



Konzept:

Moderierte Wohnungsbelegung Stadtwerk Lehen

*gemeinsam
sozial-differenziert
moderiert
transparent*

Quartiersmanagement Stadtwerk Lehen
Durchführung: wohnbund:consult
Dr. Raimund Gutmann & Mag. Sarah Untner

Salzburg, Jänner 2011

Einleitung:

Moderierte Wohnungsbelegung als Chance ...

In der unterzeichneten Qualitätsvereinbarung der Projektpartner sowie im Auftrag des Quartiersmanagements durch die Stadt Salzburg wird ausdrücklich eine „sozial differenzierte“, integrative und transparente Wohnungsbelegung bei der Umsetzung der Wohnbebauung im Stadtwerk Lehen gefordert. Ziel ist die „soziale Nachhaltigkeit“ im Sinne eines sozialverträglichen Bewohnermix, deren Basis bereits mit der Erstbesiedlung gelegt werden soll.

Ein moderiertes Belegungsverfahren leistet einen Beitrag dazu, dass im neuen Quartier Bewohner/innen leben, die sich gut informiert und bewusst für ein Wohnen & Leben in einem urbanen Stadtviertel entschieden haben und auch die dortigen Angebot schätzen können.

1. Steuerung: Arbeitsgruppe „Stadtwerk Wohnen“

Als Steuerungsinstrument wird eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der beiden Wohnbauträger (GSWB und HÖ), Magistrat Wohnungsamt, Magistrat Bewohnerservice und Magistrat Integrationsbeauftragte installiert. Das Quartiersmanagement (wohnbund:consult) übernimmt die Rolle der Moderation und Umsetzung.

2. Wohnungsangebot: Ausgangssituation

Im Stadtwerk Lehen entstehen insgesamt 289 Wohnungen, errichtet von der gswb (203 WE) und der Heimat Österreich (86 WE). Ein Drittel (97 WE) der Wohnungen wird das Wohnungsamt vergeben.

Dem Quartiersmanagement wird ein Vorschlagsrecht von insgesamt 30 WE („Communitys“) eingeräumt. Bei den „Communitys“ handelt es sich um Wohnungswerber, die ein besonderes Interesse am Gesamtprojekt „Stadtwerk Lehen“ zeigen und dies auch durch regelmäßige Kontakte im Info-Point beweisen. Durch ihr besonders hohes Maß an (bürgerschaftlichem) Engagement & Projektidentifizierung kann erwartet werden, dass sie zu einem sozial „balancierten“ Quartier beitragen.

Im Belegungsverfahren besonders behandelt werden die folgenden Gruppen:

- Modellwohnformen (Wohngruppe 55+, Wohngruppe „Young Mums“)
- Umsiedlungen im Zuge der geplanten Sanierungen (Strubergasse, Ignaz-Harrer-Str.)
- Miet-Kauf-Wohnungen der Heimat Österreich (HÖ)

Übersicht Wohnungsangebot:

	gswb	HÖ	Wohnungsamt	Summe
Wohnungen gesamt	135	57	97	289
„Communitys“	20	10		30
Wohngruppe 55+	11			11
„Young Mums“		6	6	12
„Umsiedler“			50	50
Miet-Kauf		30		30
Wohnungen „netto“	104	11	41	156

3. Besiedlungsziele: Geist der Qualitätsvereinbarung

- Leitbild ist interkulturelles Generationenwohnen
- Durchmischung nach sozio-demografischen Kriterien (= SOLL-Szenario)
- Vergabe nicht strikt nach Dringlichkeit (soziale Mischung)
- Partizipative Vergabe Modellwohnformen
- Transparenz/Chancengleichheit (keine Interventionen, Protektion)

4. Nachfragegruppen: sozial nachhaltiger Bewohnermix

Die verschiedenen sozialen Nachfragegruppen sollen bei der Belegung der Wohnungen möglichst repräsentativ berücksichtigt werden, um dem Ziel einer sozial ausgewogenen und differenzierten Durchmischung gerecht zu werden. Die Einteilung nach soziodemografischen Kriterien soll als grobe Orientierung für die Auswahl der Wohnungswerber durch die Bau-träger und das Wohnungsamt dienen.

Familie mit Kind(er)	~ 30 %
Junge Paare (wachsende Familie)	~ 20 %
Singles (junge Einpersonenhaushalte)	~ 25 %
Plus-Generation (60+)	~ 15 %
Drittstaatsangehörige (Ausländer)	~ 10 %
Gesamt	100 %

5. Ablauf Wohnungsbelegung: Information, Fragebogen, Moderation

I. Konzept & Arbeitsgruppe

Das Konzept „Wohnungsbelegung“ wird der Arbeitsgruppe Stadtwerk Wohnen im Jänner 2011 vorgelegt. Mögliche Änderungen und Details werden gemeinsam abgestimmt und in das Konzept eingearbeitet. Eine gemeinsame Vorgangsweise bei der Wohnungsbelegung wird damit als Grundlage für den Ablauf und alle weiteren Schritte vereinbart.

II. Auswahl der Wohnungswerber

Die beiden Bauträger, das Wohnungsamt und das Quartiersmanagement (für die „Communitys“) wählen förderungswürdige Wohnungswerber im Rahmen ihres maximalen Kontingents und übereinstimmend mit dem Wohnungsschlüssel aus. Die Adressen werden abgeglichen. Die anteiligen sozialen Nachfragegruppen dienen als grobe Orientierung.

Die ausgewählten Wohnungswerber werden von den beiden Bauträgern und dem Wohnungsamt zu einem Informationsabend in der TriBühne Lehen schriftlich eingeladen.

Die Einladung zum Informationsabend bedeutet noch keine verbindliche Wohnungszusage!

III. Info-Abend & Beratungstage

Der Informationsabend („Info-Abend“) findet im Februar 2011 in der TriBühne Lehen statt. Die Präsentation erfolgt durch die Wohnbauträger, das Wohnungsamt und das SIR (Energie-Schwerpunkt). Moderiert wird der Abend durch das Quartiersmanagement.

Die Wohnungspläne werden zur Ansicht aufgehängt bzw. liegen auf. Informiert wird über Grundrisstypen, Ausstattung etc., die Modellwohnformen und u. a. auch über Wohnbeihilfe. Die Info-Mappe Stadtwerk Lehen mit beispielhaften Wohnungsplänen und einem Fragebogen wird verteilt. Der Fragebogen wird vom Quartiersmanagement, in Abstimmung mit der „Arbeitsgruppe Stadtwerk Wohnen“, erstellt.

Für all jene, die am Informationsabend verhindert sind, werden Beratungstermine im Info-Point angeboten. Wer nicht teilnimmt und sich auch danach nicht meldet scheidet aus, ebenso auch alle, die den Fragebogen nicht ausfüllen.

IV. Auswertung Fragebogen

Die Rücksendung der Fragebögen ist Voraussetzung für die Einladung zu den Belegungsabenden und soll bis Anfang März 2011 erfolgen. Anschließend wertet das Quartiersmanagement die Fragebögen aus.

V. Moderierte Wohnungsbelegung („Belegungsbazar“)

Hinweis:

Der detaillierte Ablauf der Belegungsabende wird in Abstimmung mit der Arbeitsgruppe Stadtwerk Wohnen konkretisiert.

Die Vergabe der Modellwohnformen, der „Umsiedler“ und der Miet-Kauf-Wohnungen geschieht in einem separaten Prozess.

Die ausgewählten Wohnungswerber werden – abgestimmt mit dem verfügbaren Wohnungsschlüssel – dem Quartiersmanagement mitgeteilt. Diese werden dann zu den Belegungsabenden eingeladen.

Die einzelnen Belegungsabende finden jeweils mit den Wohnungswerbern gleicher Wohnungsgrößen (z.B. alle 3-Zi-Wohnungen) statt.

Die genauen Pläne der einzelnen Wohnungen liegen auf und können eingesehen werden. An den Wänden wird gut sichtbar ein schematischer „Wohnungsspiegel“ aufgehängt. Die Wohnungswerber werden aufgefordert, ihre „Wunschwohnung“ und zwei „Alternativwohnungen“ auf farbigen Klebezetteln mit ihrem Namen zu markieren.

Die Wohnungen mit den meisten Klebezetteln („Wunschwohnungen“) werden als erste mittels Zufallsprinzip (Los oder Würfel) vergeben – die „Verlierer“ kleben ihre Wunschwohnungszettel dann auf andere passende Wohnungen. Im Anschluss werden alle weiteren Wohnungen „vergeben“.

VI. Wohnungsvergabe

Das Ergebnis der Belegungsabende wird den beiden Wohnbauträgern und dem Wohnungsamt umgehend zur weiteren Bearbeitung übermittelt.

Die Wohnungswerber bekommen von den beiden Bauträgern bzw. dem Wohnungsamt bis spätestens Mai ein Schreiben mit der fixen Zusage über die Wohnungszuteilung (Vorvertrag?).

Die noch nicht belegten Wohnungen bzw. die Aussteiger werden danach laufend nachbesetzt. Für diese werden Beratungstermine im Info-Point angeboten und werden auch Fragebögen ausgegeben.

6. Zeitschiene

Konzept „Moderierte Wohnungsbelegung Stadtwerk Lehen“

