

Wohnungsvergaberichtlinien der Stadtgemeinde Zell am See

beschlossen in der Sitzung der Gemeindevertretung am 18.07.2011

I. Grundsätze

Ziel und Zweck dieser Richtlinien ist es, in Zell am See die Vergabe von gemeindeeigenen Wohnungen, sowie von Wohnungen, für die der Stadtgemeinde Zell am See das Vergaberecht seitens gemeinnütziger Bau- und Siedlungsgesellschaften bzw. seitens sonstiger Hauseigentümer eingeräumt wird, aus dem parteipolitischen Entscheidungsbereich herauszuhalten. Die Vergabe ist nach objektiven und sozialen Gesichtspunkten, sowie nach den Richtlinien des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes i.d.g.F. durchzuführen.

Grundlagen für die Ermittlung des Wohnungsbedarfes und die Wohnungsvergaben sind dabei ausschließlich nachstehenden Bestimmungen.

II. Anwendungsbereich

1. Diese Richtlinien finden bei allen Wohnungen in Zell am See Anwendung, für die die Stadtgemeinde Zell am See ein Verfügungs-, Vergabe- oder Vorschlagsrecht besitzt.
2. Um als Wohnungswerber anerkannt zu werden, sind folgende Voraussetzungen erforderlich:
 - a. Volljährigkeit und österreichische Staatsbürgerschaft oder Staatsbürgerschaft eines EU-Mitgliedstaates und
 - a.a. mindestens 3 Jahre Hauptwohnsitz in Zell am See oder
 - a.b. früher mindestens 5 Jahre Hauptwohnsitz in Zell am See oder
 - a.c. mindestens 3 Jahre in Zell am See berufstätig oder
 - a.d. mindestens 2 Jahre aktive und ehrenamtliche Tätigkeit bei einer Zeller Hilfs- oder Rettungsorganisation (wie z.B. Freiwillige Feuerwehr, Rotes Kreuz, Wasserrettung, Bergrettung, Essen auf Räder, Hilfswerk, Volkshilfe, Caritas, Mobiles Palliativ- und Hospiz-Team udgl.); Nachweis: Bestätigung der Hilfs- oder Rettungsorganisation;
 - b. Volljährigkeit und nicht Staatsbürger eines EU-Mitgliedstaates und mindestens 6 Jahre ununterbrochen Hauptwohnsitz in Zell am See oder 6 Jahre ununterbrochen in Zell am See berufstätig;
 - c. Anrecht auf eine geförderte Wohnung nach den Richtlinien des Salzburger Wohnbauförderungsgesetzes i.d.g.F.;
 - d. weder der/die Antragssteller/in noch sein/e mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnende/r Ehepartner/in (Lebensgefährte/in) dürfen im Besitz einer Eigentumswohnung oder eines eigenen Hauses sein.
3. Von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen werden Personen,
 - a. deren bisheriges Verhalten in einer Hausgemeinschaft die Zuweisung einer Wohnung bedenklich erscheinen lässt;
 - b. denen aufgrund ihrer oder der Vermögensverhältnisse von Personen die mit ihnen im gemeinsamen Haushalt leben zugemutet werden kann, ohne Hilfe der Stadtgemeinde Zell am See eine Wohnung zu erwerben oder zu mieten;

- c. die sich durch wissentlich irreführende oder falsche Angaben im Zuge des Erhebungsverfahrens eine ihnen nicht zukommende Punkteanzahl erschlichen haben;
- d. die die Durchführung eines Lokalaugenscheines zwecks Erhebung der Wohnungsverhältnisse oder die Vorlage von Nachweisen ablehnen;
- e. denen die Zuweisung einer bestimmten Wohnung aus anderen berücksichtigungswürdigen Gründen bedenklich erscheinen lässt.

III. Verfahren

1. Erhebungsverfahren

- a. Im Erhebungsverfahren sind alle Kriterien zur Beurteilung der persönlichen Verhältnisse der Wohnungssuchenden und deren Wohnungsverhältnisse zu erfassen. Diesbezüglich sind die von der Stadtgemeinde Zell am See aufgelegten Drucksorten zu verwenden. Im Zuge dieser Erfassung wird festgestellt, ob Wohnungssuchende nach den vorliegenden Richtlinien berücksichtigt werden können und, wenn dies der Fall ist, welche Dringlichkeit für eine Wohnungszuweisung bei Anwendung des Punktesystems besteht. Die Erfassung und Reihung der Wohnungssuchenden erfolgt durch den zuständigen Sachbearbeiter im Wohnungsamt.
- b. Für das erstmalige Ansuchen ist ein Erhebungsblatt auszufüllen. Jede Änderung der Berechnungsgrundlagen ist durch den Wohnungswerber mittels Änderungsblatt zu melden. Jedenfalls aber jährlich, erstmals nach Ablauf des ersten vollen Kalenderjahres, ist von jedem Wohnungswerber ein Änderungsblatt auszufüllen. Allfällige Änderungen sind bei der Reihung der Wohnungswerber zu berücksichtigen. Ergibt sich aus dem Änderungsblatt, dass ein Wohnungsbedarf nicht mehr besteht oder wird das Änderungsblatt nicht fristgerecht retourniert, erfolgt eine Streichung des Wohnungswerbers aus der Wohnungsvergabeliste (Evidenz).
- c. Die Wohnungen werden durch den zuständigen Ausschuss vergeben. Der Sachbearbeiter hat für jede zu vergebende Wohnung einen Vergabevorschlag vorzulegen, der vom Ausschuss befürwortet oder abgelehnt wird.

2. Zeitlicher Ausschluss von der Wohnungsvergabe:

- a. Lehnt ein Wohnungswerber eine vom Wohnungsamt angebotene Wohnung ab, ist er für die Dauer von 3 Jahren von einer Wohnungsvergabe ausgeschlossen. Dieser Ausschluss wird dann nicht rechtswirksam, wenn der Wohnungswerber die angebotene Wohnung aus einem berücksichtigungswürdigen Grund nicht beziehen kann.
- b. Wenn ein Wohnungswerber eine von der Stadtgemeinde Zell am See zugewiesene Wohnung bei der Übergabe ohne berücksichtigungswürdige Gründe nicht angenommen, oder die vorherige Wohnung schuldhaft verloren hat, ist er auf die Dauer von 3 Jahren von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen.
- c. Eine Wohnungsvergabe durch die Stadtgemeinde Zell am See schließt für mindestens 3 Jahre eine weitere Wohnungszuweisung durch die Stadtgemeinde aus. **AUSNAHMEN:** Änderung der Familiengröße sowie bei besonders berücksichtigungswürdigen Gründen.

IV. Punktebewertung der für den Wohnungsbedarf maßgebenden Umstände

Die Punkteberechnung für die Reihung der einzelnen Wohnungswerber erfolgt nach folgenden Kriterien:

1. Wohnungslosigkeit	Punkte
a) unverschuldete Delogierung oder baupolizeilicher Auftrag	50
b) verheiratete Personen, welche aus Wohnungsgründen getrennt leben müssen	45
c) nach erfolgter unverschuldeter Räumungsklage	45
d) nach Vorliegen einer schriftlichen Kündigung, eines ausgelaufenen Mietvertrages oder eines solchen, dessen Ende in Kürze bevorsteht, sofern die Vertragsdauer durchgehend mindestens 1 Jahr betrug (Nachweis Mietvertrag) ab 3 Monaten vor Ablauf des Mietverhältnisses	35
dd) nach Vorliegen einer schriftlichen Kündigung, eines ausgelaufenen Mietvertrages oder eines solchen, dessen Ende in Kürze bevorsteht, sofern die Vertragsdauer durchgehend mindestens 1 Jahr betrug (Nachweis Mietvertrag) zwischen 6 und 3 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses	20
e) bei Verlust einer Dienstwohnung durch Beendigung des Dienstverhältnisses ohne eigenes Verschulden, aber nicht, wenn es sich hierbei nur um ein möbliertes Zimmer handelt	35
f) wenn wegen Scheidung die bisherige Wohnung geräumt werden muss (Nachweis Bestätigung über eingereichte Scheidung oder Scheidungsurteil)	35
g) wenn wegen Trennung einer seit 3 Jahren bestehenden Lebensgemeinschaft die bisherige gemeinsame Wohnung geräumt werden muss (Meldenachweis)	35
2. Schlechte Wohnqualität	Punkte
a) kein WC in der Wohnung	5
b) keine Wasserversorgung in der Wohnung	5
c) kein Bad oder keine Dusche in der Wohnung	5
d) keine Heizmöglichkeit pro Wohnraum	5
e) gesundheitsschädigende Wohnung (Nachweis Gutachten Sprengelarzt)	30
f) Überbelag (Als Richtmass für die Wohnungsgröße werden für jede im gemeinsamen Haushalt lebende Person 20m ² angesetzt.) für jeden fehlenden m ²	0,5
3. Persönliche Voraussetzungen	Punkte
a) bei ärztlich bestätigter Schwangerschaft ab dem 4. Monat (Nachweis Mutter-Kind-Pass; ärztliche Bestätigung)	20
b) bestehende Ehegemeinschaft	20
c) bestehende Lebensgemeinschaft (mindestens über 3 Jahr)	20
d) Alleinstehende mit Kinder	20
e) Vormerkung in der Wohnungskartei pro Vierteljahr maximal jedoch 24 Punkte	2
4. Zusatzpunkte	Punkte
a) Körperbehinderung einer zum Haushalt gehörenden Person	
ab 25 % Behinderung	5
ab 50 % Behinderung	10
ab 70 % Behinderung	15
ab 90 % Behinderung	20
b) Personen, die der dauernden Pflege bedürfen und zum gemeinsamen Haushalt gehören (Nachweis Gutachten Amts- oder Sprengelarzt)	20
c) mindestens 2 Jahre aktive und ehrenamtliche Tätigkeit bei einer Zeller Hilfs- oder Rettungsorganisation gemäß Punkt II.2.a.d. der Richtlinien	10

5. Punkteausschluss

Wohnungswerber, denen Punkte aus Abschnitt IV.1. zugesprochen werden, haben keinen Anspruch auf Punkte aus IV.2. und IV.3.a).

6. Nachweise

Das Vorliegen der unter 1. bis 4. angeführten Kriterien ist durch den Wohnungswerber in geeigneter Weise nachzuweisen. Die bei den einzelnen Kriterien angeführten besonderen Nachweise sind jedenfalls vorzulegen. Zusätzlich kann das Wohnungsamt die Vorlage weiterer Nachweise verlangen. Die Nichtvorlage von Nachweisen berechtigt das

Wohnungsamt die Wohnungswerber von der Wohnungsvergabe nach diesen Richtlinien auszuschließen (siehe dazu auch Punkt II.3.d) der Wohnungsvergaberichtlinien).

7. Ablehnung Altbauwohnung

Im Falle einer Ablehnung einer Altbauwohnung (welche beispielsweise noch selbst geheizt werden muss) kann der Wohnungsausschuss diese auch an einen anderen Wohnungswerber(l)n mit geringerer Punkteanzahl vergeben werden. Diese Ablehnung darf jedoch keinen unter III. Verfahren (2. Zeitlicher Ausschluss von der Wohnungsvergabe) mit sich ziehen.

V.

Ausnahmebestimmungen

In besonders gelagerten Fällen kann von den Vergaberichtlinien oder einzelnen Bestimmungen abgegangen werden. Dies trifft insbesondere bei Wohnungssuchenden zu, deren Wohnversorgung für die Stadtgemeinde Zell am See aus rechtlichen, moralischen oder sozialen Gründen notwendig oder im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Über die Anwendung der Ausnahmebestimmungen hat der zuständige Ausschuss zu entscheiden.

VI.

Sonderbestimmungen

Unbeschadet der sich aus der Punktebewertung gemäß Punkt IV. dieser Richtlinien ergebenden Reihung wird vom zuständigen Ausschuss bei der Wohnungsvergabe darauf Rücksicht genommen, dass jeweils über den Zeitraum eines Kalenderjahres tunlichst nicht mehr als 15% der von der Stadtgemeinde Zell am See zu vergebenden Wohnungen an NICHT-EU-Staatsbürger vergeben werden.

VII.

Übergangsbestimmungen

Mit Inkrafttreten dieser Wohnungsvergaberichtlinien werden alle bereits vorgemerkten Wohnungsansuchen auch nach den neuen Wohnungsvergaberichtlinien anerkannt, neu berechnet und entsprechend gereiht. Die bis dahin geltende Reihung verliert damit ihre Gültigkeit. Auf allfällige Härtefälle ist entsprechend Rücksicht zu nehmen.

VIII.

Inkrafttreten

Diese Wohnungsvergaberichtlinien treten mit 18.07.2011 in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Richtlinien treten die bisherigen Regelungen außer Kraft.

Für die Gemeindevertretung

Der Stadt Zell am See:

Der Bürgermeister:


(Ing. Hermann Kaufmann)

