



Am Dossenweg in Gneis plant die

Beim Wohnbau am Dossenweg wurde monatelang um das Architektenhonorar gefeilscht. Dass die Preise halten, wird immer schwieriger.

STEFAN VEIGL

**SALZBURG-STADT.** Das geplante Wohnbauprojekt der Heimat Österreich an der Ecke Dossenweg/Berchtesgadener Straße ist ein Vorzeigeprojekt von Vizebgm. Barbara Unterkofler (ÖVP): Hier will die Chefin des Planungsressorts erstmals ihr Konzept des preisgedeckelten Eigentums realisieren. Weitere Premiere ist, dass dort in Form der Mitglieder des Vereins Silberstreif erstmals eine Baugruppe ihre Pläne zum gemeinschaftlichen Wohnen realisieren kann.

Geplant sind auf den 2,8 Hektar – wovon der Heimat Österreich ein Fünftel gehört; für vier Fünftel besitzt sie ein Baurecht (99 Jahre) – 236 Wohnungen: 121 werden geförderte Mietwohnungen (samt Baugruppe). Dazu kommen 68 Eigentumswohnungen im Baurecht und 47 „echte“ Eigentumswohnungen.



Heimat Österreich den Bau von 236 Wohnungen. 115 davon werden preisgedeckeltes Eigentum. BILD: SN/NEUMAYR/LEO

# Baustart erst 2022, Preisdeckel wackelt wieder

Aktuell gibt es aber zwei Hiobsbotschaften, wie Heimat Österreich-Chef Stephan Gröger bestätigt: Erstens wird sich der für den heurigen Herbst angepeilte Baustart nicht mehr ausgeben. Gröger: „Ich gehe davon aus, dass wir den Baubescheid erst im März 2022 erhalten. Denn wir haben länger gebraucht, um den Vertrag mit dem Schweizer Architekturbüro (Harder Spreyermann Architekten, Anm.), das den Wettbewerb gewonnen hat, zu schnüren.“ Ursache sei ein



„Die Preisralley macht es schwer, den Preisdeckel zu erfüllen.“

Stephan Gröger, Heimat Österreich

Streit um das Architektenhonorar gewesen: „Sie waren das Schweizer Niveau gewohnt.“ In Salzburg sei aber üblich, dass es im sozialen Wohnbau einen 7,5-Prozent-Abschlag auf das Honorar laut Gebührenordnung der Kammer gebe. Als Folge werde das Züricher Büro nur die Entwurfs- und die Einreichplanung erstellen: „Die Detail- und die Polierplanung wird das Salzburger Büro von Michael Strobl übernehmen, der auch einen Teil der Häuser plant.“ Der Baustart werde im Sommer 2022 erfolgen,

meint Gröger; mit einer Fertigstellung sei nach drei Jahren, also Mitte 2025, zu rechnen.

Das zweite Problem sind die Kosten: Weil für das Projekt eine Umwidmung des Areals von Grün- in Bauland nötig war, hat die Stadt dem Bauträger 2018 im Gegenzug bei den Eigentumswohnungen einen strengen Preisdeckel verordnet: Baurechts-Eigentum darf maximal 3800 Euro/m<sup>2</sup> kosten; „echtes“ Eigentum 4600 Euro/m<sup>2</sup>. Gröger sagt nun aber angesichts der anhaltenden Baupreisralley: „Der Preisdeckel war schon 2018 sehr sportlich. Und die Wahrscheinlichkeit, dass wir ihn 2022 erfüllen, ist nicht hoch.“ Die Folge wären Nachverhandlungen mit der Stadtpolitik. Bei den Mietwohnungen ist er optimistischer: „Hier erhalten wir ab 1. August 15 Prozent mehr Wohnbauförderung (WBF, Anm.) und sieben Prozent zusätzlich, weil es Holzbauten sind.“ Ob man die Preislimits erfülle, wisse man nach der Ausschreibung, die nach der Einreichung im Dezember dann im Jänner 2022 starten solle. Investieren will die Heimat Österreich (noch ohne Grundstückskosten) 61,4 Mill. Euro – inklusive des geplanten Kindergartens, der Arztpraxen und eines Caritas-Ladens.

Vizebgm. Unterkoflers Sprecher Alexander Reich nimmt die Verzögerung um ein halbes Jahr

nicht tragisch: „Das ist kein großer Rückschlag.“ Beim Preisdeckel gehe man „weiter davon aus, dass er halten wird“. Als Beleg dafür nennt Reich die Zahl von 3770 Euro/m<sup>2</sup>: Das sei jener Betrag, um

den gemeinnützige Bauprojekte in der Stadt zwischen Juni 2019 und Juli 2020 errichtet worden seien. Der Verkauf der 115 preisgedeckelten Eigentumswohnungen, bei dem am Ende bei Punktegleichheit der Zufallsgenerator entscheiden soll, soll zu Jahresende starten: „Bis Herbst soll das EDV-Programm dafür fertig sein; dann wird man sich für eine Wohnung vormerken können. Die Vergabe sei für Frühsommer 2022 geplant, also zum Baustart.“

Bei der Heimat Österreich haben sich für das Eigentum schon jetzt knapp 170 Interessenten gemeldet, im Wohnungsamt der Stadt weitere rund 100. Reich: „Bei manchen Wohnungen wird es je nach Lage und Größe wohl bis zu fünf Interessenten geben.“

Dass der Preisdeckel hält, hofft man mittlerweile aber auch bei der Stadt-SPÖ, die das Eigentumskonzept mittlerweile grundsätzlich gutheißt. Vizebgm. Bernhard Auinger (SPÖ): „Aus unserer Sicht ist aber weiter der Bedarf an geförderten Mietwohnungen am höchsten.“



## LIVE & DIREKT

Zu einer Diskussion über Leitbilder und Kulturstrategien lädt SN-Chefredakteur Manfred Perterer ein. Mit dabei: Salzburgs Bürgermeister Harald Preuner, Vizebürgermeister Bernhard Auinger, Ursula Maier-Rabler und Ingrid Tröger-Gordon.

**Thema: Kulturstrategie Salzburg 2024**

Donnerstag 1. Juli 2021, 18.00 Uhr

Zu sehen unter  
**SN.at/live**

**Salzburger Nachrichten**  
WENN SIE NICHT WISSEN WOLLEN