



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)  
03/03/40855/2020/001

27.5.2020

Betreff

Amtsbericht Vergabe von geförderten Mietwohnungen  
Vergabeprozess Neubau Quartier Rauchmühle Bauteil I  
Veröffentlichung im Internet

## **Amtsbericht**

Um die Vergabe der 40 geförderten Mietwohnungen im Quartier Rauchmühle Bauteil I transparent und nachvollziehbar zu gestalten, wird nachfolgendes Konzept seitens der MA 03/03 Wohnservice vorgelegt.

### **Quartier Rauchmühle**

Am Standort des ehem. Betriebsgeländes der Rauchmühle Salzburg errichteten die Salzburg Wohnbau GMBH und PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH gesamt 223 Wohnungen mit dem Ziel, der Geschichte des Ortes gerecht zu werden, innovative Nutzungen für den Stadtteil anzubieten und qualitativvollen Wohn- und Lebensraum zu errichten. Bauhistorisch wertvolle Bauteile, wie das „Alte Mühlengebäude“ und die „Ceconi-Villa“ blieben erhalten. Die Neubauten sind so angeordnet, dass der Bahnlärm möglichst abgeschirmt wird und die landschaftlichen Qualitäten mit dem ca. 5.000 m<sup>2</sup> öffentlichen Grünraum entlang der Glan zur Geltung kommen können. Parkplätze werden in einer Tiefgarage angelegt, sodass die Oberfläche weitestgehend frei von motorisiertem Verkehr bleiben kann.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet. In fußläufiger Entfernung befinden sich Bushaltestellen und die S-Bahnstation Aighof. Das Quartier befindet sich zentrumsnah, aber doch im Grünen. Die renaturierte Glan ist eine grüne Oase mitten in der Stadt mit großem Erholungswert. Kinderbetreuungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden.

Das Quartier liegt im Zählbezirk 08 Lehen Süd. Gesamt leben hier 7696 Menschen mit Hauptwohnsitz. 4272 Bewohner\*innen sind österreichische Staatsbürger\*innen, 3424 Nicht-Österreicher\*innen, die Aufteilung nach Geschlecht ist nahezu 50:50.

Altersmäßige Auffälligkeiten:

- In der Gruppe der Kinder mit 22,7 % sind die 6-14jährigen mit 10,3 % am stärksten vertreten, die 15-18jährigen sind mit 4,1 % dagegen eher unterrepräsentiert.
- Die größte Gruppe mit 34,9 % sind die 19-39jährigen Erwachsenen.

- Bei der Gruppe der 60+ fällt auf, dass der Frauenanteil mit 58 % höher als in den andern Altersgruppen ist.



STADT : SALZBURG Magistrat

Stadtarchiv und Statistik

**Tabelle 4.2 Bevölkerung der Stadt Salzburg, Stichtag 1.1.2018**  
Hauptwohnsitz nach Altersgruppen, Staatsangehörigkeit und Geschlecht  
in den statistischen Zählbezirken

Statistischer Zählbezirk: <b>08</b> Lehen-Stüd		gesamt	Altersgruppen								
			00 - 05	06 - 14	15 - 18	19 - 29	30 - 39	40 - 49	50 - 59	60 - 69	ab 70
Hauptwohnsitz		7.696	635	795	314	1.394	1.290	972	900	678	718
	männlich	3.813	328	406	146	731	672	479	461	322	268
	weiblich	3.883	307	389	168	663	618	493	439	356	450
davon Österreich		4.272	338	468	168	636	544	497	564	426	631
	männlich	2.057	190	242	83	314	279	243	293	194	219
	weiblich	2.215	148	226	85	322	265	254	271	232	412
nicht Österreich		3.424	297	327	146	758	746	475	336	252	87
	männlich	1.756	138	164	63	417	393	236	168	128	49
	weiblich	1.668	159	163	83	341	353	239	168	124	38
davon EU		956	78	68	34	252	224	126	100	51	23
	männlich	458	31	33	17	126	113	54	48	26	10
	weiblich	498	47	35	17	126	111	72	52	25	13
sonstiges Ausland		2.468	219	259	112	506	522	349	236	201	64
	männlich	1.298	107	131	46	291	280	182	120	102	39
	weiblich	1.170	112	128	66	215	242	167	116	99	25

Quelle: Lokales Melderegister der MA 1/02 – Einwohner- und Standesamt  
Statistische Auswertung: MA 2/01 – Stadtarchiv und Statistik

Angrenzend an den Zählbezirk 08 befinden sich die Zählbezirke 14 Aiglhof und 02 Lieferung West. Für den Zählbezirk Aiglhof 14 gibt es keine aktuelle Auflistung nach Altersgruppen und Staatsbürgerschaft. Gesamt wohnen hier 6543 Menschen mit Hauptwohnsitz, davon 3031 Männer und 3422 Frauen.

Im angrenzenden Zählbezirk Lieferung West 02 leben 2543 Menschen mit Hauptwohnsitz, davon 1219 Männer und 1315 Frauen. 2089 sind österreichische Staatsbürger\*innen und 445 Nicht-Österreicher\*innen.

Die Altersstruktur zeigt, dass

- Kinder und Jugendliche von 0-19 mit 15 % unterrepräsentiert sind
- 19-29Jährige sind mit 11 % ebenfalls gering vertreten
- die größte Gruppe mit 43 % Menschen ab 50 Jahren sind

### Information zu den Wohnungen

Gepplant und gebaut wurden 223 Wohnungen, 78 davon sind freifinanzierte Eigentumswohnungen (PRISMA Zentrum für Standort- und Regionalentwicklung GmbH), 145 geförderte Mietwohnungen (Salzburg Wohnbau).

Mit ROG-Vereinbarung 20121110 Stand 7.4.2016, unterschrieben am 19.05.2016 vom Bürgermeister der Stadt Salzburg, der Vertragspartnerin An der Glan Investment GmbH und dem Salzburger Siedlungswerk als Beitretende, wurde der Stadt Salzburg das Vergaberecht für 50 % der geförderten Mietwohnungen zugesprochen.

Somit vergibt die Stadt Salzburg im Bauteil I in zwei Gebäuden gesamt 40 Wohnungen und im Bauteil II auf drei Gebäude verteilt 45 Wohnungen. Gesamt sind das 85 Wohnungen, davon 73 Wohnungen zur dauernden Vergabe und 12 Wohnungen zur einmaligen Vergabe (Vereinbarung Absiedlung Bayernstraße).

Bauteil I: 33:7, Adresse: Marie-Andeßner-Platz 3 und 4  
 Bauteil II: 40:5, Adresse: Marie-Andeßner-Platz 9, 10, 11

Absiedlung Bayernstraße: Das Wohnservice unterstützte im Jahr 2018 die Salzburg Wohnbau bei der Absiedlung des Hauses Bayernstraße 3a. Im Gegenzug erhielt das Wohnservice die gleiche Anzahl an Neubauwohnungen im Quartier Rauchmühle zur einmaligen Vergabe. Im Februar und April 2018 wurde darüber im Unterausschuss zum Wohnungsausschuss berichtet, es gab eine allgemeine Zustimmung.

Die angeführten Mietkosten verstehen sich inkl. BK und je nach Zuordnung inkl. TG. Zusätzlich sind noch Strom und Heizung mittels Wärmedirektservice (WDS) über die Sbg. AG in der Höhe von € 1,20/m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

Nicht jeder Wohnung ist ein TG-Platz zugeordnet, auch gibt es keine Bewohnerparkplätze an der Oberfläche im Quartier. Die Wohnungen sind barrierefrei, die T1 und T2 sind mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet, ab T3 mit Badewanne. Jedes Haus verfügt über einen Stockwerksaufzug und eine gemeinsame Waschküche. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

Schlüsselübergabe des Bauteil I ist für November 2020 geplant, Beginn Mietvertrag mit 01.12.2020.

Für folgende 40 Wohnungen im Bauteil I hat die Stadt Salzburg das Vergaberecht:

Zi	Stock	m <sup>2</sup>	TG Nr	Vergabe	Miete inkl. BK	WDS € 1,20/m <sup>2</sup>	Gesamt	Kaution €
1	EG	39,05		SWB*	€ 435,00	€ 46,86	€ 481,86	€ 1.310,00
1	EG	41,4		WA	€ 460,00	€ 49,68	€ 509,68	€ 1.350,00
1	1.OG	39,1		SWB*	€ 435,00	€ 46,92	€ 481,92	€ 1.310,00
1	1.OG	38,66		WA	€ 430,00	€ 46,39	€ 476,39	€ 1.290,00
1	2.OG	39,09		SWB*	€ 435,00	€ 46,90	€ 481,90	€ 1.310,00
1	2.OG	38,63		WA	€ 430,00	€ 46,35	€ 476,35	€ 1.290,00
1	3.OG	39,06		SWB*	€ 435,00	€ 46,87	€ 481,87	€ 1.310,00
1	3.OG	38,63		WA	€ 430,00	€ 46,35	€ 476,35	€ 1.290,00
1	4.OG	39,09		SWB*	€ 435,00	€ 46,90	€ 481,90	€ 1.310,00
1	4.OG	38,64		WA	€ 430,00	€ 46,36	€ 476,36	€ 1.290,00
1	5. OG	39,24		SWB*	€ 435,00	€ 47,08	€ 482,08	€ 1.310,00
1	5. OG	38,85		WA	€ 435,00	€ 46,62	€ 481,62	€ 1.310,00
1	6. OG	39,24		SWB*	€ 435,00	€ 47,08	€ 482,08	€ 1.310,00
1	6. OG	38,78		WA	€ 430,00	€ 46,53	€ 476,53	€ 1.290,00
2	EG	54,67	87	WA	€ 665,00	€ 65,60	€ 730,60	€ 2.000,00
2	4.OG	55,16	72	WA	€ 670,00	€ 66,19	€ 736,19	€ 2.010,00
2	EG	41,14		WA	€ 455,00	€ 49,36	€ 504,36	€ 1.370,00
2	1.OG	38,52		WA	€ 430,00	€ 46,22	€ 476,22	€ 1.290,00
2	2.OG	38,52		WA	€ 430,00	€ 46,22	€ 476,22	€ 1.290,00
2	2.OG	40,06		WA	€ 445,00	€ 48,07	€ 493,07	€ 1.340,00
2	2.OG	48,93	91	WA	€ 610,00	€ 58,71	€ 668,71	€ 1.830,00
2	3.OG	38,5	93	WA	€ 500,00	€ 46,20	€ 546,20	€ 1.500,00
2	3.OG	40,06	170	WA	€ 515,00	€ 48,07	€ 563,07	€ 1.550,00
2	3.OG	48,92	168	WA	€ 610,00	€ 58,70	€ 668,70	€ 1.830,00
2	4.OG	38,52	166	WA	€ 500,00	€ 46,22	€ 546,22	€ 1.500,00

2	4.OG	40,06	165	WA	€ 515,00	€ 48,07	€ 563,07	€ 1.550,00
2	4.OG	48,89	163	WA	€ 610,00	€ 58,66	€ 668,66	€ 1.830,00
2	5. OG	38,75	161	WA	€ 505,00	€ 46,50	€ 551,50	€ 1.520,00
2	5. OG	40,35	160	WA	€ 520,00	€ 48,42	€ 568,42	€ 1.560,00
2	5. OG	49,05	158	WA	€ 610,00	€ 58,86	€ 668,86	€ 1.830,00
2	6. OG	38,73	172	WA	€ 505,00	€ 46,47	€ 551,47	€ 1.520,00
2	6. OG	40,35	173	WA	€ 520,00	€ 48,42	€ 568,42	€ 1.560,00
2	7. OG	49,66	197	WA	€ 615,00	€ 59,59	€ 674,59	€ 1.850,00
3	1.OG	64,59	81	WA	€ 765,00	€ 77,50	€ 842,50	€ 2.300,00
3	2.OG	65,02	77	WA	€ 770,00	€ 78,02	€ 848,02	€ 2.310,00
3	3.OG	64,93	73	WA	€ 770,00	€ 77,91	€ 847,91	€ 2.310,00
4	1.OG	86,27	88	WA	€ 995,00	€ 103,52	€ 1.098,52	€ 2.990,00
4	2.OG	86,26	89	WA	€ 995,00	€ 103,51	€ 1.098,51	€ 2.990,00
4	3.OG	86,26	92	WA	€ 995,00	€ 103,51	€ 1.098,51	€ 2.990,00
5	EG	124,89	86	WA	€ 1.395,00	€ 149,86	€ 1.544,86	€ 4.190,00

**SWB\*** bezeichnen die Wohnungen, welche die Stadt Salzburg von der Salzburg Wohnbau zur Einmalvergabe erhält, im Ausgleich zur Absiedlung Bayernstraße.

### **Vergabe- und Besiedlungsbegleitung des Wohnbauvorhabens**

Gemeinsam mit der Salzburg Wohnbau wurde die Fa. stadtländberg für beide Bauteile mit der Vergabe- und Besiedlungsbegleitung beauftragt.

Beauftragte Leistungen:

- Konzeption und Vergabeplanung, Konsultation zur sozialen Durchmischung / Abstimmung Vergabe Wohnungsamt, Vergabesitzungen beide Bauteile,
- Planung und Begleitung Besiedlungsprozess; Kooperation mit den Beteiligten: Wohnungsamt, Haustechnik, Anlagenbetreuung, Hausverwaltung, Institutionen vor Ort.
- Vorbereitung und Durchführung Infoveranstaltung vor Bezug.
- Erstellung Besiedlungsplan/Zufahrtsregelung/Parkierungsplan.
- Begleitung der Besiedlungs- und Einwohnphase.
- Begleitung der Bezugsphase nach Schlüsselübergabe vor Ort.
- Orientierungshilfe und Kontaktdrehscheibe zwischen den handelnden Akteur\*innen.
- Moderierte Hausversammlung jeweils 3 Monate nach Bezug; Erfahrungsbericht

Die Kosten wurden im Verhältnis 75:25 zwischen der Salzburg Wohnbau und dem Wohnservice aufgeteilt.

### **Vorgaben durch die Salzburg Wohnbau:**

- Mobilitätskonzept: nicht alle Wohnungen haben einen zugeordneten Tiefgaragenstellplatz. Die zukünftigen Mieter\*innen müssen bei der Salzburg Wohnbau eine Erklärung unterschreiben, dass sie, je nach Wohnung, kein Auto bzw. nur ein Auto besitzen. Sollte jemand eine Wohnung ohne zugeordneten Stellplatz durch das Wohnservice erhalten und im Besitz eines Autos sein, so wird die Nominierung nicht angenommen.
- Es gibt keinen gemeinsamen Vergabetermin. Die Salzburg Wohnbau vereinbart mit jedem/jeder zukünftigen Mieter\*in ein Einzelgespräch. Zu diesem Gespräch werden die vorgeschlagenen Mieter\*innen des Wohnservice nach Beschluss des Sozial- und Wohnungsausschusses durch die Salzburg Wohnbau eingeladen.
- Hr. Dir. Struber will vor Beschlussfassung durch den Sozial- und Wohnungsausschuss die Liste mit den nominierten Antragsteller\*innen zur Vorlage.

## Vergabeprozess

Im ersten Schritt wird eine Arbeitsliste erstellt, Grundlage dafür sind die Lagewünsche der Antragsteller\*innen. Diese wird in Haushaltslisten aufgeteilt und daraus wiederum Drittlisten erstellt.

Im zweiten Schritt werden nach dem Ausscheidungsprinzip die Drittlisten von oben nach unten bearbeitet. Beginnend mit dem Einkommen, wobei 1/3 des Einkommens zumutbar ist. Im Anschluss sind die dringlichen Gründe zu berücksichtigen. Bei den T1 und 4 T2 Wohnungen ist zusätzlich der fehlende Tiefgaragenparkplatz zu berücksichtigen. D.h. diese Wohnungen können nur AS\*innen ohne Auto angeboten werden.

Sollten nach diesem zweiten Schritt noch Wohnungen nicht vergeben werden können, so erfolgt in einem dritten Schritt die Vergabe nach Punkten. Herangezogen werden dazu die Gesamtpunkte abzüglich der Einkommenspunkte.

Letztendlich wird viertens eine Gesamtschau erstellt, damit die soziale Ausgewogenheit in den Häusern gegeben ist. Dazu sollen die ausgewählten AS\*innen auf die Wohnungen bzw. Häuser aufgeteilt werden.

Eine Dokumentation des Vergabeprozesses wird dem Vergabeamtsbericht beigelegt.

1. Schritt: Erstellung der Arbeitslisten
  - 1.1. Lagewunsch: Quartier Rauchmühle, Lehen, Lieferung, Maxglan, Lage egal
  - 1.2. Aufteilung in Haushaltsgrößen – HH-Listen
  - 1.3. Drittlisten
2. Schritt: Ausschlussprinzip
  - 2.1. Einkommen: 1/3 des Einkommens ist zumutbar
  - 2.2. bei T1 und 4 Wohnungen T2: Parkplatz wird nicht benötigt
  - 2.3. Wohnungsverlust, nicht aus eigenem Verschulden
  - 2.4. gesundheitsbedingte Gründe
  - 2.5. Überbelag von min. 2 Zimmern
  - 2.6. schlechter Zustand der Wohnung
3. Schritt: Vergabe durch Punkte
  - 3.1. Gesamtpunkteanzahl abzüglich der Einkommenspunkte werden zur Reihung herangezogen
4. Schritt: soziale Ausgewogenheit herstellen
  - 4.1. Verteilung der ausgewählten AS\*innen auf die Wohnungen

## Bewohner\*innenmix

1. Einzimmerwohnungen T1
  - 14 T1
  - Größe zwischen 38,63 m<sup>2</sup> und 41,04 m<sup>2</sup>
  - Kein Tiefgaragenplatz
  - Zukünftige Mieter\*innen:
    - Einzelpersonen ohne Auto
    - HH1-Drittliste: 5:5:4
2. Zweizimmerwohnungen T2
  - 19 T2
  - Größe zwischen 38,52 m<sup>2</sup> und 55,16 m<sup>2</sup>
  - 4 Wohnungen haben keinen Tiefgaragenplatz
  - Zukünftige Mieter\*innen:
    - 4 x ohne Auto
    - Bei 7 Wohnungen ist eine Belegung mit 2 Personen aufgrund der Größe möglich (48,89 m<sup>2</sup> bis 55,16 m<sup>2</sup>)
    - Paare und Alleinerzieher\*innen
    - HH1-Drittliste: 4:4:4
    - HH2-Drittliste: 2:3:2
3. Dreizimmerwohnungen T3
  - 3 T3

- Größe zwischen 64,59 m<sup>2</sup> und 65,02 m<sup>2</sup>
- Zukünftige Mieter\*innen:
  - Alleinerzieher\*innen mit 1-2 Kind
  - Paare mit 1-2 Kinder
  - HH2-Drittelliste: Alleinerzieher\*innen 1:0:0
  - HH3-Drittelliste: 1:1:0
- 4. Vierzimmerwohnungen T4
  - 3 T4 mit 86,26 m<sup>2</sup>
  - Zukünftige Mieter\*innen:
    - Alleinerzieher\*innen mit 2-3 Kinder
    - Familien mit 2 Erwachsene und 2-3 Kinder
    - HH4-Drittelliste: 1:0:1
    - HH5-Drittelliste: 0:1:0
- 5. Fünzimmerwohnungen T5
  - 1 T5 mit 124,89 m<sup>2</sup>
  - Zukünftige Mieter\*innen:
    - Familie mit max. 5 Kinder
    - HH6-Drittelliste: 0:1:0

### **Vorschlagsliste**

Das Wohnservice erstellt eine Vorschlagsliste mit den potentiellen Mieter\*innen, inkl. Begründung. Dieser Vorschlag enthält auch eine Anzahl von Reserven, das sind potentielle Mieter\*innen die bei einem Verzicht nachnominiert werden und eine ähnliche Biographie aufweisen.

### **Abgleich mit der Salzburg Wohnbau**

Da es sich um eine geteilte Vergabe handelt, ist das Zusammenführen der Vorschlagslisten notwendig. Diese erfolgt in Zusammenarbeit mit der FA. stadtlandberg.

Die Vorschlagsliste wird mit der Liste der Salzburg Wohnbau abgeglichen. Folgendes ist dabei zu beachten:

- Doppelvergabe: Mieter\*in wurde von der Sbg. Wohnbau und dem WS nominiert
- soziale Ausgewogenheit: Altersgerechte Durchmischung der Erwachsenen und der Kinder, Anzahl der Kinder,...

In dieser Phase kann die Vorschlagsliste des Wohnservice noch verändert werden. Übersendung der Liste an Hrn. Dir. Struber zur Vorlage.

### **Amtsbericht**

Das Wohnservice erstellt einen Amtsbericht. Dieser enthält:

1. Eine nachvollziehbare Beschreibung des Vergabeprozesses unter Einhaltung der o.a. Festlegung
2. Eine Liste der nominierten Mieter\*innen samt Reserven mit Begründung und Zuordnung zu den einzelnen Wohnungen

### **Zeitplan:**

Die Schlüsselübergabe erfolgt im November 2020, Mietvertragsbeginn ist 01.12.2020.

Die Genossenschaft benötigt ca. 1,5 Monate für Förderberechnungen und die Anerkennung seitens des Landes Salzburg.

Erfahrungsgemäß treten bis zur Schlüsselübergabe einige Nominierte von der Vergabe zurück. In diesen Fällen muss sofort nachnominiert werden, aus diesem Grund gibt es die Reserven.

Der Amtsbericht mit dem Vorschlag der Wohnungsvergabe wird am 25.06.2020 dem Sozial- und Wohnungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt.

## **Amtsvorschlag**

Der Sozial- und Wohnungsausschuss möge beschließen.

" 1. Der im Amtsbericht detailliert angeführte Prozess für die Sondervergabe des Bauprojektes Rauchmühle BT I wird angenommen.

2. Die MA 03/03 Wohnservice wird darauf basierend mit der Erstellung eines Vergabevorschlages für die 40 Wohnungen im Bauteil I beauftragt."

Die Sachbearbeiterin:  
Mag. Dagmar Steiner

Der Abteilungsvorstand:  
Mag. Patrick Pfeifenberger

Elektronisch gefertigt

Gesehen:  
Der Stadträtin:  
Mag.<sup>a</sup> Anja Hagenauer



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