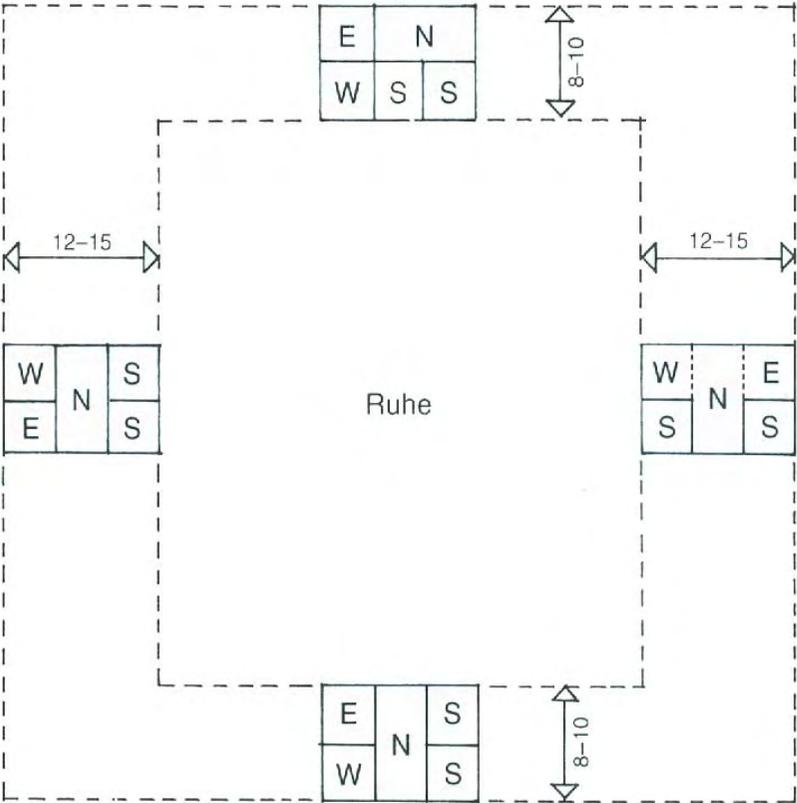




 1:1000  
 - - - - - Baufuchtlinie  
 = Grundstücksgrenze  
 - - - - - Baugrenzlinie  
 WA : max. Dichte 1,4

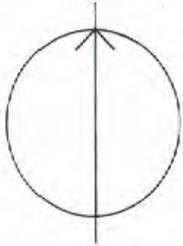
Bebauungsdichte: Geschossflächenzahl GFZ = Bruttogeschossfläche BGF: Nettogrundstücksfläche  
 BGF = GFZ x NGF

# Geschlossener Block ohne Lärmbelastung von außen

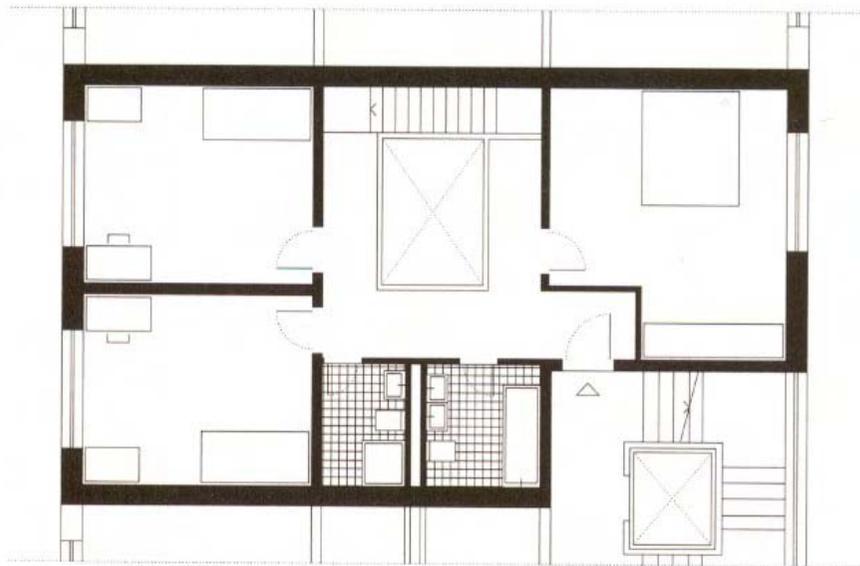
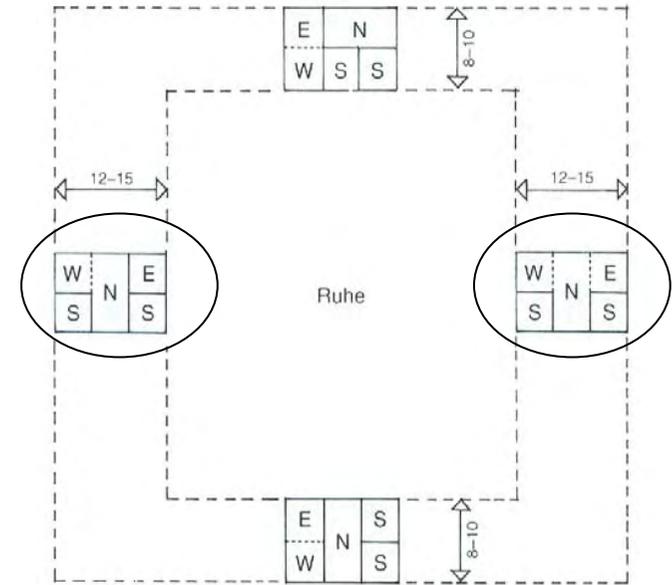
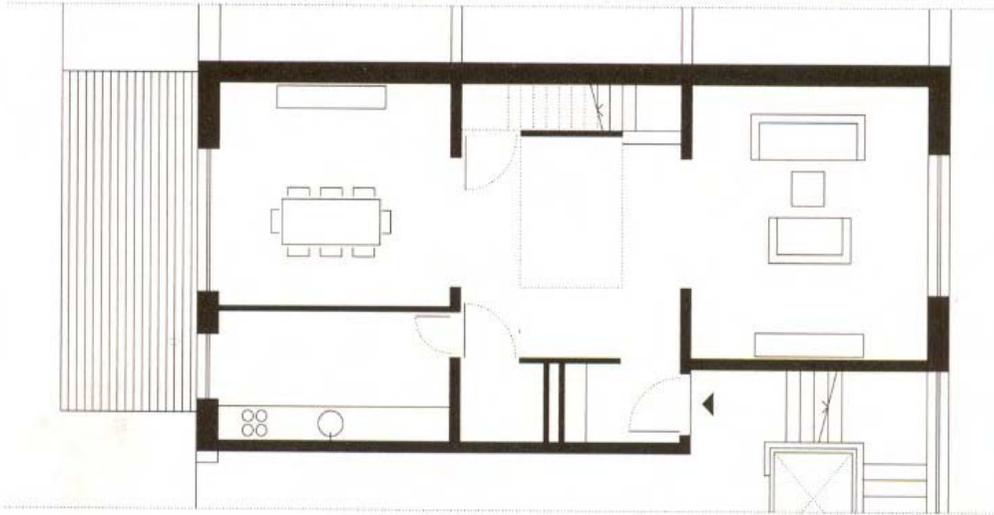


- W = Wohnen
- E = Essen
- S = Schlafen
- P = Spielen
- N = Nebenräume

WG



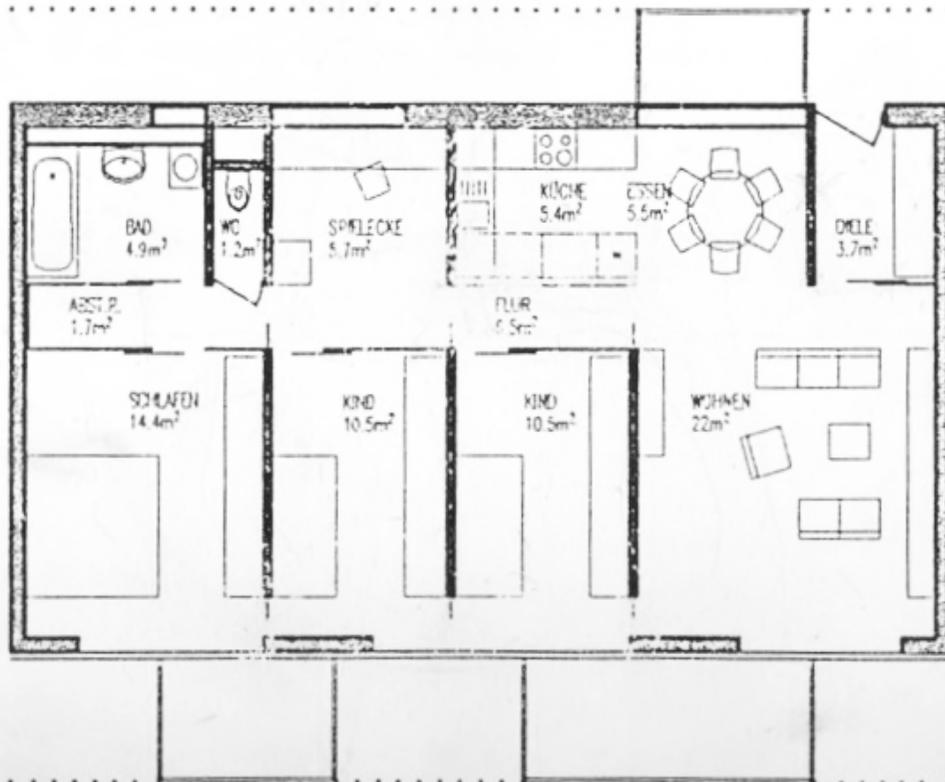
Familie



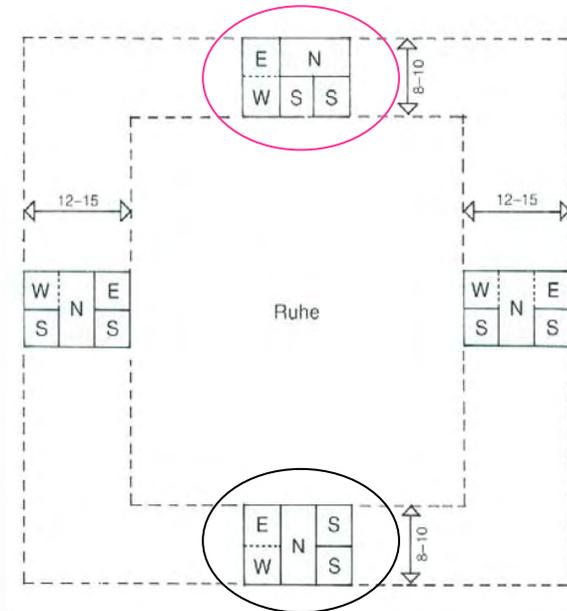
**Beispiel: W – O kein Lärm**

Familienwohnung ähnl.

**Diener & Diener, Riehenring Basel**



4ZI-WHGb  
92m<sup>2</sup>

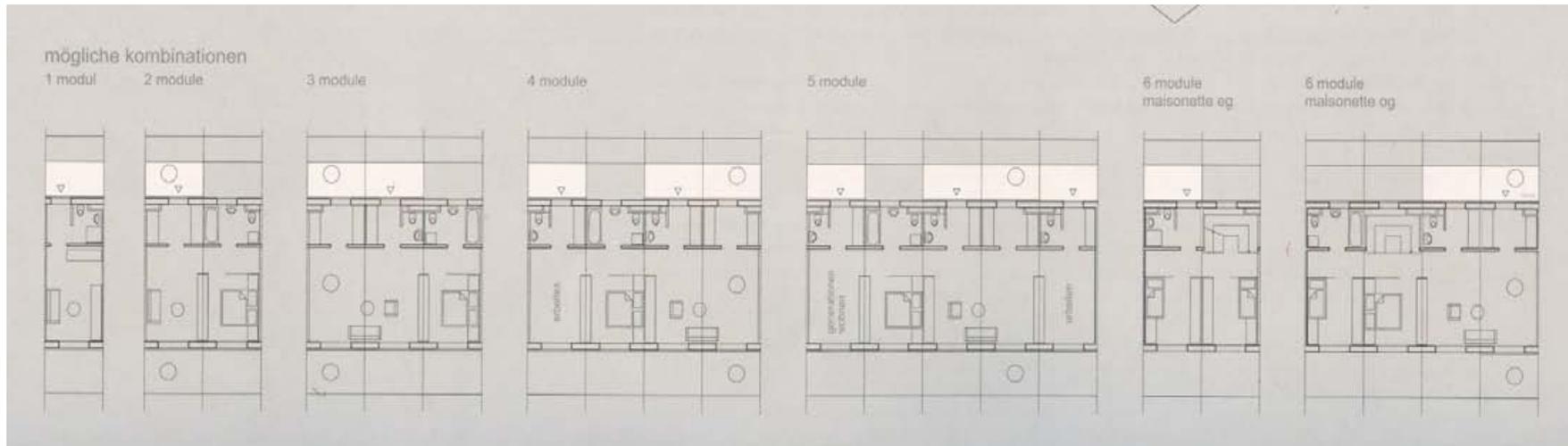
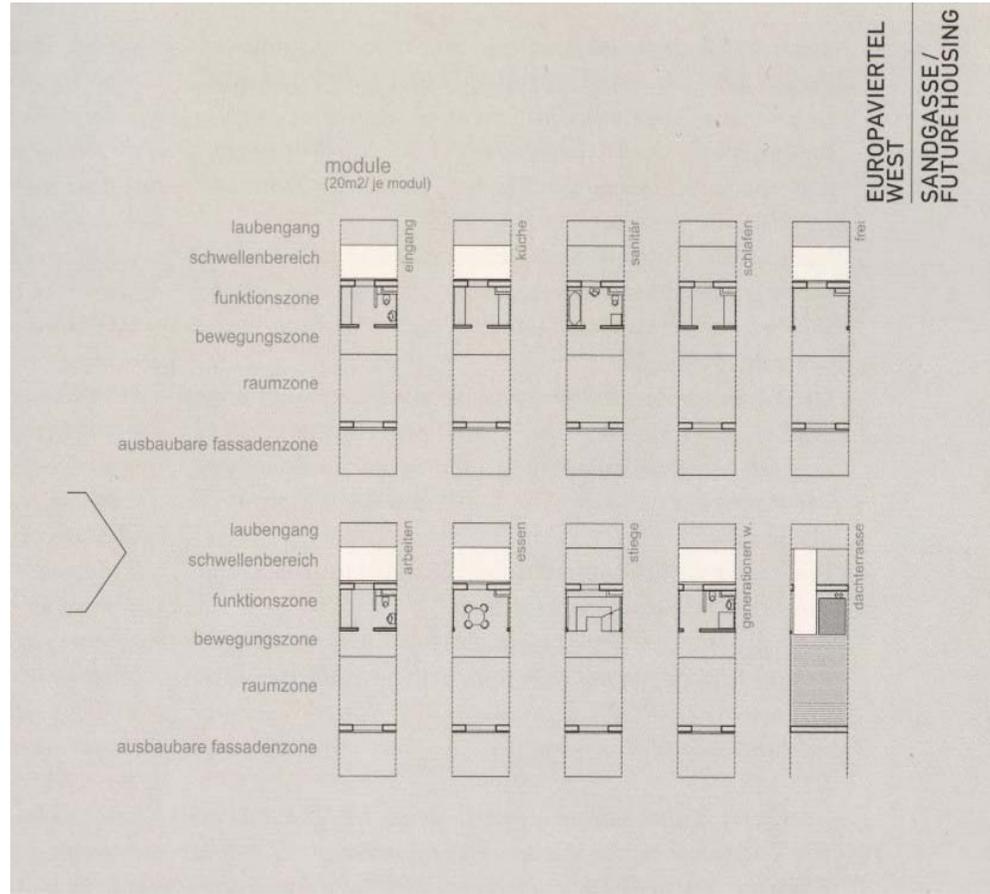
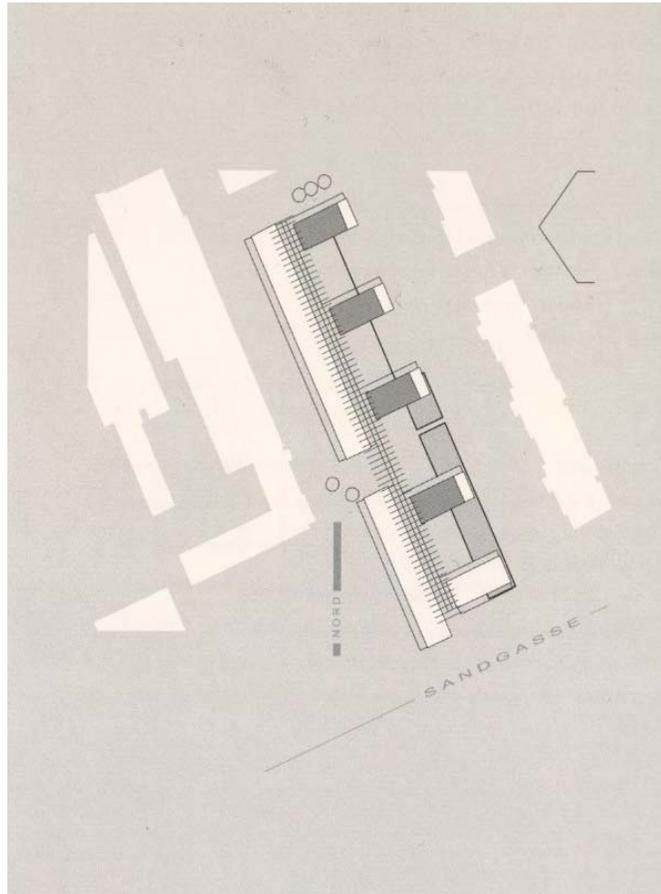


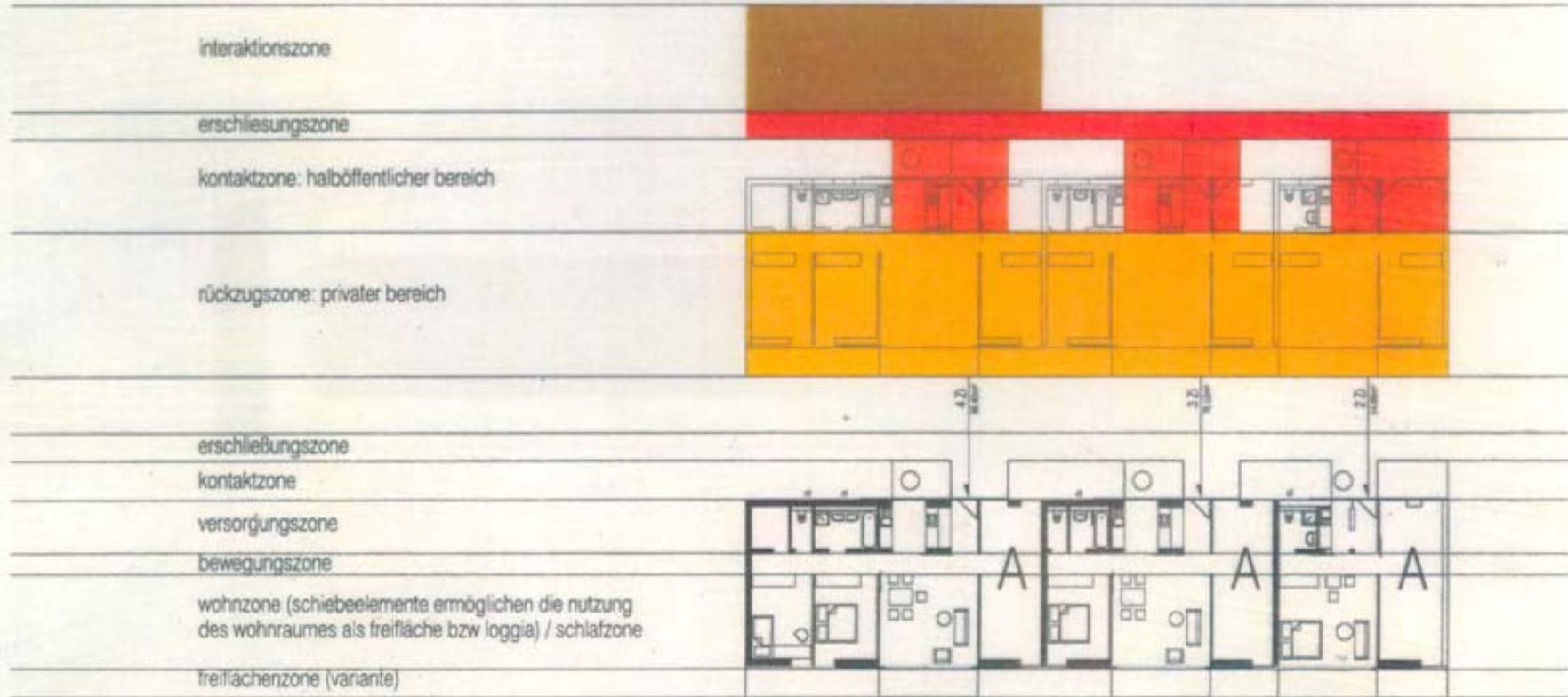
**Beispiel N – S kein Lärm im S !**  
 oder Lärm im Osten!  
 für Familie oder WG  
**Helmut Zieseritsch, Solo Ost**  
**Deutschlandsberg**



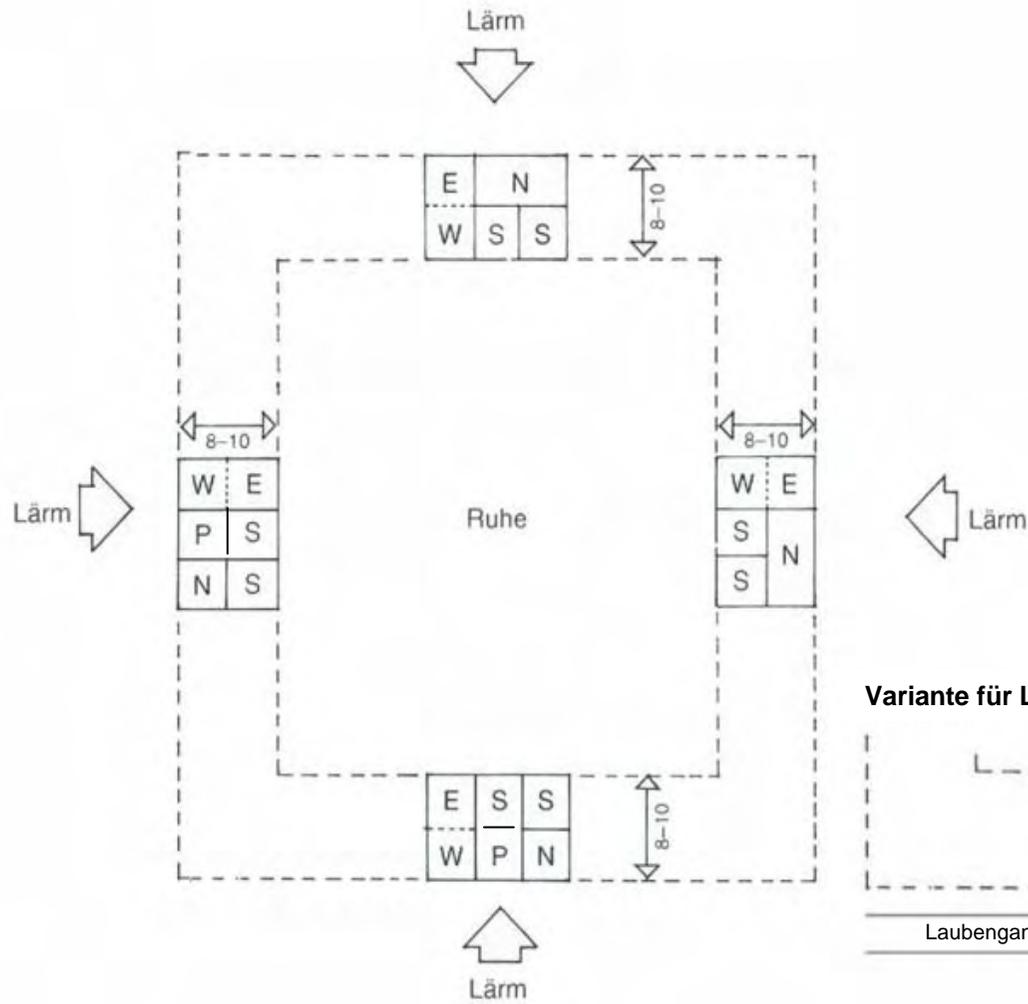
**Hansjörg Tschom Future Housing Graz Sandgasse 2006**

Flexibilitätsrevolution

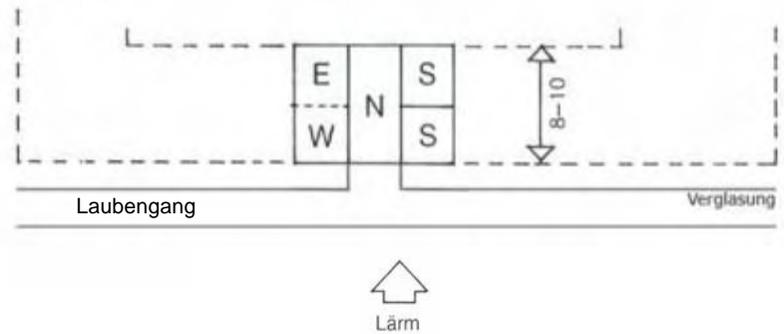




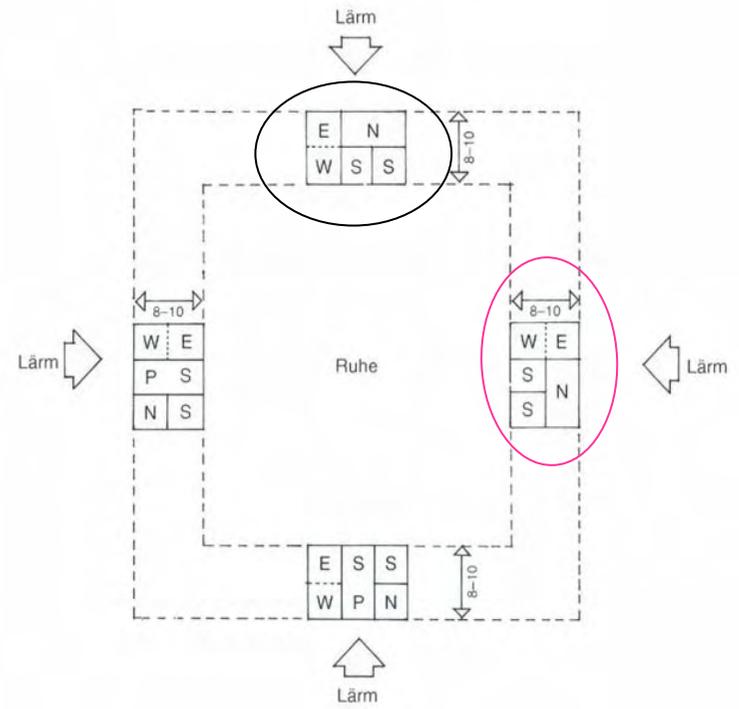
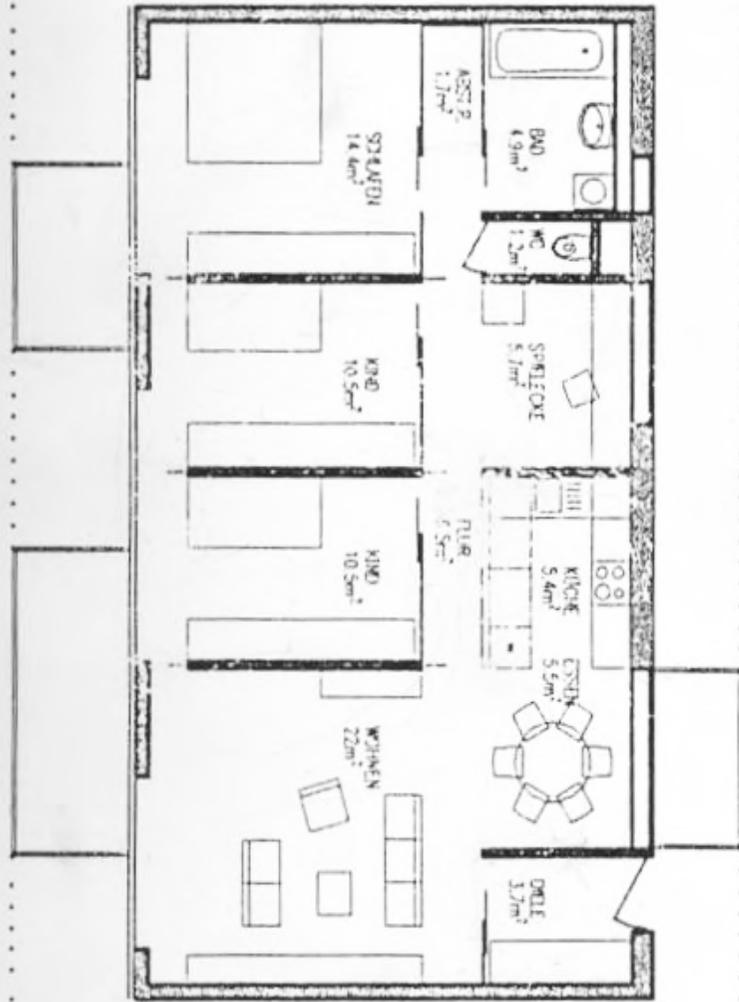
# Geschlossener Block mit Lärmbelastung von außen



Variante für Lärm im Süden oder Westen, evtl. Osten



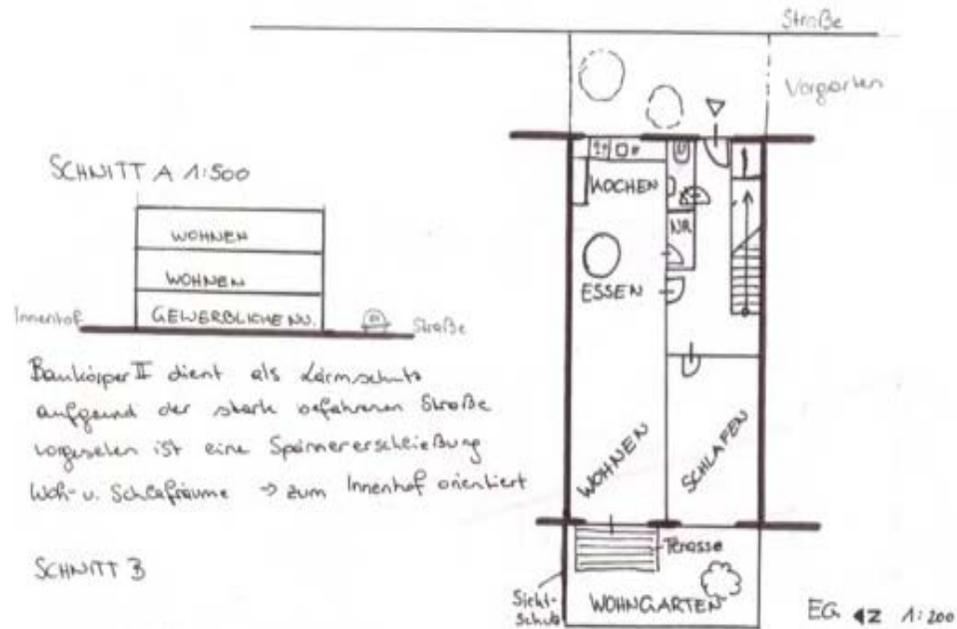
4ZI-WHGb  
92m<sup>2</sup>



**Beispiel W- O Lärm im Osten!**  
für Familie oder WG  
**Helmut Zieseritsch, Solo Ost**  
**Deutschlandsberg**

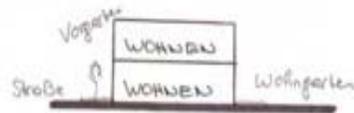
Vorgarten um Lärm von der Straße zu minimieren

deshalb auch nur Nebenräume an der Straßenseite

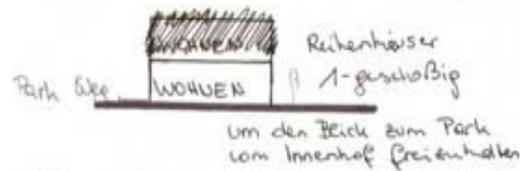


Baukörper II dient als Lärmschutz aufgrund der stark befahrenen Straße vorgesehen ist eine Spännererscheinung Wohn- u. Schlafräume → zum Innenhof orientiert

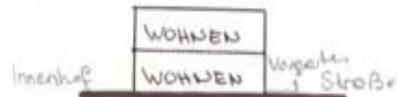
Schnitt B



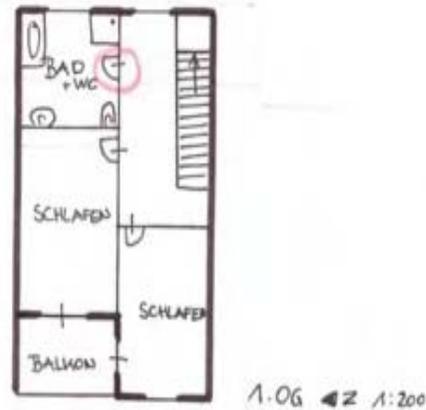
Schnitt C

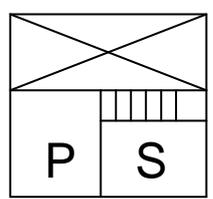
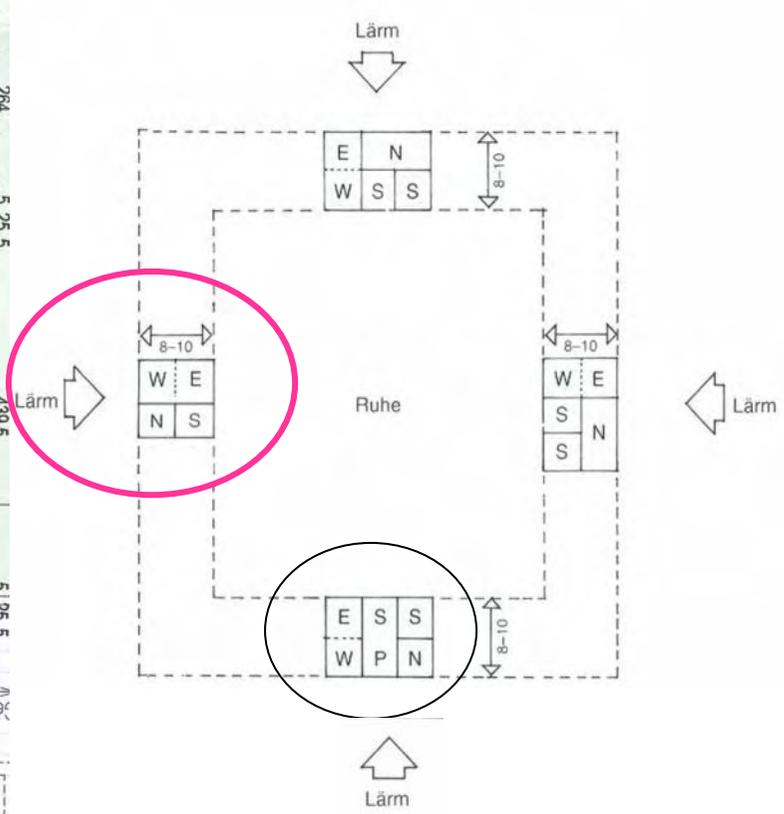
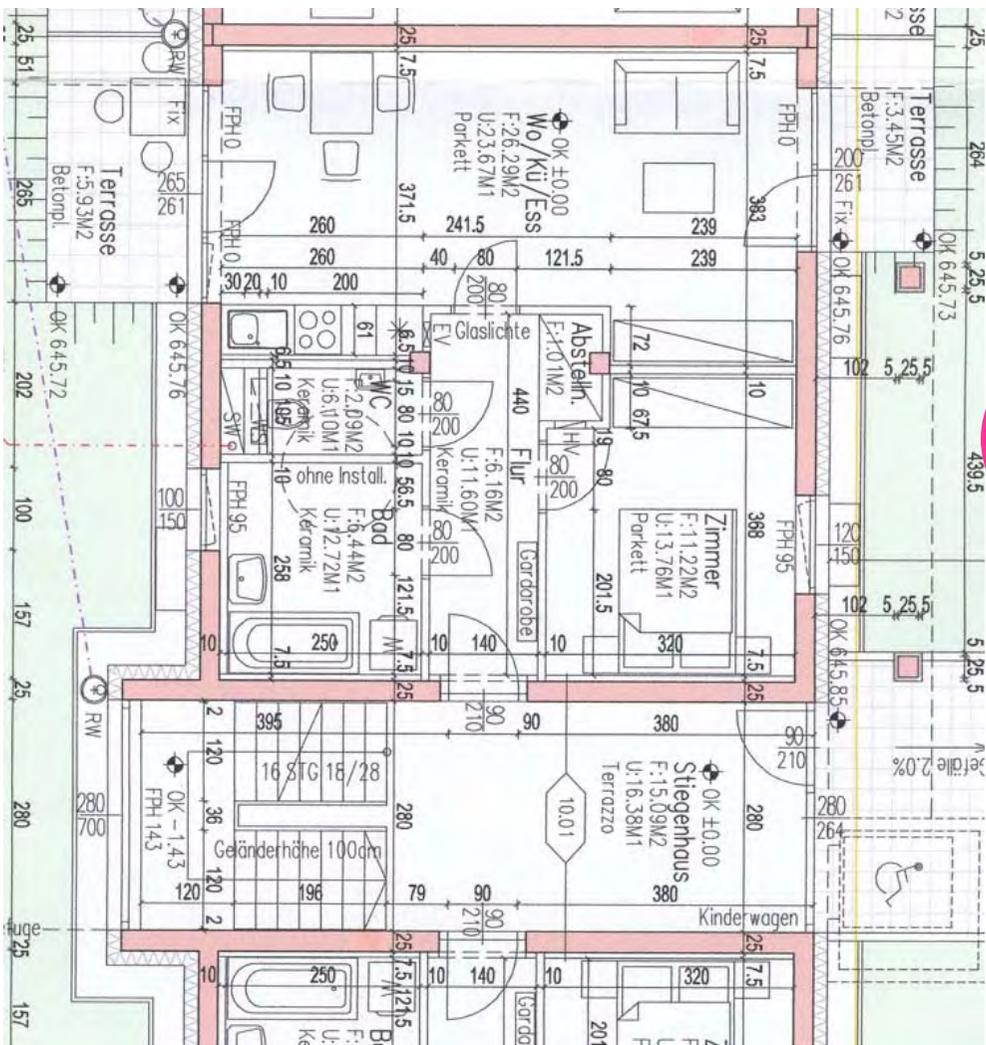


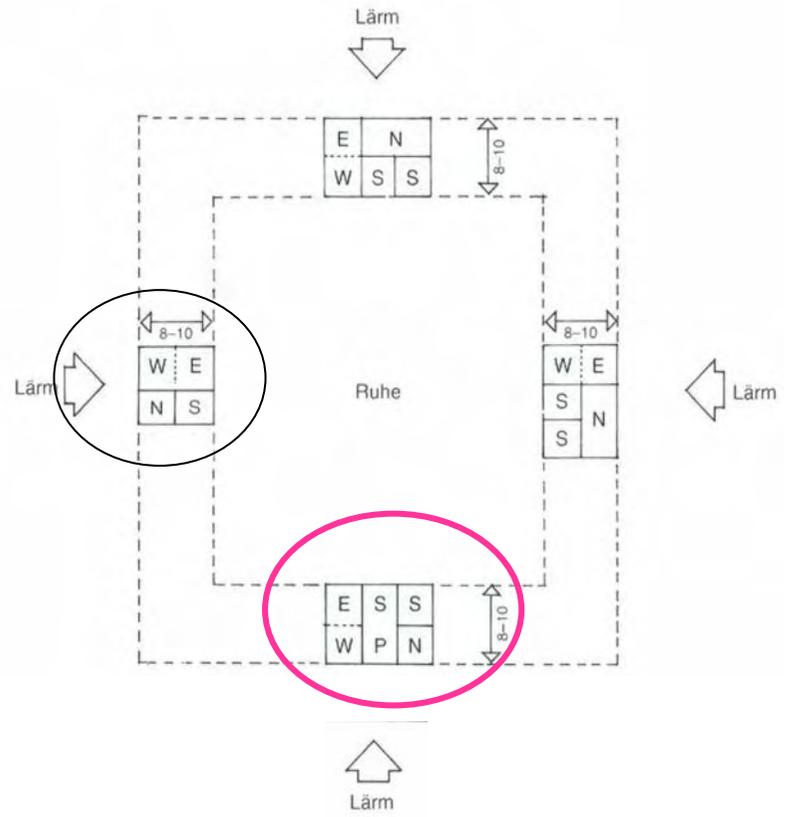
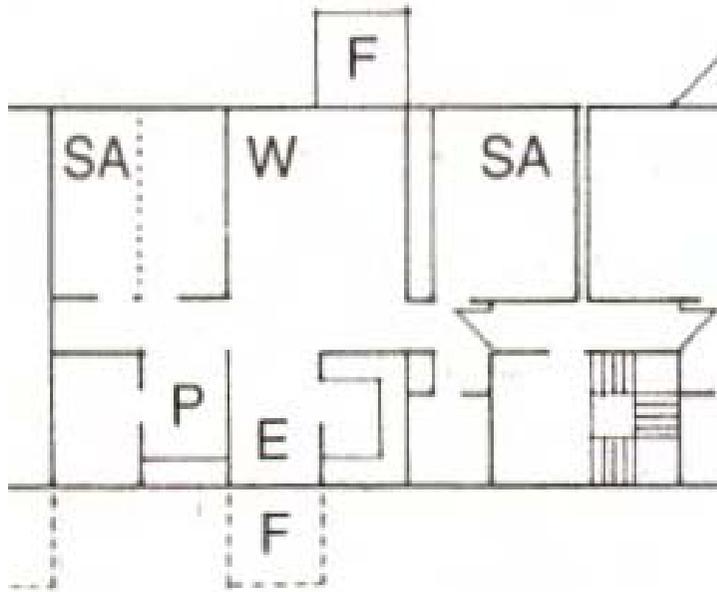
Schnitt D



Reihenhäuser mit Maisonettenwohnungen für 2-4 Personen mit Vorgarten u. Wohngarten





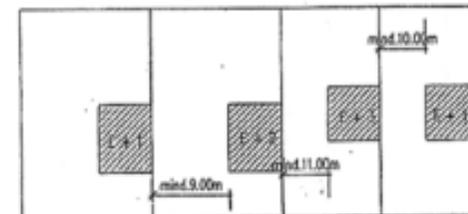
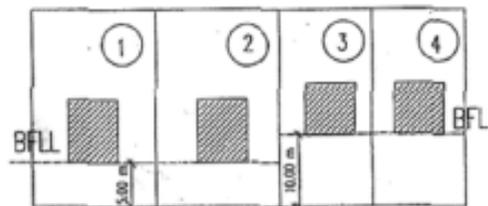


• **Bebauungsplan: Festlegungen & Darstellung**

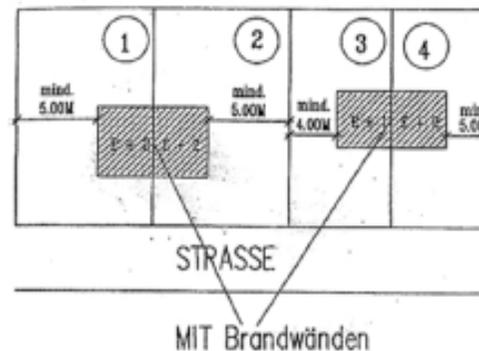
(Definitionen aus dem Stmk. Baugesetz §4)

- **Bebauungsweise:** Verteilung der **Baumassen** am **Bauplatz** in **Bezug zu den Grundstücksgrenzen**.

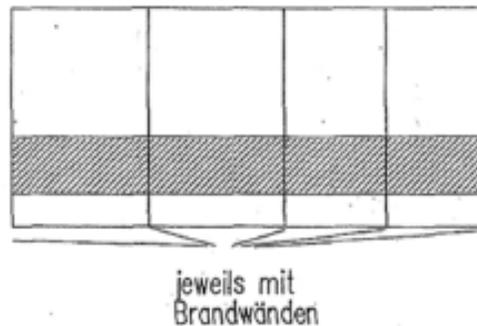
- **Offene BBW:**



- **Gekuppelte BBW**



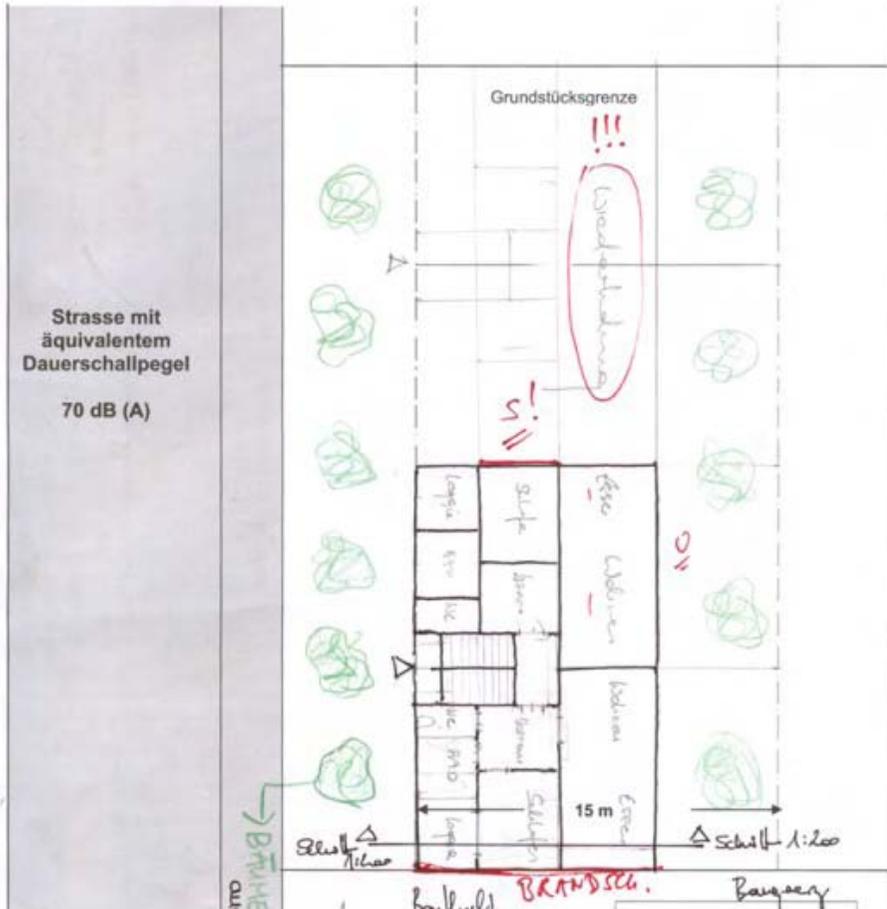
- **Geschlossene BBW:**



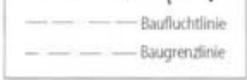
**Entwurf** (Gewichtung: 60%)

- Baukörper 1:200 GR & Schnitt
- Wohnung 1:100 GR

Zeichnen Sie innerhalb der vorgegebenen Bauflucht - und Baugrenzlinien einen Baukörper (Geschoßwohnungsbau, geschlossene Bebauung) in Grundriss und Schnitt im Masstab 1:200 (Erschließungssystem muss erkennbar sein) und entwerfen Sie eine Wohnung (inklusive Möblierung) im Masstab 1:100.



BRUNNE auch als Lärmschutz



Definieren Sie selbst die Zielgruppe, die Anzahl der Bewohner und richten Sie die Wohnungsgröße danach aus!

Beachten Sie die Reglements des Wohnbauförderungsgesetzes und des Baugesetzes.

Falls Sie in bestimmten Punkten davon abweichen, führen Sie diese an und begründen Sie Ihre Entscheidung.

aus d. Baukörper eine Wohnung in Maßstab 1:100  
Tür, Fenster, Kachel Wanddecken

Eine Anweisung wäre ist, dass die Räume + d. sozialen Wohnbau etwas zu großzügig sind. Aber gerade darüber haben wir in d. Vorlesung abgehandelt dass wir d. sozialen Wohnbau vorantreiben wollen & mehr Qualität ist d. Wohnenden bieten. die Lärm ist zum Straßenraum gestillt aber dass gibt es prinzipiell bei. Besuche & eine Schallschutzanforderung? - 60 dB am MRM

Hörschicht Räume anzupflanzen → bieten Lärmschutz & Begrünung



Wandstärke abfragen

ΔN!  
Werte super!

BRUNNE?

Lärmschutzanforderung

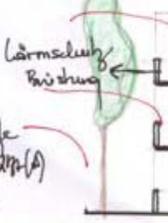
GRUNDRISS 1:100

70 dBA Lärm

20g

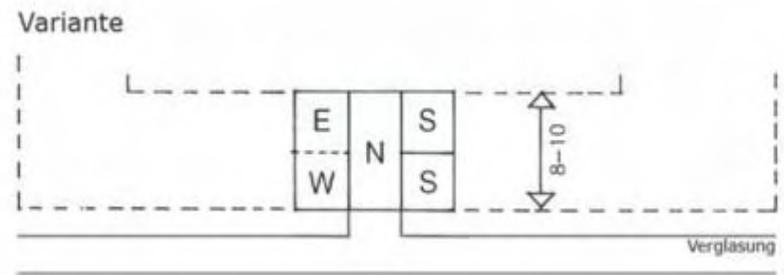
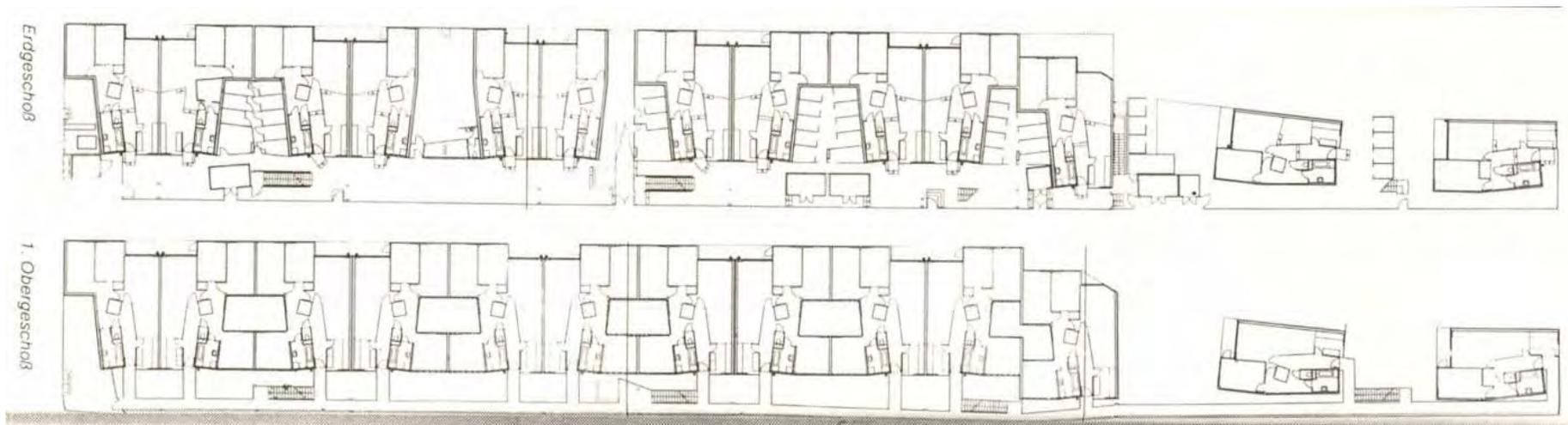
10g

EG

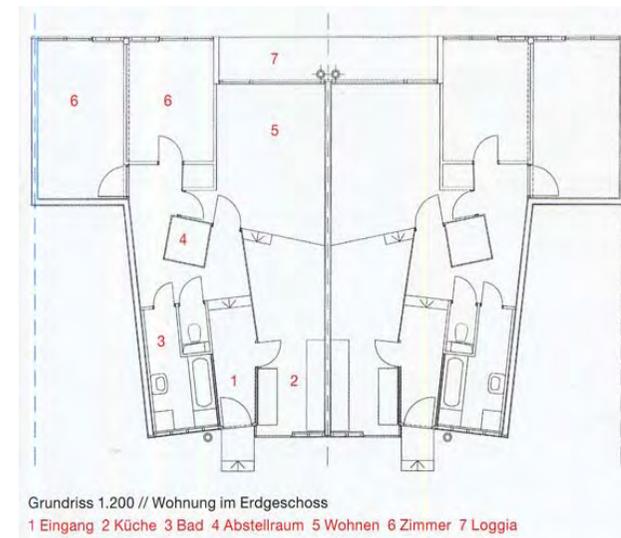
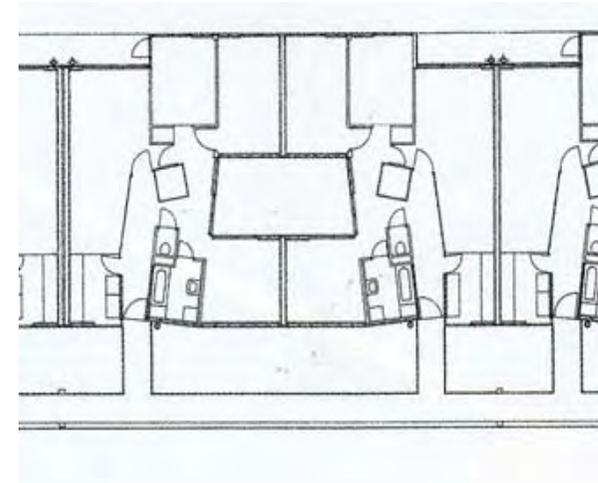
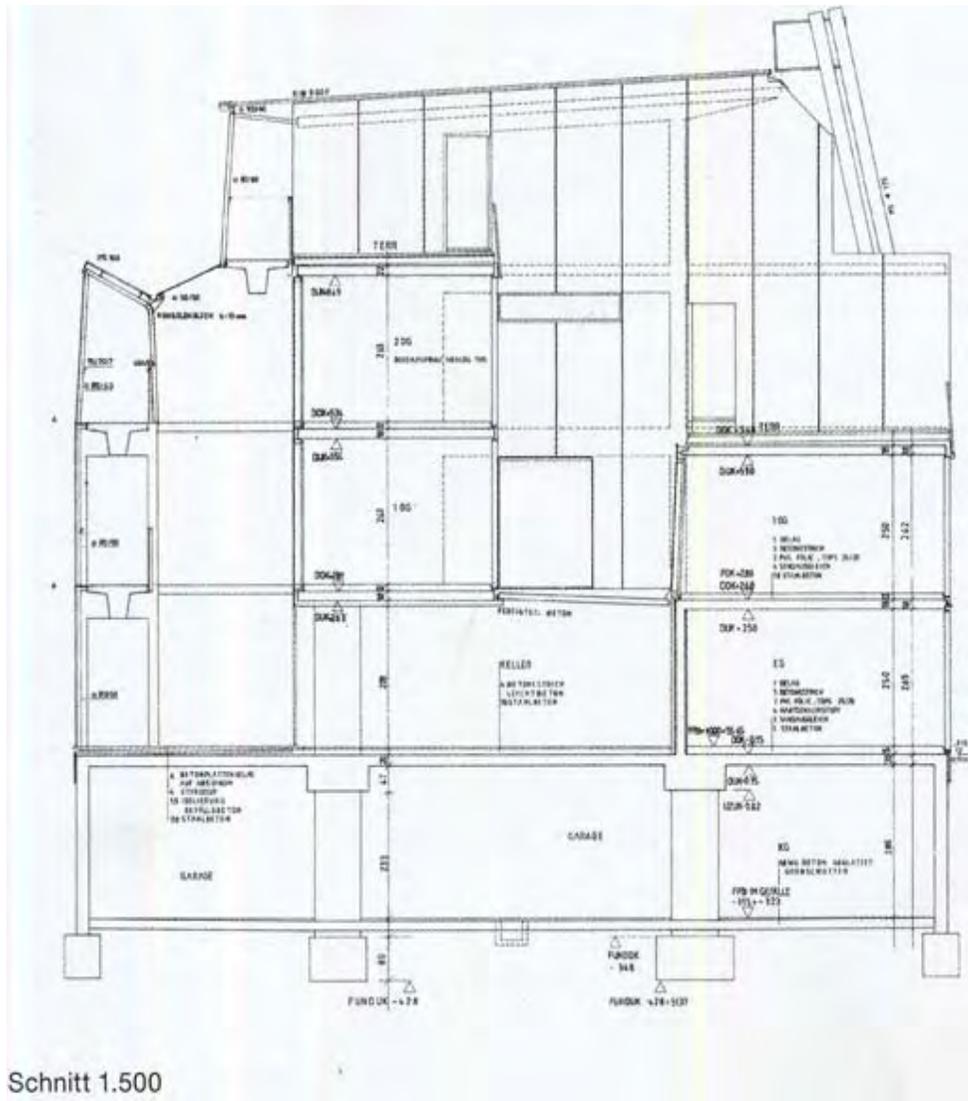


- 30g Kalkzement
- 20g Kalkzement
- für Pärchen od 2 Leute
- immer wieder mit Wasser oder Säure

Schnitt 1:200



Wohnbau Brunner Strasse Wien  
 Helmut Richter 1986 - 1991





Erschließung Obergeschosse

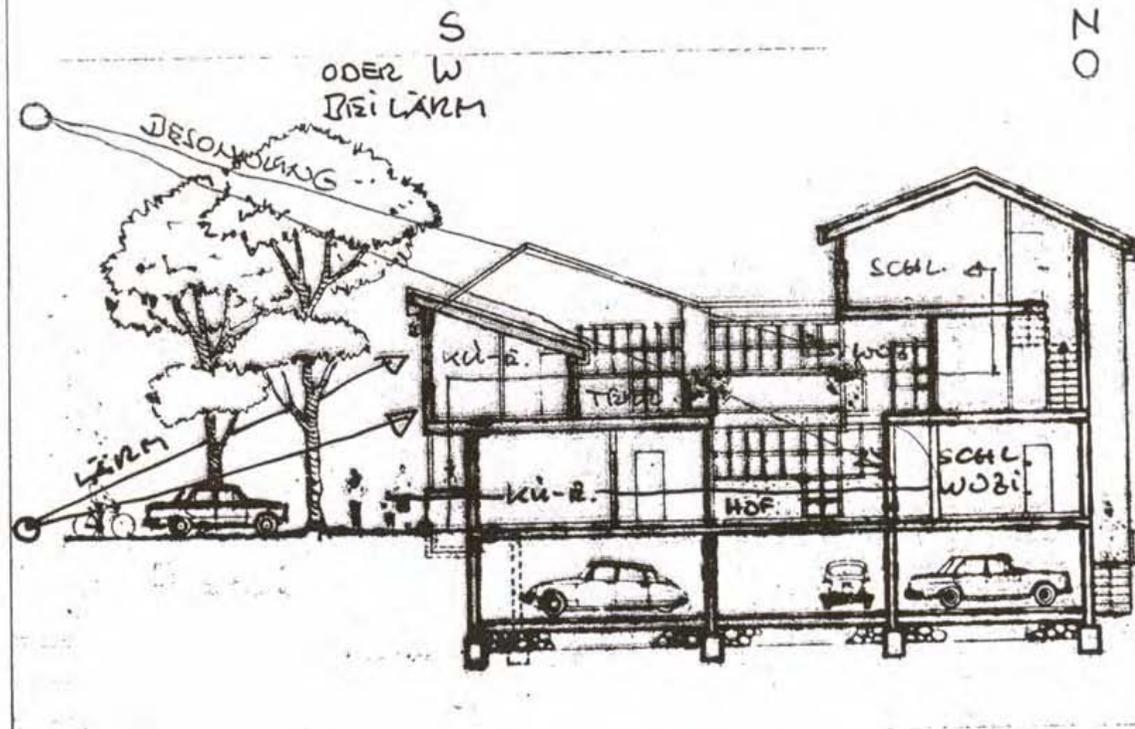


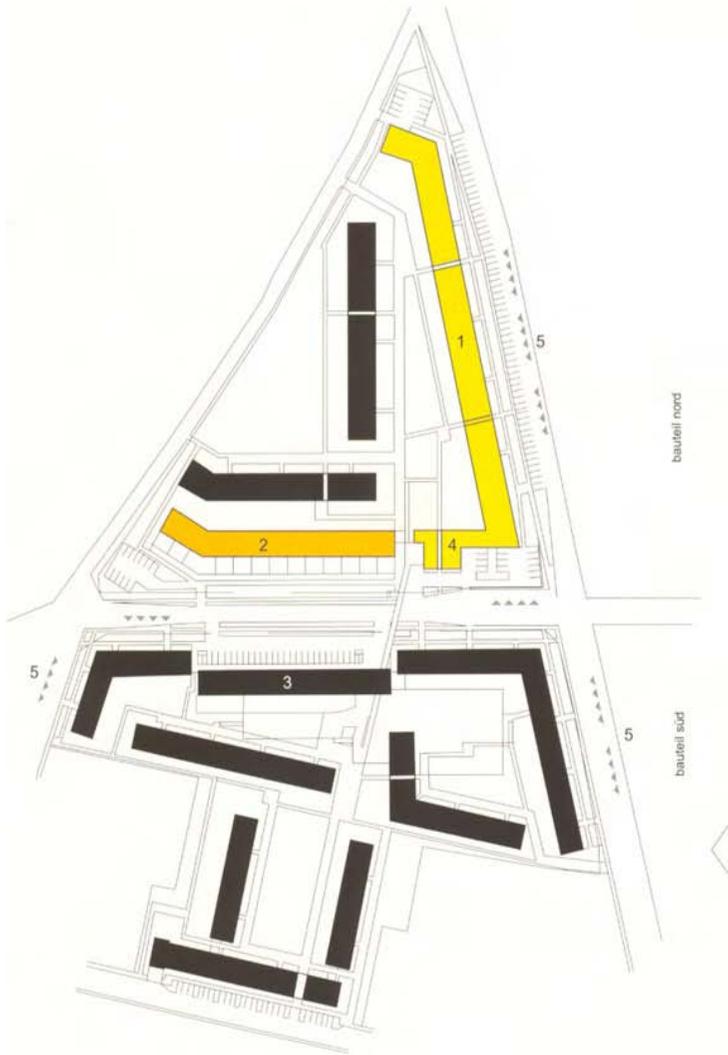
WOHNUNGS-  
TYPEN:

# GRAZ-GÖSTING

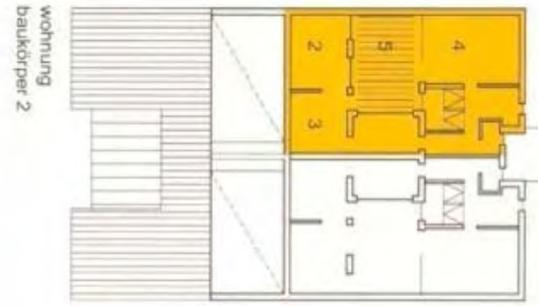
PLANUNG VON 300 WE.  
GESCHOSSBAU IM STÄDTISCHEN BEREICH  
MIETWOHNUNGEN

TYP=A  
SCHNITT

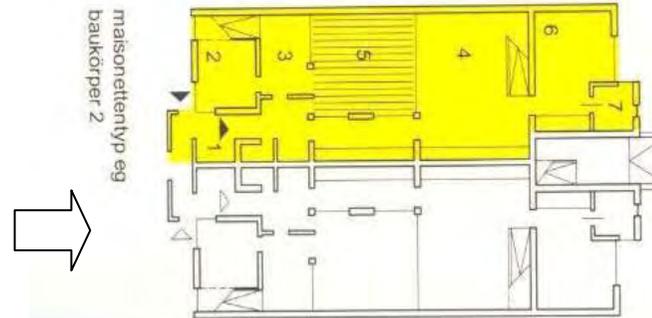
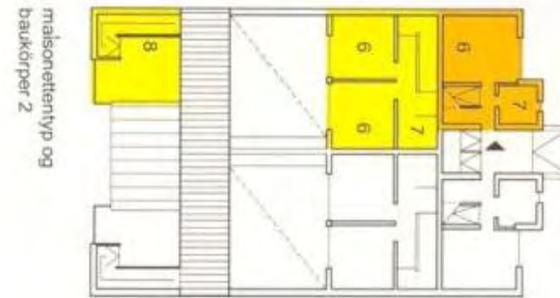
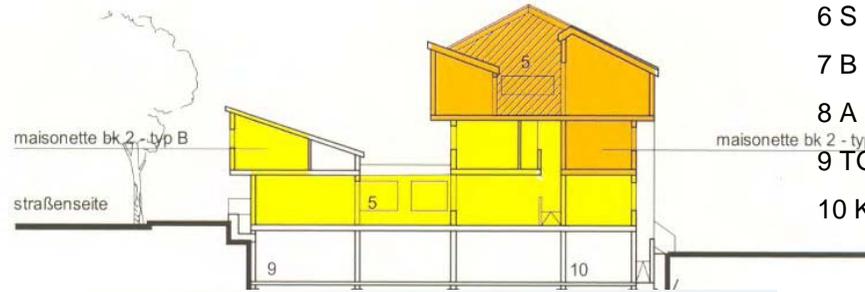




**Hansjörg Tschom  
Gösting 1983 - 98**

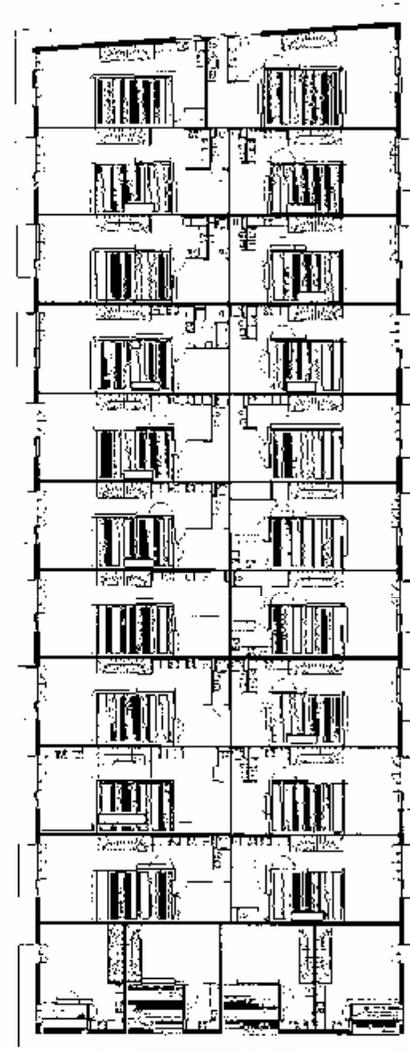


- 1 Vorr
- 2 K
- 3 E
- 4 Wo
- 5 F
- 6 S
- 7 B
- 8 A
- 9 TG
- 10 K

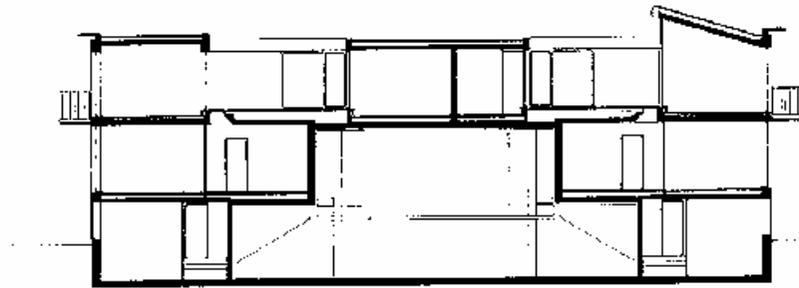




2. OBERGESCHOSS

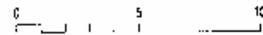


W



O

QUERSCHNITT





Gartenstadt Puchenau Roland Rainer 1963-1977



**Gartenstadt Puchenau**  
**Roland Rainer 1977**