

## Richtlinie Mobilisierung von Grundstücken

Voraussetzung der Förderung zur „Mobilisierung von Grundstücken“ (§ 3 S.WFG 2015 iVm § 4 WFV) sind positive Auswirkungen auf die Orts- und Stadtkerne und das Vorliegen eines entsprechenden Gesamtkonzepts, also eines Maßnahmenbündels, das geeignet ist, die Lebensqualität, die Attraktivität und die Wirtschaftskraft eines Ortskerns bzw. einer Innenstadt zu erhalten bzw. zu verbessern. Wesentlich erscheint hier, dass Maßnahmen zur Ortskern- bzw. Innenstadtbelebung keine punktuellen oder ausschließlich sektoralen Lösungen sein können, sondern die Entwicklung der Innenstadt bzw. der Ortskerne in eine gesamtheitliche, mehrere Aufgaben integrierende Strategie eingebettet werden muss. Die Reihung erfolgt nach Zentrumsfunktion des Vorhabens, Belebung des Ortskerns, architektonischer Qualität und energetische Qualität. Vorausgesetzt wird auch, dass hinsichtlich der baulichen Ausführung förderbare Wohnungen entstehen. Die Ausarbeitung von Vergabevorschlägen erfordert daher umfangreiches Know-How in den Bereichen Raumplanung, Ortskernbelebung, Wohnbauförderung, Gemeindefinanzierung, Energieeffizienz, Architektur.

### 1. Förderungswerber:

- Gemeinden des Landes Salzburg
- Juristische Personen, an denen das Land zu 100 % beteiligt ist (Land Invest)

### 2. Zwingende Voraussetzungen (§ 4 Abs 2 WFV 2015):

- Der geförderte Ankauf des Grundstücks (Gebäudes) erfolgt auf Grundlage eines Gesamtprojektes, das für die Stadt- oder Ortskernstärkung ausgearbeitet wurde (= Strukturplan, in dem auch die Umgebungsgrundstücke dargestellt sind und eine gewisse Ensemblewirkung abgeschätzt werden kann.)
- Die künftige Nutzung der Liegenschaft dient der Stadt- oder Ortskernstärkung (Erklärung/Beschreibung des Förderungswerbers).
- Es müssen bei sonstiger Förderungskürzung in baulicher Hinsicht überwiegend förderbare Wohnungen entstehen (Erklärung des Förderungswerbers samt Angaben zur den geplanten Wohnnutzflächen). Die baulichen Förderungsvoraussetzungen sind je nach Fördersparte unterschiedlich, z.B. Größe der Wohnungen, Anzahl der Wohnung im Objekt, maximaler Grundstücksverbrauch, bauliche Ausnutzbarkeit, Raum-/Flächen-

/Fassadeneffizienz, max. Grund- und Aufschließungskosten, energetische Mindestkriterien, Richtlinien Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Schallschutz,...

- Verpflichtung des Förderungswerbers, die förderbaren Wohnungen nur zur Hauptwohnsitznutzung weiterzugeben.

### **3. Bewertungskriterien für Reihung:**

Voraussetzung für eine Bewertung ist die positive Beurteilung des Strukturplans durch den Beirat.

- Bedeutung des Vorhabens für die Zentrumsfunktion der Gemeinde
  - Das Objekt liegt innerhalb einer Ortskernabgrenzung lt. ROG (5 Pkte.)
  - Überörtliche Bedeutung für Region (5 Pkte.)
- Beitrag zur Belebung des Ortskerns
  - Entstehen tatsächlich geförderte Wohnungen (3 Pkte.)
  - Nähe zu Nahversorger (3 Pkte.)
  - Nutzungsneutrale Erdgeschoßflächen/Sockelzone (3 Pkte.)
  - Strategisch wichtige Lage im Ortsgefüge (3 Pkte.)
- Architektonische Qualität des Vorhabens
  - Befassung eines Beirats/Sachverständigenkommission (2 Pkte.)
  - Wettbewerbsverfahren (2 Pkte.)
- Ökologische Qualität des Vorhabens
  - Energetische Kennzahlen (2 Pkte.)
  - Nähe zu öffentlichem Verkehr (2 Pkte.)

Mögliche Gesamtpunktezahl 30

### **4. Bewertungskriterien für die Höhe des Zuschusses:**

- Der Zuschuss ist mit 30 % des Kaufpreises der Kaufliegenschaft begrenzt; zugrunde gelegt werden die gesamten Kosten der Liegenschaft lt. z.B. Kaufoption, ohne Aufschließungs- und Nebenkosten.
- Der Zuschuss ist entsprechend zu kürzen, wenn nicht überwiegend förderbare Wohnungen entstehen; zugrunde gelegt wird dabei das Verhältnis der Wohnnutzfläche förderbarer Wohnungen zur gesamten Wohn-/Nutzfläche (50,01 %).
- Finanzsituation der antragstellenden/betroffenen Gemeinde (Stellungnahme der Abt. 1)
- Punkteanzahl aus den Reihungskriterien

### **5. Vergabekommission:**

- Das für Wohnbauförderung zuständige Mitglied der Salzburger Landesregierung

[www.salzburg.gv.at](http://www.salzburg.gv.at)

Amt der Salzburger Landesregierung | Abteilung 10 - Wohnen und Raumplanung

Postfach 527 | 5010 Salzburg | Österreich | Telefon +43 662 8042 0\* | [post@salzburg.gv.at](mailto:post@salzburg.gv.at) | DVR 0078182

- Das für Raumplanung zuständige Mitglied der Salzburger Landesregierung
- Das für Gemeindeangelegenheiten zuständige Mitglied der Salzburger Landesregierung

## 6. Beirat:

- Abteilung 10 (Raumplanung/Wohnbauförderung – federführend, da Wohnbauförderungsmittel)
- Abteilung 1 (Gemeinden)
- Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen – Dorf- und Stadtentwicklung (fachliche Begleitung zur Beurteilung der Zentrumsfunktion, Ortskernbelebung, Architektur, ökologische Bewertung ...)

## 7. Verfahren:

Informationen zum Strukturplan und zum Verfahrensablauf gibt das Salzburger Institut für Raumordnung und Wohnen.

- Einreichung:
  - Einsendeschluss für Förderanträge: 31. März und 30. September des jeweiligen Jahres (Vor Einlangen des Ansuchens beim Amt der Landesregierung darf der schriftliche Kaufvertrag für den Liegenschaftsankauf nicht abgeschlossen worden sein).
  - Vorlage einer Immobilienbewertung eines gerichtlich zertifizierten Immobiliensachverständigen aus der hervorgeht, dass der Kaufpreis der Liegenschaft angemessen ist.
  - Weitere vorzulegende Unterlagen: Beschreibung des Gesamtkonzepts samt Strukturplan (Pkt. 1) und Beschreibung des Geschäfts/Liegenschaftsankaufs und der geplanten Nutzung(en).  
Folgende weitere Erklärungen und Angaben des Förderungswerbers sind vorzulegen:
    - Beschreibung warum die anzukaufende Liegenschaft der Stadt- und Ortskernstärkung dient (Pkt. 2),
    - Angaben, ob tatsächlich geförderte Wohnungen geschaffen werden samt Angaben zu den geplanten (Wohn-)Nutzflächen
    - Wird ein (Gestaltungs-)Beirat befasst
    - Gibt es ein Wettbewerbsverfahren
    - Entfernung zu Haltestellen öffentlichen Verkehrs
    - Sofern vorhanden ein Planungsenergieausweis
- Weiteres Verfahren
  - Ausarbeitung von Vergabevorschlägen durch den Beirat bis 15. Mai bzw. 15. November des jeweiligen Jahres

- Entscheidung der Vergabekommission bis 30. Juni (Antrag bis 31. März) bzw. 31. Dezember (Antrag bis 30 September) des jeweiligen Jahres
- Der Zuschuss wird nach Ausstellung eines Förderungsvertrags gewährt, in den Bedingungen und Auflagen - unter Anderem folgende - aufgenommen werden können:
  - Zeitraum der Umsetzung des Projekts (Projektstart/-ende) – Vorlage der rechtskräftigen Baubewilligung binnen 3 Jahren und der Baubeginnsanzeige binnen 5 Jahren ab Auszahlungsdatum
  - Auszahlung erfolgt nach grundbücherlicher Einverleibung des Eigentumsrechts und Besicherung einer eventuellen Rückzahlung des Zuschusses durch ein Pfandrecht im ersten Rang (Ausnahmemöglichkeit nach § 18 S.WFG 2015 für Gemeinden bzw. Übernahme einer Bürgschaft durch eine Gemeinde) sowie eines Veräußerungsverbots zugunsten des Landes Salzburg.
  - Hinweis auf mögliche Nachkontrolle z.B. durch Baustellenbesichtigung, Endabrechnungspflicht,...

## **8. Sonstiges:**

Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung (§ 1 Abs 3 S.WFG 2015).