

# Wohnungswesen und Wäschereien

## Wohnungswesen

Die für die **Wohnungswirtschaft** festgelegten Vormerkungsbestimmungen, die sich im wesentlichen an die Grundsätze des Neuvermietungsgesetzes, BGBl. Nr. 225/1956, halten, konnten dank einem stärkeren Anfall von Wohnungen und den rigorosen Zuteilungen vorgemerkter Wohnungsuchender ab 1. Mai 1970 neuerdings erleichtert werden. Eine Wohnung mit einem Wohnraum gilt jetzt als überbelegt, wenn sie von mindestens drei Personen bewohnt wird. Diese Maßnahme bewirkte ein starkes Ansteigen der Bewerbungen. Im Jahre 1970 wurden insgesamt 13.119 Wohnungsuchende vorgemerkt, und zwar 2.288 wegen bestehender oder drohender Obdachlosigkeit, 6.067 wegen Überbelages der Wohnung, 990 wegen gesundheitsschädlicher Wohnung, 508 wegen getrennten Haushaltes, 1.582 wegen höher gelegener Wohnung, die infolge des Alters oder des Gesundheitszustandes der Mieter schwer erreichbar war, 1.399 wegen der Unterbringung von Ehepaaren sowie 285 wegen Benützung von Dienstwohnungen, die infolge der Pensionierung geräumt werden mußten. Zu Jahresende betrug der Stand der vorgemerkten Wohnungsuchenden 16.588 (Ende 1969 waren es 19.969), unter denen sich 2.005 Notstandsfälle — als solche werden Fälle von bestehender oder drohender Obdachlosigkeit qualifiziert — befanden.

Die 18 Außenstellen hatten 24.855 Neuansuchen zu behandeln und mußten hierfür sowie für die Überprüfung anläßlich der Erfassung der Wohnungsuchenden durch die elektronische Datenverarbeitungsanlage 32.883 Erhebungen durchführen. Ferner sprachen in den Außenstellen und in der zentralen Auskunftsstelle 123.029 Personen vor.

Die Erfassung der Wohnungswerber durch die elektronische Datenverarbeitungsanlage wurde im April 1970 abgeschlossen. Wie sehr diese Aktion half, die Zuweisungen zu verbessern, zeigt die Tatsache, daß von den 16.588 offenen Vormerkungen 9.591 aus dem Jahre 1970, 2.549 aus dem Jahre 1969 und 1.874 aus dem Jahre 1968 stammen. Daß nun auch sonstige Merkmale, wie etwa der Arbeitsort, bei der Vergebung von Wohnungen berücksichtigt werden können, ist ein weiterer Vorteil dieser Verwaltungsmaßnahme.

Zugewiesen wurden im Jahre 1970 insgesamt 9.933 Gemeindewohnungen, in denen 27.389 wohnungsbedürftige Personen untergebracht werden konnten. Diese Wohnungen wurden vergeben an:

	Prozent
2.728 Familien aus überbelegten Wohnungen	27,46
882 Familien aus gesundheitsschädlichen Wohnungen	8,80
859 Ehepaare in fremder Untermiete	8,65
709 Familien, die wegen Krankheit die Wohnung wechseln mußten	7,14
695 Mieter aus freizumachenden Objekten	7,02
692 Familien aus einsturzgefährdeten Wohnungen	6,99
442 von Obdachlosigkeit bedrohte Familien	4,50
272 Ehepaare mit getrennten Haushalten	2,70
156 Benützer von Dienstwohnungen, die diese aufgeben mußten	1,57
109 obdachlose Familien aus Baracken und sonstigen Notunterkünften	1,12
10 Ärzte und Dentisten, die eine Ordinationswohnung erhielten	0,10
9 Familien, die eine größere Wohnung gegen eine kleinere wechselten	0,09
2.370 Wohnungswerber, bei denen ein sonstiger sozialer Notstand bestand	23,86

2.958 der zugewiesenen Wohnungen (rund 29,8 Prozent) wurden an junge Ehepaare vergeben.

Von den 9.933 zugewiesenen Gemeindewohnungen entfielen 5.587 auf Neubauten und 222 auf Wohnhauswiederaufbauten; 4.124 Wohnungen wurden wiedervermietet.

Nach der sozialen Stellung gegliedert, wurden 4.494 Wohnungen (45,3 Prozent) an Arbeiter der Privatwirtschaft, 2.149 an Pensionisten (21,6 Prozent), 1.662 an Angestellte in der Privatwirtschaft (16,7 Prozent), 784 an Gemeindeangestellte (7,9 Prozent), 634 an Bundesangestellte (6,4 Prozent) und 210 an Selbständige oder in freien Berufen tätige Personen vergeben (2,1 Prozent).

Baukostenbeitragspflichtig waren 6.133 Wohnungen; der volle Baukostenbeitrag wurde von 2.925 Mietern (47,69 Prozent) entrichtet.

Bei den Wohnungszuweisungen wurden versuchsweise einige größere Objekte in Vorvergabe vergeben. Diese Maßnahme soll verhindern, daß Wohnungen längere Zeit leer stehen, aber auch die zukünftigen Mieter veranlassen, sich schon während der Bauzeit der Objekte auf den Umzug vorzubereiten. Der Versuch kann als geglückt bezeichnet werden, so daß beabsichtigt ist, den Großteil der künftig anfallenden Wohnungen auf diese Weise zu vergeben. Es ist aber noch eine Reihe von organisatorischen Maßnahmen notwendig, um diese Vergabeart in größerem Maßstab handhaben zu können. Die strikte Durchführung dieser Methode würde bewirken, daß die zur Zuweisung übergebenen Objekte schlagartig besiedelt werden könnten.

Wegen Stundungen wurden 6.233 Fälle behandelt. Davon waren 1.417 Neubemessungen wegen Einkommensänderungen und 1.361 Überprüfungen, die keine Änderung ergaben. In den übrigen 3.455 Fällen war über die Stundung zu entscheiden. Von den Wohnungswerbern erlegten 11 den Baukostenbeitrag sofort, 251 zahlten einen Teil bar und den Rest durch Aufnahme eines Kredits, 1.367 erhielten einen Kredit und für den verbleibenden Betrag eine Ratenbewilligung, 1.054 Bewerbern wurde eine Ratenzahlung bewilligt, 64 erlegten einen Teil bar und gingen für die restliche Summe eine Ratenverpflichtung ein, 74 deckten den Baukostenbeitrag teils durch Kredit, teils durch Barzahlung und bekamen für den noch aushaftenden Betrag Raten bewilligt. 52 Wohnungswerbern wurde der Baukostenbeitrag zum Teil, 485 weiteren zur Gänze gestundet. 97 Personen traten wegen des zu zahlenden Baukostenbeitrages von der Bewerbung zurück. Die Gesamtsumme der gestundeten Beträge betrug 28.466.280 S; in dieser Summe sind die bewilligten Ratenzahlungen nicht enthalten.

Das am 1. Juli 1970 in Kraft getretene Hausbesorgergesetz, BGBl. Nr. 16/1970, machte die Herausgabe einer neuen Entgeltverordnung durch den Landeshauptmann notwendig. Diese wurde vom Wiener Landeshauptmann am 10. Juni 1970 erlassen und im Landesgesetzblatt für Wien unter Nr. 18/1970 kundgemacht. Ferner wurde eine Stellungnahme zum Mindestlohnstarif für Hausbesorger abgegeben, der ebenfalls mit 1. Juli 1970 in Kraft getreten ist und vom Einigungsamt Wien unter den Zahlen Me 2/70 und Me 3/70 festgesetzt wurde. Die Verordnung mußte die Entgelte an die im Hausbesorgergesetz statuierte neue Berechnungsart anpassen. Der Mindestlohnstarif erhöhte die für die Hausbesorger vorgesehenen Entlohnungen und regelte die mit der Neueinführung der Weihnachtsremuneration und des Urlaubszuschusses zusammenhängenden Fragen.

Die Beratung über wohnrechtliche Fragen erfolgte in den Parteienverkehrsstunden mündlich, 27 Anfragen größeren Umfangs wurden schriftlich erledigt.

Bei der Zentralen Schlichtungsstelle langten im Jahre 1970 insgesamt 200 Anträge auf Festsetzung oder Feststellung des Hauptmietzinses gemäß § 2 Wohnungseigentumsgesetz, 6 Anträge auf Festsetzung oder Feststellung des Hauptmietzinses gemäß § 19 Abs. 2 Z. 15 Mietengesetz, 108 Anträge auf Erhöhung der Hauptmietzinses nach § 2 Zinsstoppsgesetz und 115 sonstige Anträge ein. In 288 Fällen ergingen Entscheidungen, in einem Fall wurde eine Vereinbarung geschlossen und 138 Fälle wurden in anderer Form schriftlich erledigt. 18 Anträge wurden zurückgezogen und 21 Akten an die Bezirksgerichte abgezogen. Eine Änderung der Spruchpraxis der Gerichte war nicht zu verzeichnen.

Ferner wurden 31 Klein- und 17 Mittelwohnungen vergeben, die mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wiederhergestellt worden waren.

Der „Amtliche Wohnungstauschanzeiger“ erschien in 8 Folgen und hatte eine Auflage von 4.600 Stück pro Nummer. Die Zahl der Einschaltungen entsprach der des Jahres 1969.

Der Beirat für die Wohnbauförderung 1968 begutachtete in 4 Geschäftssitzungen 8.932 Wohnungen, 642 Ledigenräume und 60 Lokale mit Darlehen von insgesamt 1.555.079.000 S zustimmend. Von der Wiener Landesregierung wurden Darlehen von zusammen 1.978.554.900 S zur Errichtung von 9.916 Wohnungen, 1.262 Ledigenräumen und 84 Lokalen genehmigt. Weiters befürwortete der Beirat für den Wiener Wohnbaufonds 2.059 Wohnungen und 24 Lokale mit Darlehen von 379.608.800 S. Zugesichert wurden Darlehen von zusammen 468.714.309 S für 2.314 Wohnungen, 4 Lokale und 3 Gemeinschaftsräume. Für die Wiener Wohnbauaktion 1969 wurde eine Beiratssitzung abgehalten, in der Darlehensanträge für 569 Wohnungen, 4 Lokale und 460 Ledigenräume mit einer Darlehenssumme von 149.388.000 S zustimmend begutachtet wurden. Ansuchen um Darlehen in der Höhe von 26.241.000 S zur Errichtung von 117 Wohnungen und 58 Ledigenräumen wurden an die Kreditinstitute weitergeleitet.

Die mit der Wohnbauförderung befaßte Dienststelle bereitete eine Verordnung der Wiener Landesregierung zur Durchführung des Wohnbauförderungsgesetzes vor und leitete sie den zur Begutachtung berufenen Stellen zur Stellungnahme zu. Mit dieser Verordnung wurden die angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter neu festgelegt und neue Kriterien, wie die Staffelnung nach der Gesamtnutzfläche und Maßnahmen zur Abgeltung der Winterbautätigkeit, eingeführt. Sie wurde von der Wiener Landesregierung am 7. Juli 1970 beschlossen und im Landesgesetzblatt für Wien unter Nr. 21/1970 verlaubar. Ferner wurde im Begutachtungsverfahren zum Entwurf einer Wohnbauförderungsgesetz-Novelle Stellung genommen. Wegen der dieser Novelle beizumessenden besonderen Bedeutung wurde nicht nur mit städtischen Dienststellen das Einvernehmen gepflogen, sondern auch in einer gemeinschaftlichen Sitzung aller Bundesländer im Rahmen der Verbindungsstelle der beabsichtigte Inhalt eingehend erörtert.

Größte Aufmerksamkeit wurde der Verwendung der dem Land Wien zur Verfügung stehenden Förderungsmittel zugewendet. Da die aus den Vorjahren noch nicht verbrauchten Förderungsmittel im Jahre 1970 restlos zugesichert wurden und sogar Vorgriffe zu erwarten waren, sah sich die Fondsverwaltung veranlaßt, zu untersuchen, ob die eingereichten Projekte auch gehörig betrieben wurden. Hierbei zeigte sich, daß etwa 50 Förderungswerber, die sich um Darlehen von zusammen rund 210 Millionen Schilling beworben hatten, die für die Förderung notwendigen Unterlagen nicht erbracht hatten und daher die Vergabe dieser Darlehenssumme blockierten. Diese Förderungswerber wurden im Rahmen einer Aktion schriftlich eingeladen, die fehlenden Unterlagen innerhalb angemessener Frist nachzureichen oder die Anträge zurückzuziehen. Der Erfolg dieser Aktion war, daß 37 Förderungswerber, die sich um Darlehen von mehr als 173 Millionen Schilling beworben hatten, ihre Förderungsansuchen zurücknahmen; dieser Betrag konnte daher aktuellen Bauvorhaben zugewendet werden.

Umfangreiche Vorarbeiten galten der Umstellung der Wohnbauförderung 1968 auf elektronische Daten-

verarbeitung. Zu diesem Zwecke wurden eingehende Besprechungen mit den zuständigen Dienststellen des Landes Niederösterreich gepflogen, die auf diesem Gebiete bereits Erfahrungen gesammelt haben.

Zum 1. Jänner 1970 trat das Bundesgesetz vom 22. Oktober 1969 über die Förderung der Wohnungsverbesserung von Klein- und Mittelwohnungen (Wohnungsverbesserungsgesetz), BGBl. Nr. 426/1970, in Kraft. Bereits im vorangegangenen Jahr waren alle vorbereitenden Maßnahmen getroffen worden, die für die reibungslose Abwicklung aller damit verbundenen Arbeiten notwendig waren. Wie zweckmäßig diese Vorbereitung war, bestätigte das Einlangen von 523 Förderungsanträgen für Wohnungsverbesserungen. In 4 Sitzungen wurden vom Beirat 412 Anträge um Darlehen von mehr als 111 Millionen Schilling befürwortet. In 69 Fällen trat die Stadt Wien selbst als Förderungswerber auf und beantragte die Gewährung von Darlehen in der Höhe von 64,7 Millionen Schilling. Die Darlehen, für die Annuitätzuschüsse zugesichert wurden, belaufen sich auf insgesamt 110,8 Millionen Schilling. Zu erwähnen wäre noch, daß die mit der Wohnbauförderung und Wohnungsverbesserung befaßten Bediensteten ihre Tätigkeit in den für sie im Amtshaus 1, Bartensteingasse 13, bereitgestellten neuen Amtsräumen zu Beginn des Jahres 1970 aufnahmen.

Die von der Aufsichts- und Anerkennungsbehörde für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen im Jahre 1969 eingeleitete Aktion zur Erfassung des Umfangs der Wohnungsunternehmen und der personellen Zusammensetzung ihrer Organe wurde abgeschlossen. Auch hiebei erwies sich die Notwendigkeit, zeitnahe Einschauberichte über die Tätigkeit und Gebarung der Unternehmen zur Verfügung zu haben. In eingehenden Verhandlungen mit dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bau-, Wohn- und Siedlungsvereinigungen wurde auch der Abbau der Prüfungsrückstände betrieben. Daraufhin konnten 52 Prüfungsberichte bearbeitet sowie 61 Geschäftsberichte und Bilanzen kontrolliert werden. In 49 Fällen wurden Gebarungs- und Gemeinnützigkeitsbestätigungen ausgestellt. Besonders aktuelle General- und Verbandsversammlungen wurden von Vertretern der Aufsichtsbehörde besucht. 2 Wohnungsunternehmen wurde die Gemeinnützigkeit aberkannt, in weiteren 3 Fällen wurde das Entziehungsverfahren eingeleitet. Schließlich wurde im Hinblick darauf, daß zur gediegenen Vorbereitung eines Bauvorhabens auch die Beschaffung eines preiswerten Baugrundes gehört, von der Aufsichtsbehörde an den gesetzlichen Prüfungsverband das Ersuchen gestellt, alle ihm angehörenden Wohnungsunternehmen davon in Kenntnis zu setzen, daß den Ansuchen um Gewährung von Förderungsmaßnahmen Aufstellungen über den Grunderwerbspreis anzuschließen sind. Diese Maßnahme soll zu einer gewissen Stabilisierung der Grundstückspreise beitragen.

Entsprechend den Bestimmungen des Wiener Wohnaufonds wurden von den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen der Stadt Wien im Jahre 1970 von 1.017 errichteten Wohnungen 498 (48,96 Prozent) zur Namhaftmachung geeigneter Benützer zur Verfügung gestellt.

## Verwaltung der städtischen Wohn- und Amtsgebäude

Im Jahre 1970 traten einige neue gesetzliche Bestimmungen in Kraft, die bei der Wohn- und Amtshäuserverwaltung zu beachten sind. Zunächst erlangte ab 1. Jänner 1970 das Wohnungsverbesserungsgesetz, BGBl. Nr. 426/1969, Wirksamkeit. Dieses Gesetz ermöglicht den Hauseigentümern, Verbesserungen an Häusern und in Klein- oder Mittelwohnungen durchzuführen, sofern für diese die baubehördliche Bewilligung vor dem 1. Juli 1948 erteilt wurde. Die Förderung besteht in der Gewährung von Annuitätzuschüssen zur Tilgung von Darlehen, die bei Kreditunternehmen und Bausparkassen zur Finanzierung der Verbesserungsarbeiten aufgenommen wurden. Der jährliche Zinsfuß dieser Darlehen darf nicht mehr als 3,5 Prozent über der von der Österreichischen Nationalbank jeweils festgesetzten Bankrate liegen, die Dauer der Laufzeit nicht länger als 12 und nicht kürzer als 10 Jahre sein. Die Zuschußleistung des Landes Wien wird im Ausmaß von 40 Prozent der Annuität gewährt. Ferner ergab sich eine wesentliche Änderung in der Berechnung des Hausbesorgerentgeltes durch das Hausbesorgergesetz, BGBl. Nr. 16/1970, das am 1. Juli 1970 in Kraft trat. Für die Berechnung des Hausbesorgerentgeltes ist nunmehr die Nutzfläche der Wohnungen sowie der Gehsteigflächen und nicht mehr, wie dies bis 30. Juni 1970 der Fall war, die Anzahl und die Art der Räume maßgebend. Eine Verordnung, die im Landesgesetzblatt für Wien unter Nr. 18/1970 kundgemacht wurde, regelte die Höhe des Entgeltes, des Materialkostensatzes sowie des Sperrgeldes für Hausbesorger neu und brachte dem größten Teil der Hausbesorger eine nicht unwesentliche Erhöhung ihrer Einnahmen, belastete jedoch auch in gleichem Ausmaß die Mieter. Schließlich wurde mit Verordnung, LGBl. für Wien Nr. 25/1970, der Maximaltarif für das Rauchfangkehrergewerbe in Wien (Kehrtarif 1970) neu festgesetzt.

Zu Ende des Jahres 1970 besorgten 197 Bedienstete die Wohnhäuserverwaltung und 7 weitere die Amtshäuserverwaltung.

Der **Wohnhäuserverwaltung** unterstanden: 1.184 Wohnhausneubauten mit 11.554 Stiegen, 162.380 Wohnungen und 7.345 Geschäftsräumen; 22 Wohnsiedlungen mit 4.616 Stiegen und Einzelobjekten mit 6.918 Wohnungen und 224 Geschäftsräumen; 666 Althäuser mit 824 Stiegen, 8.751 Wohnungen und 1.811 Geschäftsräumen; 43 Anteilhäuser mit 43 Stiegen, 295 Wohnungen und 87 Geschäftsräumen; 48 Stiftungshäuser mit 63 Stiegen, 779 Wohnungen und 144 Geschäftsräumen sowie 5 Kirchen, an denen die Stadt Wien Patronatsverpflichtungen zu erfüllen hat.

Allein im Laufe des Jahres 1970 wurden zur Verwaltung übernommen: 32 Wohnhausneubauten mit 299 Stiegen, 4.559 Wohnungen und 321 Geschäftsräumen; 2 aus Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds errichtete Neu-

bauten mit 5 Stiegen, 76 Wohnungen und 7 Geschäftsräumen; in Wohnsiedlungen 8 Gebäude, in denen 5 Geschäftsräume untergebracht sind; ferner 98 Althäuser mit 99 Stiegen, 647 Wohnungen und 176 Geschäftsräumen; 9 Anteilhäuser mit 7 Stiegen, 30 Wohnungen und 14 Geschäftsräumen sowie in Stiftungshäusern 4 Geschäftsräume.

Aus der Verwaltung ausgeschieden wurden im gleichen Zeitraum: in Wohnhausneubauten 49 Wohnungen und 2 Geschäftsräume; in Wohnsiedlungen 5 Gebäude, in denen 1 Wohnung enthalten war; 83 Althäuser mit 560 Wohnungen und 105 Geschäftsräumen; im Lager Auhof 2 Objekte mit 4 Wohnungen; ferner 6 Anteilhäuser mit 10 Stiegen, 11 Wohnungen und 29 Geschäftsräumen sowie in Stiftungshäusern 4 Wohnungen.

Die Heimstätten für alte Leute umfaßten wie im Jahre zuvor 801 Mietobjekte.

Die Zahl der von der Gemeinde Wien mit Badeeinrichtungen ausgestatteten Wohnungen erhöhte sich im Jahre 1970 um 4.635 auf 88.066, davon enthalten 37.741 Brausen und 50.325 Wannenbäder. Mit eigenen Mitteln ließen die Mieter 28.743 Badeeinrichtungen installieren. Zu Ende des Jahres 1970 waren daher 116.809 Gemeindewohnungen (65,3 Prozent) mit Badeeinrichtungen ausgestattet. Überdies verfügten 1.940 städtische Wohnhäuser über Aufzüge. Von den 256 im Jahre 1970 errichteten Aufzügen waren 86 nachträglich eingebaut worden. An Zentralheizungsanlagen waren 24.716 Mietobjekte angeschlossen, davon 24.251 Wohnungen. Mit Fernsehgemeinschaftsantennen waren rund 21.700 Wohnungen ausgestattet.

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge standen am 31. Dezember 1970 insgesamt 12.407 zur Verfügung, davon waren 9.720 an Kraftfahrzeugbesitzer vermietet. Noch nicht vermietete Stellplätze gab es fast nur in den Randbezirken, wo sich noch genügend andere Parkgelegenheiten finden.

Hausbesorger gab es in städtischen Wohnhäusern zu Ende Dezember 1970 insgesamt 4.060, von denen 177 hauptberuflich angestellt waren. Die meisten Hausbesorger kamen ihren übernommenen Pflichten ordnungsgemäß nach, einige waren durch Krankheit an der Ausübung ihrer Arbeit gehindert. Hausbesorger, die den Hausbesorgerposten nur wegen der damit verbundenen Dienstwohnung übernommen hatten und ihre Pflichten vernachlässigten, mußten gekündigt werden. Meist waren mit der Kündigung arbeitsrechtliche Prozesse verbunden, die die Auflösung des Dienstverhältnisses und die Freimachung der Dienstwohnung zum Ziele hatten.

Sofern sich die Möglichkeit bietet, werden hauptberufliche Hausbesorger angestellt. Das weit über dem Durchschnitt eines Arbeiterlohnes liegende, gesicherte Einkommen und der bei nicht ordnungsgemäßer Pflichterfüllung drohende Verlust der schönen Dienstwohnung gewährleisten in der Regel eine zufriedenstellende Tätigkeit der hauptberuflichen Hausbesorger und Heizer.

In den städtischen Wohnhausanlagen standen 267 Hausbesorgern mechanische Schneeräumgeräte und 35 Hausbesorgern Rasenmäher zur Verfügung.

Bei den in den Wohnhausanlagen eingerichteten Waschküchen verringerte sich die Zahl der Zentralwaschküchen im Jahre 1970 auf 27, da die Zentralwaschküchen in 12, Böckhgasse 2—4 und Klährgasse 2 in Kleinwaschküchen mit Einzelkabinen umgewandelt wurden. Jede dieser Einzelkabinen enthält eine Waschmaschine, eine Zentrifuge und eine Trockenmaschine, 288 Waschmaschinen und Zentrifugen, die unbrauchbar geworden waren, mußten ausgetauscht werden.

Vermietungen von Wohnungen und Geschäftsräumen wurden 9.870 und von Kraftfahrzeug-Abstellplätzen 2.515 vorgenommen; im Jahre 1970 wurden daher insgesamt 12.385 Mietverträge abgeschlossen. Mieterwechsel erfolgten meist infolge von Tausch der Mietobjekte oder anlässlich des Ablebens eines Hauptmieters. Nur wenige Mieter gaben Gemeindewohnungen auf, weil sie sich Eigentums- oder Genossenschaftswohnungen beschafft hatten.

Die von der städtischen Wohnhäuserverwaltung im Laufe des Jahres 1970 aufgekündigten 225 Wohnungen und Geschäftsräume befanden sich zum größten Teil in Häusern, die nach dem Assanierungsprogramm der Gemeinde Wien abgerissen werden mußten. Die übrigen Kündigungen wurden gegen Verlassenschaften nach verstorbenen Mietern oder wegen rücksichtslosen Verhaltens, nachteiligen Gebrauchs, Nichtbenützung oder gänzlicher Untervermietung des Mietobjekts, gelegentlich auch wegen Nichtbezahlung des Mietzinses eingebracht.

Tauschansuchen langten 588 ein, davon wurden 354 bewilligt.

Nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz vorgesehene Verbesserungen, die in städtischen Wohnhäusern und Wohnhausanlagen durchgeführt wurden, waren die Verstärkung der elektrischen Steigleitungen, der nachträgliche Einbau von Aufzügen sowie der Umbau von Zentralwaschküchen in maschinelle Kleinwaschküchen. Hiefür wurden Annuitätzuschüsse für die Tilgung von Darlehen in der Höhe von 74.215.000 S bewilligt. Damit werden in 45 Anlagen, die 586 Stiegen und 333 Siedlungshäuser mit rund 9.000 Mietern umfassen, die elektrischen Steigleitungen verstärkt, was rund 52.500.000 S kosten wird, weiters werden 44 Aufzüge mit einem Kostenaufwand von ungefähr 16.320.000 S eingebaut, die 876 Mietern zugute kommen, und schließlich werden 3 Zentralwaschküchen mit einem Aufwand von rund 5.335.000 S in maschinelle Kleinwaschküchen umgebaut, die von 1.043 Mietern benützt werden können; 2 dieser Zentralwaschküchen konnten noch im Jahre 1970 umgebaut werden.

Der **Amtshäuserverwaltung** unterstanden am 31. Dezember 1970 insgesamt 80 Amtshäuser, 54 Häuser für verschiedene Zwecke sowie das als Amtshaus verwendete Haus 12, Niederhofstraße 23. In diesen Objekten befanden sich außer den Amtsräumen städtischer Dienststellen 79 Hauswart- und 19 Mietwohnungen sowie 82 privat vermietete Geschäftslokale. Neben diesen Bestandsverhältnissen waren noch Benützungsrechte durch Miet-, Bittleihe-, Pacht- und Mitbenützungsverträge an Räumen, und zwar 119 fremden juristischen Personen, 61 städtischen Unternehmungen und 71 betriebsmäßig veranschlagenden städtischen Dienststellen, eingeräumt.

## Wohnhäusererhaltung

Neben Erhaltungsarbeiten am städtischen Wohn- und Treuhandbesitz wurden im Jahre 1970 Verbesserungen und Ergänzungsarbeiten an städtischen Wohnhausanlagen und Wohnhausgärten vorgenommen.

Die Erhaltungsarbeiten umfaßten die Instandsetzung oder Erneuerung der Kaminköpfe an 865 Stiegen, Dachreparaturen an 1.496 Stiegen, Fenster- und Türinstandsetzungen in 1.293 Stiegen, ferner die Erneuerung der Fassaden von 244 Stiegen, des Anstrichs von 1.227 und der Stiegenhausmalerei in 743 Stiegen. Die Gehwege wurden bei 386 Stiegen instandgesetzt. 532 Stiegen wurden einer Generalinstandsetzung unterzogen, bei 1.901 weiteren ergaben sich verschiedene Arbeiten. Weiters waren 2.708 Rohrbrüche und sonstige Installationsgebrechen in 5.690 Stiegen zu beheben.

Eine größere Anzahl elektrischer Ring- und Steigleitungen wurde erneuert, außerdem wurden in 547 Stiegenhäusern und 190 Siedlungshäusern die Steigleitungen verstärkt. Es mußten auch 104 Fehlerstromschutzschalter und zahlreiche Ausgleichsleitungen eingebaut werden.

An 42 Häusern mußten Abtragungen einsturzgefährdeter Mauerwerksteile, Verschleißungen und Abräumungsarbeiten durchgeführt werden. 110 Objekte wurden vollständig, 10 teilweise demoliert.

Zur Verbesserung der Wohnverhältnisse besteht nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz 1969 die Möglichkeit, die Einrichtungen von alten Häusern dem heutigen Standard anzupassen. Sie wird genützt, um die unzureichende Stromversorgung der Zwischenkriegsbauten zu verstärken, die veralteten Wohnhauswäschereien umzugestalten und Aufzüge einzubauen. Soweit es die finanziellen Mittel erlaubten und das Elektrizitätswerk Kabellegungen durchführen sowie Trafostationen errichten konnte, wurden die Anspeise- und Steigleitungen verstärkt.

Als Schwerpunktprogramme wurde die Generalinstandsetzung der Wohnhausanlagen 2, Lassallestraße 40 (Lassallehof), 3, Baumgasse 29—41 und Ludwig Koeßler-Platz 3 sowie 5, Metzleinstaler Hof, Stiegen 1—13, fortgesetzt. Begonnen wurde mit der vollständigen Instandsetzung der Wohnhausanlagen 3, Ludwig Koeßler-Platz 4 (Hanuschhof), 4, Waltergasse 5, und 11, Kopalgasse 55—61.

Die Waschküchenaktion, deren Ziel es ist, die veralteten Zentralwaschküchen mit hohem Erhaltungsaufwand in Kleinwaschküchen in erforderlicher Anzahl umzuwandeln, wurde gleichfalls fortgeführt. Der Umbau der Wohnhauswäschereien 12, Böckhgassee 2—4 in 11 Waschköjen und 1 Bügelraum, 12, Längenfeldgasse 14—18 in 4 Waschköjen und 1 Bügelraum sowie 16, Sandleitn in 22 Waschköjen und 2 Bügelräume, wurde abgeschlossen. Mit dem Umbau einer weiteren Wohnhauswäscherei in 12, Längenfeldgasse 68 in 13 Waschköjen und 1 Bügelraum wurde begonnen. Weiters wurden in 205 mechanischen Waschküchen die unbrauchbar gewordenen Waschmaschinen ausgewechselt.

Der im Jahre 1957 begonnene nachträgliche Einbau von Aufzügen wurde ebenfalls fortgesetzt. Im Jahre 1970 wurden 86 Aufzüge eingebaut. Die Kosten für den nachträglichen Einbau eines Aufzuges richten sich nach der Aufzugsart. Für einen Einbau in einem vorhandenen Schacht belaufen sie sich auf 130.000 bis 150.000 S, beim Einbau in die Stiegenspindel auf 180.000 bis 300.000 S. Muß außen am Haus ein Anbau errichtet werden, ist mit einem Aufwand von 350.000 bis 550.000 S zu rechnen. In den städtischen Wohnhausanlagen besteht die technische Möglichkeit des nachträglichen Einbaues eines Aufzuges noch bei etwa 1.700 Stiegen, allerdings müßte bei ca. 400 Stiegen mit besonders hohen Kosten gerechnet werden. Ein Einbau wird vorgenommen, wenn das Haus mindestens 5 Wohngeschosse besitzt und alle Mieter ab dem 1. Stockwerk sich verpflichten, die Betriebskosten zu bezahlen. Die Baukosten werden von der Stadt Wien zur Gänze getragen.

Bei den Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an städtischen Wohnhäusern wurden im Jahre 1970 im Monatsdurchschnitt 529 Firmen tätig, die 2.056 Arbeitskräfte beschäftigten. Um eine möglichst gleichmäßige Beschäftigung von Arbeitskräften zu erreichen, wurden bestimmte Arbeiten, wie Demolierungen, Innenarbeiten und die Waschküchenaktion, vornehmlich in den Wintermonaten durchgeführt.

Wie schon in früheren Jahren, wären verschiedene Instandsetzungsarbeiten an den Garten- und Hofanlagen, in Waschküchen und an Aufzügen, aber auch an Bauwerksteilen bei größerer Sorgfalt der Mieter vermeidbar gewesen. Vor allem die durch Achtlosigkeit hervorgerufene Zahl der Gebrechen an den elektro-mechanischen Einrichtungen war sehr hoch. Die zunehmende Mechanisierung und eine gewisse Überalterung des Bestandes lassen eine weitere Zunahme dieser Gebrechen erwarten. Zu Ende des Jahres 1970 wurden 221 Drucksteigerungsanlagen, 58 Abwasser- und Grundwasserpumpen, 3.983 maschinelle Waschküchen, 1.637 Aufzüge und 225 Fernseh-Gemeinschaftsantennen betreut. Im Laufe dieses Jahres mußten 15.175 Störungen an maschinellen Waschküchen-einrichtungen, 4.998 Störungen an Aufzügen und 105 Störungen an Fernsehantennen-Anlagen durch Vertragsfirmen behoben werden. Ferner wurden 1.015 Erdungsüberprüfungen vorgenommen und insgesamt 105 Fehlerstromschutzschalter eingebaut. Auf Empfehlung des Technischen Überwachungsvereins Wien wurde bei 91 Aufzügen mit 589 Haltestellen die Vergitterung der Türen gegen eine Verglasung ausgetauscht.

Für fertiggestellte Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten wurden rund 516 Abnahmen ausgeschrieben, an denen Vertreter des Kontrollamtes und Bevollmächtigte von 1.350 Firmen teilnahmen. Wegen öffentlicher und beschränkter Angebote wurden 971 Verhandlungen durchgeführt. Im Laufe des Jahres 1970 wurden 23.594 Geschäftsstücke und 37.021 Rechnungen behandelt. Die im Vergleich zum Vorjahr geringere Zahl von Rechnungen ergibt sich aus der Zunahme von Sammelrechnungen. Insgesamt waren 630 Firmen beschäftigt.

## Städtische Wäschereien

Im Jahre 1970 erzielte die Zentralwäscherei 14, Steinbruchstraße 35, eine Waschleistung von insgesamt 5,489.336 kg Reinwäsche. Die gewaschene Wäsche wurde als 5,203.975 kg Kalanderswäsche, 257.479 kg Handbügelwäsche und 27.882 kg ungebügelte Trockenwäsche an die einliefernden Stellen wieder abgegeben. Der betriebseigene Lastkraftwagen holte im Laufe des Jahres 5,328.490 kg Wäsche ab und stellte sie auch zu.

Im Vergleich zum Jahre 1969 wurden um 194.972 kg weniger Wäsche gewaschen. Der Wegfall der im Jahre 1969 eingestellten Zentralwäscherei 12, Schwenkgasse 62, machte sich dabei besonders bemerkbar, da deren Leistungsfähigkeit trotz Überalterung der maschinellen Einrichtungen und der sonstigen Aggregate voll ausgeschöpft war. Weitere Ursachen für den Produktionsrückgang sind die Übergabe von jährlich rund 500.000 kg Anstaltswäsche durch das Anstaltenamt an Privatfirmen und die Verkürzung der Arbeitszeit auf 43 Stunden pro Woche.

In der Chemischreinigungsanlage wurden 39.128 Stück Decken gereinigt, um 3.100 Stück mehr als im Jahre 1969. In der Städtischen Wäscherei „Heimhof“, 15, Pilgeringasse 22, wurde eine Waschleistung von 11.893,55 kg erbracht.

Obwohl die Gehalts- und Nebengebühren ebenso wie die Materialpreise im Jahre 1970 weiterhin anstiegen, verrechnete die Zentralwäscherei die am 1. Jänner 1968 in Kraft gesetzten Waschpreise.

Fast alle Reparatur- und Wartungsarbeiten wurden vom betriebseigenen Personal ausgeführt. Von Baufirmen wurden nur noch einige kleinere Fertigstellungs- und Verbesserungsarbeiten vorgenommen, die teils von der Baupolizei vorgeschrieben, teils von der Gewerkschaft der Gemeindebediensteten gewünscht worden waren. Es waren dies unter anderem der Einbau von Brandklappen im Shed, die Montage von Drehflügeln in den Lichtbändern, die Anbringung von Elektrotrieben bei den Garagentoren und Beschichtungsarbeiten an den Karussellanlagen zur besseren Abdichtung gegen das Eindringen von Betriebswasser.

Das Gebäude der stillgelegten Zentralwäscherei 12, Schwenkgasse 62, wurde der städtischen Wohn- und Amtshäuserverwaltung zur weiteren Verwendung übergeben. Das gesamte Inventar und alle verwertbaren Gegenstände dieses Objekts wurden vom Beschaffungsamt veräußert.

Von den 30 maschinell eingerichteten Wohnhauswäschereien standen, von zeitweiligen Betriebspausen zur Durchführung von Instandsetzungsarbeiten abgesehen, im Jahre 1970 27 Wohnhauswäschereien in Betrieb. Die Wäschereianlagen 12, Fuchsenfeldhof, und 12, Liebknechtthof, wurden am 1. April stillgelegt, in der Anlage 12, Lorenschhof, wurde der Betrieb mit Ende Juni 1970 eingestellt; in diesen Wohnhausbauten wurden maschinelle Kleinwaschküchen eingerichtet.

Die Wäschereien wurden im Jahre 1970 an 7.240 Betriebstagen von 176.584 Wohnparteien zur Reinigung ihrer Haushaltswäsche benützt. Die seit dem Jahre 1958 unverändert gebliebenen Benützungsgebühren von 65 Groschen beziehungsweise 62 Groschen pro Monat und Quadratmeter Wohnfläche sind nicht kostendeckend.

Die Erhaltung der maschinellen Einrichtungen wurde von Fachfirmen, aber auch von betriebseigenem Fachpersonal besorgt.

Von den Wohnhausbadeanlagen wurden im Laufe des Jahres 1970 insgesamt 17 wegen zu geringer Frequenz und Unwirtschaftlichkeit gesperrt. In den 38 betriebenen Anlagen standen den Badegästen 201 Wannen und 335 Brausen zur Verfügung. In diesen zentralen Badeanlagen wurden 32.190 Wannenbäder und 88.042 Brausebäder an 3.314 Betriebstagen verabreicht. Die Benützungsgebühren waren an die der öffentlichen Bäder angeglichen und betragen für ein Wannenbad 12 S und für ein Brausebad 6 S. Die Badeanlagen wurden durch die Hauswarte betreut, die zum Teil infolge ihres Alters und ihres altersbedingt schlechten Gesundheitszustandes die Wartung nicht immer zufriedenstellend besorgten. Die Neubestellung junger Badewarte scheiterte an der geringen Verdienstmöglichkeit.

Der Maschinenpark in den Anstaltswäschereien wurde teils ergänzt, teils erneuert. In der Wäscherei des Psychiatrischen Krankenhauses Ybbs an der Donau wurden 2 neue Wäschetrockner und aus dem Stande der aufgelassenen Anstaltswäscherei des Franz Joseph-Spitals eine „Kleindienst“-Karussellpresse nach gründlicher Überholung aufgestellt. In der Wäscherei des Altersheimes St. Andrä an der Traisen wurden 3 Waschmaschinen und zur Erhöhung der Leistung der Bügelmaschine eine dritte Anbauwalze sowie eine Absaugung montiert.

In Hauswaschküchen in städtischen Anstalten, Amtsgebäuden, Schulen und Kindertagesheimen wurden insgesamt 22 Waschmaschinen, 4 Zentrifugen, 1 Wäschetrockner und 2 Kleinbügelmaschinen aufgestellt und in Betrieb genommen.