

# Was gibt es Neues?

Wimhölzel-Hinterland  
**Bewohner  
Info**

- **Erstes Treffen der Planungsgruppe Wimhölzel-Hinterland** war am 31. Mai 2017
- **Spielregeln und Fragenkatalog** für die Arbeit der Planungsgruppe wurden beschlossen
- **Übergangsregelung bei Umzugswünschen**
- **Ausblick: Planungsgruppe berät über Gutachterausswahl:** In der 2. Sitzung wird darüber beraten, welche unabhängigen Gutachter mit der Prüfung der Bausubstanz beauftragt werden sollen



*„In der zweiten Ausgabe der Bewohnerinfo möchten mein Team und ich Sie über die Ergebnisse der 1. Sitzung der Planungsgruppe Wimhölzel-Hinterland informieren. In der Planungsgruppe sind die gewählten Bewohnervertreter, Experten und das GWG-Projektteam vertreten. Gemeinsam erarbeiten Sie die Entscheidungsgrundlagen für die Erneuerung der Wohnanlage.“*

**Helmut Retzl**, Koordinator der Bewohnerbeteiligung

**KONTAKT** Institut Retzl:  
0732 / 73 70 50  
office@institut-retzl.at

#### **Inhalt:**

1. Sitzung Planungsgruppe	S. 1
Fragenkatalog	S. 2
Spielregeln Planungsgruppe	S. 3
Aktuelle Umzugswünsche	S. 4

## Planungsgruppe Wimhölzel-Hinterland nimmt Arbeit auf

**Am 31. Mai 2017 hat sich die Planungsgruppe Wimhölzel-Hinterland zum ersten Mal getroffen. Dabei wurden die Spielregeln und ein Fragenkatalog beschlossen. Außerdem wurde über die bevorstehende Gutachterausswahl und die Regeln bei aktuellen Umzugswünschen gesprochen.**

Die Sitzung der Planungsgruppe Wimhölzel-Hinterland ist in positiver Stimmung verlaufen. Die acht Bewohnervertreter, Experte Ing. Ewald Pintzinger (Wirtschaftlichkeitsbeirat – Wohnbaureferat Land OÖ) und das GWG-Projektteam haben gemeinsam die Grundlagen für die Arbeit der Planungsgruppe festgelegt: Zum einen wurden die Entscheidungsregeln

beschlossen (siehe S.3), zum anderen wurden die zu prüfenden Fragen festgelegt. (siehe S.2).

Folgende Punkte standen auf der Tagesordnung der 1. Sitzung:

- Beratung und Beschluss Spielregeln
- Beratung über zu beantwortende Fragen (Fragenkatalog)
- Vorgangsweise bei vorgemerkten Interessenten für Umzug
- Ausblick Gutachterausswahl
- Allfälliges

# Diese Fragen bearbeitet die Planungsgruppe

**Auf Basis Ihrer Anliegen (Bewohnergespräche) hat das Institut Retzl einen ersten Entwurf für einen Fragenkatalog entworfen. Bei der Planungsgruppensitzung wurde über diese Fragen beraten und Ergänzungen vorgenommen.**

Folgender Fragenkatalog wurde einstimmig als Grundlage für die Arbeit der Planungsgruppe beschlossen:

- Was ist an den Häusern eigentlich so schlecht, dass sie saniert oder abgerissen werden müssen?
- Was würde eine Sanierung (nur Instandhaltung) kosten und was müsste alles an den Häusern gemacht werden?
- Was würde eine Sanierung mit Modernisierung kosten und welche Arbeiten wären dafür erforderlich?
- Was würde ein Neubau kosten?
- Welche Miete pro Quadratmeter würde sich in diesen drei Szenarien ergeben?
- Welche Wohnungsgrößen und Grundrisse wären bei einem Neubau geplant?
- Wie könnte eine Mischvariante aus Sanierung und Neubau aussehen?
- Inwieweit ist bei einer Sanierung bzw. bei einer Sanierung mit Modernisierung die Wohnbarkeit der Gebäude gewährleistet?
- Wie sieht der Zeit- und Ablaufplan für die Sanierung aus?
- Wie sieht der Zeit- und Ablaufplan für einen Neubau aus?
- Falls Umzüge erforderlich werden (Sanierung mit Modernisierung oder Neubau): Wofür gibt es Abhilfe? Welche Unterstützung gibt es bei Umzügen?
- Welche Möglichkeiten bestehen, um leistbare Mieten und Betriebskosten gewährleisten zu können?
- Juristische Abklärung: Wie sähe die Vorgangsweise aus, wenn eine Absiedelung erforderlich sein sollte und nicht mit allen Mieterinnen und Mietern eine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann?

**Fehlt Ihnen in der Liste etwas Wichtiges?** Gerne können Sie eine Ergänzung vorschlagen, über die die Planungsgruppe dann beraten wird. Kontaktdaten siehe S.4.

## Erste Beratung über Gutachterausswahl

**Mit der Prüfung der Bausubstanz sollen unabhängige, externe Gutachter beauftragt werden. Die Planungsgruppe wird den oder die Gutachter auswählen. Bei der 1. Planungsgruppensitzung wurde darüber beraten, auf welche Kriterien bei der Auswahl geachtet werden soll.**

Es ist geplant, ein Team aus zwei bis drei Gutachtern auszuwählen. Die Gutachter sollen gerichtlich beeidete Sachverständige sein.

Es wurde festgelegt, dass die Gutachtersuche oberösterreichweit – sowie bei Bedarf auch darüber hinaus – erfolgt.

In Vorbereitung auf die Gutachterausswahl

wahl wurde eine erste Liste mit möglichen Gutachtern erstellt und den Planungsgruppenmitgliedern zur Verfügung gestellt.

Die Mitglieder der Planungsgruppe werden zur Begehung mit den beauftragten Gutachtern vor Ort eingeladen.

Bei der nächsten Planungsgruppensitzung soll im Detail über die Ausgestaltung des Auftrages an die Gutachter sowie über die möglichen Gutachter beraten werden. Es wird angestrebt, eine Prioritätenreihung der Gutachter zu erstellen, die dann angefragt werden.

# Planungsgruppe beschließt Spielregeln

Damit die Arbeit der Planungsgruppe von Beginn an klar geregelt ist, haben sich die Mitglieder auf gemeinsame Spielregeln verständigt.

In den Spielregeln sind folgende Themen behandelt:

- Zusammensetzung der Planungsgruppe
- Aufgaben der Planungsgruppe
- Aufgaben des Moderators
- Information der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Öffentlichkeit
- Entscheidungsfindung in der Planungsgruppe

## Planungsgruppe Wimhölzel-Hinterland

Bewohnervertreter, Experten und Projektteam der GWG beraten gemeinsam über die Vorgangsweise bei der Entscheidung über die Art der Erneuerung der Wohnanlage Wimhölzel Hinterland.

### Stimmverteilung:

**Bewohnervertreter:** 8 Stimmen

**Experten:** 2 Stimmen

**GWG-Projektteam:** 6 Stimmen

### Entscheidungsfindung in der Planungsgruppe:

Alle Entscheidungen sollen möglichst im Konsens getroffen werden (Einstimmigkeit).

Ist das nicht möglich, gilt bei einer Abstimmung eine  $\frac{3}{4}$ -Mehrheit der anwesenden Mitglieder (12:4). Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Bewohnervertreter niemals überstimmt werden können.

Wenn die Bewohnervertreter oder das GWG-Projektteam sich beraten möchten, ist eine kurze Unterbrechung der Sitzung möglich.

Die Bewohnervertreter können bei Bedarf ihr Stimmrecht auf einen anderen Bewohnervertreter übertragen. Die GWG kann bei Verhinderung eines Projektteammitgliedes eine fachliche Vertretung entsenden.

Die Sitzungen der Planungsgruppe sind nicht öffentlich. Die Ergebnisse der Planungsgruppensitzung werden in einer Bewohnerinformation zusammengestellt. Diese Bewohnerinformation wird auch auf der Webseite der GWG veröffentlicht.

**Bewohnervertreter (v.r.n.l.):** Bianka Brandstätter, Harald Daume, Ursula Weiss, Cornelius Thiel, Wolfgang Gassner, Franziska Klausner, Anna Winkler, Erhard Leutgeb



**GWG-Projektteam: (v.r.n.l.):** Dir. Nikolaus Stadler, Dir. Wolfgang Pfeil, Elisabeth Pahl (Kundencenter), Walter Brunner (Hausverwaltung), Peter Mair u. Gernot Altenstrasser (Bau und Sanierung)

# Beratungsergebnis: Vorgangsweise bei vorgemerkten Interessenten für Umzug

Da die Art der Erneuerung der Wohnanlage derzeit ergebnisoffen geprüft wird, können bei Umzugswünschen aktuell keine besonderen Konditionen seitens der GWG angeboten werden. Bei der Planungsgruppensitzung wurde darüber beraten, wie mit aktuellen Umzugswünschen bzw. vorgemerkten Interessenten umgegangen werden soll.

Die aktive Umsiedelung der Bewohnerinnen – und damit das aktive Anbieten von Wohnungen – durch die GWG wurde gestoppt. Die GWG wird bis zur Entscheidung über die Art der Erneuerung in dieser Sache NICHT aktiv auf die Mieterinnen und Mieter zugehen.

Weil die Entscheidung über die Art der Erneuerung ergebnisoffen geprüft wird, können für einen Wohnungswechsel aktuell nicht dieselben Konditionen wie bei einer Absiedelung zugrunde gelegt werden.

Bereits gemachte individuelle Zusagen werden von der GWG eingehalten. Einige Übersiedelungen von umzugswilligen Mieterinnen und Mietern sind bereits erfolgt.

Es stellt sich zur Zeit die Frage, wie mit den aktuell vorgemerkten Interessenten umgegangen werden soll, die von der GWG noch kein Wohnungsangebot erhalten haben.

Nach Beratung in der Planungsgruppe wird die GWG die vorgemerkten Interessenten in einem Brief über die aktuellen Rahmenbedingungen informieren. Umzugswünsche sollen nicht blockiert werden. Die

Mieterinnen und Mieter müssen jedoch von sich aus bekräftigen, dass sie – unter den derzeit gültigen Rahmenbedingungen – an Wohnungsangeboten interessiert sind.

Für Bewohnerinnen und Bewohner, die mit einem Wohnungswechsel nicht mehr zuwarten wollen, gelten folgende Rahmenbedingungen:

- Keine Vormerkkaution bei der Anmeldung als Wohnungsinteressent
- Vordringliche Behandlung bei Ansuchen nach bestimmten Wohnungen
- Vordringliche Behandlung bei derzeit in Bau befindlichen Neubauvorhaben
- Keine Doppelzahlungen von Mieten: Kündigungsfristen werden entsprechend angepasst
- Finanzamtsgebühren für den Mietvertrag übernimmt die GWG
- Finanzierungsbeiträge werden nicht von der GWG übernommen
- Unterstützung bei der Umsiedelung und Ablösen für Inventarien und Möbel können zum derzeitigen Zeitpunkt bis zur Entscheidungsfindung über die Art der Erneuerung nicht angeboten werden. Ablösen der nützlichen Verbesserungen erfolgen gemäß Mietrechtsgesetz.

Die Planungsgruppe wird in einer der nächsten Sitzungen im Detail darüber beraten, welche Regelungen später gelten sollen, wenn die Art der Erneuerung eine Absiedelung erforderlich machen sollte.

## KONTAKT Institut Retzl – Ombudsstelle Wimhölzel-Hinterland

### Möchten Sie uns irgendetwas mitteilen?

Gerne sind wir für Sie erreichbar unter:

**0732 / 73 70 50**

**office@institut-retzl.at**

Helmut Retzl, Beate Pühringer, Margit Perko