

A n t r a g :

1.)

Die Förderaktion der Stadt Wien für „altersgerechte Adaptierung von Wohnungen“, beginnend ab der Beschlussfassung des Gemeinderates bis max. zum 31. Dezember 2019 bei einer jährlichen Bedeckungsvorsorge für den Bedarfsfall im Höchstausmaß von 4.200.000 Euro wird genehmigt und der Magistrat ermächtigt, die Förderung unter folgenden Bedingungen abzuwickeln:

- Förderungsgegenstand: Gefördert wird unabhängig vom Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung und der Wohnnutzfläche der altersgerechte Umbau einer Wohnung (= Hauptwohnsitz) ab einem Mindestanforderungs von 3.000 Euro bis max. anzuerkennende 12.000 Euro Gesamtinvestitionskosten. Basierend auf dem Stand der Technik sind altersgerechte Umbaumaßnahmen nach der ÖNORM B 1600 wie folgt zu definieren:

Barrierefreier Zugang durch Rampe, Plattformlift oder Hebebühne (auch Lift), motorische Türöffnungshilfe; im Sanitärbereich: Raumvergrößerung, bodenebene Dusche, unterfahrbare Waschtisch, tragfähige Wände zur Montage von Stütz- und Haltegriffen, Duschsitze, Thermostatarmatur.

- Förderungswerberin bzw. Förderungswerber und Förderungsausmaß: Einmaliger nicht-rückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von 35 % der Kosten, max. jedoch 4.200 Euro, auf Antrag für MieterInnen, Nutzungsberechtigte und EigentümerInnen einer Wohnung, eines Eigenheimes und eines Kleingartenwohnhauses, wenn die Förderungswerberin bzw. der Förderungswerber ein dringendes Wohnbedürfnis einer mindestens 65-jährigen Person nachweist und das jährliche Haushaltseinkommen 70 % des gemäß § 11 Abs. 2 WWFSG 1989 höchstzulässigen Einkommens, jährlich valorisiert, nicht überschreitet.

- Förderungsvoraussetzung:

1. Verpflichtendes Beratungsgespräch in der MA 25

2. Beizubringende Unterlagen:

- Kostenvoranschläge bzw. Rechnungen (mit Datum beginnend ab der Beschlussfassung des Gemeinderates; müssen ein Rechnungsdatum bis längstens sechs Monate vor Antragstellung in der MA 50 aufweisen)
- Mietvertrag, Grundbuchsauszug, Pachtvertrag
- bei Mietwohnungen: Zustimmung der Hauseigentümerin bzw. des Hauseigentümers
- Nachweis des aktuellen Haushaltseinkommens

Das dringende Wohnbedürfnis einer bzw. eines mindestens 65-jährigen Haushaltsangehörigen ist von der MA 50 im Wege des Zentralmelderegisters zu eruieren.

Eine Regelung dieser Förderung auf Basis einer Durchführungsverordnung nach dem II. Hauptstück des WWFSG 1989 beendet vorzeitig die Förderungsaktion.

2.)

Die Förderaktion der Stadt Wien für „die Umwandlung der bereits gewährten Annuitäten-zuschuss-/laufenden Zuschussförderung auf Basis des § 9 Abs. 2 SanVO 2008, LGBl. für Wien Nr. 2/2009 idF. Nr. 27/2009 sowie Nr. 25/2013 in eine nichtrückzahlbare Baukostenzuschussförderung bzw. die Baukostenzuschuss-Neugewährung für den Einbau bzw. die Nachrüstung eines Personenaufzuges“, beginnend ab der Beschlussfassung des Gemeinderates bis max. zum 31. Dezember 2015 bei einer Bedeckungsvorsorge für den Bedarfsfall im Höchstausmaß von insgesamt 15.000.000 Euro wird genehmigt und der Magistrat ermächtigt, die Förderung unter folgenden Bedingungen abzuwickeln:

- Förderungsgegenstand und Förderungsausmaß: Bei Einbau eines Personenaufzuges oder bei Nachrüstung einer bestehenden Aufzugsanlage auf den aktuellen Stand der Technik (insbesondere die Steuerung, den Antrieb und die Kabine betreffend) kann auf Antrag
 - a) der bereits gewährte Annuitätenzuschuss-/laufende Zuschuss auf Basis des § 9 Abs. 2 SanVO 2008, LGBl. für Wien Nr. 2/2009 idF. Nr. 27/2009 sowie auf Basis des § 9 SanVO 2008, LGBl. für Wien Nr. 2/2009 idF. Nr. 25/2013 1:1 in eine nichtrückzahlbare Zuschussförderung umgewandelt werden, wobei bereits ausbezahlte Zuschüsse anzurechnen sind;
 - b) bei Neuanträgen gemäß § 9 SanVO 2008, LGBl. für Wien Nr. 2/2009 idF. Nr. 25/2013 wird ein nichtrückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von 32.000 Euro gewährt werden, sofern der Personenaufzug über drei allgemein zugängliche Einstiegstellen verfügt. Für jede weitere Einstiegstelle kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss in Höhe von 8.000 Euro gewährt werden. Der nichtrückzahlbare Zuschuss darf 40 vH der Kosten der förderbaren Sanierungsmaßnahmen nicht überschreiten.
- Förderungswerberin bzw. Förderungswerber sowie Förderungsvoraussetzungen: Es gelten mit Ausnahme des Genehmigungsprozesses (§§ 55, 58 und 80 WWFSG 1989) sinngemäß die Landesförderungsbestimmungen (WWFSG 1989 idgF. und SanVO 2008 idgF.).

Die Förderungszusicherungen haben bis spätestens 31. Dezember 2015 zu erfolgen.

3.)

Die Förderaktion der Stadt Wien für die „Gewährung einer nichtrückzahlbaren Baukostenzuschussförderung anstelle einer Förderung gem. § 6 NeubauVO 2007, LGBl. für Wien Nr. 27/2007 idgF., für SMART-Wohnungen“, beginnend ab der Beschlussfassung des Gemeinderates bis max. zum 31. Dezember 2015 bei einer Bedeckungsvorsorge für den Bedarfsfall im Höchstausmaß von insgesamt 22.000.000 Euro wird genehmigt und der Magistrat ermächtigt, die Förderung unter folgenden Bedingungen abzuwickeln:

- Förderungsgegenstand und Förderungsausmaß: Neben der Förderung nach § 3 NeubauVO 2007, LGBl. für Wien Nr. 27/2007 idgF., kann ein nichtrückzahlbarer Zuschuss im Ausmaß von 200 Euro pro m² WNfl. gewährt werden, wenn sich die FörderungswerberInnen anlässlich der Förderungszusicherung verpflichten,
 - a) keinen höheren Finanzierungsbeitrag (für Bau- und Grundkosten) als max. 60 Euro pro m² WNfl. (keine VPI-Indexierung zulässig) vorzuschreiben,
 - b) die anlässlich der Vorlage des Projektes beim Grundstücksbeirat bzw. im Bauträgerwettbewerb bekanntgegebene und für verbindlich erklärte monatliche Belastung durch die Annuität für das Kapitalmarktdarlehen um 70 Cent pro m² WNfl. und Monat zu reduzieren, und

- c) die Wohnungen nur an WohnungsnutzerInnen zu vergeben, deren Haushaltseinkommen die für die Gewährung eines Eigenmittelerstattungsdarlehens im Ausmaß von 7,5 vH der angemessenen Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen nicht überschreiten (z.B. 2014 zulässiges Jahreseinkommen / Begünstigtenstatus 1-Personen-Haushalt: 24.960 Euro/ 27.040 Euro; 2-Personen-Haushalt: 37.200 Euro/ 40.310 Euro; 3-Personen-Haushalt: 42.100 Euro/ 45.610 Euro usw.).

Ein Förderungsdarlehen gem. § 6 NeubauVO 2007 (sogenannte Superförderung) kann nicht in Anspruch genommen werden.

- Förderungswerberin bzw. Förderungswerber sowie Förderungsvoraussetzungen: Abweichend von der obigen Ausführung gelten mit Ausnahme des Genehmigungsprozesses (§§ 28 und 80 WWFSG 1989) sinngemäß die Landesförderungsbestimmungen (WWFSG 1989 idgF. und NeubauVO 2007 idgF.). Die grundbücherliche Sicherstellung ist im Namen der Stadt Wien vorzunehmen.

Förderungszusicherungen haben spätestens bis zum 31. Dezember 2015 zu erfolgen.

4.)

Die „Wohnbauinitiative 2015“, mit welcher die Stadt Wien BauträgerInnen und FinanzdienstleisterInnen ein Darlehen gewährt, wird bei einer Bedeckungsvorsorge für den Bedarfsfall im Höchstausmaß von 100 Mio. Euro genehmigt und der Magistrat ermächtigt, die Förderung unter folgenden Bedingungen abzuwickeln:

- Förderungsgegenstand, Förderungsmaß und Förderungsvoraussetzungen:
Stadt Wien-Darlehen an BauträgerInnen und FinanzdienstleisterInnen
 - im Ausmaß von bis zu 800 Euro pro m² NFI. (für Wohnungen mit einer Größe von durchschnittlich 65 bis 75 m², für Wohngemeinschaften, mit welchen ein sozialer Zweck erfüllt werden soll sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur)
 - auf die Dauer von bis zu zehn Jahren (ab Fertigstellung des Bauvorhabens), Rückzahlung des Darlehens am Ende der Laufzeit in Einem,
 - mit einer fixen Effektivverzinsung von 2,5 %, sofern sich diese zu Folgendem verpflichten:

Miethöhe

Während der Laufzeit der Kapitalbereitstellung durch die Stadt Wien sind die teilnehmenden Konsortien verpflichtet, die Mittel an die MieterInnen der errichteten Wohnungen weiterzuleiten und im Wege unbefristeter Mietverträge leistbare Mieten unter Beachtung von Mietzinsobergrenzen wie folgt zu vereinbaren:

Variante 1: Eigenmittel der BewohnerInnen in Höhe von EUR 150,-- je m² Nutzfläche (nicht VPI-indexiert, aber Absetzung für Abschreibung analog § 17 WGG möglich) und ein maximales angemessenes Entgelt analog § 14 Abs. 1 Z 1 bis 4 WGG im Ausmaß von EUR 6,10 pro m² Nutzfläche zuzüglich Erhaltungs- und Verbesserungskomponente analog § 14 Abs. 1 Z 5 WGG.

Variante 2: Eigenmittel der BewohnerInnen in Höhe von EUR 500,-- pro m² Nutzfläche (nicht VPI-indexiert, aber Absetzung für Abschreibung analog § 17 WGG möglich) und ein maximales angemessenes Entgelt analog § 14 Abs. 1 Z 1 bis 4 WGG im Ausmaß von EUR 4,75 pro m² Nutzfläche zuzüglich Erhaltungs- und Verbesserungskomponente analog § 14 Abs. 1 Z 5 WGG.

Die Indexierung der Mietzinsobergrenzen erfolgt auf Basis des Verbraucherpreisindex. Die genannten Werte stellen die Preisbasis 2015 dar.

Die Finanzierungsbeiträge für die einzelnen Mietobjekte sowie die laufenden monatlichen Entgelte werden im Verhältnis der Nutzwerte gebildet (Nutzwertfestsetzung auf Basis der Nutzflächen in m²).

Der Abschluss von Zusatzvereinbarungen während der Laufzeit der Kapitalbereitstellung, wonach für die Zeit nach der Kapitalbereitstellung MieterInnen höhere Entgeltbestandteile als wie in Variante 1 und 2 für zulässig erklärt, vorgeschrieben werden können, sind unzulässig. (Zweck: Bei bestehenden Mietverträgen soll sich auch nach den zehn Jahren nichts an der verpflichtenden Mietpreisbindung ändern.)

Bei der erstmaligen Vermietung **sind 50 % der Wohnungen durch das Wohnservice Wien zu vergeben.**

Grundbücherliche Sicherstellung:

Die von der Stadt Wien zur Verfügung gestellten Finanzierungsmittel sind grundbücherlich im Rang nach den Finanzierungsmitteln der Finanzinstitute sicherzustellen.

Weitere einzuhaltende Rahmenbedingungen:

Kindertagesheime

Bei der Errichtung von Kindertagesheimen ist auf die städtebaulichen Erfordernisse im Zusammenhang mit Projektgebiet und Größe Bedacht zu nehmen.

Ökologische Bauweise

Die Wohnungen müssen in ökologischer Bauweise ausgeführt sein. Ein Niedrigenergiestandard von maximal HWB_{BGF}-Wert laut Formel $15 \times (1 + 2,5/l_c)$ ist einzuhalten.

PVC

Es dürfen keine PVC-Fenster und PVC-Türen vorhanden sein.

Erstellung eines Freiraumkonzeptes

Die Konsortien haben neben den Bauplänen auch einen Lageplan zu erstellen, der alle wesentlichen Informationen, die Erschließung der einzelnen Gebäude, die Höhenlage zu den angrenzenden Verkehrsflächen sowie die Spielplätze samt Abmessungen und Zugängen und eine angemessene Bepflanzung von Grünflächen ausweist.

Ein **Fachbeirat** mit anerkannten ExpertInnen aus den für den Wohnbau maßgeblichen Fachgebieten - Infrastruktur, Architektur, Soziale Nachhaltigkeit und Freiraumgestaltung - wird die Qualität der eingereichten Projekte bewerten. Analog zum Grundstücksbeirat spricht sich der Fachbeirat als Gremialorgan für eine Annahme oder Ablehnung der jeweiligen Projekte aus. Wiedervorlagen der Projekte sind - nach einer, den Kritikpunkten entsprechenden Abänderung des Konzepts - möglich. Die Einhaltung der ökologischen Qualität wird von der Magistratsabteilung 25 - Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser - kontrolliert.

Für die Bedeckung der nichtrückzahlbaren Zuschüsse ist bei Bedarf und nach Maßgabe der vorhandenen Budgetmittel hinsichtlich Punkt 1.) und 2.) auf dem Ansatz 4830, Post

775 und Post 778, hinsichtlich Punkt 3.) auf dem Ansatz 4820, Post 775 und Post 777 sowie für die Bedeckung der Stadt Wien-Darlehen (Punkt 4.) auf dem Ansatz 4820 Post 245 im Jahr 2014 und in den Folgejahren Vorsorge zu treffen.