

A 21/HV-EA-021408/2005  
A 21/HV-EA-021418/2005  
A 21/HV-EA-021419/2005  
A 21/HV-EA-021411/2005  
Umfassende Sanierung  
Mauergasse 15, 17, 27, 29  
Antrag auf Zustimmung

Graz, am

Wohnungsausschuss:

Berichtersteller:

***Bericht  
an den  
Gemeinderat***

Bei den vier o.a. Objekten handelt es sich um Bauten, die den nördlichen Abschluss einer größeren Wohnanlage in der Hermann-Löns-Gasse und der Reiherstadlgasse bilden. Diese Häuser wurden in den späten 30er Jahren des vorigen Jahrhunderts gebaut und laut Hinweistafel nach Weltkriegsschäden saniert. Trotz immer wieder durchgeführter kleinerer Sanierungen weisen die Fassaden einen sehr schlechten Zustand auf. Darüber hinaus sind die Hälfte der Wohnungen noch Kategorie C Wohnungen, d.h. Wohnungen ohne Badezimmer und gemeinsamer Wärmeversorgungsanlage.

Aufgrund von diversen Wohnungsbrauchbarmachungen und vielen Altmietern gibt es praktisch keine Mietzinsreserven, sodass eine Sanierung nach § 18 MRG unverhältnismäßig hohe Mieten und darüber hinaus nur die dringendst notwendigen Erhaltungsmaßnahmen ohne Verbesserung wie Vollwärmeschutz etc. sowie keine Verbesserungen im Inneren der Wohnungen ergeben würde. Die „umfassende Sanierung“ beinhaltet die Anbringung einer Vollwärmeschutzfassade, Dämmung des Dachgeschossfußbodens und der Kellerdecke, Erneuerung der Fenster und Hauseingangstüren, Anbringung eines Vordaches bei den Eingangstüren, Erneuerung der Dacheindeckung, Verstärkung der Stromanlage, Installation einer gemeinsamen Sat-Anlage pro Objekt, Schaffung eines gemeinsamen Fahrradabstellraumes pro Objekt und neuer Kellerabteile, Überdachung der Müllplätze, Errichtung von Abstellplätzen bei den Häusern 27 und 29, Einbau von Fernwärme, Einbau von zeitgerechten Badezimmern etc.

Daher wurden diese Objekte zur „umfassenden Sanierung“ nach den Bestimmungen für Gemeinden (Direktdarlehen, Verzinsung 0,5 % p.a., Laufzeit 22 Jahre) beim Land Steiermark vorangemeldet und gibt es eine mündliche Zusicherung von Seiten der Steiermärkischen Landesregierung. Mit Hilfe dieses Direktdarlehens könnten diese städt. Objekte zu erschwinglichen Kosten (maximal € 3,64 pro m<sup>2</sup> und Monat)

„umfassend“ saniert und darüber hinaus auch auf einen zeitgemäßen Standard mit Badezimmer, Zentralheizung und Vollwärmeschutz angehoben werden.

Von der GBG, Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H., wurde bereits ein Angebot für die Abwicklung- und Zwischenfinanzierung vorgelegt, welches vorsieht, dass die GBG im Rahmen einer In-House-Vergabe als Generalunternehmer im Auftrag der Stadt Graz, vertreten durch das Amt für Wohnungsangelegenheiten, auftritt und die planliche, bauliche, förderungs- und zwischenfinanzierungsmäßige Abwicklung der umfassenden Sanierung dieser vier Objekte vornimmt. Das Amt für Wohnungsangelegenheiten übernimmt als Bauwerber und Förderungsnehmer die nicht delegierbaren Bauherrenfunktionen und definitiven Entscheidungen zu den Planungsphasen, Abnahmen etc.

Die GBG tritt für alle notwendigen Beauftragungen und Vergaben als Auftragnehmer im Auftrag der Stadt Graz auf. Die Zwischenfinanzierung erfolgt durch die GBG gemäß den Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum Steiermärkischen Wohnbauförderungsgesetz 1993 i.d.g.F. Der Aufwand der GBG für die technische, rechtliche, kaufmännische und zwischenfinanzierungsmäßige Abwicklung ist im Kostenbereich „Honorare“ und im Kostenrahmen der umfassenden Sanierung enthalten. Die Planung und Förderungseinreichung beim Land Steiermark soll Ende 2005 / Anfang 2006 vorgenommen werden, die baulichen Maßnahmen sollen entsprechend den vorgegebenen Bedingungen bezüglich Ersatzwohnversorgung im Jahr 2006 durchgeführt werden.

Die geschätzten Kosten für die umfassende Sanierung wurden von der GBG mit insgesamt € 1,630.000,- exkl. Mehrwertsteuer ermittelt und sind von den zulässigen Richtwerten der Förderstelle gedeckt.

Die Verwaltung der Objekte und die damit verbundene Organisation der erforderlichen Umsiedelungen verbleibt bei der Wohnhausverwaltung der Stadt Graz.

Der Wohnungsausschuss stellt gemäß § 45 Abs. 2. Z. 5 des Statutes der Landeshauptstadt Graz, den

## **A n t r a g**

der Gemeinderat, wolle beschließen:

1. Die Mag. Abt. 21 – Amt für Wohnungsangelegenheiten wird ermächtigt, die städt. Objekte Mauergasse 15, 17, 27 und 29 einer umfassenden Sanierung unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes Steiermark zu unterziehen;
2. die GBG, Grazer Bau- und Grünlandsicherungsges.m.b.H., wird im Rahmen einer In-House-Vergabe beauftragt, die planliche, bauliche, förderungs- und zwischenfinanzierungsmäßige Abwicklung der umfassenden Sanierung der Objekte Mauergasse 15, 17, 27 und 29 durchzuführen.

Die Bearbeiterin:

(Dr. Schnepf)

Der Abteilungsvorstand:

(Dr. Wisiak)

Der Stadtsenatsreferent:

Gesehen!  
Der Finanzreferent:

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

Der Ausschuss stimmt dem Antrag  zu/  nicht zu.

Der Ausschuss beschloss folgenden Antrag:

Die Schriftführerin:

Der Vorsitzende:

