

Informationsunterlage zur Pressekonferenz von **Bürgermeister Klaus Luger**, Sozialreferentin **Vizebürgermeisterin Karin Hörzing**, Infrastrukturreferent **Vizebürgermeister Markus Hein**, **GWG-Aufsichtsratsvorsitzendem GR Dietmar Prammer** und **GWG-Direktor Nikolaus Stadler** zum Thema „**Sozialplan Wimhölzel-Hinterland**“ am Mittwoch, 17. März 2021, um 11 Uhr im Alten Rathaus, Raum 443

Wimhölzel-Hinterland im Franckviertel:

**Sozialplan von Stadt Linz und GWG für 250 Betroffene
440.000 Euro bereits ausbezahlt**

**Erste Bauetappe startet im Juni
Mehr als die Hälfte der BewohnerInnen bereits umgezogen**

Im Stadtteil Franckviertel wurde im so genannten Wimhölzel-Hinterland mit einem auf mehrere Jahre ausgelegten Großprojekt der Stadterneuerung begonnen. Während relevante Teile des Wimhölzel-Hinterlands von der GWG saniert werden konnte, existiert nördlich der bereits sanierten Wohnanlagen ein Areal, wo wegen der Gebäudebeschaffenheit eine derartige Revitalisierung wirtschaftlich und für die Mieterinnen und Mieter sozial verträglich nicht durchführbar ist. Dieser Bereich liegt zwischen der Ing.-Stern-Straße im Osten und der Ebenhochstraße im Westen.

Nach umfangreichen Vorarbeiten ergab sich die Neubebauung als einzig sinnvolle und wirtschaftlich vertretbare Lösung. Dafür wurde ein Koooperatives Planungsverfahren durchgeführt. Am runden Tisch entwickelten die PlanerInnen – erstmals unter Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner - ein gemeinsames Projekt, das in Etappen den schrittweisen Abriss und Neubau von über 400 Wohneinheiten vorsieht. Gemeinsam

MEDIENSERVICE

wurde von Planern ein Leitprojekt ausgearbeitet, mit dem letztlich alle zufrieden sind. Die erste Bauetappe soll im Juni dieses Jahres starten.

Die Stadt Linz schnürte gemeinsam mit der GWG zudem einen Sozialplan, der im Juni 2018 im Gemeinderat beschlossen wurde. Dadurch erhalten rund 250 besonders betroffene Mieterinnen und Mieter, darunter viele Geringverdiener, Alleinstehende und MindestpensionistInnen, Unterstützung bei der Übersiedlung und auch bei der künftigen Miete.

„Wie die bisherige Bilanz zeigt, hat der Sozialplan für die Bewohnerinnen und Bewohner gegriffen. Es ist damit gelungen, ein großes Umsiedlungs- und Erneuerungsprogramm weitgehend friktionsfrei zu realisieren. Vor allem jene Menschen, die nicht finanziell auf die Butterseite gefallen sind, werden wirkungsvoll unterstützt“, bringt Bürgermeister Klaus Luger die Intentionen von Stadt Linz und GWG auf den Punkt.

„Menschen, die sozial bedürftig sind, wird von der Stadt nicht nur finanziell unter die Arme gegriffen, ihnen wird auch bei der Übersiedlung bestmöglich geholfen“, informiert Sozialreferentin Vizebürgermeisterin Karin Hörzing.

„So wie bei der Konzeption der Wohnbauten für das Areal der Kaserne Ebelsberg konnten durch ein Kooperatives Verfahren die Wünsche der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner in höchstem Maß berücksichtigt werden“, sagt Infrastrukturreferent Vizebürgermeister Markus Hein.

Als Aufsichtsratsvorsitzender der GWG hebt GR Dietmar Prammer die im Vorfeld erfolgten Leistungen der GWG hervor und weist dabei auf das transparente Verfahren hin: Die GWG hat ihre Hausaufgaben so erledigt, dass die Richtung nun klar ist. Im Vordergrund dieses Projektes, das mittlerweile auch von anderen Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaften als Vorzeigeprojekt betrachtet wird, steht aber immer die Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter: „Für die AbsiedlerInnen wurden und werden auch weiterhin nicht nur Ersatzangebote gefunden, sondern es wird die jeweils beste Alternative angeboten. Ziel ist es, dass sich jene, die direkt vom Altbau in den Neubau übersiedeln werden, wieder in den neuen ‚eigenen vier Wänden‘ wohl fühlen!“, betont Prammer.

MEDIENSERVICE

„Neu war, dass die Bedürfnisse der Mieterinnen und Mieter bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden konnten. Auch die Architekten haben dadurch neue Erkenntnisse gewonnen“, sagt GWG-Direktor Nikolaus Stadler.

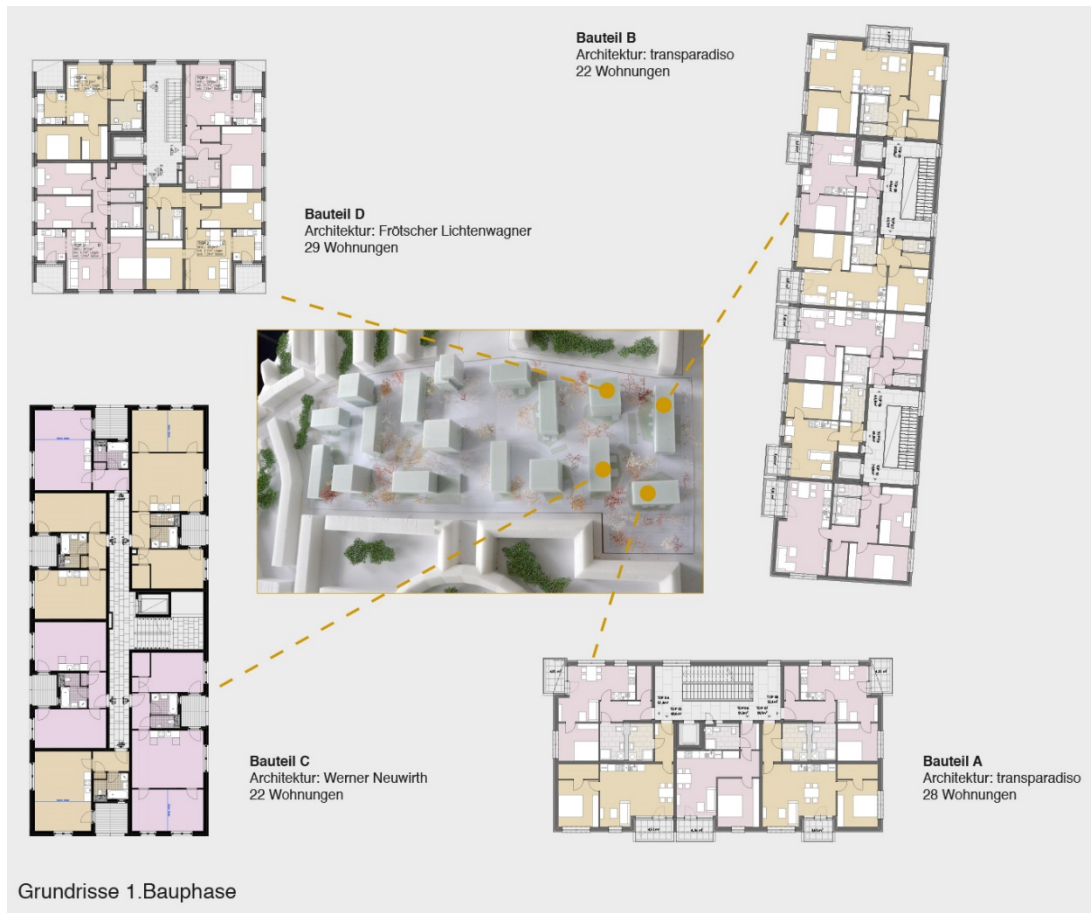


Areal des „Wimhölzel Hinterlands“; Luftbild Stadt Linz, Heimo Pertlwieser



Gebaut wird in vier Phasen bzw. Bauetappen.

MEDIENSERVICE



Rendering der künftigen Neubauten; transparadiso

MEDIENSERVICE

In der Gemeinderatssitzung am 4. März 2021 wurde nun auch der Beschluss zum Verkauf der Flächen der Straßenzüge an die GWG gefasst, sodass damit die Bauplatzbewilligung und darauf folgend die Baubewilligung erteilt werden kann. Geplant ist, im zweiten Quartal 2021 mit dem Bau des ersten Abschnitts zu beginnen, sodass mit der Besiedlung gegen Jahresende 2023 zu rechnen sein sollte. In der Folge werden dann jene Mieterinnen und Mieter, die ausdrücklich in den Neubau übersiedeln möchten, aus den anderen noch bestehenden sechs Gebäuden übersiedeln.

Im Vorfeld wurden die beiden Altgebäude an der Ing.-Stern-Straße und an der Engelmannstraße im Februar / März 2020 abgebrochen.

Der erste Neubauabschnitt wird 101 Wohnungen umfassen, davon 28 altersgerechte Wohnungen an der Ing.-Stern-Straße.

Die Neubebauung wird zwischen vier und acht Geschoße umfassen, dabei wird bei annähernd gleichbleibender Wohnungsanzahl die Dichte maßvoll erhöht. Besonders wurden bei der Planung die Wünsche jener Bewohnerinnen und Bewohner aus den Altbauten berücksichtigt, die in die Neubauten übersiedeln möchten. Ergänzt wird das Angebot an Wohnungen, die besonders für Familien geeignet sind.

Das Projekt soll in vier Etappen realisiert werden und bietet damit auch für die heutigen Bewohnerinnen und Bewohner der Siedlung die Möglichkeit, im Quartier zu bleiben und in ein neues Haus umzusiedeln.

Stadt Linz und GWG entwickelten gemeinsam einen Sozialplan

Die Mieterinnen und Mieter der Altbauwohnungen werden bestmöglich bei der Übersiedlung unterstützt. Die GWG sichert den Betroffenen die bevorzugte Behandlung bei Wohnungswünschen, einen Vormerkkautionsverzicht und die Stundung von Einmalzahlungen wie Finanzierungsbeiträgen zu.

Auch ein Übersiedlungsservice für Küche und Möblierung wird angeboten. Weiters werden Ablösen in der „Alt“-Wohnung auf Basis der mietrechtlichen Bestimmungen gewährt.

MEDIENSERVICE

Menschen, die sozial bedürftig und damit von der Absiedlung besonders stark betroffen sind, wird zusätzlich eine soziale Hilfestellung angeboten. Diese erhalten im Rahmen eines Sozialplans einen finanziellen Ausgleich von der Stadt Linz.

Die Höhe der Ausgleichszahlungen richtet sich nach der Höhe der aktuellen Mietbelastung pro Quadratmeter und Monat. Abgewickelt werden die Ausgleichszahlungen an die Mieterinnen und Mieter in Form von Einmalzahlungen. Dabei wird ein Großteil der Differenz zwischen der Altmiete und der Miete im Neubau oder in einer Ersatzwohnung ausgeglichen.

Berechnungsbasis für diesen Ausgleichsbetrag ist ein Zeitraum von zehn Jahren, weiter erfolgte eine soziale Staffelung, die Bezieherinnen und Bezieher von Wohnbeihilfe besonders berücksichtigt und den zumutbaren Mehraufwand nochmals reduziert.

Die Ausgleichszahlungen im Detail

Basis ist die aktuelle Miete in der bestehenden Wohnung. Als zumutbar wird eine um 20 Prozent höhere Miete für die neue Wohnung erachtet, zumal die Neubauwohnungen über eine bessere Ausstattung mit Liften, Balkonen/Loggien, Terrassen, Bädern verfügen als die Altbauwohnungen.

- Für jene MieterInnen, die Wohnbeihilfe beziehen oder darauf Anspruch haben, wurde die zumutbare Mehrbelastung auf 10 % reduziert.
- Vergütet werden 10 Jahre Restmietdauer für die derzeitig gemietete Fläche und als Einmalbetrag ausbezahlt.
- Menschen mit einem Lebensalter von mindestens 80 Jahren erhalten das Angebot, zwischen der Einmalzahlung oder einer monatlichen Zahlung zu wählen.

MEDIENSERVICE

Mehr als die Hälfte der MieterInnen bereits abgesiedelt

Von den etwa 380 BewohnerInnen konnte mehr als die Hälfte schon in andere Wohnungen umziehen. Von den 233 bis jetzt abgesiedelten Mieterinnen und Mietern hatten 74 einen Anspruch auf Leistungen aus dem Sozialplan.

Die Leistungen des Sozialplans unterstützen die Mieterinnen und Mieter mit Altverträgen und damit besonders günstigen Mieten bei der Differenz zwischen der Altmiete und der Miete in einer neuen Wohnung. 159 MieterInnen hatten bereits neue Mietverträge und somit war eine zumutbare Mehrbelastung entsprechend der Grundlage des Sozialplans vertretbar.

440.000 Euro ausbezahlt, weitere 400.000 kommen voraussichtlich hinzu

Die bislang ausbezahlten Leistungen aus dem Sozialplan umfassen mehr als 440.000 Euro. Somit haben die 74 MieterInnen mit Anspruch aus dem Sozialplan durchschnittlich 6.000 Euro erhalten, mit der Leistung der GWG somit im Durchschnitt 8.420 Euro.

Weitere 64 MieterInnen mit Anspruch auf Sozialplan

Von den 151 noch wohnhaften MieterInnen haben 64 einen Anspruch aus Leistungen aus dem Sozialplan. Die daraus resultierenden noch zu erwartenden Leistungen aus dem Sozialplan werden zwischen 400.000 bis 580.000 Euro liegen.

Im Juni Baustart für 100 Wohnungen

Starten sollen die Bauarbeiten im 2. Quartal 2021 an der Ing.-Stern-Straße und an der Engelmannstraße, wo 103 Wohnungen bereits gänzlich abgebrochen wurden.

Der zweite Bauabschnitt liegt zwischen den Flächen entlang der Memhardstraße und der Schreiberstraße (ungerade Nummern) mit 111 Wohneinheiten. Hier konnte bereits zwischen 50 und 58 Prozent der Bewohnerinnen

MEDIENSERVICE

und Bewohner eine Ersatzwohnung angeboten werden, im dritten Bauabschnitt (Schreberstraße gerade Nummern und Kronbergerstraße) mit 98 Wohneinheiten liegt der Anteil der bereits leerstehenden Wohnungen zwischen 46 und 63 Prozent, während beim vierten und letzten Bauabschnitt an der Krinner- und der Ebenhochstraße mit 111 Wohnungen der Anteil der bereits abgesiedelten Mieterinnen und Mieter zwischen 38 und 40 Prozent liegt.

Bauzeitplan:

Bauetappen	Zeitplan	Straßenzüge
1. Etappe	Mitte 2021 – Anfang 2023	Ing.-Stern-Straße / Engelmannstraße
2. Etappe	Anfang 2023-Anfang 2025	Memhardstraße / Schreberstraße (unger.Nr.)
3. Etappe	2024-2025	Schreberstraße / Kronbergerstraße
4. Etappe	2025-2026	Krinnerstraße / Ebenhochstraße

Zahlreiche Freiräume in Verbindung zur Nachbarschaft, Sammelgarage auch für Nachbarinnen und Nachbarn

Das Projekt sieht großzügige Freiräume vor. Dabei wird die Nachbarschaft eingebunden, etwa durch einen vergrößerten Platz im Nahbereich des Seniorenzentrums Franckviertel. Die Freiräume nördlich der Stieglbauernstraße sind ebenso Teil des Gesamtkonzepts. Im Zentrum, also im Verlauf der heutigen Schreberstraße, soll ein breiter öffentlicher Platz das funktionale Zentrum des neuen Stadtquartiers bilden.

MEDIENSERVICE

Anstelle der sonst üblichen Wohnungstiefgaragen ist eine Sammelgarage geplant, die auch von den Nachbarn aus der Umgebung genützt werden kann. Das sorgt für eine Entspannung der Parkraumsituation in der Umgebung. Die schrittweise Umsetzung des Neubaus in vier Etappen ermöglicht es den Bewohnerinnen und Bewohnern, die es wünschen, am Standort zu bleiben. Bestehende nachbarschaftliche Beziehungen werden somit berücksichtigt.