



Wohnservice

Saint-Julien-Straße 20
Postfach 63, 5020 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)
03/03/40423/2025/001

15.5.2025

Betreff

Grundsatzamtsbericht Sanierungsprojekt Lehener Vierkanter, Rosengasse 8, 10, 12,
Tulpenstraße 2, 4, Nelkenstraße 14, 16, 18, 20, 2, Liliengasse 1, 3, 5, 7; KgL – Kommunale
gswb Liegenschaftsverwaltung
Veröffentlichung Amtsbericht im Internet

Amtsbericht

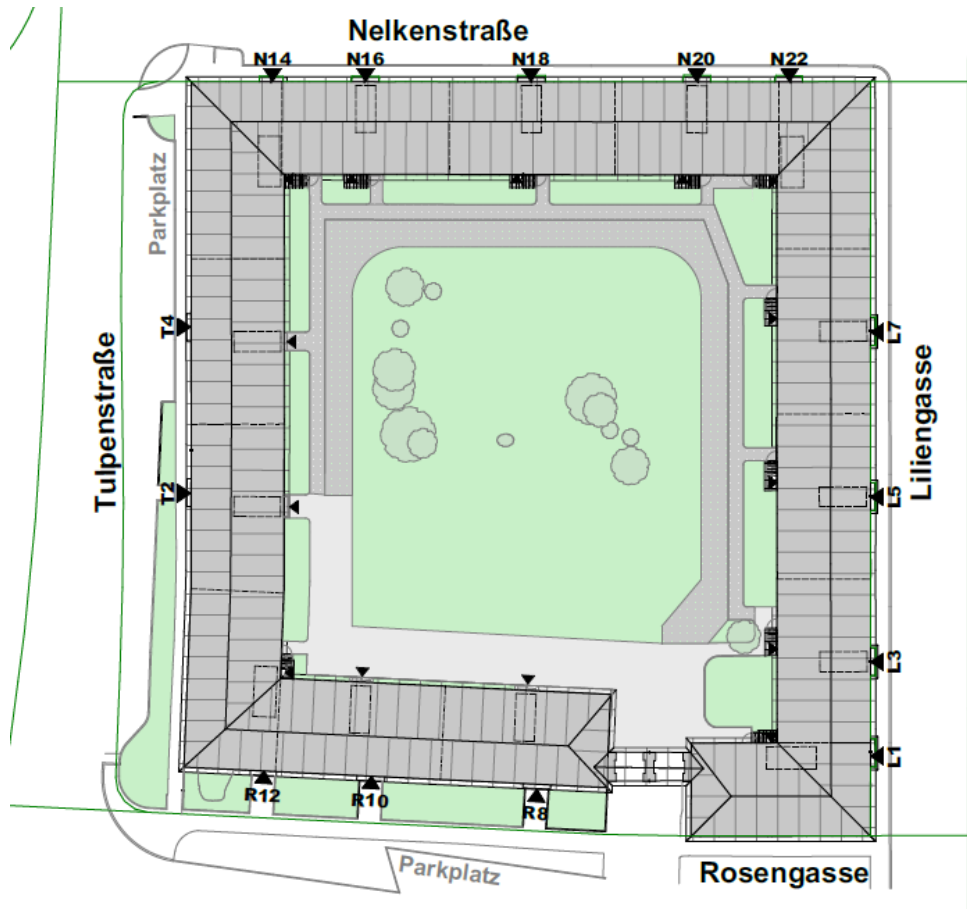
Um die Vergabe der 28 Mietwohnungen im Sanierungsprojekt Lehener Vierkanter transparent und nachvollziehbar zu gestalten, wird nachfolgendes Konzept von der MA 3/03 Wohnservice vorgelegt.

Der Lehener Vierkanter

Der Lehener Vierkanter ist eine denkmalgeschützte Wohnanlage aus den 1930er Jahren im Stadtteil Lehen in Salzburg. Er ist ein prägendes Beispiel für den sozialen Wohnbau der Zwischenkriegszeit in Salzburg und steht exemplarisch für die städtische Wohnbaupolitik dieser Epoche. Die Anlage umfasst 112 Wohnungen und steht im Eigentum der Stadt Salzburg. Sie zählt zu den größten städtischen Wohnanlagen und ist seit Jahren Gegenstand politischer und städtebaulicher Diskussionen, insbesondere im Hinblick auf Sanierung und Modernisierung.



ANSICHT SÜD
ROSENGASSE



Die Erhaltung und Weiterentwicklung solcher denkmalgeschützten Wohnanlagen ist ein wichtiger Beitrag zur Bewahrung des kulturellen Erbes und zur Sicherung von leistbarem Wohnraum.

Der Innenhof, der nur über die Rosengasse zugefahren werden kann, ist aktuell von Schotterflächen und alten, brachliegenden Garagen geprägt, die Aufenthaltsqualität gilt als gering. Im Rahmen eines Bürgerbeteiligungsverfahrens wurden die Bewohner:innen in die Planung der Neugestaltung einbezogen. Die Neugestaltung wird nach Fertigstellung des Dachbodenausbaues im Jahr 2026 durchgeführt.

Der Vierkanter ist unterkellert und verfügt über 14 Stiegehäuser. Derzeit sind 84 Wohnungen bewohnt und 28 Dachgeschosswohnungen neu zu vermieten. Bei den 28 general-sanierten Wohnungen handelt es sich um 2 Vierzimmer- und 26 Dreizimmerwohnungen. Das Haus ist nicht barrierefrei, da aufgrund des Denkmalschutzes, der vielen Eingänge und Stiegehäuser und der Halbgeschoßigkeit kein Aufzug eingebaut werden kann.

Zu den Wohnungen

Die unbewohnten Bestandswohnungen im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) wurden general-saniert und hinsichtlich Schall- sowie Brandschutz wesentlich verbessert. Zusätzlich wurden neue Dachflächenfenster eingebaut.

Im Zuge der Sanierung wurden die Grundrisse und Zimmergrößen verändert und neu aufgeteilt. Darüber hinaus wurden bisher ungenutzte Dachraumflächen den jeweiligen Wohnungen zugeschlagen.

Aufgrund der bestehenden Bauweise sowie denkmalpflegerischer Auflagen wird das gemäß OIB-Richtlinie geforderte Trittschalldämmmaß voraussichtlich nicht vollständig erreicht.

Die Wohnungen sind nicht über einen Aufzug erreichbar und verfügen weder über Balkone noch über Terrassen noch über zugeordnete PKW-Stellplätze.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme und Fußbodenheizung. Im Bad befindet sich ein Waschmaschinenanschluss. Die Badezimmer sind mit Badewannen ausgestattet, vereinzelt mit Duschen.

Berechnung der Mietkosten

Im Rahmen der Ressortbesprechung am 13. Mai 2025 wurde festgehalten, dass zur Finanzierung des Wohnbauprojekts „Lehener Vierkanter“ (Aufstockung um 28 Wohneinheiten) eine Finanzierungsform mit einer Laufzeit von rund 25 Jahren fixiert wird.

Auf Basis dieser Finanzierungsform ergibt sich eine Refinanzierung des verbleibenden Schuldrestes, heruntergebrochen auf die Quadratmeter-Wohnfläche, in Höhe von 3,37€/m².

Zusätzlich fallen folgende Kosten an:

- Grund- Aufschließungskosten 2,00 €/m²
- 0,59 €/m² für Erhaltungsmaßnahmen (EVB)
- zzgl. 2% Rücklage auf die oben genannten Parameter (Kapitaldienst + EVB + GuA)

Die Betriebskosten sollen in jener Höhe ausgewiesen werden, wie sie aktuell für das Objekt „Lehener Vierkanter“ vorliegen. Diese beinhalten ebenfalls die Verwaltungskosten. Alle Angaben sind ohne Steuer.

Auflistung der voraussichtlichen Bruttomiete pro m²:

Kapitaldienst	3,37
Grund- und Aufschließungskosten	2,00
EVB	0,59
RL	0,12
Summe	6,08
10% Ust	0,61
Summe	6,69
BK inkl. VWK	1,82
10% Ust	0,18
Summe	2,00
Gesamt Vorschreibung brutto/m²	8,69

Es ist eine Kautions in der Höhe von drei Brutto-Monatsmieten zu hinterlegen. Die Mietverträge werden gemäß Punkt 3.12 der Wohnungsvergaberichtlinien auf eine Dauer von zehn Jahren befristet abgeschlossen.

Die Heiz- und Warmwasserkosten werden im Rahmen eines Wärmedirektservices wohnungsweise direkt mit der Salzburg AG abgerechnet.

Auflistung der Wohnungen samt voraussichtlicher Kosten

Adresse	Top	Zi.	Nutzfläche m ²	Monatliche Bruttomiete inkl. BK ohne Heiz- und Warmwasserkosten	Kaution
Rosengasse 8	7	4	81,73	710,23	2.130,70
	8	3	71,28	619,42	1.858,27
Rosengasse 10	7	3	72,40	629,16	1.887,47
	8	3	70,49	612,56	1.837,67
Rosengasse 12	7	3	75,90	659,57	1.978,71
	8	3	78,79	684,69	2.054,06
Tulpenstraße 2	7	3	70,81	615,34	1.846,02
	8	3	70,62	613,51	1.840,54
Tulpenstraße 4	7	3	70,55	613,08	1.839,24
	8	3	70,10	609,17	1.827,51
Nelkenstraße 14	7	3	71,93	625,07	1.875,22
	8	3	78,80	684,77	2.054,32
Nelkenstraße 16	7	3	68,03	591,18	1.773,54
	8	3	72,11	626,64	1.879,91
Nelkenstraße 18	7	3	69,79	606,48	1.819,43
	8	3	67,40	585,71	1.757,12
Nelkenstraße 20	7	3	68,99	599,52	1.798,57
	8	3	70,70	614,38	1.843,15
Nelkenstraße 22	7	3	74,18	644,62	1.933,87
	8	3	67,03	582,49	1.747,47
Liliengasse 1	7	3	75,18	653,31	1.959,94
	8	4	90,84	789,40	2.368,20
Liliengasse 3	7	3	70,00	608,30	1.824,90
	8	3	72,97	634,11	1.902,33
Liliengasse 5	7	3	72,70	631,76	1.895,29
	8	3	70,31	610,99	1.832,98
Liliengasse 7	7	3	69,55	604,39	1.813,17
	8	3	72,03	625,94	1.877,82

Vergabe der geförderten Mietwohnungen

Bewohner:innenstruktur

- 26 Dreizimmerwohnungen T3 mit einer Größe von 67,03 m² bis 78,80 m²
 - 5 T3 unter 70 m² an Alleinerziehende, wachsende Familie (junge Paare), Wohngemeinschaft (z.B. ein Elternteil mit einem volljährigen Kind, Geschwister) HH2 2/1/2
 - 16 T3 70 m² bis 73 m² HH3 6/5/5
 - 5 T3 von 74 m² bis 78 m² HH4 2/2/1
- 2 Vierzimmerwohnungen T4 mit einer Größe von 81,73 m² und 90,84 m²
 - HH4 1/0/1

Bei der Vergabe der Wohnungen im Dachgeschoss ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude eine hohe Hellhörigkeit aufweist. Insbesondere beeinträchtigt die geringe Trittschalldämmung die darunterliegenden Wohnungen. Aus diesem Grund wird die maximale Belegungszahl in den Dachgeschoßwohnungen bewusst nicht ausgeschöpft.

Die 28 Wohnungen werden wie folgt vergeben. Im ersten Schritt wird eine Liste auf Grundlage der Lagewünsche der antragstellenden Personen erstellt: Lehen, Lieferung, Lehener Vierkanter, Lage egal bzw. kein Lagewunsch angegeben.

Basierend auf dieser Liste wird eine Arbeitsliste erstellt. Diese Arbeitsliste wird in Haushaltslisten aufgeteilt und daraus werden wiederum Drittlisten erstellt. Danach werden die Drittlisten von oben nach unten bearbeitet. Begonnen wird mit dem Einkommen, wobei die Mietkosten max. 40% des Einkommens ausmachen dürfen.

Danach werden folgende Kriterien für die Vergabe herangezogen:

- die Hauptwohnsitzdauer in der Stadt Salzburg mehr als 10 Jahre,
- Beschäftigung mehr als 5 Jahre,
- die Zusatzpunkte für Deutschkenntnisse und ehrenamtliche Tätigkeit,
- sowie die dringlichen Gründe. Diese umfassen konkret: Anstehender Wohnungsverlust, Obdachlosigkeit, Überbelag, Wohnungswechsel aus gesundheitlichen Gründen Stufe 1 und 2, Bewertung der Wohnung Typ B, C, D, Wohnung zu teuer und den Wohnbedarf aufgrund von Scheidung oder Trennung mit Kindern.

Bei der Wohnungsvergabe wird besonders auf eine ausgewogene Alterstruktur geachtet. Das bedeutet, dass bei der Zuteilung an Familien mit Kindern darauf Wert gelegt wird, verschiedene Altersgruppen angemessen zu berücksichtigen.

Trotz des fehlenden Liftes wird die Vergabe an Familien mit Kindern als zumutbar angesehen. Ein Verzicht auf die Wohnung aus diesem Grund wird entsprechend dokumentiert und gewertet.

Die Nominierungsliste sowie die Reserveliste werden dem Bau- und Wohnungsausschuss mit einem gesonderten Amtsbericht vorgelegt. Vor der Vorlage des Amtsberichtes werden beide Listen noch mit der KgL/Gswb abgestimmt.

Erfahrungsgemäß kommt es vor, dass nominierte Personen bis zur Schlüsselübergabe von der Wohnungsvergabe zurücktreten. Da in solchen Fällen eine umgehende Nachnominierung erforderlich ist, wird der Beschlussfassung vorsorglich eine Reserveliste als Ergänzung zur Vorschlagsliste beigefügt.

Zur professionellen Begleitung der Wohnungsübergabe sowie der Einzugsphase im Herbst 2025 wurde die Firma Raumsinn mit der Besiedlungsbegleitung beauftragt. Ziel dieser Maßnahme ist es, die soziale Balance innerhalb der Wohnanlage langfristig zu sichern und ein gutes nachbarschaftliches Miteinander zu fördern.

Die Übergabe der Wohnungen ist für November 2025 vorgesehen.

Somit ergeht folgender Amtsvorschlag:

Amtsvorschlag

Der Bau- und Wohnungsausschuss möge gemäß Punkt 4.2.10. des Anhanges zur GGO beschließen:

1. Der im Amtsbericht detailliert angeführte Prozess für die Sondervergabe der 28 Wohnungen im Lehener Vierkanter wird angenommen.
2. Die MA 3/03 Wohnservice wird darauf basierend mit der Erstellung eines Vergabevorschlages für die 28 Wohnungen beauftragt.

Die Sachbearbeiterin und Amtsleiterin:
Mag. Dagmar Steiner

Der Abteilungsvorstand:
Mag. Patrick Pfeifenberger
Elektronisch gefertigt

Gesehen:
Der Bürgermeister-Stellvertreter:
Mag. Kay-Michael Dankl

Beilagen:
Beilage 1: Bau- und Ausstattungsbeschreibung
Beilage 2: Baubeschreibung



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