

**Dringlichkeitsantrag zur Sitzung des Gemeinderats am 03. Februar 2020
Btrf. Wohngruppe – Modellprojekt Berchtesgadnerstraße/Dossenweg und
Verkaufsrichtlinien für preisreduzierte Eigentumswohnungen**

21.01.2021

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der *Heimat Österreich* auf der Baulandreserve im Bereich Berchtesgadner Straße / Dossenweg wurden im bisherigen Prozessverlauf u.a. folgende Anträge von den gemeinderätlichen Gremien beschlossen:

- Beschlossene Anträge zum Amtsbericht mit der Zahl 05/03/33086/2018/028 in der Sitzung des Stadtsenats am 18. Juli 2019

- Antrag des Berichterstatters:

„(...) Die Vergabe der Eigentumswohnungen im Baurecht sowie der „echten“ Eigentumswohnungen erfolgt nach transparenten und nachvollziehbaren Kriterien. Die Kaufinteressenten sollen dabei alle die gleichen Chancen haben, am Verkaufsprozess teilzunehmen.“

- Zusatzantrag der SPÖ:

„(...) Zur Förderung einer funktionalen Nachbarschaft sollen im Einklang mit der Wohnungsvergaberichtlinie durch Sondervergaben Wohngruppenmodelle und betreutes Wohnen ermöglicht werden. (...)“

- Beschlossene Anträge zum Amtsbericht mit der Zahl 05/03/33086/2018/055 in der Sitzung des Gemeinderats am 05. Februar 2020

- Antrag des Berichterstatters:

„Bis zur Endbeschlussfassung des Bebauungsplans der Aufbaustufe Dossenweg werden zum Verkauf von Eigentumswohnungen, an denen die Stadt ein Vorschlagsrecht hat, sowie zur Vergabe von Mietwohnungen an Wohngruppen im Sinne von 8.2.3. der Wohnungsvergaberichtlinien Vorschläge erarbeitet.“

Für die Ausübung des Vorschlagsrechtes bei den Eigentumswohnungen sind transparente und nachvollziehbare Kriterien zu erarbeiten. Bei Wohngruppen in der Miete sind auf Basis der geplanten Kriterien aus der Wohnbauförderung (gemäß 5a. Unterabschnitt –Förderung zur Errichtung von Wohnhäusern für Baugruppen) die wohnungspolitischen Kernelemente der Vergaberichtlinie zu beachten.

In einem dafür notwendigen Erarbeitungsprozess richten die jeweiligen Mitglieder der Stadtregierung Arbeitsgruppen ein, an denen die Fraktionen sowie magistratsinterne als auch externe Experten teilnehmen sollen. Dazu ist dem jeweiligen Fachausschuss ein Bericht zu erstatten.“

Auf Grundlage dieser Beschlüsse entstanden zwei Arbeitsgruppen:

Durch Frau Bgm.-Stv. Dr. Unterkofler wurde die Arbeitsgruppe „Verkaufsrichtlinien“ eingerichtet. Das Ergebnis dieser Arbeitsgruppe ist Beilage 1 (Zl. 90/03/21541/2020/022, vom 18.01.2021) zu entnehmen.

Durch Frau StR Mag. Hagenauer wurde die Arbeitsgruppe „Wohn- und Baugruppen“ eingerichtet. Das Ergebnis dieser Arbeitsgruppe ist Beilage 2 (Zl. 03/00/69478/2020/001, vom 20.10.2020) zu entnehmen.

Parallel dazu erarbeitete der „Verein Silberstreif“ als interessierte Wohngruppe ein Konzept für die Quartiersbetreuung, welches Beilage 3 (Stand 21.01.2021) zu entnehmen ist. Weiters wurde vom Verein auch eine Modellkalkulation für das Projekt übermittelt, welche aus Beilage 4 (Stand 21.01.2021) ersichtlich wird.

In Erledigung der oben angegebenen, durch die gemeinderätlichen Gremien beschlossenen Anträge, sowie aufbauend auf den oben dargelegten Ergebnissen ergeht durch die unterzeichnenden Mitglieder des Gemeinderats

gem. § 14 GGO folgender Dringlichkeitsantrag:

1. Verkaufsrichtlinien

Da die Stadtgemeinde Salzburg durch die aktive Bodenpolitik der zuständigen Bürgermeister-Stellvertreterin (im Zusammenhang mit der Weisung vom 10.09.2019 mit der Zahl 45030/2019/009 und den diesbzgl. Abschluss von Raumordnungs-Vereinbarungen gem. § 18 ROG 2009) nun auch das Vorschlagsrecht für den Verkauf bestimmter geförderter bzw. förderbarer (preisreduzierter) Eigentumswohnungen hat, bedürfen die Wohnungsvergabe-Richtlinien einer diesbzgl. Ergänzung.

- 1.1. Die Wohnungsvergabe-Richtlinien der Stadtgemeinde Salzburg werden um folgenden Punkt ergänzt:

„Für die geförderten bzw. förderbaren Eigentumswohnungen, für die auf Grundlage von Raumordnungs-Vereinbarungen gem. § 18 ROG 2009 der Stadtgemeinde das Vorschlagsrecht zum Verkauf zukommt, gelten die im Bericht mit der Zahl 90/03/21541/2020/022 dargelegten Verkaufsrichtlinien inkl. des Verfahrens (Wohnungsverkaufs-Richtlinien der Stadtgemeinde Salzburg).“

- 1.2. Die zuständigen Ämter haben umgehend alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um das erforderliche EDV-System schnellstmöglich zu implementieren:

- Die MD/03
 - beschafft ein EDV-System im Sinne der Beilage 1, welches die Abgabe von Kaufinteressen und deren Verwaltung entsprechend ermöglicht. Die dafür notwendigen (Lizenz-)Kosten werden über die VAST. 5.00000.070500.9 bedeckt.
 - erarbeitet gemeinsam mit der MD/01 eine Vorgangsweise, um entsprechende „Landing Pages“ zu erstellen bzw. die im Sinne der Beilage 1 niederschweligen URL für die Stadtgemeinde vorzusehen.
- Die MD/01
 - erarbeitet einen Plan zur Bewerbung/Veröffentlichung der neuen Plattform.
 - publiziert die „Wohnungsverkaufs-Richtlinien der Stadtgemeinde Salzburg“ in geeigneter Weise (Amtsblatt, Online, udgl.) und analog zu den Wohnungsvergabe-Richtlinien.
- Die MA 3/03
 - stellt sicher, dass der Start des Erfassungsprozesses für die Kaufinteressenten umgehend nach Implementierung des EDV-Systems startet.

- 1.3. Nach Abschluss der Vergabephase der ersten Eigentumswohnungen nach besagtem Schema werden die angewandten Verkaufsrichtlinien evaluiert.

2. Wohngruppe – Modellprojekt Berchtesgadner Straße / Dossenweg

Wohn- und Baugruppenmodelle stellen eine Bereicherung für Siedlungen und Quartiere dar. Sinnvollerweise sollen Wohn- und Baugruppen und deren Mitglieder bereits in der Phase der Planung und Umsetzung von Neubauprojekten eingebunden werden.

Wohn- und Baugruppen sollen nicht nur im Eigentum, sondern zur Förderung der funktionierenden Nachbarschaft und des sozialen Ausgleichs auch im geförderten Mietwohnungsbau im Rahmen der städtischen Wohnungsvergabe möglich sein.

- 2.1. Die Wohnungsvergabe-Richtlinien der Stadtgemeinde Salzburg werden um den Punkt 8.1.6. ergänzt:

„Die Vergabe von Wohnungen an Wohn- und Baugruppen erfolgt u.a. nach folgenden Kriterien: Einbeziehung in Planungs- und Errichtungsphase, Förderungswürdigkeit nach dem S.WFG i.d.g.F., sozialer Mehrwert für das Quartier, sozialer Ausgleich in der Gruppe, Vergabe der Wohnungen durch die Stadt über Vorschlag der Wohn- bzw. Baugruppe.“

- 2.2. Für das konkrete Bauvorhaben „Berchtesgadnerstraße / Dossenweg“ kommt, analog zu den Kriterien unter Pkt. 2.1., das Modellprojekt „Gemeinsam Wohnen 50plus“ wie nachfolgend zur Anwendung:

Planungs- und Errichtungsphase

- 2.2.1. Beim Bauvorhaben Berchtesgadnerstraße / Dossenweg soll - gemäß Zusatzantrag zum Bebauungsplan der Grundstufe Zahl 05/03/33086/2018/028 - im Rahmen der städtischen Wohnungsvergabe das Bau- bzw. Wohngruppenmodell des gemeinnützigen Vereins „Silberstreif - Gemeinsam Wohnen 50plus“ realisiert werden. Die Einbeziehung der Baugruppe, die als gemeinnütziger Verein organisiert ist, erfolgt bereits in der Planungs- bzw. Umsetzungsphase.
- 2.2.2. Der gemeinnützige Verein „Silberstreif - Gemeinsam Wohnen 50plus“ bzw. die Mitglieder mieten vorzugsweise im Haus 6 des Bauvorhabens Berchtesgadnerstraße / Dossenweg entsprechende Wohnungen und einen Gemeinschaftsraum („Wohnzimmer“) an. Vorgesehen sind darüber hinaus Werkstätten, Fahrradabstellplatz u. ä. im Keller.

Vereinbarungen – Salzburger Wohnbauförderung

- 2.2.3. Der Bauträger „Heimat Österreich“ schließt hinsichtlich der jeweiligen Wohnungen mit den Vereinsmitgliedern Einzelmietverträge ab. Bezüglich der Gemeinschaftsflächen wird ein gesonderter Mietvertrag zwischen dem Verein und dem Bauträger abgeschlossen.
- 2.2.4. Es kommt die Objektförderung nach dem Salzburger Wohnbauförderungsgesetz idgF zur Anwendung. Spezielle Wohngrundrisse sowie Gemeinschaftsräume müssen so geplant und errichtet werden, dass sie adaptier- bzw. rückbaubar sind und - im Fall der Auflösung des Vereins - als geförderte Mietwohnungen von der

Stadt wieder vergeben werden können. Diesbezüglich sind gesonderte Vereinbarungen mit der Heimat Österreich abzuschließen.

Sozialer Mehrwert fürs Quartier

- 2.2.5. Zwischen dem Verein und der Stadt Salzburg soll eine Vereinbarung abgeschlossen werden, in der die Gemeinnützigkeit des Vereines, der soziale Mehrwert für das Quartier, die näheren Modalitäten der gemeinnützigen Leistungen, die Berichterstattung (Tätigkeitsbericht) sowie die Vergabe der Wohnungen an die Mitglieder festgelegt werden.

Beim konkreten Projekt ergibt sich der soziale Mehrwert für das BV Dossenweg aus dem vom Verein vorgelegten schriftlichen Konzept der „Guten Stube“ und den darin angeführten Aktivitäten (siehe Beilage 3). Der gemeinnützige Verein mietet daher von der Heimat Österreich in der Sockelzone des Hauses 6 einen multifunktionalen Raum im Ausmaß von rund 70 m² an, in welchem unter anderen - entsprechend dem vorgelegten Konzept - die gemeinnützigen Leistungen für das Quartier angeboten werden. Die Finanzierung erfolgt aus den Mitteln der Abschöpfung sowie aus den Mitgliedsbeiträgen, die von den Mitgliedern an den Verein zu leisten sind.

Sozialer Ausgleich –Abschöpfung

- 2.2.6. Die Einkommensgrenzen der Wohnungsvergaberichtlinien der Stadt sind zu beachten. Für diejenigen Mitglieder des Vereines, die über dieser Grenze liegen, erfolgt eine Abschöpfung des Mietzinsvorteils. Die Abschöpfung orientiert sich am Unterschied zwischen geförderter und freier Miete und beträgt beim konkreten Modellprojekt ca. € 4 pro Quadratmeter geförderter Wohnnutzfläche, die an den gemeinnützigen Verein abzuführen sind (sozialer Ausgleich). Mit diesen Mitteln finanziert der Verein in erster Linie die von ihm angebotenen Leistungen bzw. im konkreten Modellprojekt die Anmietung der „Guten Stube“.

Als absolute Einkommensgrenzen gelten die Obergrenzen des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

Vergabe durch die Stadt über Vorschlag der Baugruppe

- 2.2.7. Die Stadt vergibt die einzelnen Wohnungen über Vorschlag des Vereines an die Mitglieder. Aus dem Vorschlagsrecht des Vereines leitet sich kein Rechtsanspruch des Mitgliedes auf Abschluss eines Einzelmietvertrages ab. Die Vergabe erfolgt erstmals im Rahmen der Sondervergabe, wobei diese gemäß der Drittliste im Bereich des oberen Einkommens angerechnet wird. Bei Vorliegen einer Wohnversorgung einzelner Mitglieder im Stadtgebiet von Salzburg sowie im angrenzenden Zentralraum, ist binnen Jahresfrist analog zum Salzburger Wohnbauförderungsgesetz idgF nachzuweisen, dass die Mietrechte, Eigentumsrechte oder Ähnliches (beispielsweise durch Verkauf, Übergabe oder Vermietung zum Richtwertmietzins u. ä.) aufgegeben wurden.