



Wohnservice

Saint-Julien-Straße 20
Postfach 63, 5024 Salzburg

Tel. +43 662 8072 2268
Fax +43 662 8072 2078
wohnservice@stadt-salzburg.at

Bearbeitet von
Mag. Dagmar Steiner
Tel. +43 662 8072 2260

Zahl (Bitte bei Antwortschreiben anführen)
03/03/24447/2021/001

16.2.2021

Betreff

Amtsbericht Vergabe von geförderten Mietwohnungen
Grundsatzamtsbericht Sondervergabe Friedrich-Inhauser-Straße 1-15
Veröffentlichung im Internet

Amtsbericht

Um die Vergabe der geförderten Mietwohnungen im Quartier Friedrich-Inhauser-Straße 1-15 transparent und nachvollziehbar zu gestalten, wird nachfolgendes Konzept seitens der MA 03/03 Wohnservice vorgelegt.

Informationen zum Quartier

Die 1985 errichtete Wohnanlage der Heimat Österreich in der Friedrich-Inhauser-Straße im Salzburger Stadtteil Aigen war stark sanierungsbedürftig. Undichte Dachanschlüsse, einsturzgefährdete Balkone, schlechte Belichtung, fehlende Barrierefreiheit, verwinkelte Grundrisse sowie nicht zeitgemäße Elektrik und Installationen machten eine Generalsanierung unumgänglich. Im Jahr 2015 wurde der Sanierungsprozess eingeleitet und der Umbau Ende November 2019 gestartet.

Die Wohnanlage wird nicht nur generalsaniert sondern auch von 75 auf 99 Wohneinheiten erweitert.

Lt. Informationen der Stadt- und Verkehrsplanung trat der Bauträger aufgrund baulicher und struktureller Baumängel mit dem Vorschlag an die Stadt heran, eine umfassende Sanierung mit einer maßvollen Nachverdichtung vorzunehmen. Die Stadt griff diesen Vorschlag auf und entwickelte gemeinsam mit dem Bauträger und weiteren Partnern auf Basis des Smart City Masterplanes ein ambitioniertes Sanierungsleitbild.

Wesentliche Eckpfeiler der Vereinbarung:

- Durch Umbau und Aufstockung wird der Wohnungsbestand von 75 auf 99 Wohnungen erhöht. Die Wohnungen werden barrierefrei ausgeführt und Aufzüge errichtet.
- Das Energiekonzept sieht eine innovative Energieversorgung unter Ausschluss fossiler Energieträger vor, wobei Wärmeenergie für Heizen und Warmwasser aus verbrauchter Abluft und Abwasser mittels Wärmepumpe gewonnen wird.
- Anstelle einer Erweiterung der Tiefgarage für zusätzliche PKW-Stellplätze wird ein innovatives Mobilitätskonzept umgesetzt. Die Errichtung eines „Mobility Points“ steht im Mittelpunkt und soll nachhaltiges Mobilitätsverhalten begünstigen.

Die Häuser werden innen komplett entkernt und saniert. Alle Wohnungen werden barrierefrei errichtet und neu geplant. Weiters erhalten die Wohnungen mit Terrassen oder Balkone mehr Licht und Lebensraum. Der Einbau von Liften, innovativer Haustechnik, zeitgemäßen Mobilitätsangeboten und Verbesserungen im Freiraum optimieren die Wohnqualität.

Für die Neuerrichtung der oberen Geschoße wurde Holz als Baustoff verwendet. Statt fossiler Brennstoffe will man mit Photovoltaik und einer Energiegewinnung aus häuslichen Abwässern und Raumabluft sowie einem Pufferspeicher die Betriebs- und Heizkosten senken. Geplant ist auch eine Rückgewinnung von Wärme aus Abluft und Abwasser.

Neben einer stellenweisen Dachbegrünung werden auch die Lifttürme begrünt. Auch im Umfeld soll es grünen, so sind zusätzliche Bepflanzungen angestrebt. Die Bestandsbäume an der Blumaustraße sollen erhalten bleiben, für die Bewohner werden Gemeinschaftsgärten angelegt.

Das Projekt „Friedrich-Inhauser-Straße“ gilt als Vorzeigemodell der Heimat Österreich betreffend den Klima- und Umweltschutz. Forscherinnen und Forscher am Bereich Smart Building der FH Salzburg arbeiteten gemeinsam mit der Heimat Österreich und Projektpartnern an der Frage, wie eine Sanierung von Wohnsiedlungen mit dem Ziel, null CO₂ zu verursachen, gelingt. „Zero Carbon Refurbishment“ (kurz „ZeCaRe“) betrachtet verschiedene Modernisierungsmaßnahmen, die bei Sanierungen und Nachverdichtungen bei Wohnsiedlungen zum Einsatz kommen und untersucht diese hinsichtlich ihres CO₂-Ausstoßes. Die Planung und Konzeption des Bauvorhabens wurde bzw. wird vom Klima und Energiefonds im Rahmen der Forschungsprojekte Zero Carbon Refurbishment I + II gefördert.

Teil des Projektes ist die wissenschaftliche Erarbeitung, Simulation und Analyse der Energiesysteme: Wärmepumpe Abwasser, Wärmepumpe Abluft, Pelletskessel, Elektro-Heizstab, Strombedarf, Photovoltaik & Überschuss. Die im Betrieb tatsächlich gemessenen Daten dienen der Validierung der zuvor erarbeiteten Modelle und damit der wissenschaftlichen Verfeinerung der Modelle, um für zukünftige Projekte noch bessere Vorhersagen zu treffen können. Dazu benötigt es allerdings das Einverständnis der zukünftigen Mieter*innen. Dieses Einverständnis muss durch die Heimat Österreich eingeholt werden und ist von den Mieter*innen jederzeit wieder kündbar.

Die Absiedlung der bestehenden Mieter*innen erfolgte gemeinsam mit dem Wohnservice der Stadt Salzburg. 27 Mieter*innen sind nur mit einer Rückkehrgarantie vorübergehend in Ersatz-Wohnungen gezogen, sie werden nach Fertigstellung wieder in das Quartier Friedrich-Inhauser-Straße einziehen.

Mobilitätskonzept

Im Zuge der Sanierung und Nachverdichtung wird ein Mobilitätskonzept zur Förderung nachhaltiger und umweltfreundlicher Mobilitätsangebote umgesetzt. Ziel ist, das Mobilitätsverhalten der Bewohner*innen zugunsten des Umweltverbundes (Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel sowie aktiver Mobilität - Fahrrad fahren, zu Fuß gehen) zu beeinflussen. Trotz Nachverdichtung wurden keine zusätzlichen Stellplätze geschaffen. Der Stellplatzschlüssel reduzierte sich dadurch auf 0,8. Anstatt der Erweiterung der Tiefgarage sollen alternative Mobilitätsmaßnahmen realisiert werden. Strategischer Rahmen der Mobilitätsmaßnahmen bildet die Smart-City Strategie der Stadt Salzburg. Hintergrund ist, dass beim Wechsel des Wohnsitzes sich die neu Einziehenden neu orientieren müssen und ihre Mobilität neu organisieren. Dieser Zeitpunkt bietet die Chance, das Mobilitätsverhalten zu beeinflussen und zugunsten eines ressourcenschonenderen Mobilitätsverhaltens zu ändern.

Umgesetzt wurden hauseingangsnah, überdachte und absperrbare Abstellanlagen für Fahrräder, wobei für jede Wohnung 2-4 Fahrradabstellplätze vorgesehen sind.

Ergänzt werden sollen die Maßnahmen durch die Bereitstellung alternativer Mobilitäts-Angebote, wie Carsharing (inklusive einem E-Carsharing), ein Lastenfahrradverleih und eine

Servicestation für die Bewohner*innen. Für zukünftige Elektrofahrzeuge soll eine Ladeinfrastruktur vorgesehen werden.

Im Zuge der Wohnungsübergabe wird auch ein umfassendes Mobilitätsberatungsprogramm durchgeführt, um den Mieter*innen die Vorzüge der neuen Mobilitätsangebote zu vermitteln. Durch dieses Maßnahmenbündel soll klimafreundliches Mobilitätsverhalten begünstigt werden, denn übergeordnetes Ziel der umfassenden Bestandssanierung mit Nachverdichtung ist es, den gesamten CO₂ Ausstoß deutlich zu reduzieren. Ein derartiges Mobilitätskonzept kann jedoch nur funktionieren, wenn die Mieter*innen das Angebot annehmen und aktiv nutzen.

Die vorhandenen PKW-Stellplätze werden den Wohnungen nicht fix zugeordnet, sondern gesondert zur Anmietung angeboten. Die Vermietung der Garagen erfolgt über die Heimat Österreich.

Die Stadt- und Verkehrsplanung der Stadt Salzburg ersucht, dass im Zuge der Neuvergabe darauf geachtet wird, dass Haushalte eine Wohnung zugeteilt bekommen, die keinen eigenen PKW-Stellplatz benötigen bzw. erkennen lassen, dass das neue Mobilitätsangebot mit Carsharing etc. für diese Zielgruppe von besonderen Interesse wäre.

Für die 99 zu vergebenden Wohnungen wird von der Stadt- und Verkehrsplanung empfohlen, dass zumindest 21 Haushalte ohne eigenen PKW-Besitz bei der Wohnungsvergabe berücksichtigt werden. In diesem Fall würde dann rein rechnerisch jeder Wohnung ein Stellplatz (zuzüglich ein Stellplatz für das Carsharing) zur Verfügung stehen. Idealerweise wäre jedoch eine Größenordnung von ca. 30 Haushalten anzustreben, um für eine gute Auslastung des Carsharing-Angebotes zu sorgen und ein flexibles Stellplatzmanagement zu ermöglichen.

Ziel müsse es sein, jedenfalls genügend Interessenten für das alternative Mobilitätsangebot zu finden und somit den langfristigen Betrieb der Sharingangebote gewährleisten zu können. Dies betrifft insbesondere das Angebot für das vorgesehene E-Carsharing, welches für Mieter*innen zudem eine kostengünstige und attraktive Alternative bietet, da man nicht mehr auf den Besitz eines eigenen PKWs zwingend angewiesen ist.

Da dieses Projekt nur mit Einbeziehung der Mieter*innen funktionieren kann, wird die Heimat Österreich die neuen Mieter*innen nach Anerkennung und Lockdown verstärkt einbinden und mit den Besonderheiten des Projektes vertraut machen (Energie, Mobilität,...).

Wohnung für Hausbetreuung

Dabei handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung, welche in der Anlage Friedrich-Inhauser-Straße seit Errichtung als Hausbesorgerwohnung geführt und durch die Heimat Österreich selbst vergeben wurde.

Die Hausbetreuung erfolgt über eine Betreuungsfirma. Die Heimat Österreich agiert entgegen der üblichen Vorgehensweise, keine Hausbesorger mehr zu installieren. Sie vermietet diese Wohnung an den/die Anlagenbetreuer*in der Hausbetreuungsfirma. So ist ein direkter, persönlicher Bezug zur Anlage und eine ausgezeichnete Betreuung der Anlage vor Ort gewährleistet.

Besiedlungsbegleitung, Beauftragung StadtLandBerg

Die Besiedlungsbegleitung erfolgt durch die Fa. StadtLandBerg. Die Kosten der dafür sind Teil des Gesamtportfolios des von Klimafonds und FFG finanzierten Projektes ZeCaRe und werden zur Gänze aus Projektmitteln bestritten.

Lt. Frau Dr. Rosemarie Fuchshofer scheitern innovative Sanierungs- und Nachverdichtungsvorhaben vielfach an der fehlenden Bereitschaft der Bestandsbewohner*innenschaft, die Belastungen, die die Veränderung mit sich bringt, zu akzeptieren. Um die Sozialverträglichkeit der gesetzten Maßnahmen zu gewährleisten und eine breite Akzeptanz bei den betroffenen Mieter*innen für die Sanierung herzustellen, wurde das Projekt von StadtLandBerg von Beginn an sozialwissenschaftlich begleitet.

In der Neuvergabe ist darauf zu achten, dass die Ziele und Vereinbarungen, die durch den Konsortialvertrag des Projektes ZeCaRe festgeschrieben sind, eingehalten werden können. Dies betrifft v.a. die Bereitschaft der Bewohner*innen, sich über die Bedeutung des Energiemonitorings und die angestrebte Veränderung im Mobilitätsverhalten informieren zu lassen und die Maßnahmen mitzutragen.

Berücksichtigung von Großfamilien

Die Heimat Österreich sieht dieses Projekt als zukunftsweisend. Nicht nur im Energie- und Mobilitätsbereich sondern auch in sozialer Hinsicht. Bezugnehmend auf ein Gespräch mit Stadträtin Fr. Mag. Hagenauer zum Thema „Großfamilien – Mangel an geeigneten Wohnungen“ stellt die Heimat Österreich einen Teil der großen Wohnungen (T4 und T5) für Großfamilien mit sozialem Hintergrund zur Verfügung.

Die Heimat Österreich hat in der Planung der Wohnungsgrößen und Grundrisse auf den bestehenden und im Gespräch von der ressortzuständigen Stadträtin Hagenauer geäußerten Bedarf reagiert und die notwendigen Kapazitäten für Großfamilien geschaffen. Das Quartier Inhauserstraße eignet sich für eine Integration dieser Bewohner*innenschaft in eine Siedlungsgemeinschaft besonders, da im Rahmen des Projektes ZeCaRe eine intensive Kommunikationsstruktur gegeben ist.

Informationen zu den Wohnungen

Alle 99 Wohnungen sind barrierefrei ausgestattet. Sie verfügen über Balkone bzw. Terrassen sowie Badewannen bzw. bodengleiche Duschen, Parkett- bzw. Fliesenböden. Die Wärmeversorgung (Heizung und Warmwasser) erfolgt über Pellets, einer Abwasserrückgewinnung sowie einer Abluft-Wärmepumpe.

Nach Rücksprache mit der MA 03/03 Wohnservice im Zuge der Planungsphase wurden die Garconnieren als kleine Zweizimmerwohnungen mit abgetrennten Schlafbereich errichtet. Diese Wohnungen mit einer Größe von 36-40 m² sind für einen Ein-Personenhaushalt vorgesehen.

Die Erfahrung in der Wohnungsvergabe des Wohnservice hat gezeigt, dass die klassische Garconniere kaum mehr angefragt wird. Eine Zweizimmerwohnung ist für Einzelpersonen in der Regel aufgrund der höheren Quadratmeteranzahl jedoch nicht leistbar. Die Lösung ist eine kompakte Kleinwohnung mit abgetrenntem Schlafbereich. So wurde gemeinsam mit den GBV's die kompakte Kleinwohnung entwickelt und baulich bereits umgesetzt.

Mit Stichtag 01.02.2021 sind 48 % der Antragsteller*innen im Wohnservice Einzelpersonen und bei 15 % handelt es sich um 2-Personenhaushalte. Im Vergleich dazu, im Jahr 2020 wurden 117 Einzimmerwohnungen und 210 Zweizimmerwohnungen vergeben. Die hohe Zahl der Einpersonenanträge macht es unumgänglich, auch diesen Personen Zweizimmerwohnungen anzubieten.

Die Stadt Salzburg hat das Vergaberecht für 100 % der Wohnungen. 27 Wohnungen sind für Rückzieher*innen reserviert und eine Wohnung für eine Hausbetreuung vorgesehen.

Somit vergibt das Wohnservice 71 Wohnungen:

	Gesamt	Vergabe 03/03
T2	23	19
T3	52	37
T4	21	12
T5	3	3
	99	71

Liste der Wohnungen, die von der MA 03/03 Wohnservice vergeben werden:

Hausadresse StrNr	Top	Geschoß	Garten	Zi	NfL	Kaltmiete	Miete/m²	Nk (BK,Hk, SoKo)	MWSt	Ges. monatl. Kosten	m²	Kauti
Friedrich-Inhauser-Straße 1	3	1. OG		3	70,53	393,18	5,57	225,17	65,36	683,71	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 1	4	1. OG		3	70,61	393,63	5,57	225,42	65,44	684,48	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 1	5	2. OG		3	70,59	393,52	5,57	225,36	65,42	684,29	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 1	6	2. OG		3	70,61	393,63	5,57	225,42	65,44	684,48	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 1	7	3. OG		2	47,18	263,01	5,57	150,62	43,72	457,36	9,69	1.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 1	8	3. OG		2	40,31	224,71	5,57	128,69	37,36	390,76	9,69	1.200,00
Friedrich-Inhauser-Straße 1	9	3. OG		2	51,93	289,49	5,57	165,79	48,12	503,40	9,69	1.600,00
Friedrich-Inhauser-Straße 1	11	4. OG		2	40,31	224,71	5,57	128,69	37,36	390,76	9,69	1.200,00
Friedrich-Inhauser-Straße 1	12	4. OG		2	45,67	254,59	5,57	145,80	42,32	442,72	9,69	1.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 3	2	EG	X	3	70,50	393,01	5,57	225,07	65,33	683,42	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 3	3	1. OG		3	70,49	392,96	5,57	225,04	65,32	683,32	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 3	4	1. OG		3	70,50	393,01	5,57	225,07	65,33	683,42	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 3	5	2. OG		3	70,49	392,96	5,57	225,04	65,32	683,32	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 3	6	2. OG		3	70,50	393,01	5,57	225,07	65,33	683,42	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 3	7	3. OG		3	64,85	361,52	5,57	207,03	60,10	628,65	9,69	1.900,00
Friedrich-Inhauser-Straße 3	8	3. OG		3	64,46	359,34	5,57	205,79	59,74	624,87	9,69	1.900,00
Friedrich-Inhauser-Straße 3	9	4. OG		3	65,03	362,52	5,57	207,61	60,26	630,39	9,69	1.900,00
Friedrich-Inhauser-Straße 3	10	4. OG		3	64,64	360,35	5,57	206,36	59,90	626,61	9,69	1.900,00
Friedrich-Inhauser-Straße 5	1	EG	X	3	70,68	394,02	5,57	225,64	65,50	685,16	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 5	2	EG	X	3	70,56	393,35	5,57	225,26	65,39	684,00	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 5	3	1. OG		3	70,68	394,02	5,57	225,64	65,50	685,16	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 5	4	1. OG		3	70,51	393,07	5,57	225,10	65,34	683,51	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 5	5	2. OG		3	70,68	394,02	5,57	225,64	65,50	685,16	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 5	6	2. OG		3	70,49	392,96	5,57	225,04	65,32	683,32	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 5	7	3. OG		3	64,86	361,57	5,57	207,06	60,11	628,74	9,69	1.900,00
Friedrich-Inhauser-Straße 5	8	3. OG		3	63,86	356,00	5,57	203,87	59,18	619,05	9,69	1.900,00
Friedrich-Inhauser-Straße 7	1	EG	X	3	75,67	421,83	5,57	241,58	70,12	733,53	9,69	2.300,00
Friedrich-Inhauser-Straße 7	3	EG	X	3	64,04	357,00	5,57	204,45	59,35	620,79	9,69	1.900,00
Friedrich-Inhauser-Straße 7	6	1. OG		3	64,01	356,83	5,57	204,35	59,32	620,50	9,69	1.900,00
Friedrich-Inhauser-Straße 7	8	2. OG		2	46,28	258,00	5,57	147,75	42,89	448,63	9,69	1.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 7	9	2. OG		3	61,67	343,79	5,57	196,88	57,15	597,82	9,69	1.800,00
Friedrich-Inhauser-Straße 7	11	3. OG		2	46,28	258,00	5,57	147,75	42,89	448,63	9,69	1.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 7	12	3. OG		3	61,68	343,85	5,57	196,91	57,16	597,92	9,69	1.800,00
Friedrich-Inhauser-Straße 9	2	EG	X	2	46,51	259,28	5,57	148,48	43,10	450,86	9,69	1.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 9	5	1. OG		2	46,36	258,44	5,57	148,00	42,96	449,41	9,69	1.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 9	6	1. OG		5	98,73	550,39	5,57	315,19	91,49	957,07	9,69	2.900,00
Friedrich-Inhauser-Straße 9	7	2. OG		3	70,96	395,58	5,57	226,54	65,76	687,88	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 9	8	2. OG		2	48,07	267,97	5,57	153,46	44,55	465,98	9,69	1.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 9	10	3. OG		3	70,96	395,58	5,57	226,54	65,76	687,88	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 9	11	3. OG		2	48,07	267,97	5,57	153,46	44,55	465,98	9,69	1.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 9	12	3. OG		4	88,66	494,25	5,57	283,05	82,16	859,46	9,69	2.600,00
Friedrich-Inhauser-Straße 11	1	EG	X	3	70,08	390,67	5,57	223,73	64,94	679,35	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 11	3	1. OG		3	70,08	390,67	5,57	223,73	64,94	679,35	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 11	4	1. OG		4	79,96	445,75	5,57	255,27	74,10	775,12	9,69	2.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 11	5	2. OG		3	70,03	390,39	5,57	223,57	64,90	678,86	9,69	2.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 11	7	3. OG		4	74,57	415,70	5,57	238,06	69,11	722,87	9,69	2.200,00
Friedrich-Inhauser-Straße 11	9	4. OG		3	63,95	356,50	5,57	204,16	59,26	619,92	9,69	1.900,00
Friedrich-Inhauser-Straße 13	1	EG	X	4	79,84	445,08	5,57	254,89	73,99	773,96	9,69	2.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 13	3	EG	X	3	76,20	424,79	5,57	243,27	70,62	738,67	9,69	2.300,00
Friedrich-Inhauser-Straße 13	4	1. OG		4	79,78	444,75	5,57	254,70	73,93	773,38	9,69	2.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 13	5	1. OG		2	36,71	204,65	5,57	117,20	34,02	355,86	9,69	1.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 13	6	1. OG		4	91,02	507,41	5,57	290,58	84,35	882,34	9,69	2.700,00
Friedrich-Inhauser-Straße 13	7	2. OG		4	79,78	444,75	5,57	254,70	73,93	773,38	9,69	2.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 13	8	2. OG		2	36,71	204,65	5,57	117,20	34,02	355,86	9,69	1.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 13	9	2. OG		5	101,39	565,22	5,57	323,69	93,96	982,86	9,69	3.000,00
Friedrich-Inhauser-Straße 13	11	3. OG		3	74,14	413,31	5,57	236,69	68,71	718,70	9,69	2.200,00
Friedrich-Inhauser-Straße 13	13	4. OG		3	78,53	437,78	5,57	250,71	72,77	761,26	9,69	2.300,00
Friedrich-Inhauser-Straße 13	14	4. OG		3	76,99	429,19	5,57	245,79	71,35	746,33	9,69	2.300,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	1	EG	X	4	90,79	506,12	5,57	289,85	84,14	880,11	9,69	2.700,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	3	EG	X	2	35,99	200,63	5,57	114,90	33,35	348,88	9,69	1.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	4	EG	X	3	75,79	422,50	5,57	241,96	70,24	734,70	9,69	2.300,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	7	1. OG		4	88,40	492,80	5,57	282,22	81,92	856,94	9,69	2.600,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	9	1. OG		4	87,68	488,79	5,57	279,92	81,25	849,96	9,69	2.600,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	11	2. OG		2	51,39	286,48	5,57	164,06	47,62	498,17	9,69	1.500,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	12	2. OG		2	35,93	200,30	5,57	114,71	33,30	348,30	9,69	1.100,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	13	2. OG		4	76,36	425,68	5,57	243,78	70,76	740,22	9,69	2.300,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	14	2. OG		4	87,75	489,18	5,57	280,14	81,32	850,64	9,69	2.600,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	15	3. OG		3	82,50	459,91	5,57	263,38	76,45	799,74	9,69	2.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	16	3. OG		4	80,08	446,42	5,57	255,65	74,21	776,28	9,69	2.400,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	17	3. OG		2	49,28	274,72	5,57	157,33	45,67	477,71	9,69	1.500,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	18	3. OG		2	50,26	280,18	5,57	160,45	46,58	487,21	9,69	1.500,00
Friedrich-Inhauser-Straße 15	20	4. OG		3	64,19	357,84	5,57	204,93	59,49	622,25	9,69	1.900,00

Vorgaben der Heimat Österreich

- Die aus der Absiedlung resultierenden Rückkehr-Vereinbarungen der HÖ mit den ehemaligen Mieter*innen werden berücksichtigt.
- Augenmerk auf eine gute Verteilung der Wohnungen mit und ohne Parkplatzbedarf
- Die Heimat Österreich ersucht die Anmeldungen, welche bei der Heimat Österreich für das Projekt eingelangt sind zu berücksichtigen, vorausgesetzt ein aktiver Antrag liegt vor und die Grundvoraussetzungen und die Kriterien der Vergaberichtlinien werden eingehalten.
- Absprache der Nominiertenliste vor Beschlussfassung im Sozial- und Wohnungsausschuss mit Fr. Christiane Berger, Prokuristin der Heimat Österreich

Vergabeprozess

Die 71 Wohnungen werden wie folgt vergeben. Im ersten Schritt wird eine Liste auf Grundlage der Lagewünsche der Antragsteller*innen erstellt: Aigen, Parsch, Quartier Friedrich-Inhauser-Straße und Lage egal.

Das Kriterium Lagewunsch ist im Rahmen des begleitenden Forschungsprojektes zur Erreichung der ambitionierten Ziele des Mobilitätskonzeptes (kurze Wege, forcieren der ÖPNV-Nutzung, Stellplatzreduktion) von großer Wichtigkeit.

Basierend auf dieser Liste wird ein Informationsschreiben (siehe Beilage A Informationsschreiben) an alle Antragsteller*innen verfasst, worin das Quartier beschrieben wird. Dabei sind vor allem die Informationen zum Energiemonitoring wichtig, da ohne Zustimmung zur Erfassung und Verarbeitung der Energiedaten die Studie nicht erfolgreich durchgeführt werden kann. Zur besseren Erklärung wird ein Schreiben der Heimat Österreich zum Energiekonzept beigelegt (siehe Beilage B Informationsblatt Energiekonzept).

Auch eine Vorabinformation über das Mobilitätskonzept ist wichtig, da nur durch eine hohe Akzeptanz ein längerfristiger Bestand garantiert werden kann. Die abgefragten Daten werden im Zuge des Forschungsprojektes evaluiert. Informationen wie Autobesitz und Parkplatzbedarf sind für die Vergabe essentiell.

Alle Interessent*innen mit zurückgesendeten und ausgefüllten Fragebögen werden in einer Arbeitsliste erfasst. Diese Arbeitsliste wird in Haushaltslisten aufgeteilt und daraus werden wiederum Drittlisten erstellt.

Danach werden die Drittlisten von oben nach unten bearbeitet. Beginnend mit dem Einkommen, wobei die Mietkosten max. 40 % des Einkommens ausmachen. Danach werden folgende Kriterien berücksichtigt: die dringlichen Gründe (gesundheitliche Gründe, Überbelag, schlechter Zustand der Wohnung, Wohnungsverlust), sowie Deutschkenntnisse, ehrenamtliche Tätigkeiten, und Hauptwohnsitzdauer in der Stadt Salzburg. Zusätzlich wird der Parkplatzbedarf mitberücksichtigt und die bei der Heimat Österreich gemeldeten Antragsteller*innen. Die Kriterien sollen gleichwertig berücksichtigt werden.

Im Anschluss werden die ausgewählten AS*innen gemeinsam mit der Fa. StadtLandBerg auf die Häuser aufgeteilt und den Wohnungen zugeordnet. Im Zuge dieser Zuteilung wird auch auf die altersgerechte Aufteilung und die soziale Ausgewogenheit in den Häusern geachtet. Vor Beschlussfassung durch den Sozial- und Wohnungsausschuss wird die Nominiertenliste mit der Heimat Österreich, mit Fr. Prokuristin Christiane Berger abgesprochen.

Wird auf eine Wohnung aufgrund der vorausgesetzten Zustimmung zum Energiemonitoring verzichtet, so schlägt das Fachamt vor den Verzicht nicht zu werten.

Bewohner*innenmix

1. Zweizimmerwohnungen T2
 - 19 T2
 - Größe zwischen 35 m² und 51 m²
 - Zukünftige Mieter*innen:
 - 6 Wohnung kleine T2 mit von ca. 36-40 m²: nur eine Person

- 13 Wohnungen mit ca. 45-51 m²: eine Belegung mit 2 Personen ist möglich bzw. Personen mit Mehrbedarf
- 1-2 Personenhaushalte
- HH1-Drittelliste: 2:2:2
- HH1-Drittelliste: 1:1:1 (Mehrbedarf)
- HH2-Drittelliste: 4:3:3

2. Dreizimmerwohnungen T3

- 37 T3
- Größe zwischen 61,67 m² und 78,53 m²
- 2-5 Personenhaushalte
- Zukünftige Mieter*innen:
 - 12 Wohnung kleine T3 mit ca. 61-64 m²: max. 3 Personen, Alleinerzieher*innen mit 1-2 Kinder, 2-3 Personenhaushalte
 - 25 Wohnungen mit ca. 70-79 m²: max. 5 Personen, Alleinerzieher*innen mit 2-3 Kinder, 3-5 Personenhaushalte
 - HH2-Drittelliste: 2:1:1
 - HH3-Drittelliste: 5:5:4
 - HH4-Drittelliste: 5:5:5
 - HH5-Drittelliste: 2:1:1

3. Vierzimmerwohnungen T4

- 12 T4
- Größe zwischen 74,57 m² und 96,06 m²
- 4-6 Personenhaushalte
- Zukünftige Mieter*innen:
 - HH4-Drittelliste: 2:1:1
 - HH5-Drittelliste: 2:2:1
 - HH6-Drittelliste: 1:1:1

4. Fünzimmerwohnungen T5

- 3 T5
- Größe zwischen 98,73 m² und 112,22 m²
- 5-7 Personenhaushalte
- Zukünftige Mieter*innen:
 - HH5-Drittelliste: 0:1:0
 - HH6-Drittelliste: 1:0:0
 - HH7 1x nach Dringlichkeit

Zeitplan

Die Schlüsselübergabe erfolgt voraussichtlich Ende Oktober 2021, spätestens Ende November 2021, Mietvertragsbeginn ist der 1.11.2021, spätestens 1.12.2021. Die Genossenschaft benötigt ca. 1,5 Monate für Förderberechnungen und die Anerkennung seitens des Landes Salzburg. Somit sollte die Vorschlagsliste dem Sozial- und Wohnungsausschuss spätestens im März 2020 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Erfahrungsgemäß treten bis zur Schlüsselübergabe nominierte Mieter*innen von der Vergabe zurück. Da eine umgehende Nachnominierung notwendig ist, wird eine Reserveliste der Vorschlagsliste zur Beschlussfassung beigelegt.

Amtsvorschlag

Der Sozial- und Wohnungsausschuss möge beschließen.

" 1. Der im Amtsbericht detailliert angeführte Prozess für die Sondervergabe des Bauprojektes Friedrich-Inhauser-Straße wird angenommen.

2. Die MA 03/03 Wohnservice wird darauf basierend mit der Erstellung eines Vergabevorschlages für die 71 Wohnungen beauftragt."

Die Sachbearbeiterin:
Mag. Dagmar Steiner

Der Abteilungsvorstand:
Mag. Patrick Pfeifenberger

Elektronisch gefertigt

Gesehen:
Die Stadträtin:
Mag.^a Anja Hagenauer

Beilagen:
A: Informationsblatt Wohnungswerber*innen
B: Informationsblatt Energiekonzept



Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung der elektronischen
Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:
<https://www.stadt-salzburg.at/amtssignatur>