

GZ.: A 5 – 1580/2004

Graz, 14.6.2007

Betr.: SeniorInnenwohnhausanlage Körblergasse 82,82a u. 82b;
Finanzmittelbedarf für dringend notwendige Erhaltungsarbeiten
in der Höhe von insgesamt € 898.292,- auf der FIPOS 5/42010/777500;
Aufwandsgenehmigung

BerichterstellerIn:

Bericht an den Gemeinderat

Die SeniorInnenwohnhausanlage in der Körblergasse 82 – 82b wurde vor rund 27 Jahren als ein Übertragungswohnbau der Österreichischen Gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft m.b.H. errichtet und wird von der ÖWGES verwaltet. In den Häusern befinden sich insgesamt 94 SeniorInnenwohnungen und verfügt die Stadt Graz über das Einweisungsrecht, wobei der Großteil der MieterInnen Mindestpensionisten sind.

Die ÖWGES ist im Rahmen ihrer Funktion als Hausverwalterin an das Sozialamt mit dem Ersuchen um Unterstützung hinsichtlich der Finanzierung dringend anstehender Erhaltungsarbeiten in Summe von rd. € 573.000.- bzw. für bereits in den letzten Jahren durchgeführte Sanierungsarbeiten in Summe von rd. € 325.800.- herangetreten.

Aufgrund des Status eines Übertragungswohnbaus erfolgt die Mietzinsbildung in dieser Wohnanlage auf der Basis der wohnbauförderungsrechtlichen Bestimmungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, welche zur Bedeckung laufender Instandhaltungsarbeiten nur die Vorschreibung geringer, im Gegenstande völlig unzureichender Beträge vorsieht.

Außerdem kann bei den bestehenden Mietverträgen kein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag gemäß § 45 Mietrechtgesetz („Wertbeständigkeit des Mietzinses“) zur Vorschreibung gebracht werden, da die Nettohauptmietzinsvorschriften durch den wohnbauförderungsrechtlichen Annuitätendienst zu hoch sind.

Die monatliche Bruttomietzinsbelastung für diese SeniorInnenwohnungen beträgt bereits €9,50.- pro m² und besteht aus 3 Komponenten:

- Darlehensrückzahlung für die Errichtungskosten anteilig nach Nutzflächenschlüssel (Annuitätendienst).
- Instandhaltungskostenanteil gem. den Förderungsrichtlinien im Sinne des Wohnbauförderungsgesetzes von dzt. € 0,35.- pro m² (d.h., dass die anfallenden Sanierungskosten mit den eingehobenen Beträgen nicht abgedeckt werden können).
- Betriebskosten, wie für Wasser, Strom, Grundsteuer etc., die aber nicht für Erhaltungsarbeiten herangezogen werden dürfen.

Eine Möglichkeit, die angedacht wurde, ist die Abführung eines Verfahrens nach §§18 f MRG, wobei dies eine für die MieterInnen unzumutbare Kostenbelastung zur Folge hätte, verbunden mit erheblichen Leerständen bei frei werdenden Wohnungen, wofür dann die Stadt Graz hohe Leerstellungskosten tragen müsste.

Der von der ÖWGES errechnete Finanzmittelbedarf in der Höhe von insgesamt € 898.293,- setzt sich wie folgt zusammen:

Die Kosten in der Höhe von € 325.762,40.- sind einerseits für in den vergangenen 11 Jahren laufend durchgeführte Erhaltungs- und Sanierungsarbeiten, wie

- Behebung von Schäden (Wasserrohrbruch)
- Reparaturen und Wartungsarbeiten an der Heizungs-, Brandmelde- und Liftanlage
- diverse Tischler-, Maler- und Spenglerarbeiten
- Instandhaltung des Hauses und der Außenanlagen, etc.

aufgewendet worden, aber vor allem auch für die Renovierung der Mietobjekte von verstorbenen MieterInnen, die erst mit einem erheblichen finanziellen Aufwand wieder brauchbar gemacht werden mussten, um eine Neuvermietung überhaupt zu ermöglichen. (Die dabei entstehenden Kosten können in der Regel gegenüber der Verlassenschaft angemeldet, aber mangels Vorhandensein entsprechend ausreichender Aktiva nicht eingebracht werden.)

Für die nunmehr dringend anstehenden Instandsetzungen und Erhaltungsarbeiten, wie

- Dacherneuerung
- Balkonbrüstungssanierungen
- Heizungserneuerung
- Brandschutz
- Fenstersanierungen und Fensteranstrich
- Liftsanierung

werden Geldmittel in der Höhe von € 572.530,- benötigt.

Da aufgrund der bestehenden Mietzinsbildung die mit den dargelegten Instandsetzungs- und Erhaltungsarbeiten verbundenen Kosten nicht abgedeckt werden können und auch eine zusätzliche finanzielle Belastung den MieterInnen der SeniorInnenwohnanlage Körblergasse nicht zumutbar ist, sollen die erforderlichen Geldmittel von der Stadt Graz – Sozialamt übernommen werden und ist der Betrag von insgesamt € 898.293,- auf der FIPOS 5/42010/777000 präliminiert.

Der gemeinderätliche Ausschuss für Soziales stellt gemäß § 45 Abs.2 Ziff. 7 des Statutes der Landeshauptstadt Graz den

A n t r a g ,

der Gemeinderat wolle im Sinne des Motivenberichtes die Aufwandsgenehmigung in der Höhe von € 898.293,-- erteilen.

Die Bedeckung ist auf der FIPOS 5/42010/777000 gegeben.

Die Sachbearbeiterin:

Der Abteilungsvorstand:

(Dr. Andrea Gutmann)

(Mag. Gernot Wippel)

Die Stadträtin:

(Tatjana Kaltenbeck-Michl)

Angenommen in der Sitzung des gemeinderätlichen Ausschusses für Soziales

am

Die Schriftführerin:

Der Obmann:

Der A 8 / 3, mit dem Ersuchen um Kontierungsprüfung :		A 8 / 3, eingelangt am
Reserviert wurden		
<input type="text"/>	FIPOS	Lfd. Nr. <input type="text"/>
Reservierende Dienststelle <input type="text"/>	Reservierung, am	Der / Die BearbeiterIn:
A 8 / 3, Graz, am	Der / Die BearbeiterIn:	Rechnungskontrolle:
Prüfung - Wirtschaftsinspektorat	Graz, am	Der / Die BearbeiterIn:

Der A 8, zur Vorlage an den Stadtsenatsreferenten für Finanzen:	
A 8, eingelangt als fremdes Einsichtsstück unter Zl. FE <input type="text"/> am	G e s e h e n ! Der Finanzreferent : Graz, am

Mag. Abt. 8 Rückgelangt am:

Mag. Abt. Rückgelangt am:

Der Antrag wurde in der heutigen <input type="checkbox"/> öffentl. <input type="checkbox"/> nicht öffentl. Gemeinderatssitzung
<input type="checkbox"/> bei Anwesenheit von GemeinderätInnen
<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> mehrheitlich (mit ... Stimmen / ... Gegenstimmen) angenommen.
<input type="checkbox"/> Beschlussdetails siehe Beiblatt Graz, am Der / Die SchriftführerIn: