

# Wohnen

## Technische Prüfung bei Wohnbauförderungen, bauliche Ersatzvornahmen, technische Amtsgutachten über private Wohnbauten

Die Zahl der Anträge auf Durchführung von notstandspolizeilichen Maßnahmen und Ersatzvornahmen war auch im Jahre 1976 erheblich. Es langten neu 76 Anträge auf notstandspolizeiliche Maßnahmen ein, für 69 Fälle wurden Kostenschätzungen für die Magistratsabteilung für Administrative Bau-, Elektrizitäts-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten erstellt. Nach deren Zustimmung zur Durchführung von 72 Anträgen wurden 13 Ersatzvornahmen von Amts wegen durchgeführt und 15 Vollstreckungsverfügungen erlassen. Zur Einbringung der Kosten von 288 notstandspolizeilichen Maßnahmen, einschließlich der vom Fuhrpark vorgenommenen Abschränkungen und der Kosten, die der Feuerwehr erwachsen, wurde ein Gesamtbetrag von 1,382.575 S mittels Bescheid vorgeschrieben. Die erlassenen Kostenbescheide für 14 Ersatzvornahmen lauteten auf insgesamt 2,080.880 S.

Neben der Ausstellung von 53 Gutachten zur Feststellung der Grenze der zulässigen Mietzinserhöhung waren Sachverständige zu 40 von der Baupolizei angeordneten Ortsaugenscheinen zu entsenden. Weiters wurden 77 Ansuchen um Gewährung zinsfreier Darlehen der Stadt Wien zur Herstellung von Kanalanschlüssen mit einer überprüften Kostensumme von 8,606.507 S bearbeitet.

506 Förderungsanträge aus dem Titel der Wohnbauförderung 1968 mit einem Kostenvoranschlag von insgesamt 6.193,720.000 S zum Bau von 12.005 Wohnungen wurden in bautechnischer Hinsicht überprüft, davon bezogen sich 197 Ansuchen auf Wohngebäude mit 9.608 Wohnungen, 20 betrafen die Errichtung von 1.817 Wohnungen in Heimen und 179 die Wohnbauförderung für 580 Wohnungen in Eigenheimen.

Von den Schlichtungsstellen und Gerichten langten 3.365 Anträge gemäß § 7 und § 8 Mietengesetz zur Erstellung technischer Gutachten ein, um die Notwendigkeit von Erhaltungsarbeiten, die Angemessenheit der dafür ausgewiesenen Beträge und die Richtigkeit der Abrechnung zu prüfen. 3.212 Dienststücke wurden erledigt. Bei der Überprüfung von 965 Anträgen nach § 7 Mietengesetz, 815 Nachtragsstücken und 920 Rechnungen konnten bezüglich Preisfestlegung und Ausmaß der Erhaltungsarbeiten Kostenherabsetzungen von rund 33 Millionen Schilling erzielt werden. 512 Verbesserungsanträge nach § 8 Mietengesetz und sonstige Anfragen wurden behandelt. Für die Förderung aus dem Altstadterhaltungsfonds wurden 347 Anträge und Rechnungen mit einer Kostensumme von rund 60 Millionen Schilling in technischer Hinsicht und auf die preisliche Angemessenheit überprüft.

Die Ansuchen nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz ergaben auch 1976 einen ständig steigenden Einlauf und erforderten die Vorbegutachtung von 615 Anträgen. Bei 1.008 vom Hausherrn und 9.335 vom Mieter eingebrachten Anträgen konnten die veranschlagten Kostensummen um 146 Millionen Schilling auf 752 Millionen herabgesetzt werden. Bei den beantragten Verbesserungen handelte es sich in 47 Fällen um Aufzüge, 6.801 Ansuchen betrafen Zentral- oder Etagenheizungen, 3.413 Bäder, 1.522 die Klosetteinrichtung und 5.521 Anträge wurden für Gas-, Wasser- oder Elektroinstallationen gestellt. In 257 Fällen ging es um die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen, in 653 Fällen um Wärme- und Schallschutz und in 94 Fällen um die Verbesserung von Küchen und sonstigen Wohnungsteilen. Für die Sonderaktion der Errichtung von Komfortzimmern und Sanitärräumen in Beherbergungsbetrieben förderte die Bürgerschaftsfonds GmbH Wien im Jahre 1976 den Einbau von Bädern, Klosetten und Waschtischen in 33 Beherbergungsbetrieben mit einer Gesamtsumme von 1,4 Millionen Schilling, wobei amtlicherseits die technische Aufsicht und die Überwachung der einzuhaltenden Richtlinien durchzuführen waren.

Im Sinne des Stadterneuerungsgesetzes von 1974 wurden im Jahre 1976 weitere Vorarbeiten für das „Assanierungsgebiet Ottakring“ geleistet und bei der Begehung von 82 Altwohnhäusern die Feststellung der Schäden sowie Grobschätzungen der Instandsetzungskosten vorgenommen.

## Wohnhäusererhaltung

Der Gesamtumfang des städtischen Wohnhausbesitzes hat sich im Jahre 1976 nach der Übernahme von weiteren Neubauwohnungen und nach Ankauf beziehungsweise Abbruch von Althäusern um 1.650 auf 207.583 Mieteinheiten in 13.160 Stiegehäusern und 3.736 Stiegen oder Einzelobjekten in Wohnsiedlungen erhöht. Der Wohnungszuwachs, die fortschreitende Alterung gemeindeeigener Wohnhäuser sowie der anhaltende Trend nach Verbesserung des Wohnkomforts und zur Stadterneuerung und Altstadterhaltung stellten auch 1976 wachsende Anforderungen. Die Erhaltung des baulichen Bestandes war durch umfangreiche Instandsetzungsarbeiten sicherzustellen, Versorgungseinrichtungen mußten weiterhin erneuert oder dem Bedarf entsprechend ausgebaut werden.

Der Novellierung der Mietrechtsbestimmung entsprechend werden im steigenden Maße in jenen Wohnhausanlagen, deren Erstbenützung vor dem 1. Juli 1954 liegt, und das betrifft etwa die Hälfte des gesamten gemeindeeigenen Hausbesitzes, Generalinstandsetzungen unter Anwendung der Bestimmungen des § 2 des Zinsstoppgesetzes durchgeführt. Die Instandsetzungskosten werden den Mietern angelastet, wie dies vorher nur bei Althäusern nach dem § 7 des Mietengesetzes gehandhabt wurde. Für diese neue Vorgangsweise mußten 1976 komplexe und langfristige Vorbereitungen für Rechtsentscheide geleistet werden.

In älteren Wohnhausanlagen war durch den Ein- oder Anbau von Personenaufzügen und den Umbau von Kleinwaschküchen und Waschküchenanlagen ein Beitrag zur Modernisierung zu leisten. Die Schaffung von neuen Wohnungen in frei werdenden Bauteilen und der Umbau von überalterten Mietlokalen wurden fortgesetzt, die abbruchreifen Althäuser oder sonstigen Gebäude und Gebäudereste wurden demoliert und damit bestandsfreie Grundstücke für eine Neuverbauung zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Altstadterhaltung wurde die Revitalisierung von denkmalgeschützten Althäusern in noch größerem Ausmaß fortgesetzt. Durch den weiterhin abgeschwächten Konjunkturstand in der Bauwirtschaft konnten verschiedene Bauleistungen leichter erbracht werden.

An Erhaltungsarbeiten konnten im Jahre 1976 im Rahmen der vorhandenen finanziellen Mittel in 641 Stiegen das Rauchfangkopfmauerwerk, in 2.383 Stiegen die Dacheindeckung und in 437 Stiegen die äußeren Fenster und Türen bestandsichernd instand gesetzt werden. Instand gesetzt oder erneuert wurden ferner die Fassaden in 173 Stiegen, die Stiegenhausmalerei in 487 und die Hofgehewege bei 669 Stiegen. 88 Stiegen wurden nach Maßgabe des § 7 Mietengesetz oder § 2 Zinsstoppgesetz generell renoviert und in 5.136 Stiegen Ausbesserungsarbeiten durchgeführt. Besonders bemerkenswert war, daß für die notwendige Generalinstandsetzung der Großwohnhausanlage, 16, Sandleiten mit rund 1.800 Mieteinheiten und für die Wohnsiedlung, 10, Am Wienerfeld-Ost (302 Siedlungsobjekte) ein Schlichtungsstellenentscheid gemäß § 2 Zinsstoppgesetz herbeigeführt werden konnte. Mit den über mehrere Jahre laufenden umfangreichen Instandsetzungsarbeiten wurde bereits begonnen.

Die Gebrechensbehebung umfaßte 7.290 Rohrbrüche. Sonstige Installationsgebrechen aller Art wurden in insgesamt 7.668 Stiegen behoben. Durch die orkanartigen Stürme zum Jahresbeginn 1976 wurden vor allem an den Dacheindeckungen schwere und umfangreiche Schäden verursacht, deren Behebung nur durch höchsten Einsatz möglich war. In Kleinwaschküchen wurden 448 überalterte Einrichtungen gegen moderne Waschgeräte ausgetauscht und in 38 Stiegehäusern die Stromversorgungseinrichtungen erneuert. Ein Teil des Instandsetzungsprogramms 1977 mußte wieder im Berichtsjahr 1976 vorbereitet und zur Genehmigung vorgelegt werden. Bei einem Gesamtstand von 8.356 in Erhaltung stehenden elektrotechnischen und elektromechanischen Einrichtungen, nämlich von 4.482 Einzelwaschküchen, 2.990 Aufzügen, davon 659 nachträglich eingebauten, von 386 Drucksteigerungsanlagen, 83 Pump- und Hebewerken und 415 Gemeinschaftsantennenanlagen, mußte die Behebung von 13.713 Gebrechen an Waschkücheneinrichtungen, 7.807 Gebrechen an Aufzügen und 229 Gebrechen an Antennenanlagen veranlaßt werden. Darüber hinaus wurden 416 Waschkücheneinrichtungen auf Erdgasbetrieb umgestellt, 85 Aufzüge generell instand gesetzt und 16 Verstärkeranlagen bei Gemeinschaftsantennen modernisiert.

1976 mußten in 112 Häusern Sicherungsarbeiten durchgeführt und 69 Objekte vollständig sowie 2 Objekte teilweise demoliert werden.

Verschiedene kleinere Änderungsarbeiten in Wege- und Gartenanlagen wurden als Ergänzungs- oder Fertigstellungsarbeiten in neueren Wohnhausanlagen durchgeführt. In Fortführung des Umbaus von überalterten Mietobjekten für neue Verwendungszwecke konnte der Betrieb im „Haus der Begegnung — Simmering“ in der städtischen Wohnhausanlage, 11, Lorystraße Nr. 40—42, nach Beendigung der Umbau- und Einrichtungsarbeiten aufgenommen werden und in der städtischen Wohnhausanlage, 11, Geiselbergstraße 60—64, nach Auflassung eines Konsumlokales ein Kinderhort und in 14, Achtundvierzigerplatz 31, ebenfalls in einem ehemaligen Konsumlokal, eine

Arztpraxis eingebaut werden. Weitere bauliche Veränderungen standen in Planung. Durch den Umbau von freiwerdenden Mietobjekten konnten neue Wohnungen wieder in 16, Possingergasse 65, geschaffen werden. Allein in der städtischen Wohnhausanlage, 3, Baumgasse 37, entstanden acht neue komfortable Mittelwohnungen, zwei Wohnungen wurden zusätzlich vergrößert.

Es wurden Pläne erarbeitet, im Rahmen der Altstadterhaltung durch Revitalisierung von abbruchreifen, jedoch denkmalgeschützten Altobjekten neue Wohnungen zu gewinnen, wobei das künstlerisch-architektonische Gesamtbild erhalten bleiben und im Hausinneren durch völligen Umbau komfortable Mittelwohnungen entstehen sollen. Neben verschiedenen Einzelobjekten wurden eine Reihe von Objekten im „Spittelbergviertel“ revitalisiert und für diese Arbeiten die Mittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz in Anspruch genommen. Außerdem sollen zusätzlich Förderungszuschüsse aus dem Altstadterhaltungsfonds angesprochen werden.

Im Zuge der Verbesserung des alternden Hausbesitzes mußte ein beachtlicher Servicedienst aus dem Bereiche der Stadtverwaltung aufgebracht werden, insbesondere behielt der nachträgliche Ein- beziehungsweise Anbau von Personenaufzügen für die meist älteren Bewohner der Altwohnhäuser seine vordringliche Bedeutung. So konnten im Jahre 1976 wieder 120 Aufzugsanlagen fertiggestellt werden. In 162 Stiegenhäusern standen Aufzugsanlagen im Bau oder nach abgeschlossener Planung vor dem Baubeginn. Dazu lagen Ansuchen für weitere 280 Aufzüge vor, die nach Maßgabe der allseitigen Leistungsfähigkeit in den Folgejahren eingebaut werden können. Auch der Umbau der veralterten zentralen Wohnhauswäschereien in den Wohnhausanlagen der Zwischenkriegszeit in Waschküchenanlagen mit modernst ausgestatteten Einzelwaschboxen wurde fortgesetzt. Insgesamt wurden 19 Anlagen umgebaut, mit der Fertigstellung der restlichen sechs Anlagen konnte dieses Großprogramm im Jahre 1976 abgeschlossen werden.

Im Jahre 1976 waren im Monatsdurchschnitt 2.117 Arbeitskräfte von 500 Firmen mit Wohnhäuser-Erhaltungsarbeiten beschäftigt. Man war weiterhin bemüht, die Beschäftigtenzahl über die Wintermonate möglichst hoch zu halten, so daß Innenarbeiten insbesondere in dieser Jahreszeit zur Durchführung gelangten. Leider wurden auch 1976 wieder durch Rücksichtslosigkeit und Unachtsamkeit viele Schäden verursacht. Den Arbeiten der Wohnhäusererhaltung gingen 618 abgeführte Anbotsverhandlungen voraus, und sie wurden durch 342 kommissionelle Abnahmen zum Abschluß gebracht, an denen neben dem Kontrollamt 880 Firmen teilnahmen. Dem steigenden Aufgaben- und Arbeitsumfang entsprechend, wurden 47.991 Rechnungen zur Anweisung gebracht und 28.421 Geschäftsstücke erledigt.

## Wohnungswesen

Die Magistratsabteilung für allgemeine und rechtliche Angelegenheiten des Wohnungswesens hat im Jahre 1976 6.602 Fälle in Vormerkung genommen, von denen 1.181 wegen bestehender oder drohender Obdachlosigkeit, 3.190 wegen Überbelages ihrer Wohnungen, 388 wegen gesundheitsschädlicher Wohnungen und 190 wegen getrennten Haushaltes von Ehegatten berücksichtigt wurden. Ferner wurden 1.126 Parteien, die auf Grund ihres Alters oder ihres Gesundheitszustandes ihre in einem höheren Stockwerk gelegene Wohnung nicht mehr erreichen, und 436 Ehepaare, die in Untermiete wohnen, vorgemerkt. Bei 91 Benützern von Dienstwohnungen handelte es sich um Pensionierungsfälle. Am Ende des Jahres 1976 standen 20.852 Wohnungssuchende in Vormerkung, unter ihnen befanden sich 1.524 sogenannte Notstandsfälle mit bestehender oder drohender Obdachlosigkeit. Es wurden 1976 insgesamt 19.601 Ansuchen von neuen oder bereits vorgemerkt gewesenen Wohnungswerbern in 21.396 Erhebungen überprüft. Insgesamt haben 96.310 Parteien persönlich vorgespochen.

Vom 1. Jänner bis 31. Dezember 1976 erfolgten 6.793 Zuweisungen von Gemeindewohnungen an Wohnungswerber. Von den zugewiesenen Wohnungen wurden 2.407 in Neubauten erstmalig vergeben, darunter 1.182 in Vorvergabe, das heißt, sie wurden noch vor ihrer Fertigstellung vergeben. 3.707 Wohnungen in Gemeindebauten wurden neuerlich vermietet und weitere 679 bereits einmal bezogene Wohnungen gegen Entrichtung eines Baukostenbeitrages wieder vermietet.

Die meisten Mieter, nämlich 1.999 oder 29,43 Prozent, kamen aus überbelegten Wohnungen, 763 oder 11,23 Prozent Zuweisungen nahmen Bedacht auf Krankheitsbehinderungen und 536 Mieter oder 7,89 Prozent kamen aus Häusern, die wegen Assanierung oder Bauvorhaben der Gemeinde Wien abgebrochen wurden. 327 Ehepaare (4,81 Prozent der Vergaben) lebten bisher in Untermiete bei fremden Personen, weitere 141 (2,08 Prozent) in getrennten Haushalten. 326 Familien (4,80 Prozent) kamen aus gesundheitsschädlichen, 42 Familien (0,62 Prozent) aus einsturzfährdeten Wohnungen und 269 Familien (3,96 Prozent) waren obdachlos gewesen oder unmittelbar von Obdachlosigkeit bedroht. In 35 Fällen oder 0,51 Prozent erfolgte die Vergabe nach einem Räumungsauftrag des Gesundheitsamtes wegen offener Tuberkulose, 108 Bewerber oder 1,59 Prozent hatten eine Dienstwohnung

räumen müssen. Die restlichen 2.247 Wohnungswerber (zusammen 33,08 Prozent) erhielten eine Wohnung aus vielfältigen sonstigen Gründen zugewiesen. Bei 29,75 Prozent der zugeteilten Wohnungen wurden 2.021 junge Ehepaare berücksichtigt. Bei der Auswertung in bezug auf die soziale Stellung der Wohnungswerber, die 1976 eine Gemeindewohnung zugewiesen bekamen, standen 2.386 Arbeiter und nur im Haushalt Tätige oder Studierende mit 35,12 Prozent der Vergaben an der Spitze, gefolgt von 1.645 Privatangestellten (24,22 Prozent der Zuweisungen), 1.382 Pensionisten (20,34 Prozent) und 1.271 öffentlich Bediensteten (18,71 Prozent). Schließlich waren 106 freiberuflich oder selbständig Erwerbstätige (1,56 Prozent) sowie 3 Ärzte (0,05 Prozent) unter den mit einer Gemeindewohnung Bedachten.

Naturgemäß steigt die Zahl der Anträge auf Wohnbeihilfe jährlich um einige Tausend, da die Beihilfen erstmalig höchstens auf ein Jahr und in der Folge jeweils höchstens auf die Dauer von drei Jahren bewilligt werden, wobei beabsichtigt ist, künftig auch Verlängerungen nur für ein Jahr zu gewähren. So wurden im Jahre 1976 17.174 Anträge eingebracht, von denen 15.776 einer positiven Erledigung zugeführt werden konnten. Die Höhe der durchschnittlich zuerkannten Wohnbeihilfe betrug monatlich 734 S. In 682 Fällen wurde hauptsächlich wegen zu hohen Familieneinkommens negativ entschieden. In der Informationsstelle für Wohnbeihilfen wurden 1976 19.534 Vorsprachen von Mietern, Wohnungseigentümern und Wohnungssuchenden verzeichnet. Die Zahl der telefonischen Auskünfte hielt sich etwa in gleicher Höhe.

Die ursprünglichen Stundungsaufgaben, nämlich die Bearbeitung von Stundungen und Ratenzahlungen der Baukostenbeiträge, Ausfallhaftungen von zinsenlosen Wohnbaukrediten sowie Wohnungsaustauschen wurden weitergeführt. Von den mit Ende des Jahres 1976 noch anhängigen 10.369 Stundungsakten waren 2.394 einer Überprüfung beziehungsweise Neubemessung unterzogen worden. Die Wohnbeihilfenberatung und -abwicklung erfolgte im neugeschaffenen Wohnungsberatungszentrum der Stadt Wien, in 1, Doblhoffgasse 6. Zur Bewältigung des Arbeitsanfalles wurde die Abwicklung auf EDV umgestellt.

In der Zentralen Schlichtungsstelle betrug der Gesamteinlauf des Jahres 1976 642 Geschäftsstücke gegenüber einem Gesamtauslauf von 300 Geschäftsstücken. Nach der Kundmachung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417/75, sind nach vorübergehendem Rückgang die Anträge auf Festsetzung der Wohnungseigentumsanteile 1976 wieder stark angestiegen. Die Anträge auf Mietzinserhöhung gemäß § 2 des Zinsstoppgesetzes haben 1976 zahlenmäßig nicht zugenommen, aber infolge der ständigen Teuerung auf dem Bausektor war ein starkes Ansteigen der Mietzinse zu verzeichnen. Für die Festsetzung der Obergrenze nach der Mietengesetznovelle 1974, durch Hinweis auf den Vergleichsmietzins gemäß § 32 Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 4 WBFG 1968, wurden Bescheidformulare für die Gerichte (bezüglich der Berechnung der Vergleichsmietzinse gemäß § 7 Abs. 2 Mietergesetz) und Formulare für das Anfordern fehlender Unterlagen von den Vermietern neu aufgelegt. Eine bedeutende Mehrarbeit war durch die Ausfüllung der Bescheinigungen für die Mietzinsbeihilfe gemäß § 106 a des Einkommensteuergesetzes gegeben, die ein erheblicher Teil der Mieter von Gemeindebauten und sonstigen größeren Wohnanlagen der Steuerbehörde vorzulegen hatte.

Die gegenwärtige Situation der Wohnungswirtschaft im allgemeinen erforderte im Jahre 1976 eine verstärkte aufsichtsbehördliche Überprüfungstätigkeit über gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Für die rechtzeitige Erkennung allfälliger Schwierigkeiten wie Mängel in der Gebarung, der Organisation und im Rechnungswesen sowie für eine richtige Beurteilung der wirtschaftlichen Situation dieser Unternehmen blieb das Vorliegen eines zeitnahen Prüfungsergebnisses unerlässlich. Es wurde daher 1976 die Nachholung von Bilanz- und Prüfungsrückständen intensiv betrieben. Bei zwei Unternehmen war es durch rechtzeitiges aufsichtsbehördliches Einschreiten möglich, die Gefahr einer Abhängigkeit von Angehörigen des Baugewerbes zu verhindern. In dem einen Fall hätten Angehörige des Baugewerbes über 93 von 100 der Stimmen verfügt und in dem anderen Fall hätte der Geschäftsführer des Unternehmens die gleiche Funktion bei einem Baugewerbe ausgeübt. Außerdem wurden 251 Wünsche und Beschwerden von Wohnungseigentümern, Nutzungsberechtigten und Wohnungswerbern behandelt und einer positiven Lösung zugeführt; in schwierigen Fällen wurde eine Überprüfung durch Fachkräfte des gesetzlichen Prüfungsverbandes veranlaßt. Dem Wohnungsberatungszentrum konnten schließlich auf Grund von Verhandlungen mit Förderungswerbern 1.024 geförderte Wohnungen für Wohnungssuchende übergeben werden.

Zu 40 Prüfungsberichten kam 1976 die Ausfertigung oder Überarbeitung von 101 Bilanzen und Geschäftsberichten, 108 Versammlungsprotokollen, 20 Gebarungs- beziehungsweise Gemeinnützigkeitsbestätigungen und 13 Ausnahmegenehmigungen. 67 Satzungs- beziehungsweise Gesellschaftsvertragsänderungen und 6 Verfahren wegen Gesetzesverletzungen mußten beantragt werden, 1 Fusionierung wurde überprüft. Neben der Teilnahme an 13 Versammlungen und 69 Besprechungen mit Vertretern von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sowie 41 mit Vertretern des Verbandes beziehungsweise

der Finanzlandesdirektion, waren 27 Berichte und Antwortentwürfe an vorgesetzte Dienststellen abzufassen, 15 Anfragen von Gerichten und anderen Behörden zu beantworten sowie 39 an andere Behörden und an den Prüfungsverband zu richten. Weitere 42 Anfragen, Anweisungen und Aufforderungen an gemeinnützige Wohnungsunternehmen und umgekehrt 71 Eingaben und Anfragen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen, 55 Eingaben und Beschwerden von Parteien sowie 196 Vorschläge von Parteien mußten abgehandelt werden. 184 Verhandlungen mit Förderungswerbern dienten der Festlegung jener Wohnungen, für die der Stadt Wien ein Vorschlagsrecht einzuräumen ist. Für eine Sitzverlegung und die Einlegung einer Baupause wurde die Bewilligung erteilt.

Im Jahre 1976 hat der Beirat für Wohnbauförderung 1968 in drei Sitzungen 7.002 Wohnungen, 48 Lokale und 450 Ledigenräume positiv begutachtet. Gleichzeitig hat die Landesregierung Darlehen von insgesamt 3.118,727.400 S zur Errichtung von 8.575 Wohnungen, 72 Lokalen und 1.215 Ledigenräumen und für Nachförderung von Lohnerhöhungen und für die Mehrwertsteuer einen Gesamtbetrag von 196.705.000 S sowie für Verbesserungsarbeiten größeren Umfanges von 4.789.400 S genehmigt. Weiters wurden durch Zusicherungen von Darlehen in einem Gesamtausmaß von 3.280,917.800 S 8.985 Wohnungen, 59 Lokale, 3 Ordinationen und 713 Ledigenräume in 5 Studenten-, Schüler-, Lehrlings- und 3 Schwesternheimen gefördert. Da die vom Beirat positiv begutachteten Anträge nicht alle im gleichen Jahr der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt werden können, ebenso die Zusicherungen nicht immer unmittelbar nach Genehmigung der Landesregierung erfolgen, sind die obigen Zahlen der Wohnungen, Lokale und Ledigenräume bei Beirat, Landesregierung und Zusicherung unterschiedlich.

Zur Erleichterung der Eigenmittelaufbringung wurden 7.141 Anträge aufrecht erledigt und hierfür Eigenmitteldarlehen über insgesamt 370,557.184 S zugesichert, wovon 369,529.901 S zur Auszahlung gelangten. Durch 348 Anträge im Rahmen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes flossen 21,896.487 S zurück. Die Preisentwicklung auf dem Bausektor hat es 1976 ermöglicht, von einer Anhebung der förderbaren Gesamtbaukosten abzusehen. Die Novelle zum Wohnbauförderungsgesetz 1968 vom 30. Juli 1976, BGBl. Nr. 386, brachte eine Senkung des Zinssatzes der Landesdarlehen auf 0,5 von Hundert sowie eine Reduktion des Annuitätendienstes während der ersten zwanzig Jahre von 2 auf 1 Prozent. Gleichzeitig wurde das Landesdarlehen für Miet- und Genossenschaftswohnungen auf 50 Prozent der Gesamtbaukosten angehoben.

Im Jahre 1976 wurden 12.191 Anträge auf Förderung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz eingebracht. Das sind um 3.849 Anträge mehr als 1975. Infolge der starken Nachfrage auf Gewährung von Annuitätzuschüssen mußten vom Wohnungsförderungsbeirat unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Förderungsmittel einschränkende Maßnahmen beschlossen werden: Mit Wirksamkeit ab 1. April 1976 wurden keine Ansuchen zwecks Modernisierung von Küchen- und Sanitärinstallationen in Wohnhäusern, für die die behördliche Baubewilligung nach dem 30. Juni 1948 erteilt wurde, in Bearbeitung genommen. Ab dem 7. Juli 1976 wurden ausschließlich Heizungsbegehren in den vorgehend genannten Wohnhausanlagen bewilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, Zuschüsse nur für Darlehen bis zum Höchstausmaß von 100.000 S pro Wohnung beziehungsweise Gemeinschaftsanlage und pro Kalenderjahr zuzusichern. Damit wurde vor allem ein gezielter Mitteleinsatz auf die notwendigsten Verbesserungstypen erreicht.

In den zwölf Geschäftssitzungen des Beirates wurden für 12.943 Begehren, darunter 2.978 aus dem Vorjahr, positive Gutachten erstellt. Die Höhe der Darlehen einschließlich der Geldbeschaffungskosten, für die Annuitätzuschüsse gewährt wurden, betrug insgesamt 995,188.468 S, darunter 101,066.000 S für 40 Anträge der Städtischen Wohnhäuserverwaltung. Es wurden insgesamt 19.826 Wohnungen in die Förderung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz einbezogen, wobei in Einzelanlagen 2.927 Wasser-, 2.758 Gas- und 2.508 Elektroinstallationen gefördert wurden. In gleicher Weise wurde die Einrichtung von 9.782 Heizungen, 4.904 Bädern und 2.357 WC-Anlagen begünstigt. Die Förderungen erstreckten sich weiters auf 388 Zusammenlegungen von Wohnungen, 10 Wohnungsteilungen, 244 Grundrißänderungen und 637 Schall- und Wärmeisolierungen. In Gemeinschaftsanlagen waren es 60 Strom-, 56 Gas- und 40 Wassersteigleitungen, ferner die Einrichtung von 60 Aufzügen, 16 Zentralheizungen und 2 Waschküchen, die gefördert wurden. Außerdem ergaben sich 15 Schall- und Wärmeisolierungen und 38 sonstige Maßnahmen, für die das Wohnungsverbesserungsgesetz in Anspruch genommen werden konnte.

## Verwaltung der städtischen Wohn- und Amtsgebäude

Der städtischen Wohnhäuserverwaltung wurde nach der neuen Geschäftseinteilung auch die Verwaltung von 16 städtischen Hausbadeanlagen übertragen, womit neben der Budgeterstellung die Inventarführung und Verwaltung des Lagers Reismannhof, die Bestellung der Reinigungsmate-

rialien, die Bestellung und Terminisierung der Brennstoffe, die Abrechnung und Kontrolle der Betriebsbögen, die Anweisung der Betreuerentschädigung, die Führung und Auswertung der Statistik und die Kontrolle der Badeanlagen hinsichtlich Öffnungszeiten, Reinhaltung und Inkasso verbunden waren. Nach Abschluß der Umbauten der Zentralwaschküchen wurde außerdem die Betriebsführung sämtlicher neugeschaffener maschinellen Waschküchenanlagen einbezogen, insbesondere auch die regelmäßige Kontrolle und die Beschäftigung der 39 Betreuerinnen, größtenteils Hausbesorgerinnen. Rund 18.800 Mieter sind den 32 Waschküchenanlagen zugeteilt, wobei etwa 70 Prozent ihren zugewiesenen Waschtage nutzen.

Im Jahre 1976 wurden auf breiter Basis die 1975 begonnenen Generalinstandsetzungen von städtischen Wohnhausanlagen im Wege des § 2 des Zinsstoppgesetzes in die Wege geleitet. Bei der Zentralen Schlichtungsstelle wurden 25 Anträge auf Generalinstandsetzung behandelt, von denen 22 rechtskräftig geworden sind. Die Nettobausumme, also ohne Umsatzsteuer dafür, beträgt 68,128.000 S. In den betroffenen Anlagen befanden sich 3.818 Wohnungen und 286 Geschäftslokale. Ferner wurde 1976 die nachträgliche Installierung von 91 Aufzügen für 1.718 Mieter in 30 Anträgen um Darlehen aus dem Wohnungsverbesserungsgesetz mit einer Bausumme von 74,015.800 S in den Wohnhausanlagen beantragt und die Zusicherung erteilt. Seit der Novellierung des Wohnbauförderungsgesetzes im August 1976 ist für die Finanzierung der nachträglichen Aufzugsein- oder -anbauten die große Verbesserung vorgesehen. Es wurden seitens der Wohnhäuserverwaltung 16 Anträge um Gewährung von Darlehen in der Höhe von 18,080.000 S für 25 Aufzüge zugunsten von 452 Mietern eingebracht. Die Revitalisierung von denkmalgeschützten oder im Ensembleschutz stehenden städtischen Althäusern wurde auch im Jahre 1976 betrieben. Für 4 Spittelberghäuser mit 21 Wohnungen und 5 Geschäften wurden Wohnbauförderungsdarlehen bei einer Baukostensumme von 26,620.000 S beantragt.

Der Personalstand betrug am Jahresende 213 Bedienstete, davon versehen 206 in der Wohnhäuserverwaltung und sieben in der Amtshäuserverwaltung ihren Dienst. Am 31. Dezember 1976 verwaltete die städtische Wohnhäuserverwaltung 1.299 Wohnhausneubauten mit 12.354 Stiegen, 180.763 Wohnungen und 8.416 Geschäftsräumen sowie 18 Wohnsiedlungen mit 3.736 Stiegen oder Einzelobjekten, die 6.124 Wohnungen und 255 Geschäftsräume umfaßten. In den verwalteten 553 Althäusern befanden sich 720 Stiegen mit 9.186 Wohnungen und 1.636 Geschäftsräumen, in den 31 Anteilhäusern 31 Stiegen mit 264 Wohnungen und 74 Geschäftsräumen. Mit den 55 Stiegen mit 713 Wohnungen und 152 Geschäftsräumen in 42 Stiftungshäusern standen somit 1.943 Objekte und Liegenschaften mit 16.896 Stiegen oder Einzelobjekten in Verwaltung, in welchen 197.050 Wohnungen und 10.533 Geschäftsräume untergebracht waren.

Vom 1. Jänner bis 31. Dezember 1976 wurden in 15 Wohnhausneubauten 90 Stiegen mit 2.552 Wohnungen und 137 Geschäftsräumen, in 44 Althäusern 50 Stiegen mit 648 Wohnungen und 92 Geschäftsräumen, weiters 2 Stiegen mit 38 Wohnungen und 7 Geschäftsräumen in 2 Anteilhäusern sowie 4 Geschäftsräume einer Wohnsiedlung in die Verwaltung übernommen. Aus der Verwaltung ausgeschieden wurden im gleichen Zeitraum 49 Neubauwohnungen und 4 Geschäftsräume, ferner in 3 Wohnsiedlungen 794 Wohnungen, in 78 Althäusern auf 89 Stiegen 786 Wohnungen und 179 Geschäftsräume sowie auf den 3 Stiegen von 2 Stiftungshäusern 14 Wohnungen und 2 Geschäftsräume. Somit standen am Jahresende 1976 weniger Objekte und Stiegen, aber um 1.595 Wohnungen und 55 Geschäftsräume mehr in Verwaltung als 1975.

Im Jahre 1976 erhöhte sich die Zahl der von der Gemeinde Wien mit Badeeinrichtungen ausgestatteten Wohnungen um 2.539 auf 106.706, davon sind 37.741 mit Brausebädern und 68.965 mit Wannenbädern versehen. Die Zahl der von den Mietern mit Eigenmitteln geschaffenen Badeeinrichtungen stieg im gleichen Zeitraum um 1.390 auf 35.027. Somit waren am 31. Dezember 1976 insgesamt 141.733 Gemeindewohnungen oder 71,9 Prozent mit Badeeinrichtungen ausgestattet. Mit Stichtag 31. Dezember 1976 standen den Mietern in städtischen Wohnhäusern ferner insgesamt 2.990 Aufzüge zur Verfügung, von denen 659 nachträglich eingebaut sind. Die Anzahl der zentralbeheizten Mietobjekte erhöhte sich von 40.243 auf 42.622, davon werden 21.873 durch ein Fernheizwerk versorgt. Die Zahl der Abstellplätze für Kraftfahrzeuge betrug Ende 1976 20.610, und 40.131 Mietobjekte in 208 Wohnhausanlagen waren an Fernsehgemeinschaftsantennen angeschlossen.

Die Zahl der verkauften Badekarten (Brausen und Wannen) in den Hausbadeanlagen sank von 34.008 auf 30.151 Stück. Der Frequenzrückgang im Vergleich zum Jahre 1975 von 11,3 Prozent ist auch auf die Einstellung von zwei Anlagen zurückzuführen. Weiters waren zum Jahresende 4.482 maschinell eingerichtete Waschküchen vorhanden, von denen 3.594 gas- und 888 stromgeheizt sind.

Die Zahl der Mietverträge für Erst- und Wiedervermietungen sowie Wohnungstausche betrug im Berichtsjahr 7.247, dazu kamen noch 2.016 Mietverträge für Kfz-Stellplätze.

Betreut wurden die städtischen Wohnhausanlagen von 4.158 Hausbesorgern, von denen 325 hauptberuflich beschäftigt waren.

Die Mobilien Teams der Hausinspektoren haben im Jahre 1976 1.430 Erhebungen durchgeführt. Jedes Team fuhr pro Monat durchschnittlich 19 Einsätze. Die Übelstände betrafen zu 22 Prozent Beschwerden über Kinderlärm, Ruhestörung durch Jugendliche und Radfahren in der Wohnhausanlage, 17 Prozent richteten sich gegen die Hausbesorger wegen mangelnder Reinigung der Stiegenhäuser und Bespritzung und Pflege der Grünanlagen. 13 Prozent bezogen sich auf die Beschädigung gemeindeeigenen Gutes und der Grünanlagen. Der Hauptanteil an Beschwerden (36 Prozent) betraf unleidliches Verhalten von Mietern, Streit unter Mietern und streunende Hunde in den Anlagen. Die restlichen 12 Prozent waren gegen die mangelhafte Kontrolle der Wohnhausanlagen in den Abendstunden gerichtet. Durch die laufenden Kontrollen der Mobilien Teams sind gegenüber 1975 die Beschwerden über Kinderlärm um 3 und die der Beschädigung gemeindeeigenen Gutes um 2 Prozent zurückgegangen. Die Beschwerden über unleidliches Verhalten der Mieter, Streit unter Mietern und Verunreinigung der Gehsteige und Grünanlagen durch Hunde sind dagegen um 5 Prozent gestiegen. Nach den Erfahrungen, die die Mobilien Teams gemacht haben, dürfte der Anstieg der Beschwerden darauf zurückzuführen sein, daß immer mehr Mieter von der Möglichkeit Gebrauch machen wollten, ihre Probleme in den Abendstunden an Ort und Stelle zu erörtern, um sofort Abhilfe zu erlangen.

Mit Stand vom 31. Dezember 1976 verwaltete die städtische Amtshäuserverwaltung 76 Amtshäuser, wovon das Amtshaus in 12, Niederhofstraße 21—23, im Wohnungseigentum steht, 69 Häuser für verschiedene Zwecke, dazu 4 Patronate und 4 Amtshäuser, die in gemeindefremden Gebäuden untergebracht sind, sowie 7 Kirchen und Pfarrhöfe und schließlich Geschäftslokale und Vitrinen in einem U-Bahn-Verkehrsbauwerk. Dazu wird bemerkt, daß 1976 zwar die Verwaltungszuständigkeit für Kapellen durch die Städtische Amtshäuserverwaltung bereits gegeben war, die einzelnen Objekte jedoch erst in die Verwaltung übernommen werden müssen. Ähnlich steht es mit den in U-Bahn-Verkehrsbauwerken befindlichen Geschäftslokalen und Vitrinen. In diesen insgesamt 158 Objekten befanden sich außer den Amtsräumen der städtischen Hoheitsverwaltung 79 Dienstwohnungen für Amtshauswarte und Hausbesorger, 8 Mietwohnungen sowie 88 an Privatpersonen vermietete Geschäftsobjekte. Daneben bestanden zum Jahresende noch Benützungsrechte, wie Miet-, Bittleih-, Pacht- und Mitbenützungsverträge an Räumen, die in 194 Fällen gemeindefremden juristischen Personen in 38 städtischen Unternehmungen und in 52 Fällen betriebsmäßig veranschlagten städtischen Dienststellen eingeräumt worden sind.

## Grundstücksangelegenheiten

Der Aufgabenbereich „Grundstücksangelegenheiten“ betrifft in erster Linie die Grundtransaktionen, die Grundfreimachungen, die Liegenschaftsverwaltung und das Baurechts-, Siedlungs- und Kleingartenwesen.

Die Grundtransaktionen umfassen den Grundkauf und -verkauf, die Vergabe von Baurechten an Genossenschaften und Gewerbebetriebe, die Transaktionen im Zuge von Baufreimachungen privater Liegenschaften und die Sicherstellung des zügigen U-Bahn-Baus durch den Abschluß von Käufen, Servitutsverträgen und Entschädigungen. Im Voranschlag 1976 war diese Tätigkeit entsprechend berücksichtigt.

Im Jahre 1976 wurden den beschlußfassenden Organen 337 Anträge für Transaktionen, einschließlich solcher für den U-Bahn-Bau, zur Genehmigung vorgelegt und 63 Anträge gemäß § 105 der Wiener Stadtverfassung abgeschlossen. Die Schwerpunkte der Grunderwerbstätigkeit bildeten nach wie vor die Transaktionen für den Wohnbau, den Tiefbau, für die infrastrukturellen Einrichtungen, wie Schulen, Spitäler, Kindergärten und Pensionistenheime, und die Schaffung von notwendigem Bauland und Grundreserven. Wie in den Jahren vorher stieß auch 1976 die Beschaffung von Grundstücken für das Wohnbauprogramm besonders im verbauten Gebiet auf große Schwierigkeiten, da bei den Grundeigentümern in den meisten Fällen geringe Verkaufswilligkeit herrschte und die geforderten Preise meist überhöht waren. Die Grundankäufe beliefen sich auf insgesamt 895.000 m<sup>2</sup>.

Eine der wichtigen Aufgaben bestand auch darin, die zunehmenden Aktivitäten der Stadt Wien auf dem Gebiet der Stadterneuerung zu bewältigen. Diese Stadterneuerungstätigkeit erstreckte sich wieder auf das „Assanierungsgebiet Ottakring“, aber auch auf einige andere, im dichtverbauten Gebiet gelegene Blöcke, die ebenfalls einer Sanierung zugeführt werden sollten. Im Rahmen des Assanierungsgebietes Ottakring mußte mit rund 20 Liegenschaftseigentümern Kontakt wegen

des Verkaufes ihrer Liegenschaft aufgenommen werden. Die ersten Kontaktnahmen sollten zur Mobilisierung des versteinerten Liegenschaftsmarktes verhelfen: Keine einzige dieser Liegenschaften befand sich auf dem freien Markt zum Verkauf. Im Rahmen der dafür notwendigen Öffentlichkeitsarbeit konnten die ersten Ansätze für einen späteren positiven Verhandlungsverlauf gesetzt werden. In allen Verhandlungen wurden die Verkaufsgespräche, einer Weisung der Magistratsdirektion entsprechend, mit den Liegenschaftseigentümern an den von diesen gewünschten Orten geführt, und man mußte auch ihren Zeitwünschen entgegenkommen, was die Verhandlungen oft langwierig gestaltete. Dennoch konnte im Einvernehmen mit den planenden Dienststellen als erster Schwerpunkt für die städtischen Stadterneuerungsabsichten in dem genannten Gebiet der Block Ottakringer Straße, Eisnergasse, Friedrich Kaiser-Gasse und Wichtelgasse abgegrenzt werden. In diesem Block wurden die Liegenschaften Ottakringer Straße 99 und 103 und Wichtelgasse 16 bereits erworben. Der Ankauf einer benötigten Teilfläche der Liegenschaft Ottakringer Straße 105 sowie Wichtelgasse 3 stand vor dem Abschluß. Weiters konnten im Assanierungsgebiet Ottakring die Liegenschaft 16, Wichtelgasse 4 und Eisnergasse 15, 17, 19 erworben werden. Hinsichtlich der Liegenschaft Wichtelgasse 5 wurde mit der BUWOG vereinbart, daß diese im Sinne der Stadt Wien Sanierungsmaßnahmen für dieses Objekt setzt. Des weiteren war man bemüht, in dem sanierungsbedürftigen Block Dreihausgasse, Oelweingasse, Braunschweigergasse und Sechshäuser Straße im 14. Gemeindebezirk Liegenschaften zu erwerben, damit diese nach Abbruch der Baulichkeiten einer Neubebauung zugeführt werden können. Auch in diesem Fall sah man sich einem völlig versteinerten Markt gegenüber. Nur durch mühevollen Verhandlungen gelang es, die Liegenschaften Dreihausgasse 8, 10 und 20 sowie Oelweingasse 27 zu erwerben. Hinsichtlich der Liegenschaften Dreihausgasse 11 waren erfolgversprechende Kaufverhandlungen im Gange. Ein ähnlicher Blocksanierungsversuch wurde 1976 im 17. Bezirk in der Weidmannngasse gestartet, wobei es gelang, die Liegenschaften Weidmannngasse 26, 28, 30 und 32 zu erwerben. Hinsichtlich der angrenzenden Liegenschaften, 17, Leopold Ernst-Gasse 20, standen die Kaufverhandlungen vor dem Abschluß. Ein neuer Blocksanierungsversuch war hinsichtlich des Blockes Hernalser Gürtel, Ottakringer Straße, Veronikagasse und Thelemangasse im Zuge, wobei die Liegenschaften Ottakringer Straße 9 und 11 erworben und somit im Bereich der Ottakringer Straße 7—15 nicht nur die Verkehrsenge beseitigt, sondern auch Wohnbauten errichtet werden können. Des weiteren war es gelungen, die Liegenschaften Linzer Straße 22 zu erwerben; die Verhandlungen hinsichtlich der Liegenschaften Linzer Straße 24 und 26 standen vor dem Abschluß, so daß auch in diesem Bereich eine Verkehrsenge beseitigt und ein Wohnhausneubau errichtet werden kann. In den Stadterweiterungsgebieten, insbesondere im Bereich der Südrandbebauung, wurden ebenfalls Kontakte mit den Grundeigentümern hergestellt, um den Ankauf von rund 51.000 m<sup>2</sup> in nächster Zukunft vorzubereiten.

Der ständige Ausbau des städtischen Straßennetzes bringt es mit sich, daß sehr viele Transaktionen für diese Zwecke abgeschlossen werden müssen. Auch 1976 war die Stadt Wien in vielen Fällen gezwungen, gegen jene Grundeigentümer ein Enteignungsverfahren einzuleiten, die zu einer freiwilligen Veräußerung der Straßengrundflächen nicht bereit waren. Im Zuge eines Enteignungsverfahrens gelang es jedoch immer wieder, vorher Vergleiche abzuschließen, so daß die Zahl der Erlassung von Enteignungsbescheiden verhältnismäßig gering blieb. 1976 wurden rund 31.000 m<sup>2</sup> Grund für den Ausbau der Verkehrsflächen erworben.

Zur Sicherstellung der infrastrukturellen Einrichtungen wurden Transaktionen getätigt, die den Ankauf von Gründen für Schulbauplätze, Kindergärten, Müllablagerung usw. zum Gegenstand haben. Für diese Zwecke wurden rund 283.000 m<sup>2</sup> erworben.

Mit Bescheid der Obersten Wasserrechtsbehörde wurden zum Schutze des Grundwasserwerkes Mitterndorfer Senke in den Gemeinden Moosbrunn und Schranawand engere und weitere Brunnenschutzgebiete festgelegt und mit Beschluß des Wiener Gemeinderates vom 5. Juni 1974, Pr.Z. 1941 wurde der Ankauf dieser Grundflächen, die für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr genutzt werden können, genehmigt. Seither erfolgte zügig der Ankauf dieser Grundflächen, wobei 1976 bereits sogar die grundbücherliche Durchführung erfolgen konnte. Die Grenze des Schutzgebietes durchschneidet jedoch auch eine Hofliegenschaft, auf der sich ein Geflügelzuchtbetrieb befindet. Die Behörde ordnete die Vorlage einer Detailausarbeitung an, in der die Sanierung oder Umsiedlung des Geflügelzuchtbetriebes behandelt werden sollte. Mit Bescheid vom Februar 1976 wurde jedoch der bereits ausgearbeitete Sanierungsplan abgewiesen. Es blieb somit nur die Lösung der Absiedlung des Betriebes, der nach den Gutachten der hygienischen Sachverständigen eine besondere Gefährdung darstellte. Langwierige Verhandlungen führten zum Ergebnis, daß nunmehr die Stadt Wien die Grundflächen im Ausmaß von 95.398 m<sup>2</sup> erwerben kann.

Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Flughafen-Autobahn erfolgte die Regulierung des Schwechatflusses im Bereiche Schwechat und Mannswörth. Im Jahre 1976 konnten Übereinkommen über den Erwerb von 67.247 m<sup>2</sup> mit einem Gesamtpreis von 3.250.000 S getroffen werden, so daß mit dem

Baubschnitt zügig begonnen werden kann. Auch für die Schaffung von notwendigen Bauland- und Grundreserven wurden zahlreiche Grundtransaktionen von Flächen, die zum großen Teil in den Außenbezirken liegen, durchgeführt. Im Bereich des Wald- und Wiesen-Gürtels zur Sicherung des Erholungsraumes konnten Grundankäufe im Ausmaß von rund 140.500 m<sup>2</sup> getätigt werden. Die wirtschaftliche Lage und fortschreitende Geldwertverdünnung bringt es mit sich, daß immer mehr Vertragspartner nur zum Abschluß einer Transaktion bereit sind, wenn ihnen geeignete Tauschgrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Es wurde daher auch 1976 versucht, Grundstücke für Tauschzwecke zu erwerben.

Die Grundverkäufe im Jahre 1976 beliefen sich auf rund 614.000 m<sup>2</sup>. Es handelte sich dabei zum größten Teil um Verkäufe für Betriebsansiedlungen, Baureifmachungen und Übertragungen in das öffentliche Gut. Für die Baureifmachungen einschließlich Übertragungen ins öffentliche Gut wurden rund 32.800 m<sup>2</sup> verkauft. Der Verkauf von Betriebs- und Industriegrundstücken umfaßt insgesamt eine Fläche von 463.642 m<sup>2</sup>, wovon an die Wiener Betriebsansiedlungsgesellschaft rund 170.000 m<sup>2</sup> große Grundflächen im 3. und 23. Bezirk verkauft wurden. Außer an diese Firma wurden weitere Betriebsbauplätze an zum Teil namhafte Unternehmungen, wie Siemens AG, Chemie Linz AG, Wolfgang Denzel Kraftfahrzeuge AG und Elektro Diesel Handels-AG veräußert.

Einen wichtigen Aufgabenbereich der Transaktionsabteilung umfaßten neben der Vergabe von Baurechten für Wohnzwecke und gewerbliche Betriebe, von Servitutsverträgen und Entschädigungsübereinkommen für den U-Bahn-Bau die Transaktionen mit der Republik Österreich, der Erzdiözese Wien und den Stiften.

In den Aufgabenbereich zur Sicherstellung des U-Bahn-Baues gehören alle Tätigkeiten, die auf den Erwerb von Grundeigentum von Grunddienstbarkeiten und auf andere vielfältige Benützungsberechtigungen abzielen, insbesondere zur Ausführung von Brunnenverschließungen, Errichtung von Grundwasserbrunnen, Bodenverfestigungsarbeiten, Fundamentunterfangungen, Kanalverlegungen, Verlegung und Neuerrichtung von Lichtschächten und Einfriedungen im Bereich fremder Liegenschaften. Wie bei den meisten Transaktionsangelegenheiten für die U-Bahn waren auch die Verhandlungen 1976 nicht im Korrespondenzweg allein, sondern auch an Ort und Stelle durchzuführen. Da die Liegenschaften meistens im grundbücherlichen Miteigentum von mehreren Personen stehen, mußten Zustimmungserklärungen auf sehr mühsame Weise eingeholt werden, wenn sich die Gebäudeverwalter oder Rechtsanwälte nicht bereit erklärten, alle Eigentümer zu vertreten.

Im Jahre 1976 wurden Transaktionen mit den Österreichischen Bundesbahnen (so im Falle, 2, Lasselstraße, Praterstern) und dem Österreichischen Gewerkschaftsbund (9, Maria Theresien-Straße 11) abgeschlossen. Es wurden Verhandlungen zwecks Erwerb der notwendigen Dienstbarkeiten mit der Republik Österreich, die Liegenschaft, 9, Maria Theresien-Straße 12, betreffend, und mit den Eigentümern der Liegenschaft, 4, Favoritenstraße 50, geführt, wobei eine Vereinbarung erzielt wurde, die den Bau sichert und Entschädigungsverhandlungen ohne Zeitdruck zuläßt. Ferner wurden Verhandlungen mit allen durch die Trassenführung der Linie U 6 (Straßenbahnlinie 64) und der Verlängerung der U 1 nach Kagran betroffenen Grundeigentümern geführt und bei der Linie 64 hinsichtlich von drei Liegenschaften abgeschlossen. Die Tätigkeit im U-Bahn-Referat ist jedoch nach Abschluß des Vertrages, im Gegensatz zu einer gewöhnlichen Transaktion, nicht beendet. Vielmehr fungiert die Magistratsabteilung für Grundstücksangelegenheiten während der gesamten Baudauer im Bereich der vom Baugeschehen betroffenen Liegenschaften als Kontaktstelle zu den Grund- und den Liegenschaftseigentümern.

Von den 1976 abgeschlossenen Grundtransaktionen mit der Erzdiözese Wien und den Stiften ist der Kauf einer rund 14.000 m<sup>2</sup> großen Grundfläche in 14, Linzer Straße 216, vom Konvent der Karmelitinnen für die Errichtung eines Pensionistenheimes besonders zu erwähnen. Auch mehrere Grundtransaktionen mit der Republik Österreich konnten zum Abschluß gebracht werden, unter anderem hat die Stadt Wien vom Bund ein 22.563 m<sup>2</sup> großes Areal in Wien 2 zwischen der Wehlstraße und der Engerthstraße zwecks Realisierung des Wohnbauprogramms erworben und gleichzeitig ein 24.797 m<sup>2</sup> großes Areal in Inzersdorf zur Errichtung der Südautobahnmeisterei an die Bundesstraßenverwaltung veräußert. Mit den Österreichischen Bundesbahnen wurden mehrere Kaufverträge zum Zweck der Assanierung des Landstraßer Zentrums abgeschlossen. Einige umfangreiche Transaktionen konnten 1976 in das Endverhandlungsstadium vorangetrieben werden: so die Veräußerung von großen stadteigenen Grundflächen in den Katastralgemeinden Simmering, Kaiser-Ebersdorf, Oberlaa-Stadt und Kledering an die Österreichischen Bundesbahnen für die Errichtung des Zentralverschiebebahnhofes Wien und der Erwerb des Forstbezirkes Schüttelau von den Österreichischen Bundesforsten zum Ausbau des Grundwasserwerkes Lobau.

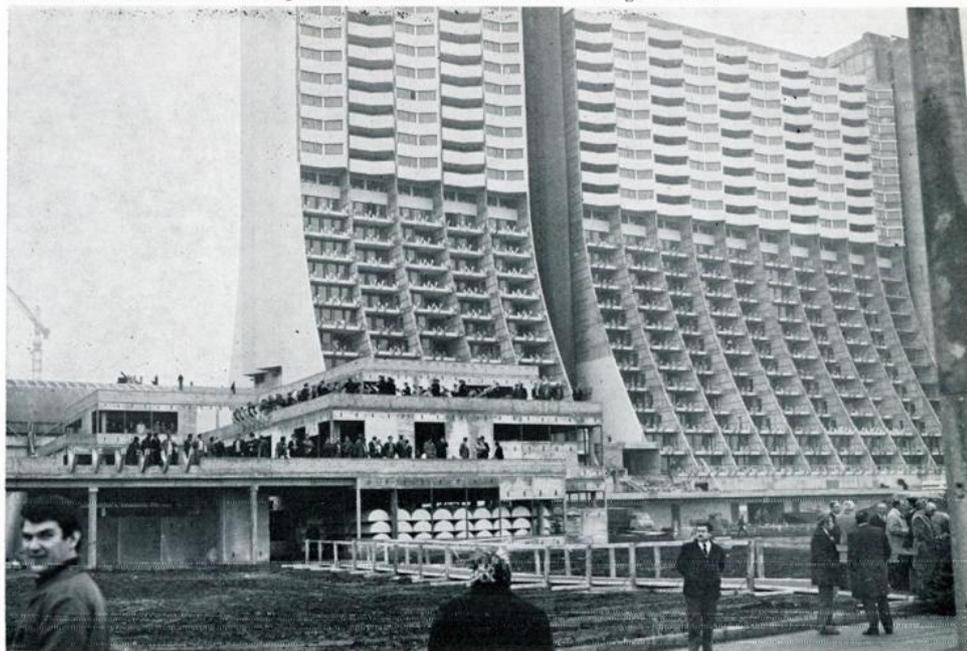
Eine Reihe von Ankäufen im Jahre 1976 auf Grund der Anträge der Magistratsabteilung für Grundstücksangelegenheiten sind besonders hervorzuheben, so der Kauf von Teilflächen der Katastral-



Bürgermeister Leopold Gratz und Vizebürgermeister Hubert Pfoch (Amtsführender Stadtrat für Wohnen) bei der Schlüsselübergabe an die ersten Mieter des Wohnparks „Alt-Erlaa“

## Wohnungswesen

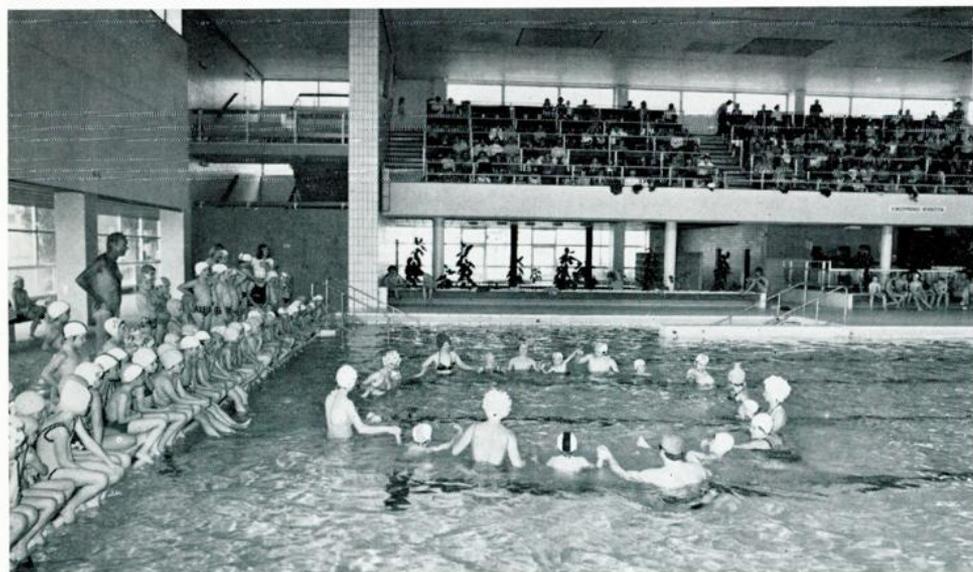
Der erste Wohnturm im Wohnpark „Alt-Erlaa“ konnte bereits bezogen werden





Das Schafbergbad ist ein beliebtes Erholungszentrum für jung und alt  
Städtische Bäder

Kinderschwimmfest im Hallenbad Floridsdorf



gemeinde Schranawand von der dortigen Landwirtschaftsanstalt zum Schutz des Grundwasservorkommens sowie Teilflächen von der Stadtgemeinde Schwechat und der Forstgenossenschaft der Urhausbesitzer in Schwechat-Mannswörth und einer weiteren Liegenschaft von privater Seite, alle zum Zweck der Schwechat-Regulierung. Zur Auffüllung der Grundreserve wurden insgesamt 13 Grundstücke von 26 Eigentümern und eine Liegenschaft in 21, „Hirschfeld“, erworben. Weiters wurde der Kauf der Liegenschaften von der Vereinigten Nahrungsmittelindustrie AG in 10, Absberggasse, Puchsbaumgasse, für einen Wohnbau samt Infrastruktur (Kindergarten, Parkanlage) und einer weiteren privaten Liegenschaft in 19, Heiligenstädter Straße 33, ebenfalls für Wohnzwecke getätigt. Im Wald-und-Wiesen-Gürtel zur Erhaltung der Napoleonschanze als historisches Denkmal und selten gewordener Pflanzen und Tiere wurden am Bisamberg Grundstücke im Ausmaß von mehr als 25.000 m<sup>2</sup> erworben, ebenso für das FKK-Gelände 75.000 m<sup>2</sup> aus Liegenschaften in der Lobau. Der Errichtung eines Pensionistenheimes diente der Kauf der Liegenschaften vom Konvent der Karmelitinnen in 14, Linzer Straße 216; schließlich wurde zur Übernahme der Stadt des Kindes durch das Jugendamt der Stadt Wien ein Rückkauf des dem Kuratorium Wiener Jugendheime gehörenden Baurechtes in 14, Mühlberggasse, Hofjägerstraße, abgeschlossen.

**V e r k a u f t** wurde die Teilfläche einer Liegenschaft in 10, Triester Straße, im Bereich Inzersdorf-Stadt an die Industriegrundstücksverwaltungsges. mbH. Es soll dort ein Philips-Computerzentrum entstehen. Ferner wurden Teilflächen einer Liegenschaft in 10, Ober-Laaer Straße 249, veräußert. Der Verkauf dient der Errichtung einer Betriebsansiedlung, ebenso wie die verkauften Grundstücke in 11, Haidestraße 7, Haidequerstraße. Auch die übrigen Verkäufe wurden im Sinne von Betriebsansiedlungen oder Betriebsausweitungen getätigt, so Teilflächen in 10, Ober-Laaer Straße, Mühlstraße, und die Liegenschaften in 3, Auslandschlachthof, und in 23, Perfektastraße, sowie Grundstücksverkäufe an die Wiener Betriebsansiedlungs-GmbH, an die Siemens-AG Österreich in 21, Siemensstraße. Ferner wurden mit dem gleichen Zweck Liegenschaften verkauft an die Konsumgenossenschaft Wien in 3, Baumgasse, St. Marx, an die Gewista in 3, Döblerhofstraße, und an die ELBO (Elektrodiesel-Handels-AG) in 3, Schlechtastraße, Gräßlplatz.

Die **G r u n d f r e i m a c h u n g** städtischer Liegenschaften von Bestand- und Nutzungsrechten zur Durchführung der Hoch- und Tiefbauvorhaben der Stadt Wien wurde in den letzten Jahren auch durch gesetzliche Novellierungen wesentlich erschwert. Nach der Mietengesetznovelle 1974 war zusätzlich der Rechtsanspruch der Mieter auf eine Natural- oder Geldleistung zu beachten. Bei der Freimachung von Bestandobjekten wiederum, die von Handels- oder Gewerbebetrieben genutzt wurden, war die Stadt Wien oft nicht in der Lage, ein nach Örtlichkeit und Beschaffenheit geeignetes Ersatzobjekt zur Verfügung zu stellen. Die betroffenen Bestandnehmer müssen dann meistens auf den privaten Sektor verwiesen werden, um sich selbst geeigneten Ersatz zu beschaffen, wobei ihre Rechte in Form einer finanziellen Entschädigung abgegolten werden. War eine Freimachung im ordentlichen Rechtsweg nicht termingerecht zu erreichen, mußte der Rechtsweg beschritten werden. Derartige Verhandlungen wurden oft unter starkem Zeitdruck geführt, wenn die Stadt Wien zur Durchführung des geplanten Bauvorhabens noch weitere Liegenschaften erwerben mußte und die Freimachung erst nach erfolgter Übernahme dieser Liegenschaften durchgeführt werden konnte. 1976 mußten für 123 Freimachungsvereinbarungen Anträge auf Genehmigung gestellt werden, und es waren für diese Freimachungen 44 Millionen Schilling erforderlich.

Zur Durchführung des städtischen Wohnbauprogramms mußten für den Straßenbau, Schulbau und zur Assanierung Geschäftsmieter und Gewerbebetriebe umgesiedelt und Gärtnereibetriebe aufgelöst werden, um die Flächen der Verbauung zuführen zu können. Ferner war mit einigen Wohnungsmietern eine Vereinbarung über die Auflösung ihrer Rechte zu treffen, da die Stadt Wien in diesen Fällen nicht in der Lage war, entsprechende Großwohnungen zur Verfügung zu stellen.

Auch im Zuge der Weiterführung des U-Bahn-Baues mußten 1976 noch einige Freimachungen von Bestandrechten durchgeführt werden, so etwa im Bauabschnitt Praterstern, wo mit den Österreichischen Bundesbahnen ein Übereinkommen für die Inanspruchnahme von Liegenschaften erzielt werden mußte. Durch Abänderungen der Trassenführung hatten sich in diesem Zusammenhang wesentliche Erleichterungen ergeben, so daß weniger Entschädigungen als vorgesehen bezahlt werden mußten. Für eine auf ÖBB-Grund liegende Tankstelle wurde versucht, der betroffenen Mineralölfirma eine geeignete Ersatzfläche anzubieten, um nicht erst das von den Österreichischen Bundesbahnen eingeleitete Kündigungsverfahren abwarten zu müssen und um die Bauarbeiten nicht zu verzögern. 1976 waren bei den im städtischen Besitz befindlichen Liegenschaften, die als Betriebsbaugelände erklärt und aufgeschlossen wurden, keine Auflösung von Bestandrechten erforderlich.

Der vom Gemeinderat genehmigte Bau des verbesserten Hochwasserschutzes wurde in den einzelnen Bauabschnitten fortgesetzt, und die Freimachung der Grundflächen erfolgte in Entsprechung der Anträge der Magistratsabteilung für Brücken- und Wasserbau und des jeweiligen Bauerfordernisses.

Im Bereich des rechten Hochwasserschutzes war für 1976 vorgesehen, daß eine Vereinbarung mit der Wiener Städtischen Lager- und Kühlhaus GmbH über die Auflösung ihrer Bestandrechte hinsichtlich des Lagerhauses am Handelskai getroffen würde, um das Lagerhaus im Bereich der Floridsdorfer Brücke für Bauzwecke freizumachen und den in diesem Bereich bereits begonnenen Bauabschnitt fortsetzen zu können. Da die Wiener Städtische Lager- und Kühlhaus GmbH jedoch noch erhebliche Erträge aus diesem Lagerhaus erzielte, wurde die Vereinbarung über die Auflösung der Rechte in diesem Bereich aufgeschoben. Die Arbeiten im Bereich des rechten Hochwasserschutzes mußten entsprechend koordiniert werden. Im Bereich des linken Hochwasserschutzes wurden mehrere Bestandsverhältnisse aufgelöst, und zwar im Einvernehmen mit dem Bundesstrombauamt ohne Bezahlung einer Entschädigung. In einigen Fällen allerdings wurden auch hier kleinere Entschädigungen für Verlust von Objekten von der Stadt Wien gewährt.

Im Rahmen der Bewertung der Kulturen und Anlagen auf jenen Kleingartenflächen, die zur Durchführung eines Bauvorhabens von der Stadt Wien aufgekündigt wurden, mußten 1976 die Bewertungen auf rund 420 Kleingartenlosen durchgeführt werden. Sie bildeten die Grundlage für eine Vergleichsregelung mit dem Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs. Die von den einvernehmlich bestellten gerichtlich beideten Sachverständigen ermittelten Werte wurden in einem Kündigungsverfahren außer Streit gestellt. In der Mehrzahl der Fälle war demnach die Einbringung einer Kündigung nicht erforderlich, und es konnte eine rasche Räumung der Flächen durch die Unterbestandnehmer erreicht werden.

Die städtische Liegenschaftsverwaltung hatte mit Beginn des Jahres 1966 12.213 Grundstücke zu betreuen. Im Laufe des Jahres wurden 529 Grundstücke neu in Verwaltung genommen und 367 Grundstücke den fachbezogen verwaltenden Magistratsabteilungen übergeben beziehungsweise sind sie infolge Verkaufes aus der städtischen Verwaltung ausgeschieden. Mit Ende des Jahres standen insgesamt 12.375 Grundstücke in Verwaltung der Magistratsabteilung für Grundstücksangelegenheiten.

1976 wurden 213 Anträge Privater auf Grundbenützung in Anwendung des § 105 der Wiener Stadtverfassung im Magistratsbereich und 3 Anträge durch den zuständigen Gemeinderatsausschuß genehmigt. Zum Zwecke der Freimachung und Bereitstellung von Liegenschaften für die Errichtung von städtischen Wohnhausbauten, Straßen, Sportplätzen, Kindergärten, Parkanlagen, Kleingärten usw. wurden zahlreiche Benützungsbewilligungen widerrufen, Bestandsverträge einvernehmlich gelöst oder gerichtliche Kündigungen eingeleitet. Da der Eigenbedarf der Stadt Wien ständig größer wird, war es auch 1976 nur in Ausnahmefällen möglich, den von der Räumung Betroffenen Ersatzgründe zur Verfügung zu stellen.

Soweit die städtischen Grundstücke von der Verpflichtung zur Säuberung und Betreuung der Gehsteige und Gehwege gemäß § 93 Straßenverkehrsordnung betroffen waren, wurde dieser Pflicht durch Heranziehung von privaten Einzelpersonen und Firmen für die Gehsteigbetreuung nachgekommen. Weiters war bei zahlreichen brachliegenden oder verwilderten städtischen Grundstücken die Säuberung und Ungezieferbekämpfung — in manchen Fällen auch die Neueinzäunung zum Zwecke der Verhinderung weiterer unbefugter Mist- und Gerümpelablagerungen — über andere Magistratsdienststellen oder in direktem Auftrage an Privatfirmen zu veranlassen. Als Folge der Stürme im Frühjahr 1976 wurden auch zahlreiche Maßnahmen zur Feststellung und Beseitigung der Sturmschäden gesetzt. Dabei ist zu erwähnen, daß durch das laufende Beschneiden des Baumbestands auf den städtisch verwalteten Grundflächen die Sturmschäden in Maßen gehalten werden konnten.

Neben den rein administrativen Verwaltungstätigkeiten (steuerliche Belange, Evidenzhaltungen usw.) nahmen auch 1976 die laufenden Besichtigungen der verwalteten Grundstücke und deren Überprüfung an Hand der Verwaltungsunterlagen großen Raum ein. Dazu kam die Verwaltung der 11 städtischen Gast- und Schankgewerbekonzessionen samt den dazugehörigen Baulichkeiten sowie der Flächen, die der Heizbetriebe GmbH (zum Beispiel Spittelau), der Wiener Hafendienstleistungsgesellschaft und der Wiener Städtischen Lager- und Kühlhaus GmbH, in Benützung gegeben und mit deren Superädifikaten bebaut sind.

Im Arbeitsbereich des Baurechts-, Siedlungs- und Kleingartenwesens wurden für Wohnbauzwecke insgesamt 138.096 m<sup>2</sup> Grund an gemeinnützige Genossenschaften und für gewerbliche Zwecke 7.381 m<sup>2</sup> Grund an Interessenten wie Konsumgenossenschaft Wien und EKAZENT abgegeben. 7 Garagenprojekte in 1, Albertinaplatz, 1, Akademiestraße (Künstlerhausgarage), 2, Lilienbrunnengasse, 9, Otto Wagner-Platz, 10, Reumannplatz, 15, Red Star-Platz, und 19, Straßergasse, wurden bearbeitet.

Im Jahre 1976 umfaßte die Verwaltung von Wohnbaurechten — dazu gehören genossenschaftliche und Einzelbaurechte sowie die Stadtrandsiedlungen — Grundflächen im Ausmaß von insgesamt 5.995.392 m<sup>2</sup> und bei den gewerblichen Baurechtsgründen von 568.039 m<sup>2</sup>. Die Verringerung der zu verwaltenden Flächen bei Wohnbaurechten ergab sich aus Verkäufen und Absiedlungen im Bereich der

Stadttrandsiedlung. Im Rahmen der Baurechtsverwaltung wurden 129 Anträge von Baurechtsinhabern auf Bauzinsermäßigung behandelt und einer Genehmigung zugeführt sowie rund 500 Kontrollen von Baurechtsgründen durchgeführt. Weiters wurden 35 Fertigstellungskredite in der Höhe von 1,200.000 S Siedlern und 3 Fertigstellungskredite in der Höhe von 300.000 S dem Zentralverband der Kleingärtner zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen der Kleingartenverwaltung standen zum Jahresende 6,327.871 m<sup>2</sup> Flächen als Kleingärten und 323.430 m<sup>2</sup> als Ernteland in Betreuung. Dabei wurden bei örtlichen Überprüfungen 580 Beanstandungen baulicher und gärtnerischer Art festgestellt und die Beseitigung dieser Mängel veranlaßt und Sachverständige zu rund 690 baupolizeilichen Verhandlungen entsendet. Zusätzliche Aufgaben wurden durch Schaffung einer Kleingartenkoordinierungsstelle wahrgenommen, um alle im Zusammenhang mit dem städtischen Kleingartenwesen auftretenden Fragen einer einheitlichen Regelung zuzuführen. Vor allem soll die Koordinierungsstelle in der Zukunft nicht vertretbare Zeitversäumnisse bei der Ab- und Ansiedlung von Kleingärten verhindern. Die dazu notwendige Materialsammlung ergab, daß in der nächsten Zeit rund 155.000 m<sup>2</sup> kleingärtnerisch genutzte Flächen freizumachen sind. Als Ersatzland stehen 315.000 m<sup>2</sup> von im Eigentum der Stadt Wien befindlichen Flächen zur Verfügung. Weitere 464.000 m<sup>2</sup> als Ersatzland wurden als Reserve für Absiedlungen vorgeplant.

Trotz der Schwierigkeiten und der Konkurrenz auf dem Wiener Liegenschaftsmarkt ist es der Magistratsabteilung für technische Grundstücksangelegenheiten auch im Jahre 1976 in enger Zusammenarbeit mit der Magistratsabteilung für Grundstücksangelegenheiten gelungen, alle jene Grundankäufe zu tätigen, die erforderlich waren, um die Bedürfnisse der „grundverbrauchenden“ Baudienststellen und anderer Bauträger zu befriedigen. Die Ankäufe haben sich 1976 stärker in die Innenbezirke verlagert, in denen nach wie vor die Nachfrage an Wohnbaugrundstücken das Angebot weitaus übersteigt. Beim Erwerb solcher meist altbeauter, vermieteter, relativ kleiner Liegenschaften waren die Bestimmungen des Denkmalschutzes, der Altstadterhaltung, des Mietengesetzes einerseits und die Absichten der Stadtplanung sowie private Interessen der Mieter und Eigentümer andererseits in alle Überlegungen einzubeziehen, so daß in diesen Fällen umfangreichere und schwierigere Bewertungen durchzuführen waren.

Die im Interesse der Liegenschaftskäufer durchgeführten Vorbegutachtungen sowie auch die definitiven Begutachtungen der Kaufpreisangemessenheit gemäß § 8 Wohnbauförderungsgesetz 1968 haben im Jahre 1976 sehr stark zugenommen. Bei der 1976 durchgeführten Perlustrierung der städtischen Grundreserven konnte ein weiterer Teil von Grundstücken mobilisiert und für die Aktion „Siedlungsprogramm“ beziehungsweise als Baurechtsgründe für Gewerbebetriebe bereitgestellt werden. Besonders die Miet- und Nutzwertberechnungen sind 1976 überraschend und kontinuierlich nahezu um 200 Prozent angestiegen. Im Dezernat für Zentrale Liegenschaftsevidenz ging die Umstellung und Prüfung der Daten städtischer Grundstücke weiter. Bis Ende 1976 waren rund 40 Prozent der Daten in einer EDV gerechten Art auf Grundstückskarteikarten übernommen worden.