

GZ.: A21/8 – 3262/2005

Graz, am

„Grünangersiedlung“-Baulücken-
verbauung“

Wohnungs-
ausschuss:

Übereinkommen mit der ÖWG
Antrag auf Zustimmung.

Berichterstatter:

Bericht
an den
Gemeinderat

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.03.2002, Gz.:A21 W-K-75/1985-24 den Beschluss gefasst, die Baulücken in der „Grünangersiedlung“ (Theyergasse, Pichlergasse, Andersengasse, Eduard Keil Gasse) unter Inanspruchnahme einer Sonderförderung des Landes Steiermark mit reihenhausartigen Holzbauten zu schließen. Grundlage für diese gewählte Verbauung war eine Semesterarbeit von 20 Weimarer StudentenInnen der Architektur unter der Leitung von Herrn Arch. DI Riess zum Thema „Wohnen am Rand“ im Jahr 1999, auf deren Basis Herr Architekt DI Riess ein Verbauungsmodell für kostengünstige Sozialmietwohnungen erstellte. Es handelt sich dabei um reihenhausartige Holzbauten ohne Unterkellerung, die die bestehende Holzhausverbauung ergänzen sollen. Geplant war anfangs die Errichtung von insgesamt ca. 40 Wohneinheiten in mehreren Gruppen mit unterschiedlicher Anzahl. Aufgrund der Ausschreibungsergebnisse werden nunmehr 35 Wohneinheiten (WE) auf drei Grundstücken errichtet, und zwar: 18 WE auf dem Grundstück Nr. 2/60 (Pichlergasse 2, 4, 6), 5 WE auf dem Grundstück Nr. 2/76 (Pichlergasse 5) und 12 WE auf dem Grundstück Nr. 2/83 (Eduard-Keilgasse 52, 54). Des weiteren werden 35 Parkplätze auf den Grundstücken 2/67 und 2/68 errichtet. Die aufgrund der Ausschreibung ermittelten Netto-Herstellungskosten betragen je m² Wohnnutzfläche ca. €1.425,- das ergibt geschätzte Gesamtbaukosten von rund €2.180.200,-.

Die Finanzierung soll unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln des Landes Steiermark erfolgen, wobei eine Sonderform der Förderung gewährt wird, um zu gewährleisten, dass die Mieter eine möglichst geringe Miete zu zahlen haben. Im Gegenzug wird für diese Wohnungen keine Wohnbeihilfe gewährt. Die Förderung besteht in der Gewährung eines 1%igen endfälligen Darlehens durch das Land Steiermark für die Dauer von 50 Jahren. Mit den zukünftigen Mietzinseinnahmen, welche verzinst angelegt werden, wird der aushaftende Darlehensbetrag angespart. Da die „ÖWG“ von allen eingeladenen Genossenschaften das günstigste Finanzierungsmodell vorgelegt hat, wonach der wertgesicherte Nettomietzins bei

Mietvertragsbeginn ca. € 1,60 pro m² Nutzfläche exclusive Reparaturrücklage, Betriebs- Heiz- u. Verwaltungskosten, sowie Umsatzsteuer beträgt, wurde in dem o.a. Beschluss zugestimmt, dass die ÖWG, österreichische Wohnbaugenossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, mit der Errichtung der Verbauung beauftragt wird und ein Baurecht an den zu verbauenden Grundstücken erhält.

Da zum Zeitpunkt des o.a. Gemeinderatsbeschlusses sich das gesamte Projekt noch in der Planungsphase befand, wurde dem Gemeinderat noch kein Übereinkommen zur Genehmigung vorgelegt.

In der Zwischenzeit wurde das Projekt am Wohnbautisch positiv beurteilt, erfolgten die erforderlichen Grundstücksteilungen und wurden die erforderlichen Baubewilligungen erteilt. Für die Bebauungsrichtlinie „Andersengasse – Pichlergasse Grünangersiedlung“ wurde die Auflage des Entwurfes gem. § 27 Abs 2 Stmk. ROG i.d.F. LGBI Nr. 22/2003 mit Gemeinderatsbeschluss vom 18.9.2003 GZ : A14-K-770/2002-7 bewilligt.

Da nunmehr auch eine definitive Zusage der Zuzählung der Sonderförderungsmittel durch das Land Steiermark und der Gemeinderatsbeschluss über die Einräumung des Baurechtes an die ÖWG (vom 17.06.2004, GZ: A 8/4 5760/2002) vorliegen, kann ein entsprechendes Übereinkommen mit der ÖWG abgeschlossen werden.

In diesem Übereinkommen sind insbesondere die näheren Modalitäten über die Abwicklung und Finanzierung des Bauvorhabens, das Einweisungsrecht der Stadt Graz, die Mietzinsbildung sowie die Nichtübernahme vom Mietzinsausfällen, bis auf zwei Ausnahmefälle geregelt.

Gemäß § 45 Abs.2 Z.10 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, LGBL.130/67 i.d.g.F. stellt der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten den

Antrag

der Gemeinderat wolle beschließen:

1. Dem beiliegenden Übereinkommensentwurf zwischen der Stadt Graz und der ÖWG wird die Zustimmung erteilt.
2. Die MA 21 wird beauftragt, die Interessen der Stadt Graz zu vertreten, die Koordination des Projektes durchzuführen sowie das Übereinkommen mit der ÖWG abzuschließen.

Die Bearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand :

(Dr.Schnepf)

(Dr.Wisiak)

Der Stadtsenatsreferent :

Gesehen!
Der Finanzreferent:

Der Ausschuss für Wohnungsangelegenheiten hat in seiner Sitzung am _____
den vorstehenden Antrag beraten.

Der Ausschuss stimmt diesem Antrag zu/nicht zu.

Der Ausschuss beschloss folgenden Antrag:

Die Schriftführerin:

Der Obmann: