



Wohnprojekt GNICE

Das Wohnen der Zukunft

Projektpräsentation

**St. Virgil
am Montag,
den 07. Oktober 2024
um 18.30 Uhr**



Präsentationsinhalt

1. Geschichte zum Projekt
2. Städtebau / Architektur / Baumaterialien / Landschaftsplanung
3. Revolutionäre Energietechnik (mit Erklärfilm) /
Projektmanagement (Bauzeitplan / Baustellenbesichtigung / Bau- und Ausstattung)
4. Baurecht (mit Erklärfilm)
5. Vertragserrichtung (Kaufanbot / Kaufvertrag / Raumordnungsvertrag /
Verkehrswert / Gebührenbefreiung)
6. Abgabe Kaufanbot mit Finanzierungsbestätigung auf der Landingpage /
Ablauf computergenerierte Zufallsreihung / Wohnbauförderung alt und neu
7. Fragerunde

Geschichte zum Projekt

1. Grundstück war im REK Bauerwartungsland
2. Erstverhandlungen waren bereits vor 8 Jahren
3. Nachbarn Bürgerinitiativen gestartet
4. Umwidmungsverfahren (Raumordnungsvertrag, Sozialraumanalyse kooperatives Verfahren mit Bürgerbeteiligung)
5. HÖ „klima aktiv“- Partner
Synikia-Forschungsprojekt (EU-weit werden ausgesuchte, nachhaltige Wohnbauprojekte gefördert bzw. begleitet)



harder spreycmann
architekten eth/sia/bsa ag

FL
A FROETSCHER LICHTENWAGNER
ARCHITEKTEN ZT GMBH



Carla Lo
Landschaftsarchitektur

MOBILITÄT / ZAHLEN & FAKTEN

Gesamtprojekt

17 Häuser
mit 2 - 5 Geschöben
258 Wohnungen
1 Kindergarten
1 Krabbelgruppe
1 Wohngruppe (27 Whg.)
div. Sondernutzungen:
Geschäft, Arztpraxis, ...

Außenraum

Quartiersplatz
Waldspielplatz
Urban Gardening
rund 150 Bäume

Stellplätze - Räder

ca. 750 oberirdisch

Stellplätze - PKW

273 in Tiefgarage
29 oberirdisch

in Abstimmung

e-bike & car sharing

Bruttogrundfläche

ca. 26.000 m²

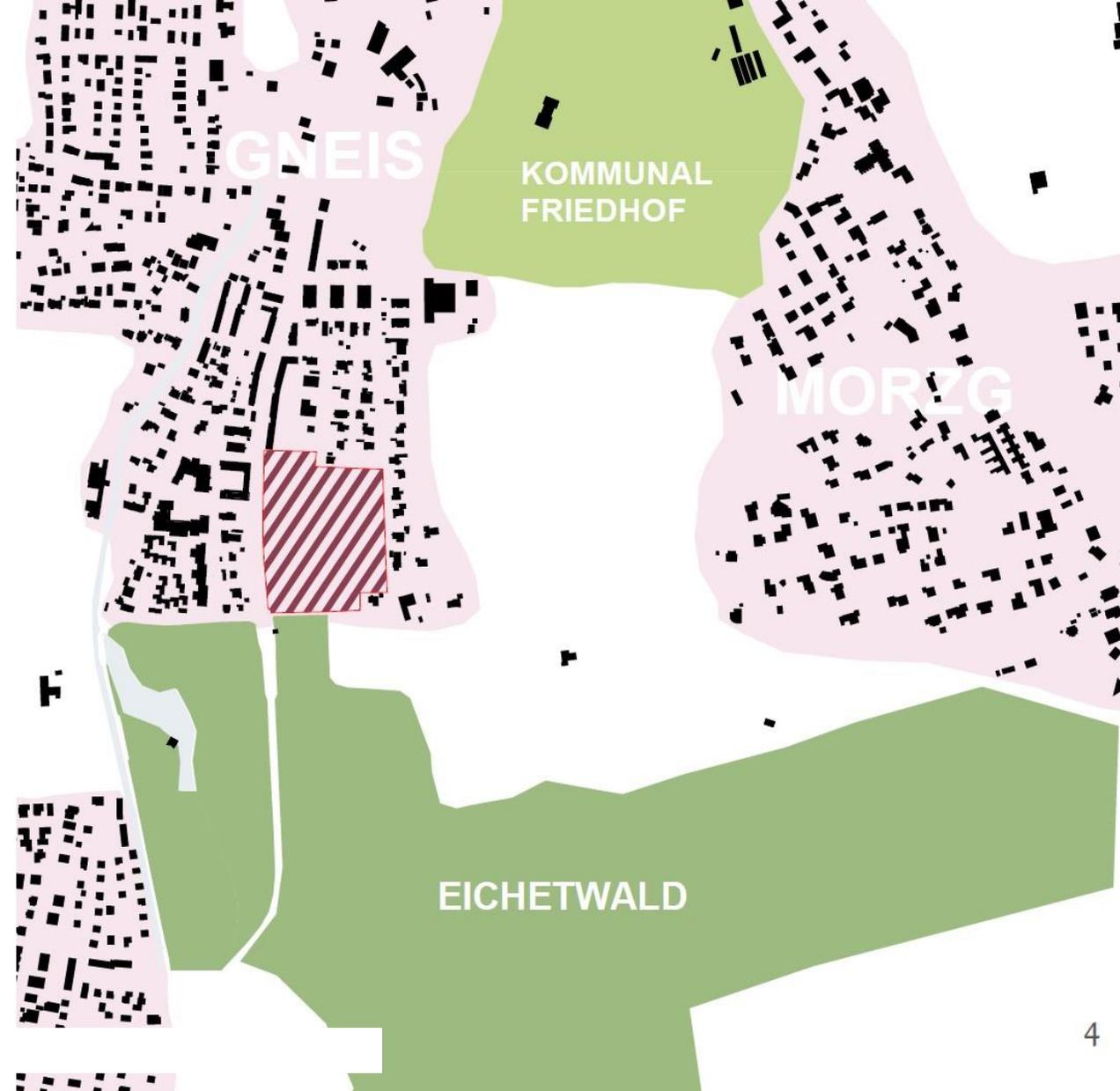
Nutzfläche

ca. 17.000 m²



NATURRAUM EICHETWALD

Der Eichetwald ist ein ehemals zusammenhängender, „eichenreicher Moorrandwald“ im Osten des großen Moorkomplexes. Das Waldgebiet grenzt im Norden kleinräumig bis an den Dossenweg bzw. bis an die dortigen Wiesen- und Ackerflächen, im Westen bildet die Berchtesgadner Straße die Begrenzung“ (salzburgwiki).



IDEE EICHETWALD

Der Eichetwald soll über den Dossenweg geführt werden: Ein Freiraum als identitätsstiftendes Merkmal für das Quartier.

Die Idee war, den angrenzenden Eichetwald in das neue Quartier hereinzuholen. Er belegt die Mitte, damit möglichst viele unmittelbar an diesem Freiraum Anteil haben dürfen. Durch diese Maßnahme verbindet sich der zentrale Freiraum mit dem großmaßstäblichen und bedeutenden Naturraum. Wohnen am Eichetwald!



STADTRÄUMLICHE VERKNÜPFUNG: GNEISER PLATZ

Der öffentliche Platz im neuen Quartier liegt in der Verlängerung der Eduard-Macheiner-Straße, die die Verbindung zum Kirchenplatz und weiter zum Naherholungsgebiet Almkanal herstellt.



ANBINDUNG AN DAS RAD-
UND GEHWEGNETZ



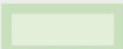
GNEISPLATZ QUARTIERSPLATZ

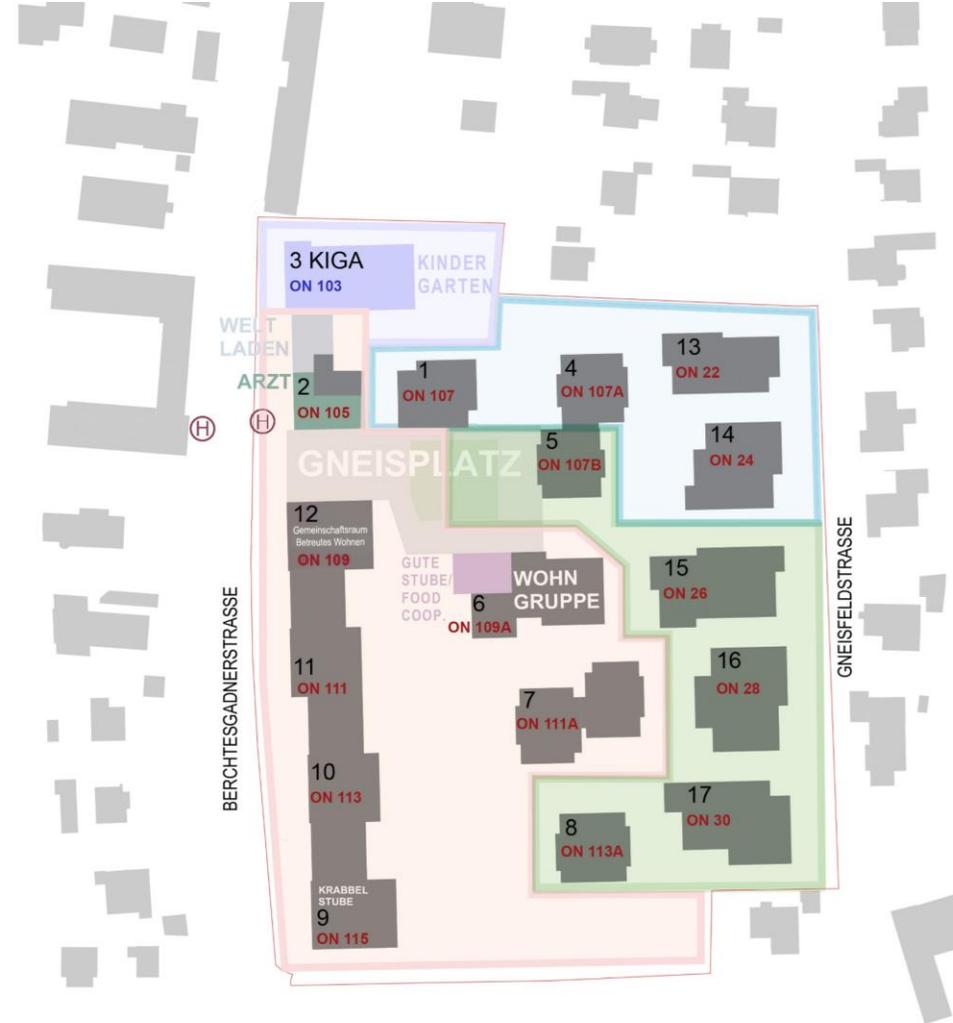
Ein Platz, der auch über das neue Quartier hinaus strahlt!

Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen werden am Gneisplatz konzentriert. Hier finden sich die Orte für den täglichen Bedarf.

Der Kindergarten wird von hier aus erschlossen. Ebenso die „Gute Stube“ sowie Food Cooperative der Wohngruppe. Ebenfalls zentral gelegen: eine Arztpraxis.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

	EIGENTUM
	MIETE
	BAURECHT EIGENTUM



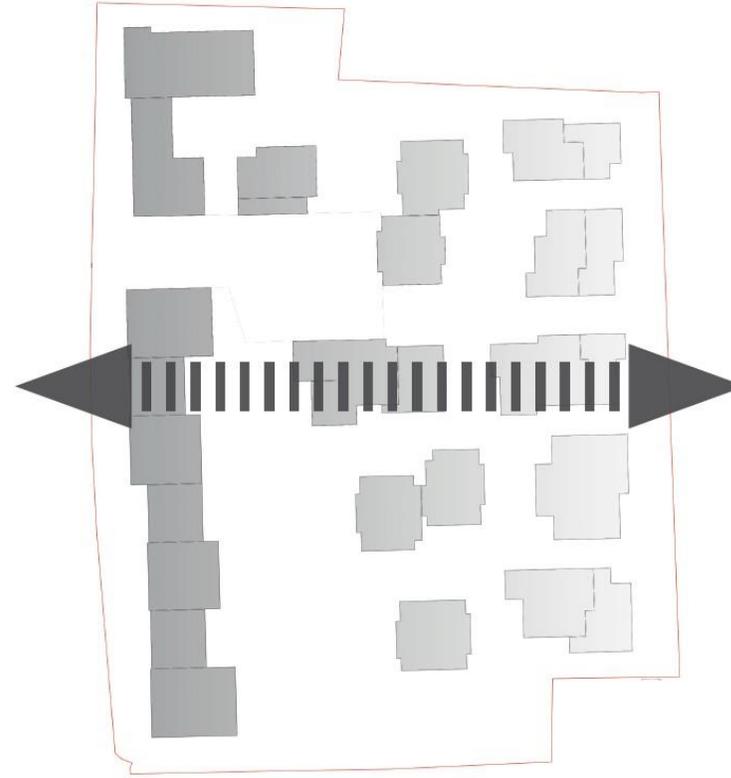
BERCHTESGADNERSTRASSE:
103 / 105 / 107 / 107A / 107B / 109 / 109A / 111 / 111A / 113 / 113A / 115

GNEISFELDSTRASSE:
22 / 24 / 26 / 28 / 30

ZONIERUNG

Abschirmung zur
Berchtesgadnerstraße, porös
und kleinteilig zu
den angrenzenden
Wohngebieten.

hart
massiv
hoch
öffentlich



weich
leicht
nieder
privat

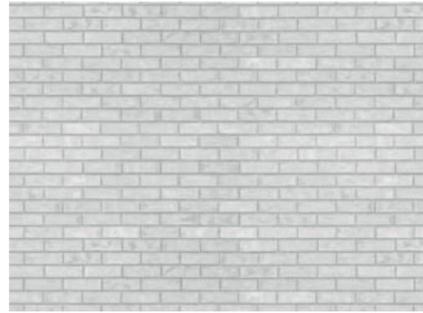
VIELFALT DER HÄUSER Mit verbindenden Fassaden

Unterschiedliche Gebäudetypologien und Architekturen schaffen eine lebendige Vielfalt im Quartier. Die Materialien in abgestimmten Naturtönen verbinden alle Gebäude zu einer gesamtheitlichen Identität. Ein einheitlicher Klinkersockel und rau verputzte Fassaden prägen an der Berchtesgadnerstraße einen vorstädtischen Charakter. Zur Landschaft hin schaffen dunkle und helle vertikale Holzverkleidungen mit Fassadenbegrünungen an den übrigen Gebäuden eine ländliche Wohnatmosphäre im Grünen.

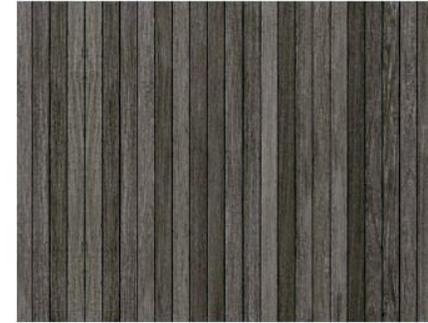
Putz



Klinker
Sichtmauerwerk



Putz
vertikaler
Besenstrich



Holzschalung
vertikal
dunkel



Holzschalung
vertikal
hell



Sichtbeton

VIELFALT DER HÄUSER
Mit verbindenden Fassaden



VIELFALT DER HÄUSER
Mit verbindenden Fassaden



UNTERGESCHOSS UND TIEFGARAGE



EIGENTUM
Anzahl: 69 Stellplätze

BAURECHT-EIGENTUM
Anzahl: 70 Stellplätze

MIETE
Anzahl: 134 Stellplätze

GESAMT Tiefgarage: 273 Stellplätze

AUSSENANLAGE



BEPFLANZUNGSKONZEPT
EICHETWALD





Berchtesgadner Straße





Zugang Kindergarten



Kindergarten



Haus 4 und 5

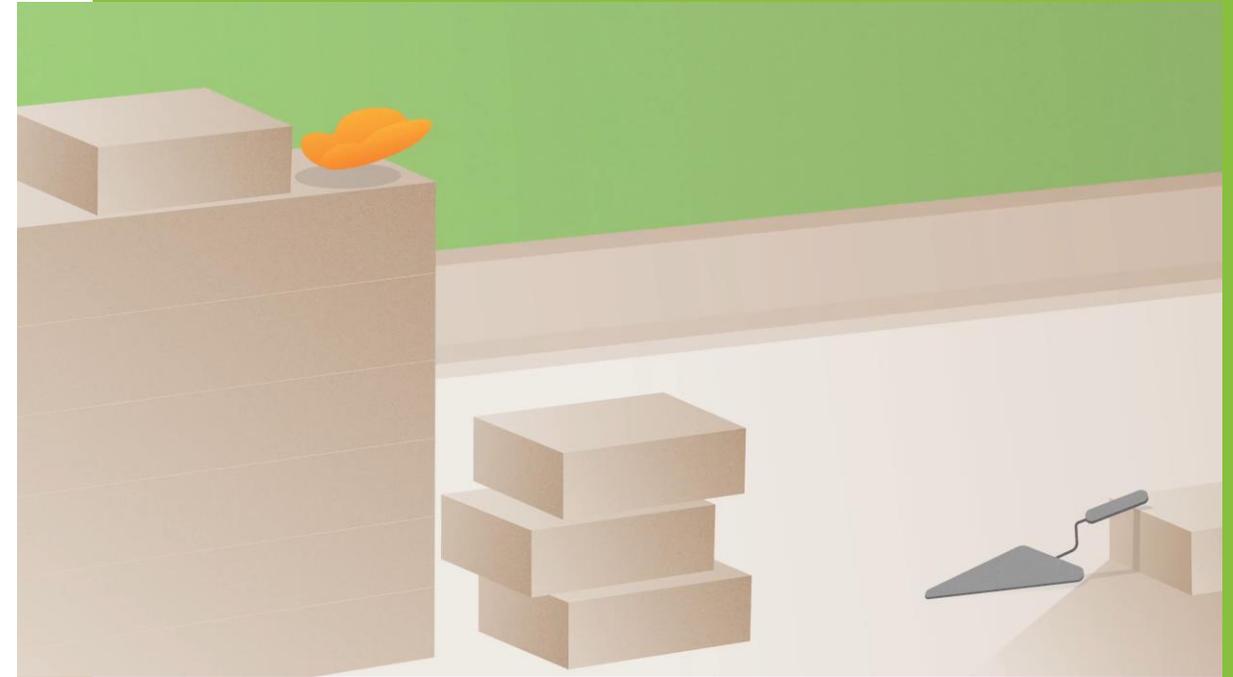


Haus 15



Revolutionäre Energietechnik

- » Mehr als nur „Stein auf Stein“
- » Soziale, ökonomische und ökologische Kriterien
- » Sämtliche Energie für Heizung und Warmwasser wird zu 100 % auf dem eigenen Grundstück erzeugt



Projektmanagement/Ablauf

- » Bauzeitplan – geplante Fertigstellung Sommer 2026 / spätestens 30. November 2026
- » Bauzeitplan – KIGA – geplante Fertigstellung zum gleichen Zeitpunkt
- » Thema: Musterwohnung, Baustellenbesichtigung
- » Bau- und Ausstattung:
Sonderwünsche je nach Baufortschritt gegen Aufpreis möglich

Baurecht

- » Bauen auf fremden Grund nichts Neues
- » Früher war es nur der öffentlichen Hand (Bund, Länder, Gemeinden) und kirchlichen Organisationen vorbehalten Baurechte zu vergeben. Entstanden ist das Baurechtsgesetz im Jahre 1912 aus der Wohnungsnot heraus.
- » Erst in den 1990iger Jahren wurde das Gesetz novelliert und die Möglichkeit eingeräumt, dass zum Einen auch private Personen Baurechte vergeben können und zum Anderen auch, dass Baurechtswohnungseigentum begründet werden kann.
- » Viele Projekte von GBV´s in Salzburg sind auf Baurechtsgrundstücken (wie Itzling Goethestraße, Taxham Etrichstraße)
HÖ alleine ca. 40% des Bestandes in der Stadt Salzburg sind Baurechte

Ein Blick zurück – Gneis im Jahre 1930

1923

2023

2123



Quelle: Salzburgwiki



Baurecht

- » Wie funktioniert das Baurechtswohnungseigentum?



Vertragserrichtung

- » Kaufanbot
- » Kaufvertrag
- » Zahlungsplan (Ratenplan B)
- » Raumordnungsvertrag
- » Verkehrswert
- » Gebührenbefreiung



Abgabe Kaufanbot – Vergabeplattform Stadt Salzburg

- » Anleitung zur Abgabe des Kaufanbotes (Ausgabe bei Infoveranstaltung)
- » Teilnahme an Infoveranstaltung Voraussetzung für Abgabe Kaufanbot
- » Erhalt E-Mail mit Zugangsdaten für Abgabe Kaufanbot
- » Beilagen zum Kaufanbot von Homepage Heimat Österreich unter Service & Beratung -> Service-Downloads
- » Finanzierungsbestätigung Bank muss vorhanden sein
- » Abgabe Kaufanbot über die Vergabeplattform der Stadt Salzburg
- » Wenn 2 Rechtsformen – 2 Kaufanbote – ein Feld zum Hochladen

Abgabe Kaufanbot über Plattform Stadt Salzburg

Einloggen in den Intern-Bereich der Vergabepattform mittels Zugangsdaten

Zugangsdaten für den internen Bereich der Vergabepattform

 No Reply Stadt Salzburg <no-reply@stadt-salzburg.at>
An 

Hiermit erhalten Sie Ihre Zugangsdaten für den internen Bereich der Vergabepattform:

Benutzername: 
Passwort: 

Link zum internen Bereich: <https://wohnungskauf.stadt-salzburg.at/intern/>

Startseite | Logout

Login

Username 

Passwort

Jetzt einloggen

Abgabe Kaufanbot über Plattform Stadt Salzburg

[Startseite](#)

[Logout](#)

Herzlich Willkommen

Hier können Sie das rechtsverbindliche Kaufanbot ausfüllen und herunterladen. Bitte unterschreiben Sie dieses rechtsverbindliche Kaufanbot sowie die Beilagen zum Kaufanbot. Danach laden Sie die beiden Dokumente im Schritt 2 "Rechtsverbindliches Kaufanbot unterschreiben und hochladen" und Schritt 3 "Beilagen zum Kaufanbot lesen, downloaden, unterschreiben und hochladen" wieder hoch. **ACHTUNG:** Sie können das rechtsverbindliche Kaufanbot sowie die Beilagen zum Kaufanbot erst ab dem von der Heimat Österreich bekanntgegeben Zeitpunkt absenden.

Ausfüllen

Schritt 1

Rechtsverbindliches Kaufanbot
ausfüllen und ausdrucken

Hochladen KA

Schritt 2

Rechtsverbindliches Kaufanbot
unterschreiben und hochladen

Hochladen BA

Schritt 3

Beilagen zum Kaufanbot lesen,
downloaden, unterschreiben und
hochladen

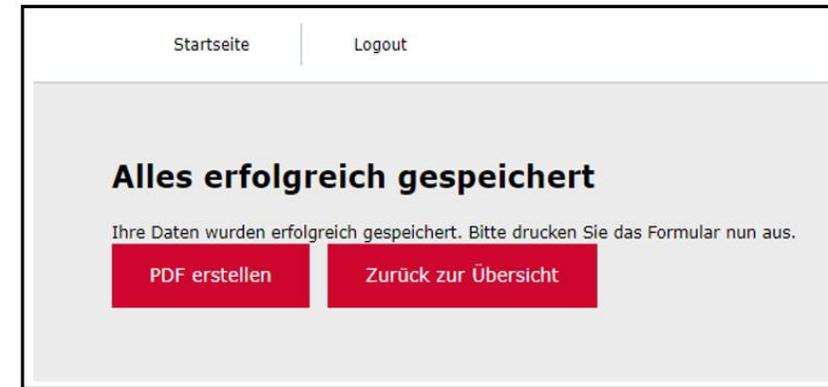
Absenden

Schritt 4

Rechtsverbindliches Kaufanbot
absenden

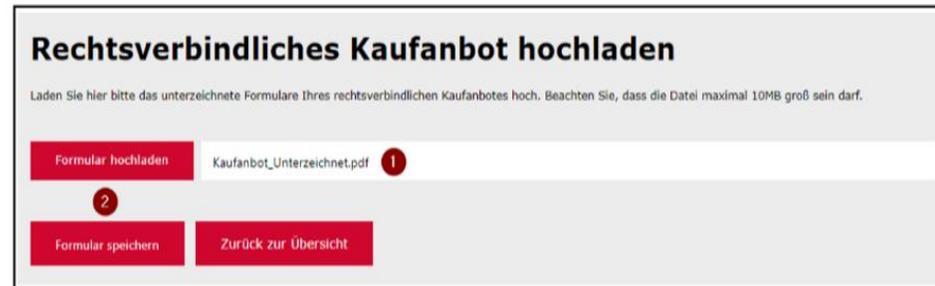
Abgabe Kaufanbot über Plattform Stadt Salzburg

- » Klicken auf rotes Feld Schritt 1
- » Daten sind bereits erfasst ggf. ergänzen (Wohnungen können geändert werden)
- » Danach Button „Verbindliches Kaufanbot speichern“ klicken
- » Sie erhalten folgende Meldung:
- » Klicken Sie den Button PDF erstellen
- » Verbindliches Kaufanbot wird erstellt
- » Dieses drucken, unterzeichnen und
- » mit Finanzierungsbestätigung der Bank scannen
- » Danach klicken Sie „Zurück zur Übersicht“



Abgabe Kaufanbot über Plattform Stadt Salzburg

- » Klicken auf rotes Feld Schritt 2
- » Sie erhalten folgende Meldung:



Rechtsverbindliches Kaufanbot hochladen

Laden Sie hier bitte das unterzeichnete Formulare Ihres rechtsverbindlichen Kaufanbotes hoch. Beachten Sie, dass die Datei maximal 10MB groß sein darf.

Formular hochladen 1

2

Formular speichern [Zurück zur Übersicht](#)

- » Verbindliches Kaufanbot samt Finanzierungsbestätigung hochladen (ein PDF)
- » Danach auf Button „Formular speichern“ klicken
- » und wieder „Zurück zur Übersicht“



Abgabe Kaufanbot über Plattform Stadt Salzburg

- » Klicken auf rotes Feld Schritt 3
- » Sie erhalten folgende Meldung:

Hochladen BA



Beilagen zum Kaufanbot hochladen

Laden Sie hier bitte die unterschriebenen Beilagen zum Kaufanbot Ihrer Wunschwohnung hoch. Beachten Sie, dass die Datei maximal 10MB groß sein darf. Falls Sie die Beilagen zum Kaufanbot noch nicht ausgedruckt haben, können Sie diese [hier](#) herunterladen.

Datei hochladen

Bitte verschickungsfähigen Belegung unterschreiben.pdf

Datei speichern

Zurück zur Übersicht

- » Beilagen zum Kaufanbot unterzeichnet hochladen (ein PDF) HÖ Homepage
- » Auf Button „Datei speichern“ klicken
- » Danach wieder „Zurück zur Übersicht“

Ihre unterschriebenen Beilagen zum Kaufanbot wurde erfolgreich gespeichert.

Datei wurde erfolgreich gespeichert

Zurück zur Übersicht

Abgabe Kaufanbot über Plattform Stadt Salzburg

- » Klicken auf rotes Feld Schritt 4
- » Sie erhalten folgende Meldung:

A light gray rectangular form with the title "Rechtstverbindliches Kaufanbot absenden". Below the title is the text "Senden Sie Ihr rechtsverbindliches Kaufanbot ab:". There is a checkbox followed by the text "Ich bestätige hiermit, dass die gemachten Angaben der Wahrheit entsprechen.". At the bottom, there are two red buttons: "Kaufanbot absenden" on the left and "Zurück zur Übersicht" on the right.

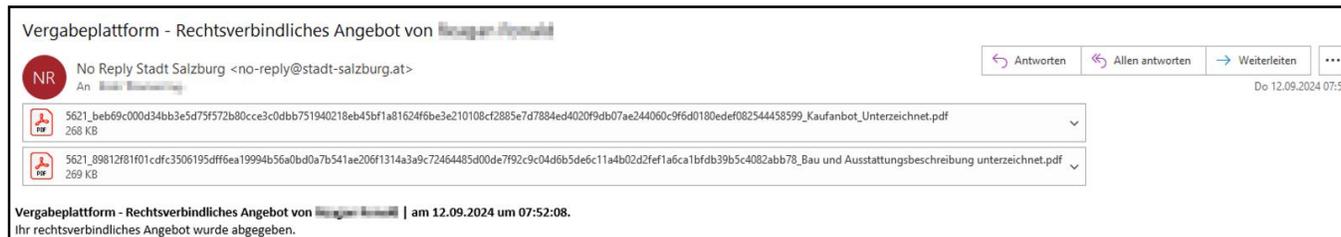
- » In der Checkbox bestätigen dass Ihre Angaben der Wahrheit entsprechen.
- » Schließen Sie den Prozess mit „Kaufanbot absenden“ ab

Abgabe Kaufanbot über Plattform Stadt Salzburg

- » Sie erhalten folgende Erfolgsmeldung.



- » Als Bestätigung für die erfolgreiche Abgabe des „Rechtsverbindlichen Kaufanbotes“ erhalten sie folgende E-Mail inkl. hochgeladener Dokumente an Ihre E-Mail-Adresse gesendet.



Ablauf computergenerierte Zufallsreihung

- » Ab 24.10.2024 können die Kaufanbote vollständig samt Finanzierungbestätigung der Bank hochgeladen werden (Höchstpreis oder teuerste Wohnung).
- » Der allerletzte Stichtag ist der 10.11.2024.
- » 1 Woche Prüfungszeit der Kaufanbote durch HÖ auf Vollständigkeit.
- » Geplant am Dienstag, den 19.11.2024 wird Computergenerierung gestartet (Stadt Salzburg). Jeder Interessent bekommt eine Zahl per Zufall zugewiesen. Reihung erfolgt in absteigender Reihenfolge.
- » Vorgang wird in der Stadtgemeinde in Anwesenheit von Zeugen vorgenommen.
- » Amtsbericht vom Wohnservice der Stadt Salzburg wird dann erstellt. Voraussichtliche Beschlussfassung am 28.11.2024 im Bau- u. Wohnungsausschuss der Stadt Salzburg.
- » Danach erfolgt die Zusendung der bestätigten Reihungsliste an die Heimat Österreich.
- » Im Anschluss Kontaktaufnahme mit den Bewerbern durch die Heimat Österreich.
- » Annahme des Kaufanbotes durch die Heimat Österreich und Zusendung Bewerber.

Wohnbauförderung Land Salzburg Stand 2024



www.salzburg.gv.at/wohnen

Wohnbauförderung Eigentum

Gültig ab
März 2024

Fragerunde

- » Im Anschluss gibt es die Möglichkeit, persönliche Fragen an die Spezialisten zu stellen.
- » Modellbesichtigung – bitte um Terminvereinbarung mit Frau Mag. Sonja Kopf
- » Weitere Rückfragen bitte gerne an die bekannte Mailadresse gneis@hoe.at





HEIMAT ÖSTERREICH

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**

heimat-oesterreich.at