

# Wohnen

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

Im Jahre 1978 ist die Zahl der Anträge auf Durchführung von notstandspolizeilichen Maßnahmen und Ersatzvorhaben gestiegen. Neu eingelangt sind 80 notstandspolizeiliche Maßnahmen, für 365 Ersatzvorhaben wurden Kostenschätzungen erstellt. Die Magistratsabteilung 64 ersuchte um Durchführung von 68 Anträgen, wobei anlässlich der bescheidmäßigen Vorschreibung zur Vorauszahlung der Kosten für die Ersatzvornahme eine erhebliche Anzahl der Hauseigentümer beziehungsweise Hausverwalter die baubehördlich beauftragten Instandsetzungsarbeiten selbst in Auftrag gaben. Der Magistratsabteilung 25 oblag in diesen Fällen nur mehr die Überwachung der ordnungsgemäßen Durchführung der Arbeiten und die Feststellung, ob dem baubehördlichen Bescheid entsprochen wurde. 9 Ersatzvorhaben wurden durchgeführt und 11 Vollstreckungsverfügungen erlassen. Zur Einbringung der Kosten von 196 notstandspolizeilichen Maßnahmen, einschließlich der Abschränkungen und der Kosten, die der Feuerwehr und der Magistratsabteilung 48 erwachsen, wurde ein Gesamtbetrag von 1.071.489,80 S mittels Bescheid vorgeschrieben. Die erlassenen Kostenbescheide für die 9 durchgeführten Ersatzvorhaben lauteten auf insgesamt 2.925.000 S.

Neben der Ausstellung von 37 Gutachten zur Feststellung der Grenze der zulässigen Mietzinserhöhung nahmen Amtssachverständige an 12 von der Baupolizei aus geschriebenen Ortsgaugenscheinen teil. Weiters wurden 41 Ansuchen um Gewährung zinsfreier Darlehen der Stadt Wien zur Herstellung von Kanalanschlüssen mit einer überprüften Kostensumme von 3.262.427 S bearbeitet.

438 Förderungsanträge aus dem Titel der Wohnbauförderung 1968 mit einer Kostensumme von 6.105.546.000 S zum Bau von 10.234 Wohnungen wurden in bautechnischer Hinsicht geprüft. Davon bezogen sich 197 Anträge auf Mehrwohnhäuser mit 7.877 Wohnungen und 11 Ansuchen betrafen die Förderung zur Errichtung von 1.106 Wohnungen in Heimen. Mit einem veranschlagten Kostenaufwand von 814.669.000 S wurde die Wohnbauförderung für 178 Wohnungen in Eigenheimen beantragt. 52 weitere Aktenstücke betrafen Planauswechslungen und dergleichen.

Von den Schlichtungsstellen und Gerichten langten 3.686 Anträge gemäß §§ 7 und 8 Mietengesetz zur Erstellung technischer Gutachten ein, um die ordnungsgemäßen Erhaltungsarbeiten, die Angemessenheit der dafür ausgewiesenen Beträge und die Richtigkeit der Abrechnung zu prüfen; 3.327 Dienststücke wurden erledigt. Bei der Überprüfung von 961 Anträgen nach § 7 Mietengesetz, von 957 Nachträgen und 868 Rechnungen konnten durch Preis- und Ausmaßprüfungen Kostenherabsetzungen von rund 33 Millionen Schilling erzielt werden. 541 Anträge nach § 8 Mietengesetz sowie sonstige Anfragen wurden behandelt.

Für die Förderung aus dem Altstadterhaltungsfonds wurden 458 Anträge und Rechnungen mit einer Kostensumme von rund 60 Millionen Schilling in technischer Hinsicht und preislicher Angemessenheit überprüft.

Die Zahl der Anträge nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz betrug für die Vorbegutachtung 377. Bei 858 von Hauseigentümern eingebrachten Anträgen für Verbesserungen wurden die eingereichten Kostensummen von 107 Millionen Schilling auf 66 Millionen berichtigt. Bei 7.860 von Mietern eingelangten Anträgen wurden die beantragten Baukosten von 525 Millionen Schilling auf 473 Millionen heruntergesetzt. Die beantragten Verbesserungen betrafen in 9 Fällen Aufzüge, in 6.312 Zentral- beziehungsweise Etagenheizungen, in 3.362 Fällen handelte es sich um die Einrichtung von Bädern und in 1.679 um die von Wasseraborten. 6.046 Anträge hatten die Neuverlegung oder Verstärkung von Gas-, Wasser- oder elektrischen Leitungen zum Ziele, in 295 Fällen ging es um die Teilung oder Zusammenlegung von Wohnungen, in 1.201 um Wärme- und Schallschutzmaßnahmen und in 44 um Verbesserungen sonstiger Wohnungsteile. Die Bürgschaftsfonds-GmbH Wien förderte im Rahmen einer Sonderaktion zur Errichtung und Verbesserung von Komfortzimmern und Sanitäräumen in 204 Beherbergungsbetrieben den Einbau von Bädern, Wasseraborten, Waschtischen usw. mit einer Summe von 2.722.900 S, wobei amtlicherseits die technische Aufsicht und die Überwachung der Einhaltung der Richtlinien durchzuführen waren.

## Wohnhäusererhaltung

Der Gesamtumfang des städtischen Wohnhausbesitzes hat sich nach Übernahme von weiteren Neubauwohnungen und nach Ankauf oder Abbruch von Althäusern im Jahre 1978 um 3.687 auf 213.511 Mieteneinheiten in 13.403 Stiegenhäusern und 3.736 Stiegen oder Einzelobjekten in Wohnsiedlungen erhöht. Der ständige Wohnungszuwachs, die fortschreitende Alterung des gemeindeeigenen Wohnhausbesitzes,

der anhaltende Trend, den Wohnkomfort in den Wohnhausanlagen der Zwischenkriegszeit und der frühen Nachkriegszeit zu verbessern und der Beitrag zur Stadterneuerung und Altstadterhaltung stellten weiterhin wachsende Anforderungen. Die Erhaltung des baulichen Bestandes war durch umfangreiche Instandsetzungsarbeiten sicherzustellen, Versorgungseinrichtungen mußten weiterhin erneuert oder dem Bedarf entsprechend verbessert werden.

In den Wohnhausanlagen, deren erste Benützung vor dem 1. Juli 1954 liegt, wurden Generalinstandsetzungen unter Anwendung der Bestimmungen des § 2 des Zinsstoppgesetzes durchgeführt. Die Instandsetzungskosten werden den Mietern angelastet, wie dies vorher bei Althäusern nach dem § 7 des Mietengesetzes gehandhabt wurde.

In älteren Wohnhausanlagen war durch den Ein- oder Anbau von Personenaufzügen ein Beitrag zur Modernisierung zu leisten; der Umbau von überalterten Mietlokalen wurde fortgesetzt. Wieder waren abbruchreife Althäuser oder sonstige Gebäude und Gebäudereste zu demolieren, wodurch bestandsfreie Grundstücke einer Neuverbauung zur Verfügung gestellt werden konnten.

Im Rahmen der Altstadterhaltung wurde die Revitalisierung von denkmalgeschützten Althäusern fortgesetzt.

An Erhaltungsarbeiten konnten im Jahre 1978 auf Grund der vorhandenen finanziellen Mittel in 406 Stiegen das Rauchfangkopfmauerwerk, in 1.215 die Dacheindeckung und in 407 die äußeren Fenster und Türen bestandssichernd instand gesetzt werden. Instand gesetzt oder erneuert wurden ferner die Fassaden in 397 Stiegen, die Stiegenhausmalerei in 440 und die Hofgehwege bei 399 Stiegen, 347 wurden nach Maßgabe des § 7 Mietengesetz oder des § 2 Zinsstoppgesetz generell instand gesetzt; in 5.109 Stiegen waren diverse Arbeiten durchzuführen.

Die Gebrechensbehebung umfaßte 8.429 Rohrbrüche, Elektroinstallationsgebrechen aller Art wurden in insgesamt 5.982 Stiegen behoben. In Kleinwaschküchen wurden 510 überalterte Einrichtungen gegen moderne Waschgeräte ausgetauscht und in 15 Stiegenhäusern die Stromversorgungseinrichtungen erneuert. Ein Teil des Instandsetzungsprogrammes 1979 mußte bereits 1978 vorbereitet und zur Genehmigung vorgelegt werden. Bei einem Gesamtstand von 8.863 in Erhaltung stehenden elektrotechnischen und elektromechanischen Einrichtungen, nämlich von 4.721 Einzelwaschküchen, 3.376 Aufzügen, wovon 824 nachträglich eingebaut wurden, weiters von 400 Drucksteigerungsanlagen, 115 Pump- und Hebewerken und 251 Gemeinschaftsantennen, mußte die Behebung von 14.592 Gebrechen an Waschkücheneinrichtungen und Pumpanlagen, 8.091 an Aufzügen, 257 an Antennenanlagen und 63 Gebrechen an elektromechanischen Garagentoren veranlaßt werden. Darüber hinaus wurden 685 Waschkücheneinrichtungen auf Erdgasbetrieb umgestellt, 176 Aufzüge generell instand gesetzt und 12 Verstärkeranlagen bei Gemeinschaftsantennen modernisiert.

1978 mußten in 69 Häusern Sicherungsarbeiten durchgeführt sowie 73 Objekte vollständig und 1 Objekt teilweise demoliert werden. Bauliche Veränderungen als Ergänzungs- oder Fertigstellungsarbeiten wurden in neueren Wohnhausanlagen bei den Abgassammlern der Warmwassereinrichtungen durchgeführt; ferner mußten zusätzliche Wärmedämmungen in exponiert liegenden Wohnungen angebracht werden. In Fortführung des Umbaus von überalterten Mietobjekten für neue Verwendungszwecke wurden in der städtischen Wohnhausanlage in 12, Gaudenzdorfer Gürtel 15, in den leerstehenden Räumen der ehemaligen Zentralwaschküche ein Kindertagesheim eingebaut und 5 ebenerdig liegende Invalidenwohnungen geschaffen. In der städtischen Wohnhausanlage in 20, Engerthstraße 83—97, wurde die überalterte Wohnhausbadeanlage mit 7 Wannen und 13 Brausen neu gestaltet sowie neu ausgestattet.

Im Rahmen der Altstadterhaltung wurden durch Revitalisierung von abbruchreifen, jedoch denkmalgeschützten Altobjekten in 7, Gutenberggasse 17, 4 Wohnungen und 2 Lokale, in Gutenberggasse 19, 3 Wohnungen und 1 Lokal, in Gutenberggasse 21, 3 Wohnungen und 1 Lokal sowie in 7, Kirchberggasse 24, 11 Wohnungen gewonnen. Das künstlerisch-architektonische Gesamtbild blieb jeweils erhalten, und im Hausinneren entstanden durch völligen Umbau komfortable Mittelwohnungen. Neben verschiedenen Einzelobjekten wurden weitere Objekte im „Spittelbergviertel“ revitalisiert, für neue Bauvorhaben konnten Vorarbeiten geleistet werden. Im Planquadrat 4. Bezirk wurde mit dem Umbau der Objekte 4, Mühlgasse 21 und 23, begonnen, der Umbau des Objektes 4, Mühlgasse 25, wurde nach Abschluß der Absiedlung in Angriff genommen. Für diese Arbeiten standen Mittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz zur Verfügung, darüber hinaus wurden bei Revitalisierungsbauten zusätzlich Förderungszuschüsse aus dem Altstadterhaltungsfonds angesprochen.

Im Zuge der Verbesserung des alternden Hausbesitzes wurde in 101 Siedlungshäusern der städtischen Wohnsiedlung 10, „Am Wienerfeld“ Ost, die Erneuerung der Wohnungsfenster aus wärmetechnischen Gründen fortgesetzt. Darüber hinaus ist das Programm, Personenaufzüge für die meist älteren Bewohner der Wohnhäuser nachträglich ein- oder anzubauen, von besonderer Bedeutung. 1978 konnten wieder 68 Aufzugsanlagen fertiggestellt werden. In 110 Stiegenhäusern standen Aufzugsanlagen in Bau, in 82 wird mit den Bauarbeiten nach abgeschlossener Planung 1979 begonnen werden. Ansuchen lagen für weitere 280 Aufzüge vor, die nach Maßgabe der personellen Leistungsfähigkeit, jener der Bauwirtschaft und der Aufzugsindustrie sowie nach Maßgabe der Finanzierungsmöglichkeiten in den nächsten Jahren eingebaut werden. Für die

von den Mietern selbst durchgeführten Verbesserungsarbeiten mußte ein umfangreicher Informations- und Servicedienst geleistet werden.

Im Jahre 1978 waren im Monatsdurchschnitt 2.278 Arbeitskräfte von 512 Firmen beschäftigt. Man war weiterhin bemüht, die Beschäftigtenzahl über die Wintermonate möglichst hoch zu halten, so daß die Durchführung von Innenarbeiten insbesondere in diese Jahreszeit verlagert wird. Leider wurden auch 1978 wieder durch Rücksichtslosigkeit und Unachtsamkeit viele Schäden verursacht.

Den Arbeiten gingen 675 abgeführte Anbotsverhandlungen voraus; sie wurden durch 310 kommissionelle Abnahmen zum Abschluß gebracht, an denen neben dem Kontrollamt 811 Firmen teilnahmen. Dem steigenden Aufgaben- und Arbeitsumfang der Abteilung entsprechend wurden 50.190 Rechnungen zur Anweisung gebracht und 27.416 Geschäftsstücke erledigt.

## Wohnungswesen

Im Jahre 1978 wurden in der Magistratsabteilung 50 insgesamt 14.946 Wohnungsansuchen eingebracht; 6.762 Fälle konnten in Vormerkung genommen werden, von denen 1.117 wegen bestehender oder drohender Obdachlosigkeit, 3.266 wegen Überbelages ihrer Wohnungen, 351 wegen gesundheitsschädlicher Wohnungen und 172 wegen getrennten Haushaltes von Ehegatten berücksichtigt werden. 1.395 Parteien konnten ihres Alters oder ihres Gesundheitszustandes wegen ihre in einem höheren Stockwerk gelegene Wohnung nicht mehr erreichen. 396 Ehepaare wohnten in Untermiete und in 65 Fällen handelte es sich um die Räumung von Dienstwohnungen infolge Pensionierung. Am Ende des Jahres 1978 standen 19.536 Wohnungssuchende in Vormerkung; unter denen sich 1.468 sogenannte Notstandsfälle befanden; diese Personen waren obdachlos oder von Obdachlosigkeit bedroht. Durch eine Überprüfungsaktion der vorgemerkten Fälle aus dem Jahre 1972 konnten von den 1.215 überprüften Akten 841 Fälle aus der Vormerkung genommen werden. Die 18 Außenstellen der Vormerkungsgruppe hatten im Laufe des Jahres 22.638 Ansuchen von neuen und bereits vorgemerkt gewesenen Wohnungswerbern in 25.094 Erhebungen zu überprüfen. Außerdem haben 95.948 Parteien vorgeprochen.

In der Zeit vom 1. Jänner bis 31. Dezember 1978 erfolgten 7.027 Zuweisungen von Gemeindewohnungen an Wohnungswerber. Von diesen zugewiesenen Wohnungen wurden 2.484 in Neubauten erstmals vergeben, darunter 740 in Vorvergabe, das heißt, sie wurden noch vor ihrer Fertigstellung zugewiesen. 3.756 Wohnungen in Gemeindebauten wurden neuerlich vermietet und weitere 787 bereits einmal bezogene Wohnungen gegen Entrichtung eines Baukostenbeitrages wieder vermietet.

Die meisten Mieter, nämlich 2.445 oder 34,8 Prozent, kamen aus überbelegten Wohnungen, 742 oder 10,6 Prozent Zuweisungen waren Einzelpersonenfälle, die trotz überbelegten Wohnungen keinen Vormerkungstatbestand bildeten. 712 Fälle oder 10,1 Prozent der Vergaben nahmen Bedacht auf Krankheitsbehinderungen, 512 Mieter (7,3 Prozent der Zuweisungen) kamen aus Häusern, die wegen Assanierung oder Bauvorhaben der Gemeinde Wien abgetreten wurden. In 359 Fällen (5,1 Prozent) erfolgte die Vergabe nach Delogierungen wegen Selbstverschulden, wegen Kündigung infolge Zinsrückstandes bei meist zu hoher Miete oder es waren Jugendamtsfälle und dergleichen. 282 Ehepaare (4,0 Prozent der Zuweisungen) lebten bisher in Untermiete, weitere 115 (1,6 Prozent) in getrennten Haushalten; 255 Familien (3,6 Prozent) kamen aus gesundheitsschädlichen, 20 (0,3 Prozent) aus einsturzgefährdeten Wohnungen, 246 (3,5 Prozent) waren obdachlos oder unmittelbar von der Obdachlosigkeit bedroht. In 364 Fällen (5,2 Prozent) erfolgte die Vergabe, weil wegen Krankheit ärztlicherseits in der Wohnung Wasser, WC oder Bad benötigt wurde. In 301 Fällen (4,3 Prozent) lag ein Wohnungswechsel in eine größere Wohnung aus Gründen der Familienzusammenführung, der Wohnungszusammenlegung oder wegen Zuzug aus den Bundesländern vor. In 30 Fällen (0,5 Prozent) kam es zur Zuweisung nach einem Räumungsauftrag des Gesundheitsamtes wegen offener Tuberkulose. In 192 Fällen (2,7 Prozent) lag die Verpflichtung vor, die Freimachung von Superädifikaten durchzuführen, oder es waren Mieter, die aus gemeindeeigenen Abbruchhäusern kamen und denen von der Gemeinde Wien gemäß Mietengesetz § 21 a eine Wohnung angeboten werden muß. 193 Fälle oder 2,7 Prozent der Vergaben betrafen Krankenschwestern, Politessen sowie Polizisten, die in Kasernen wohnten, oder waren Herbergsfälle. Bei 5,2 Prozent der zugewiesenen Wohnungen wurden 1.823 junge Ehepaare berücksichtigt. Die Ausweisung der sozialen Stellung der Wohnungswerber, die 1978 eine Gemeindewohnung erhielten, zeigt auf, daß es sich überwiegend um Arbeiter und Angestellte handelte: 2.801 (39,9 Prozent) waren Arbeiter und nur im Haushalt Tätige, 1.506 (21,4 Prozent) Angestellte in der Privatwirtschaft, 1.332 (18,9 Prozent) Pensionisten und 1.273 (18,1 Prozent) öffentlich Bedienstete. 104 (1,5 Prozent) freiberuflich oder selbständig Erwerbstätige und 11 Ärzte (0,2 Prozent) befanden sich gleichfalls unter den in Gemeindewohnungen einziehenden Mietern.

Das Referat für Wohnbeihilfe hatte weiterhin eine starke Zunahme des Arbeitsanfalles zu verzeichnen. So wurden im Jahre 1978 27.816 Anträge eingebracht, von denen 27.629 bescheidmäßige Erledigungen, wie Zuerkennungen, Änderungen, Ablehnungen und Einstellungen waren. Zuerkennungsbescheide wurden 14.145 erlassen. Obwohl in Durchführung der Verordnung der Wiener Landesregierung vom 7. Septem-

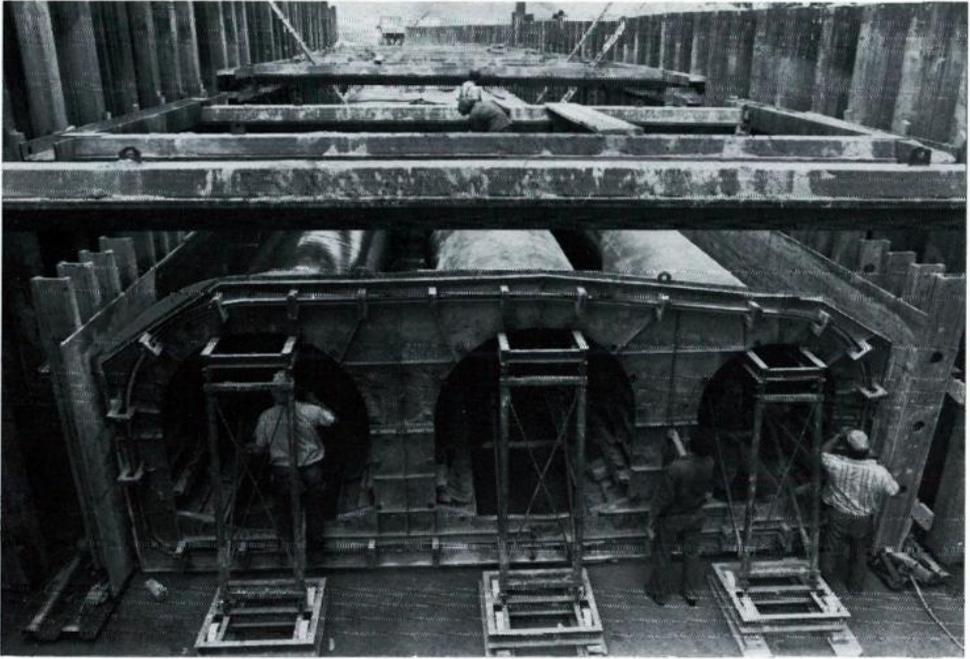


Vizebürgermeister Hubert Pfoch (Amtsführender Stadtrat für Wohnen, Bildmitte) und Amtsführender Stadtrat Hans Böck (Bauten, links im Bild) besichtigen die vor der Fertigstellung stehende städtische Wohnhausanlage im 15. Bezirk, Weiglasse

#### Wohnungswesen

Die städtische Wohnhausanlage im 23. Bezirk, Breitenfurter Straße 291—311, hat in sieben Stiegenhäusern 63 Wohnungen. Der Anlage ist östlich ein größerer Grünraum vorgelagert





Bau eines neuen Sammelkanals im Prater

Kanalisation

Kanalräumung mit einem Radlader



ber 1977, LGBl. für Wien Nr. 26/1977, ab Jänner 1978 die Stundungsmöglichkeit der Tilgungsrate für ein allfällig gewährtes Eigenmitteldarlehen wegfiel und seither die Tilgungsrate dem anerkannten Wohnungsaufwand angerechnet wird, ist nur eine geringfügige Erhöhung der durchschnittlich zuerkannten Wohnbeihilfe von 958 auf 967 S monatlich zu verzeichnen, da im Jahre 1978 die Richtsätze für die Gewährung der Wohnbeihilfe nicht erhöht wurden. 877 Anträge wurden hauptsächlich wegen zu hohen Familieneinkommens abgewiesen, 944 Wohnbeihilfen aus diesem Grund eingestellt. In 11.663 Fällen waren Änderungsbescheide zu erlassen. Die Frequenz der Informationsstelle für Wohnbeihilfen, die zugleich auch Einreich- und Bearbeitungsstelle für Wohnbeihilfen ist, stieg ebenfalls weiter an. So sprachen im Jahre 1978 30.520 Mieter, Nutzungsberechtigte, Wohnungseigentümer oder Personen vor, die ihre Wohnung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz 1969 verbessert haben oder verbessern wollten und daher für die Rückzahlung des Wohnungsverbesserungskredites Wohnbeihilfe beantragten. Telefonische Auskünfte wurden an 19.754 Personen erteilt.

Die Bearbeitung von Stundungen und Ratenzahlungen von Baukostenbeiträgen, Ausfallhaftungen von zinslosen Wohnbaukrediten (Wiener Wohnbaufonds und Wiener Wohnbauförderungszuschußfonds), von Wohnungstauschen sowie von Abschreibungen von ausstehenden uneinbringlichen zinslosen Wohnbaukrediten und Eigenmitteldarlehen wurde weitergeführt. Von den mit Ende des Jahres noch anhängigen 7.997 Stundungsakten waren 1.487 einer Überprüfung beziehungsweise Neubemessung zu unterziehen. Mit Verordnung der Wiener Landesregierung vom 5. Dezember 1978, LGBl. für Wien Nr. 39/1978, wurde in Entsprechung des § 15 Abs. 8 Wohnbauförderungsgesetz 1968 die Richtsatzänderung im ASVG auch im Bereich der Wohnbeihilfe berücksichtigt.

Besonderes Augenmerk wurde auf die Vermögens- und Kapitallage der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen gerichtet, um bei einer allfälligen wirtschaftlichen Gefährdung unverzüglich entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können. Dadurch war es möglich, Liquiditätsschwierigkeiten rechtzeitig abzuwenden. Im Zuge dieser Tätigkeit wurden 41 Prüfungsberichte bearbeitet und die rasche Behebung der darin festgestellten Mängel veranlaßt. Im Verhandlungswege ist es auch wieder gelungen, 117 Beschwerdeführern zu ihrem Recht zu verhelfen oder berechnete Vorbringen einer positiven Erledigung zuzuführen. In besonderen Fällen wurde zur Lösung der Probleme der gesetzliche Prüfungsverband herangezogen. Dem Wohnungsberatungszentrum konnten durch Verhandlungen mit Förderungsbewerbern 801 geförderte Wohnungen für Wohnungssuchende zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der aufsichtsbehördlichen Tätigkeit über gemeinnützige Wohnungsunternehmen wurden 41 Prüfungsberichte, 94 Bilanzen und Geschäftsberichte und 78 Versammlungsprotokolle bearbeitet. 11 Gebarungs- und Gemeinnützigkeitsbestätigungen sowie 6 Ausnahmegenehmigungen wurden ausgefertigt, 2 Baupausen durchgeführt, 16 Satzungs- beziehungsweise Geschäftsvertragsänderungen beantragt und 2 Fusionierungen sowie 2 Sitzverlegungen überprüft. Neben der Teilnahme an 7 Versammlungen wurden 79 Besprechungen mit Vertretern von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und 31 Besprechungen mit Vertretern des Verbandes beziehungsweise der Finanzlandesdirektion geführt. 46 Berichte, Antwortentwürfe und Stellungnahmen waren an vorgesetzte Dienststellen abzufassen und 11 Anfragen von Gerichten und anderen Behörden zu beantworten. In 13 Fällen waren Anfragen an andere Behörden und an den Prüfungsverband, in weiteren 52 Anfragen, Anweisungen und Aufforderungen an gemeinnützige Wohnungsunternehmen zu richten. Ferner waren 114 Eingaben und Anfragen von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und 24 Eingaben und Beschwerden von Parteien abzuhandeln sowie 93 Vorsprachen von Parteien anzuhören. 81 Verhandlungen mit Förderungsbewerbern dienten der Festlegung jener Wohnungen, für die der Stadt Wien ein Vorschlagsrecht einzuräumen ist.

In der Zentralen Schlichtungsstelle betrug der Gesamteinlauf des Jahres 1978 508 Geschäftsstücke gegenüber einem Gesamtauslauf von 622 Geschäftsstücken. Seit der Kundmachung des Wohnungseigentumsgesetzes 1975, BGBl. Nr. 417/1975, ist die Anzahl der Anträge auf die Festsetzung der Wohnungseigentumsanteile zunächst stark angestiegen, nunmehr aber eine Stabilisierung festzustellen. Die Anträge auf Mietzinserhöhung gemäß § 2 des Zinsstoppgesetzes haben zwar gegenüber früheren Jahren zahlenmäßig nicht zugenommen, aber infolge der ständigen Teuerung auf dem Bausektor nahm die Erhöhung der Mietzinse ein immer größeres Ausmaß an und belastet die minderbemittelte Bevölkerung enorm. Auch die Mietengesetznovelle 1974, BGBl. Nr. 409/1974, hat durch die Festsetzung der Obergrenze unter Hinweis auf den Vergleichsmietzins gemäß § 32 Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 4 Wohnbauförderungsgesetz 1968 erhebliche Mehrarbeit gebracht. Es wird versucht, diese mit Hilfe von Formularen zu bewältigen, und zwar insbesondere durch Bescheidformulare, Formulare für die Gerichte bezüglich der Berechnung der Vergleichsmietzins gemäß § 7 Abs. 2 Mietengesetz im Zusammenhang mit § 32 Abs. 2 Ziff. 1, 2 und 4 Wohnbauförderungsgesetz sowie durch Formulare für das Anfordern fehlender Unterlagen von den Vermietern. Eine bedeutende Mehrarbeit war durch die Ausfüllung der Bescheinigungen für die Mietzinsbeihilfe gemäß § 106 a des Einkommenssteuergesetzes gegeben, die ein erheblicher Teil der Mieter von Gemeindebauten und sonstigen größeren Wohnanlagen der Steuerbehörde vorzulegen hatte.

Im Rahmen der Wohnbauförderung hat der Beirat 6.963 Wohnungen, 64 Lokale und 1.133 Ledierräume positiv begutachtet. Gleichzeitig genehmigte die Landesregierung Darlehen in der Höhe von

2.589,450.800 S zur Errichtung von 6.353 Wohnungen, 112 Lokalen und 1.027 Ledigenräumen, einen Gesamtbetrag von 30,617.500 S zur Sanierung von 29 Wohnungen und Errichtung von 83 Aufzügen und zur Abdeckung von Lohnerhöhungen und Mehrwertsteuer sowie von Erschwernissen einen von 181,898.100 S. Für 6.382 Wohnungen, 113 Lokale und 1 Ordination sowie für 1.027 Ledigenräume in 8 Heimen wurden 2.777,626.300 S, zur Durchführung von Verbesserungen größeren Umfanges Darlehen in der Höhe von 30,617.500 S zugesichert. Zur Erleichterung der Eigenmittelaufbringung wurden 3.831 Anträge erledigt und hierfür Eigenmittlersatzdarlehen über insgesamt 189,924.000 S zugesichert. 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 Auszahlung gelangten an Wohnbauförderungsdarlehen 2.889,762.000 S, an Annuitätzuschüssen 381,716.000 S, an Darlehen für Verbesserungen gemäß Wohnbauförderungsgesetz 1968 § 1 Abs. 1 lit. d 35,994.000 S und zinsfreie Darlehen zur Erleichterung der Eigenmittelaufbringung in der Höhe von 189,924.000 S. Weiters wurden zur Herabsetzung der Annuität aus den Mitteln des Wiener Wohnbauförderungszuschußfonds Annuitätzuschüsse von insgesamt 78,316.000 S gewährt. Im Jahre 1978 konnten 26 Wohneinheiten nach den Bestimmungen des Beschlusses des Wiener Gemeinderates über eine Förderungsaktion zum Ausbau von Dachböden für Wohnzwecke in einem Ausmaß von 5,230.200 S gefördert werden. Im Rahmen des Rückzahlungsbegünstigungsgesetzes wurden 624 Anträge eingebracht, die auf Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften überprüft wurden. Davon konnten für 466 positiv erledigte Begehren 31,027.808 S dem Land Wien refundiert werden. Mit Beschluß der Wiener Landesregierung vom 18. Jänner 1978 wurde für die Errichtung von Eigenheimen das Landesdarlehen in diesem Jahr mit einem Fixbetrag von 250.000 S pro Wohneinheit gewährt. Dieser Betrag erhöht sich für jedes im Haushalt lebende Kind, für das Familienbeihilfe bezogen wird, um jeweils 20.000 S. Weiters wurden mit Verordnung vom 28. Juni 1978, LGBl. für Wien Nr. 19/1978, die angemessenen Gesamtbaukosten je Quadratmeter neu festgelegt, mit Verordnung vom 5. Dezember 1978, LGBl. für Wien Nr. 38/1978, die Bestimmungen über die Gewährung von Eigenmittlersatzdarlehen sowie mit LGBl. für Wien Nr. 39/1978 die Bestimmungen über die Gewährung von Wohnbeihilfen abgeändert. Die beiden letztgenannten Verordnungen werden allerdings erst im Jahre 1979 wirksam und waren erforderlich, um die im Wohnbauförderungsgesetz 1968 enthaltenen Mindestvoraussetzungen zu erfüllen. Anlässlich des 10-jährigen Bestandes der Wohnbauförderung 1968 wurde eine Broschüre über die Erfolgslage im geförderten Wohnbau erstellt. Nach umfangreichen Vorarbeiten konnte das gemäß § 25 Wohnbauförderungsgesetz 1968 für die Jahre 1978 bis 1982 zu erstellende Wohnbauprogramm dem Wohnbauförderungsbeirat für das Land Wien vorgelegt werden, der eine positive Begutachtung vornahm. Dieses Wohnbauprogramm, das die Förderung von rund 36.300 Neubauwohnungen vorsieht, wurde von der Wiener Landesregierung am 5. Dezember 1978, unter Pr.Z. 4257, zum Beschluß erhoben.

Im Jahre 1978 wurden 9.505 Anträge auf Gewährung von Förderungsmaßnahmen nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz eingebracht. 8.634 Fälle wurden unter Berücksichtigung von 8 Prozent Geldbeschaffungskosten mit einem Darlehensausmaß von 566,508.617 S zugesichert. Die gewährten Annuitätzuschüsse ergeben bei einer durchschnittlichen Darlehenslaufzeit von 10 Jahren 362,300.575 S. Am 26. Juli 1978 trat die im BGBl. Nr. 337/1978 enthaltene Änderung des Wohnungsverbesserungsgesetzes in Kraft. Mit dieser Novelle wurden nicht nur neue Förderungstatbestände geschaffen, wie Maßnahmen, die die Verminderung des Energieverlustes und des Energieverbrauches von Zentralheizungs- und Warmwasseranlagen bewirken, sondern auch solche, die den Wohnbedürfnissen von Behinderten und alten Menschen dienen, wie die Beseitigung architektonischer Barrieren. Darüber hinaus wurde der Förderung energiesparender Maßnahmen insofern besonderes Augenmerk zugewendet, als die Baubewilligung des Objektes, in dem derartige Maßnahmen vorgenommen werden sollen, bereits vor dem 1. Jänner 1974 erteilt sein muß und die Förderung des Anschlusses von Zentralheizungsanlagen an Fernwärme bezüglich der Baubewilligung überhaupt an keinen Zeitpunkt gebunden ist. Außerdem schreibt die Novelle der Vollziehung vor, auf die Gewährung der Förderung zur Beseitigung von Substandardwohnungen besonders Bedacht zu nehmen. So wurde die Grenze von 100.000 S in den Fällen in Wegfall gebracht, in denen die Verbesserung zur Beseitigung von Substandardwohnungen führt. In Hinblick darauf, daß die seinerzeitige Mittelknappheit im Bereich der Wohnungsverbesserung im Jahre 1978 keine besonderen einschränkenden Maßnahmen erforderte, beschloß der Wohnbauförderungsbeirat wieder eine Öffnung der Förderung auch für solche Objekte, für die die baubehördliche Bewilligung vor dem 1. Jänner 1968 erteilt wurde. Aus diesen Gründen wurde von der bisherigen Praxis, Aufzüge jedenfalls im Rahmen der großen Wohnungsverbesserung zu fördern, wieder abgegangen.

In Einzelanlagen wurden 2.488 Wasser-, 1.689 Strom- und 1.819 Gasinstallationen gefördert, gleichfalls die Einrichtung von Heizungen in 6.296, von Badeanlagen in 3.362 und von WC-Anlagen in 1.679 Wohnungen begünstigt. 310 Fälle von Wohnungszusammenlegungen, 2 Wohnungsteilungen, 352 Änderungen der Grundrißgestaltung sowie 1.154 Schall- und Wärmeisolierungen konnten gefördert werden. In Gemeinschaftsanlagen wa-

ren es 16 Wasser-, 19 Strom- und 15 Gassteigleitungen, ferner die Einrichtung von 2 Aufzügen, 16 Zentralheizungen, 48 Maßnahmen zur Schall- und Wärmeisolierung sowie 85 sonstige Maßnahmen, für die das Wohnungsverbesserungsgesetz in Anspruch genommen wurde.

Unter Bedachtnahme auf die bevorstehende Neuorganisation des Wohnungsverbesserungsreferates wurden eingehende Kontaktgespräche mit der Magistratsdirektion-Automatische Datenverarbeitung sowie mit allen an der Vollziehung des Wohnungsverbesserungsgesetzes beteiligten Dienststellen geführt.

## Verwaltung der städtischen Wohn- und Amtsgebäude

Für den nachträglichen Einbau einer Zentralheizung in der Wohnhausanlage in 20, Burghardtgasse 32—38, mit Anschluss an das bestehende Kesselhaus in 20, Jägerstraße 89—95, wurden Wohnungsverbesserungsmittel in der Höhe von 2.550.000 S beantragt und seitens der Magistratsabteilung 50 auch zugesichert. Die Arbeiten konnten Ende 1978 abgeschlossen werden, 38 Mietobjekte dieser Anlage wurden bereits mit Wärme versorgt. Ferner wurden in 9 Fällen Wohnungsverbesserungsmittel für den Einbau von Heizungen, deren Baukosten-summe sich auf 168.000 S belief, beantragt, 7 Zusicherungen wurden dafür erteilt. Vorarbeiten für den nachträglichen Einbau von Zentralheizungsanlagen mit Anschluss an das Fernheizwerk für die Wohnhausanlagen in 9, Gussenbauergasse 5—7, 19, Philippovichgasse 1, und 20, Adalbert Stifter-Straße 23—31, waren im Gange. Für die Wärmedämmung in 2 Wohnhausanlagen liefen 2 Anträge um Verbesserungsmittel in der Höhe von 14.550.000 S; ein Darlehen in der Höhe von 2.650.000 S wurde bereits zugesichert. Für die nachträgliche Installation von Aufzügen wurden Förderungsmittel nach dem Wohnbauförderungsgesetz beantragt. Bei der Magistratsabteilung 50 wurden 26 Anträge um Gewährung von Darlehen in der Höhe von 87.770.000 S für 107 Aufzüge in 26 Wohnhausanlagen eingebracht; in 20 Fällen wurde bereits eine Zusicherung erteilt. Für die Revitalisierung des städtischen Althauses in 7, Kirchengasse 17, im Spittelbergviertel, wurden bei einer Baukosten-summe von 18.000.000 S Wohnbauförderungsmittel beantragt. Für den Umbau des städtischen Althauses 4, Mühlgasse 21—25, im Planquadrat wurden bei einer Baukostensumme von 12.950.000 S die beanspruchten Förderungsmittel bereits zugesichert. Vorarbeiten für den Umbau und die Verbesserung des Hauses 4, Mühl-gasse 17, wurden durchgeführt.

Der Personalstand betrug am Jahresende 211 Bedienstete, davon versahen 203 in der Wohnhäuser-verwaltung und 8 in der Amtshäuserverwaltung ihren Dienst. Am 31. Dezember 1978 verwaltete die Abteilung 1.339 Wohnhausneubauten mit 12.614 Stiegen, 186.417 Wohnungen und 8.745 Geschäftsräumen sowie 18 Wohnsiedlungen mit 3.736 Stiegen oder Einzelobjekten, die 6.122 Wohnungen und 258 Geschäftsräume umfaßten. In den verwalteten 534 Althäusern befanden sich 695 Stiegen mit 8.961 Wohnungen und 1.604 Ge-schäftsräumen, in den 28 Anteilhäusern 40 Stiegen mit 476 Wohnungen und 68 Geschäftsräumen. Mit den 54 Stiegen mit 708 Wohnungen und 152 Geschäftsräumen in 41 Stiftungshäusern standem somit 1.960 Ob-jekte und Liegenschaften mit 17.139 Stiegen oder Einzelobjekten in Verwaltung, in denen 202.684 Wohnungen und 10.827 Geschäftsräume untergebracht waren.

Vom 1. Jänner bis 31. Dezember 1978 wurden in 25 Wohnhausneubauten 189 Stiegen mit 3.834 Wohnun-gen und 192 Geschäftsräumen, in 40 Althäusern 36 Stiegen mit 334 Wohnungen und 100 Geschäftsräumen so-wie 16 Stiegen mit 252 Wohnungen und 4 Geschäftsräumen in 3 Anteilhäusern in die Verwaltung ü b e r n o m m e n . Im gleichen Zeitraum verminderte sich der Stand um 2 Wohnhausneubauten mit 281 Wohnungen und 12 Geschäftsräumen, ferner um 57 Althäuser mit 61 Stiegen, 591 Wohnungen und 124 Ge-schäftsräumen, um 3 Anteilhäuser mit 3 Stiegen, 14 Wohnungen und 2 Geschäftsräumen und um 1 Stiftungs-haus mit einer Stiege und 5 Wohnungen. Somit standen am Jahresende 1978 5 Objekte, 169 Stiegen, 3.527 Wohnungen und 160 Geschäftsräume mehr in Verwaltung als 1977.

Im Jahre 1978 erhöhte sich die Zahl der von der Gemeinde Wien mit B a d e e i n r i c h t u n g e n ausge-statteten Wohnungen um 3.867 auf 112.717, davon sind 37.801 mit Brausebädern und 74.916 mit Wannebä-dern eingerichtet. Die Zahl der von den Mietern mit Eigenmitteln geschaffenen Badeeinrichtungen stieg im gleichen Zeitraum um 918 auf 36.869. Somit waren am 31. Dezember 1978 insgesamt 149.586 Gemeindewohn-ungen oder 73,8 Prozent mit Bädern ausgestattet. Mit Stichtag 31. Dezember 1978 standen den Mietern in städtischen Wohnhäusern 3.376 A u f z ü g e zur Verfügung, von denen 824 nachträglich eingebaut wurden. Die Anzahl der z e n t r a l b e h e i z t e n Wohnungen erhöhte sich von 44.629 auf 47.701, davon wurden 23.148 durch ein Fernheizwerk versorgt. Die Zahl der A b s t e l l p l ä t z e für Kraftfahrzeuge betrug Ende 1978 24.906; 46.166 Mietobjekte in 251 Wohnhausanlagen waren an F e r n s e h g e m e i n s c h a f t s a n -t e n n e n angeschlossen. Die städtischen Wohnhausanlagen wurden von 4.200 Hausbesorgern be-treut, von denen 362 hauptberuflich beschäftigt sind. Mit 31. Dezember 1978 standen in den städtischen Wohnhausanlagen 14 H a u s b ä d e r mit 106 Brausen und 33 Wannen zur Verfügung. Insgesamt 22.132 Ba-dekarten wurden verkauft, was im Vergleich zu 1977 einen Frequenzrückgang von 14,7 Prozent bedeutet. 3 Hausbäder wurden aufgelassen, 1 Hausbad neu errichtet. Weiters waren 4.721 maschinell eingerichtete W a s c h k ü c h e n vorhanden, von denen 3.612 gas- und 1.109 stromgeheizt sind.

Die Zahl der Mietverträge für Erst- und Wiedervermietungen betrug 8.259, dazu kamen 2.114 Mietverträge für Kfz-Stellplätze.

Die Hausinspektoren betreuten in den Sprechstunden 333.645 Parteien, erledigten 4.685 Mietrechtsfortsetzungen und nahmen 64.468 Schadensmeldungen an die Magistratsabteilung 27 vor. In 19.543 Schadensfällen bezahlten sie die Bestellungen aus dem Handpauschale. Ferner nahmen sie monatlich in 11.109 Fällen die Ablesung und das Inkasso der Elektro-Sub-Zähler in den maschinell eingerichteten Kleinwaschküchen vor. Das Mobile Team der Hausinspektoren führte 1.492 Erhebungen durch.

Mit Stand vom 31. Dezember 1978 verwaltete die Magistratsabteilung 52 73 Amtshäuser, wovon ein Amtshaus in 12, Niederhofstraße 21–23, im Wohnungseigentum steht, ferner 72 Häuser für verschiedene Zwecke, 7 Kirchen und Pfarrhöfe sowie 5 Kapellen. Für sämtliche Kapellen, die sich im Eigentum der Stadt Wien befinden, besteht zwar die Verwaltungszuständigkeit der Abteilung, die Übernahme der einzelnen Objekte ist jedoch noch im Gang. Dazu kommen Geschäftslokale und Vitrinen in 2 U-Bahn-Verkehrsbauwerken, die auf Namen und Rechnung der Magistratsabteilung 38 verwaltet werden, und schließlich 4 Patronate und Amtshäuser in bei anderen Dienststellen oder bei gemeindefremden gemieteten Objekten. In diesen Objekten befanden sich außer den Amträumen der städtischen Hoheitsverwaltung 79 Dienstwohnungen für Amtshauswarte und Hausbesorger, 10 Mietwohnungen sowie 96 an natürliche Personen vermietete Geschäftsobjekte.

Daneben bestanden noch Benützungsrechte, wie Miet-, Bittleih-, Pacht- und Mitbenützungsverträge, an Räumen, die in 198 Fällen von gemeindefremden juristischen Personen in 37 städtischen Unternehmungen und in 53 Fällen betriebsmäßig veranschlagt städtischen Dienststellen eingeräumt worden sind.

## Grundstücksangelegenheiten

Der Aufgabenbereich der Magistratsabteilung 69 betrifft Grundtransaktionen, Grundfreimachungen und die Verwaltung von Liegenschaften.

Die Haupttätigkeit auf dem Gebiet Grundtransaktionen umfaßt den Grundan- und -verkauf, die Vergabe von Baurechten an Genossenschaften und Gewerbebetriebe, die Transaktionen im Zuge von Baureifmachungen privater Liegenschaften und die Sicherstellung des zügigen U-Bahn-Baues durch den Abschluß von Käufen, Servitutsverträgen und Entschädigungen.

Im Jahre 1978 wurden diesbezüglich den beschlußfassenden Organen 304 Anträge für Transaktionen, 33 für Baurechtsbestellungen und 15 Sammelanträge für 88 Bauzinsermäßigungen zur Genehmigung vorgelegt sowie 119 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, Pensionistenheime usw., und die Schaffung von notwendigen Bauland- beziehungsweise Grundreserven. Insgesamt wurden 735.178 m<sup>2</sup> in der Höhe von 458.515.000 S angekauft. Die Beschaffung von Grundstücken für das Wohnbauprogramm besonders im verbauten Gebiet stieß auch 1978 auf große Schwierigkeiten, da bei den Grundeigentümern in den meisten Fällen geringe Verkaufswilligkeit herrschte und die geforderten Preise meist überhöht waren. Trotz der bestehenden Schwierigkeiten konnten für den Wohnbau größere Grundflächen erworben werden.

Eine der wesentlichsten Aufgaben bestand auch darin, die zunehmenden Aktivitäten der Stadt Wien auf dem Gebiet der Stadterneuerung zu bewältigen. Primär davon betroffen waren das bereits beschlossene Assanierungsgebiet Ottakring sowie das projektierte Assanierungsgebiet Mariahilf. Dazu kamen noch einige andere im dicht verbauten Gebiet gelegene Blöcke, die ebenfalls einer Sanierung zugeführt werden sollten oder über die nach Maßgabe der Möglichkeiten künftig ebenfalls die Assanierungsverordnung verhängt werden wird. In Ottakring ist die Magistratsabteilung 69 vorerst mit der Überwachung der Tätigkeit des dort eingesetzten Gebietsbetreuers befaßt, dessen Aufgabe es ist, die von der Bevölkerung unmittelbar herangetragenen Probleme im Einvernehmen mit der Abteilung selbst beziehungsweise mit den davon betroffenen Dienststellen des Magistrates einer Lösung zuzuführen. Darüber hinaus wurde in diesem eng begrenzten Gebiet die Liegenschaft Wichtelgasse 3 sowie das für die Realisierung des geplanten Parks notwendige Grundstück, das an das Objekt Wichtelgasse 12 angrenzt, dazugekauft. Die mit den Eigentümern der Liegenschaft Ottakringer Straße 105, von deren Grundstück eine rund 1.000 m<sup>2</sup> große Fläche ebenfalls für den Park erworben werden muß, geführten Verhandlungen standen vor dem Abschluß. Im künftigen Assanierungsgebiet Mariahilf wurden auf Grund einer Empfehlung der Magistratsabteilung 21 Verhandlungen mit den Eigentümern des Hauses 6, Bürgerspitalgasse 4, geführt und positiv abgeschlossen. Ferner erfolgte die Umwidmung eines Teiles des sogenannten Vösendorfer Feldes in ein Industriegebiet. Mit den Aufschließungsarbeiten konnte durch die intensive Ankaufstätigkeit der Abteilung, mit der alle fehlenden Restflächen für diesen ersten Bauteil erworben wurden, begonnen werden. Darüber hinaus war es möglich, in Hinblick auf eine eventuelle Ausweitung dieses Betriebsbaugebietes Verhandlungen über Flächen im Gesamtausmaß von rund 40.000 m<sup>2</sup> abzuschließen und Flächen im Ausmaß von 30.000 m<sup>2</sup> zu erwerben. Auf Grund der abgeschlossenen Untersuchungen über die Standortwahl des Wasserbehälters Bisamberg und dessen exakte Festlegung durch die Wasserwerke hat die Abteilung im Jänner 1978 die

Verhandlungen mit den 25 davon betroffenen Liegenschaftseigentümern aufgenommen. Der künftige Bauplatz für den Wasserbehälter wird ein Ausmaß von etwa 29.000 m<sup>2</sup> haben. Es wurden bisher mit 16 der betroffenen Eigentümer Verträge abgeschlossen; die Fläche, die zusammen mit den für den gleichen Zweck benötigten Tauschflächen als Grundreserve erworben wurde, beträgt 62.000 m<sup>2</sup>. Die Gespräche mit den übrigen Eigentümern waren so weit gediehen, daß mit einem Abschluß aller notwendigen Transaktionen bis Ende 1979 gerechnet werden kann.

Ein weiterer wichtiger Aufgabenbereich der Transaktionsabteilung betrifft die Vergabe von Baurechten für Wohnzwecke und gewerbliche Betriebe sowie den Abschluß von Servitutsverträgen und Entschädigungsübereinkommen für den U-Bahn-Bau. Zur Sicherstellung des U-Bahn-Baues wurden Transaktionen getätigt, die auf den Erwerb von Grundeigentum, von Grunddienstbarkeiten und anderen sehr vielfältigen Benützungsberechtigungen abzielen. Dazu gehören insbesondere Berechtigungen zur Ausführung von Brunnenverschließungen, zur Errichtung von Grundwasserbrunnen, Bödenverfestigungen, Probebohrungen, Fundamentuntersuchungen, Kanalverlegungen, Neuerrichtung von Lichtschächten und zu Einfriedungen im Bereich fremder Liegenschaften. Diese Tätigkeit ist zwar mit verhältnismäßig geringem Kostenaufwand verbunden, aber dennoch sehr arbeitsintensiv. Wie bei den meisten Transaktionen für den U-Bahn-Bau waren die Verhandlungen 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 und zeitaufwendige Weise eingeholt werden, wenn die Gebäudeverwalter oder Rechtsanwälte sich nicht bereit erklärten, alle Eigentümer zu vertreten. Im Bereich des vorhandenen Grundnetzes der U-Bahn wurden die Transaktionen mit einem Eternitwerk, das Areal 1, Kärntner Straße 4, betreffend, mit den Eigentümern der Liegenschaften 1, Seilergasse 3, und 4, Rilkeplatz 9, sowie der Vertrag zur Legalisierung des Lüftungsbauwerkes in 2, Czerningasse, durchgeführt. Für die Verlängerung der U-Bahn-Linie 1 nach Kagran konnten der Servitutsvertrag mit den Österreichischen Bundesbahnen betreffend 2, Lassallestraße, der Kaufvertrag mit der Erzdiözese Wien betreffend Russenkirche, ein Benützungsübereinkommen betreffend 2, Vorgartenstraße 144, und 2, Lassallestraße 17, ein Bestandsvertrag zur Sicherung einer Baustelleneinrichtungsfläche für den IX. Bauabschnitt sowie ein Benützungsübereinkommen in Verbindung mit dem Unterwerk Lassallestraße abgeschlossen werden. Die übrigen Verhandlungen über die Sicherstellung der Trasse zur Verlängerung der U-Bahn-Linie 1 wurden intensiv weitergeführt und standen zum Teil vor dem Abschluß. Die Tätigkeit im U-Bahn-Referat ist jedoch nach Abschluß des Vertrages im Gegensatz zu einer gewöhnlichen Transaktion nicht beendet. Vielmehr fungiert die Abteilung während der gesamten Baudauer im Bereich der vom Baugeschehen betroffenen Liegenschaften auf Grund ihrer während der Verhandlungen aufgebauten Kontakte zu den Grundeigentümern als vermittelndes Organ zwischen den technischen Dienststellen und den Liegenschaftseigentümern.

Die für den Bau des ersten Streckenabschnittes der Straßenbahnlinie 64 notwendigen Transaktionen wurden so weit vorangetrieben, daß die Bauarbeiten termingerecht und unbehindert durchgeführt werden konnten. Die letzten beiden Transaktionen zur Sicherstellung aller benötigten Flächen standen vor dem Abschluß. Von den Wiener Verkehrsbetrieben wurde das Projekt für die Verlängerung der Linie 64 bis zur Ketzergasse vorgelegt. Die Gespräche mit den betroffenen Grundstückseignern wurden daraufhin im Oktober 1978 aufgenommen und konnten in einem Fall ebenfalls ganz zum Abschluß gebracht werden.

Der ständige Ausbau des städtischen Straßennetzes bringt es mit sich, daß für diese Zwecke eine größere Anzahl von Transaktionen durchgeführt werden müssen. In mehreren Fällen war die Stadt Wien gezwungen, gegen jene Grundeigentümer ein Enteignungsverfahren einzuleiten, die zu einer freiwilligen Veräußerung der Straßengrundflächen nicht bereit waren oder einen übermäßig vom Verkehrswert abweichenden Preis gefordert hatten. Die Behörde ist aber im Zuge des Enteignungsverfahrens gesetzlich verpflichtet, den Parteien eine gütliche Einigung vorzuschlagen, die in vielen Fällen von den Grundeigentümern akzeptiert wurde, so daß die Zahl der tatsächlich ergangenen Enteignungsbescheide verhältnismäßig gering war. Für den Ausbau der Verkehrsflächen wurden insgesamt 31.450 m<sup>2</sup> Grundflächen erworben.

Zur Sicherstellung der infrastrukturellen Einrichtungen konnten Transaktionen getätigt werden, die den Ankauf von Gründen für Schulbauplätze, Kindergärten, Müllablagerungen, Wasserschutz usw. zum Gegenstand hatten. Das Ausmaß der für diese Zwecke erworbenen Flächen betrug 431.000 m<sup>2</sup>.

Im Rahmen der Schwechat-Unterlauf-Regulierung wurden mehrere Transaktionen durchgeführt. Diese Flußregulierung steht in engem Zusammenhang mit dem Ausbau der Flughafenautobahn. Außerdem wurden im Zuge der Durchführung des verbesserten Hochwasserschutzes für Wien Grundflächen in Langenzersdorf erworben, die zur Verbreiterung und Höherziehung des sogenannten Donaugarbendamms dienen.

Zahlreiche Grundtransaktionen wurden auch für die Schaffung von notwendigen Bauland- und Grundreserven durchgeführt; die Flächen liegen zum großen Teil in den Außenbezirken. Im Bereich des Wald- und Wiesengürtels konnten zur Sicherung des Erholungsraumes Grundankäufe im Ausmaß von 39.753 m<sup>2</sup> getätigt werden. Die wirtschaftliche Lage und fortschreitende Geldentwertung bringen es mit sich, daß immer mehr Vertragspartner nur dann zum Abschluß einer Transaktion bereit sind, wenn ihnen geeignete Tauschgrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die Abteilung versucht daher auch Grundstücke zu erwerben, die für Tausch-

zwecke oder zur Verwertung im Rahmen des Siedlungsprogrammes der Stadt Wien herangezogen werden können.

Die Grundverkäufe beliefen sich 1978 auf rund 8,687.300 m<sup>2</sup>, womit Einnahmen von 213,725.500 S erzielt wurden. Der größte Verkauf betraf das Forstgut St. Oswald an den Landwirtschaftlichen Grundauffang-Fonds für das Land Steiermark in einem Ausmaß von 8,067.145 m<sup>2</sup> zum Betrag von 30 Millionen Schilling. Die anderen Verkäufe dienten Betriebsansiedlungen, Baureifmachungen und Übertragungen in das öffentliche Gut. Für Baureifmachungen privater Grundstücke wurden 39.600 m<sup>2</sup> verkauft oder gegen Entgelt dem öffentlichen Gut zugeschrieben. Die Veräußerung von Betriebs- und Industriegrundstücken umfaßte insgesamt eine Fläche von 159.400 m<sup>2</sup>, wovon zum Beispiel an eine Firma im 11. Bezirk 84.000 m<sup>2</sup> verkauft wurden. Im Zuge der Industrieförderung wurden der Firma Philips im 23. Bezirk 150.000 m<sup>2</sup> Industriebaugrund als Schenkung übertragen. Mit der Republik Österreich konnte auch 1978 wieder eine Reihe von Transaktionen abgeschlossen werden: Für die dringende notwendige Erweiterung des Hietzinger Friedhofes wurde der unmittelbar an den Friedhof angrenzende Teil der bundeseigenen Liegenschaft in der Katastralgemeinde Schönbrunn im Ausmaß von 20.000 m<sup>2</sup> erworben, für das in der Zwischenzeit bereits eröffnete Hietzinger Bad an der Atzgersdorfer Straße der 9.557 m<sup>2</sup> große Teil einer anderen bundeseigenen Liegenschaft; ebenso zur Schaffung von Grundreserven für Erholungszwecke zwischen der Wehlstraße und der Ostbahn beiderseits der Praterautobahn im 2. Bezirk Flächen im Gesamtausmaß von 120.532 m<sup>2</sup>. Das stadt-eigene Erholungsgebiet Maurer Wald im 23. Bezirk konnte durch den Erwerb der „Schießstätte“ von den Österreichischen Bundesforsten um 12.627 m<sup>2</sup> erweitert werden. Weitere Transaktionen wurden bis zur Abschlußreife vorangetrieben.

Ferner kamen mit dem Bund zwei sehr wichtige Schenkungsverträge zum Abschluß. Mit dem einen Vertrag wurde der Bauplatz, auf dem das Internationale Amtssitz- und Konferenzzentrum Wien errichtet wird, unentgeltlich in das Eigentum des Bundes übertragen. Bei dem Bauplatz handelt es sich um hochwertiges, im 22. Bezirk an der Wagramer Straße zwischen dem Donaupark und der Arbeiterstrandbadgasse gelegenes Bauland im Ausmaß von 190.164 m<sup>2</sup>. Das genannte Zentrum, die UNO-City, wird bekanntlich im August 1979 von mehreren UNO-Organisationen bezogen werden. Mit dem anderen Schenkungsvertrag erwarb die Stadt Wien vom Bund das Eigentum an Grundflächen im Gesamtausmaß von 1,460.417 m<sup>2</sup> in den Katastralgemeinden Wöllersdorf, Wiener Neustadt-Vorstadt sowie Bad Fischau. Auf diesen Grundflächen befindet sich das „Wasserwerk Wöllersdorf“, das mit der täglichen Förderung von rund 10.000 m<sup>3</sup> Trinkwasser für die Versorgung der Bundeshauptstadt von beträchtlicher Bedeutung ist.

Im Baurechtsreferat wurden 12 gewerbliche Baurechte im Ausmaß von 37.241 m<sup>2</sup> abgeschlossen, so für die Tiefgaragen in 10, Reumannplatz, 15, Vogelweidplatz, und 8, Hamerlingplatz. 8 Baurechte betrafen die „Aktion Baurechtsgründe“ in 22, Iberisweg, und eine Privatfirma im 21. Bezirk. 7 Baurechtswerber im Bereich des Iberisweges haben aus finanziellen Gründen von einer Baurechtsbestellung Abstand genommen, in 2 Fällen lagen Baurechtsansuchen einer Leasinggesellschaft vor, die beabsichtigt, Betriebsobjekte im Rahmen der „Aktion Baurechtsgründe“ zu errichten und im Wege eines Leasingvertrages diese an förderungswürdige Gewerbebetriebe zu vermieten. Weiters standen die 7 Garagenprojekte in 1, Albertinaplatz, 3, Sebastianplatz, 4, Treitlstraße, 5, Margaretenstraße, 7, Schrankgasse, 7, Trautson-Garage, und 19, Strassergasse, in Bearbeitung. Dem Kuratorium Wiener Pensionistenheime wurden 3 Liegenschaften für die Errichtung von Pensionistenheimen im Baurecht zur Verfügung gestellt, und zwar in 12, Marschallplatz, in 17, Dornbacher Straße—Alszeile, und in 18, Türken-schanzplatz. Ferner haben 53 Einzelbaurechtshaber nach Auflösung der Baurechte die Liegenschaften käuflich erworben.

Eine Reihe von Ankäufen im Jahre 1978 sind besonders hervorzuheben, so für Assanierungszwecke der Kauf von 15/18 Anteilen einer Liegenschaft in 16, Lorenz Mandl-Gasse 8, 10, 12, in 16, Maderspergerstraße 10, sowie in 12, Roseggergasse 1, 2, 5 und 7. Zur Errichtung eines Pensionistenheimes konnten von der Israelitischen Kultusgemeinde in 9, Seegasse 9—11, Teilflächen im Ausmaß von 4.311 m<sup>2</sup> gekauft werden. Der Erwerb der Liegenschaft in 4, Favoritenstraße 42, von der Creditanstalt-Bankverein im Ausmaß von 1.254 m<sup>2</sup> erfolgte für das Wohnbauprogramm 1975/76, jener der Liegenschaft in 10, Van der Nüll-Gasse 20, von der Wiener Gebietskrankenkasse für Arbeiter und Angestellte im Ausmaß von 491 m<sup>2</sup>, zur Verbesserung der Infrastruktur nach dem Umbau des Objektes zu einem Amtsgebäude. Für den Ausbau der Anton Baumgartner-Straße wurde eine Fläche von 7.204 m<sup>2</sup> erworben. Für die Anlage einer Mülldeponie erfolgte der Kauf von 174.771 m<sup>2</sup> einer Liegenschaft in 22, Rautenweg. Um die Infrastruktur durch Errichtung eines Kindergartens und durch Erweiterung einer Pflichtschule zu verbessern, wurde in 11, Kaiser-Ebersdorfer Straße 71—73, eine Liegenschaft im Ausmaß von 11.454 m<sup>2</sup> erworben. Der Erweiterung der KGA „Lannesstraße“ diente der Kauf von 25.998 m<sup>2</sup> in der Katastralgemeinde Eßling, der Aufschließung der neuen Kleingartenanlage „Allissen“ der von 5 Liegenschaften mit insgesamt 44.032 m<sup>2</sup>. Für die „Industriezone Süd“ erfolgte der Erwerb von 3 Liegenschaften im Ausmaß von zusammen 38.084 m<sup>2</sup>, ebenso der von 58.647 m<sup>2</sup> für den Wasserbehälter Bisamberg.

Verkauft wurde das Forstgut St. Oswald mit 8,067.145 m<sup>2</sup> an den Landwirtschaftlichen Grundauffang-Fonds für das Land Steiermark, um bäuerlichen Grundbesitz aufzustocken. Zur Baureifgestaltung des Areals der Fasangartenkaserne wurden Teile einer Liegenschaft zwischen der Fasangartenkaserne, der Elisabethallee und der

Gasse 1 im Ausmaß von 21.611 m<sup>2</sup> veräußert. Der Errichtung einer allgemeinbildenden höheren Schule zwischen 13, Bergheidengasse, und Atzgersdorfer Straße diente der Verkauf von 15.422 m<sup>2</sup> an die Republik Österreich. Um die Grundbuchordnung für den Albrechtsbrunnen, für die Albertina und für das Kulissendepot des Burgtheaters im 1. Bezirk herzustellen, mußten eine gemeindeeigene Liegenschaft und zwei Teile einer anderen im Umfang von 1.178,24 m<sup>2</sup> abgestoßen werden. Für die Betriebsansiedlung beziehungsweise Betriebsgründung zweier Firmen erfolgte der Verkauf von 84.476 m<sup>2</sup> in 11, Wildpretstraße, beziehungsweise von 14.261 m<sup>2</sup> an der Erdbergstraße. Die Veräußerung von 10.312 m<sup>2</sup> in 3, Döblerhofstraße, wurde für die Errichtung eines Bürohause, eines Zentrallagers und eines Kundenabholmarktes getätigt, die von 31.105 m<sup>2</sup> in 23, Stipcakgasse, zur Erfüllung eines Siedlungsprogrammes.

Die Aufgabe der Freimachung städtischer Liegenschaften von Bestand- und Nutzungsrechten zur Durchführung der Hoch- und Tiefbauvorhaben sowie anderer Kommunalvorhaben wurde in den letzten Jahren auch durch gesetzliche Novellierungen wesentlich erschwert. Nach der Mietengesetznovelle 1974 haben nunmehr die Mieter einen Rechtsanspruch auf eine Natural- oder Geldleistung. Weitere Schutzbestimmungen sind im Landpachtgesetz sowie im Bundesgesetz über das Kleingartenwesen enthalten. Bei der Freimachung von Bestandsobjekten, die von Handels- oder Gewerbebetrieben genutzt wurden, war die Stadt Wien oft nicht in der Lage, ein nach Lage 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. Weiters war zu überprüfen, ob eine Freimachung im ordentlichen Rechtsweg termingerecht zu erreichen war beziehungsweise mußte in diesem Fall 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. Im Jahre 1978 mußten 120 Anträge auf Genehmigung von Freimachungsvereinbarungen gestellt werden.

Zur Durchführung des städtischen Wohnbauprogrammes waren für den Straßenbau, Schulbau sowie für Assanierungszwecke Geschäftsmieter und Gewerbebetriebe umzusiedeln und Gärtnereibetriebe aufzulösen, damit die Flächen der Verbauung zugeführt werden können. Ferner mußte mit einigen Wohnungsmietern eine Vereinbarung über die Auflösung ihrer Rechte getroffen werden, ebenso für den U-Bahn-Bau mit Lokalmietern Vereinbarungen über die teilweise und gänzliche Auflösung ihrer Mietrechte, um die Durchführung der Arbeiten sicherzustellen. Weiters gelang es, mit einer Mineralölfirma eine Vereinbarung über die Auflösung einer Tankstelle zu treffen, so daß die termingerechte Weiterführung der Bauarbeiten sichergestellt werden konnte.

Für das Projekt des verbesserten Hochwasserschutzes konnten die zur Durchführung des Bauvorhabens notwendigen Freimachungsvereinbarungen getroffen werden. Im Bereich des rechten Donaufufers wurde der Bau des Hochwasserschutzdammes jedoch etwas zurückgestellt, so daß die Freimachung von Flächen der Wiener Städtischen Lager- und Kühlhaus-GmbH 1978 nicht erforderlich war. Nach dem derzeitigen Stand der Planung und nach Überarbeitung des Projektes hinsichtlich des Arbeitsablaufes wurde festgestellt, daß verschiedene Flächen im Bereich des rechten Hochwasserschutzdammes entsprechend dem Baufortschritt benötigt werden. Für das Einlaufbauwerk im Zuge des Entlastungsgerinnes am linken Donauufer war es bisher nicht möglich, mit einem Bestandnehmer eine einvernehmliche Auflösung seines Bestandrechtes zu erreichen. In dem eingebrachten Kündigungsverfahren wurde in erster Instanz der Kündigung stattgegeben. Der Bestandnehmer hat gegen das Urteil jedoch Berufung eingelegt. Das Berufungsverfahren ist im Zuge.

In den Rahmen der Tätigkeit der Grundfreimachung fällt auch die Bewertung der Kulturen und Anlagen auf jenen Kleingartenflächen beziehungsweise auf jenen städtischen Liegenschaften, die zur Durchführung von Bauvorhaben der Stadt Wien beziehungsweise in der Folge für den Ausbau von Bundesstraßen beansprucht werden. So mußten 1978 die Bewertungen von 93 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. Im Zuge des beabsichtigten Erwerbes von Liegenschaften mit den sich darauf befindlichen Bauwerken und den zum Teil zahlreichen und verschiedenartigen Bestandverhältnissen wurden die voraussichtlich zu erwartenden Kosten berechnet oder geschätzt, die mit der Auflösung der Bestandrechte unter Annahme der derzeitigen Rechtslage und der zum Zeitpunkt des Erwerbes beabsichtigten künftigen Verwendung verbunden sind.

Die Magistratsabteilung 69 hat gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien die Verwaltung aller Grundstücke zu führen, die der Stadt Wien allein oder im Miteigentum gehören, sofern nicht eine andere Magistratsabteilung ausdrücklich im Einzelfall als fachbezogen verwaltende Dienststelle zuständig ist.

Am 1. Jänner 1978 betreute die städtische Liegenschaftsverwaltung 12.698 Grundstücke. Im Laufe des Jahres wurden zahlreiche Grundstücke neu in Verwaltung genommen und andere Grundstücke den fachbezogen ver-

waltenden Magistratsabteilungen übergeben beziehungsweise sind sie durch Verkauf aus der städtischen Verwaltung ausgeschieden. Mit Ende des Jahres standen 11.974 Grundstücke in Verwaltung der Abteilung, was einen Rückgang um rund 5,7 Prozent bedeutet. Dieser resultiert größtenteils aus der Verwaltungsübergabe landwirtschaftlich genutzter beziehungsweise landwirtschaftlich nutzbarer Grundstücke an den Landwirtschaftsbetrieb. Diese Übergabe war noch nicht abgeschlossen und wird 1979 fortgesetzt. Es ist allerdings zu erwarten, daß sich die Zahl der abgegebenen Grundstücke kompensiert mit der Zahl der angekauften Grundstücke, wie dies bereits für den 23. Bezirk zutrifft, wo mit Ende 1978 sogar um rund 3 Prozent mehr Grundstücke verwaltet wurden als zu Jahresbeginn. Ein weiterer Rückgang der karteimäßig erfaßten Grundstücke ergab sich durch die 1978 verstärkte Überarbeitung des Katasters durch die Magistratsabteilungen 69 und 40. Einerseits wurden alte Karteikarten ausgeschieden, andererseits Grundstücke in die Verwaltung von Dienststellen gegeben, die die Fläche tatsächlich nutzen. Landwirtschaftlich genutzte oder nutzbare Grundstücke werden nach ihrem Ankauf sofort vom Landwirtschaftsbetrieb übernommen, so daß keine Zwischenverwaltung der Magistratsabteilung 69 mehr besteht, unabhängig davon, ob die Flächen bestandsrechtsfrei sind oder nicht.

Die 1978 erfolgte Novellierung der Wiener Stadtverfassung brachte für die Allgemeine Liegenschaftsverwaltung unter anderem eine Erhöhung der Wertgrenzen und eine Kompetenzänderung beim Abschluß von prekaristischen Benützungsbereinkommen, die ab 1. September ausschließlich durch den Gemeinderatsausschuß der Geschäftsgruppe zu genehmigen sind. Waren bis Ende 1978 lediglich 4 prekaristische Benützungsbereinkommen durch den Ausschuß zur Genehmigung vorgelegen, wurden im Jahre 1978 insgesamt 97 Anträge Privater auf Grundbenützung in Anwendung des § 105 der Wiener Stadtverfassung im Magistratebereich genehmigt.

Zur Freimachung und Bereitstellung von Liegenschaften für die Errichtung von städtischen Wohnhausbauten, Straßen, Sportplätzen, Kindergärten, Parkanlagen, Kleingärten usw. wurden zahlreiche Benützungsbereinkommen widerrufen, Bestandsverträge einvernehmlich gelöst oder gerichtliche Kündigungen eingeleitet. Da der Eigenbedarf der Stadt Wien ständig größer wird, war es auch 1978 nur in Ausnahmefällen möglich, den von der Räumung Betroffenen Ersatzgründe zur Verfügung zu stellen. Die Gesamtzahl der Bestandnehmer betrug mit Jahresende 1.830, die der Prekaristen 1.490. Das bedeutet gegenüber dem Stand zu Jahresbeginn einen Rückgang von rund 4 beziehungsweise 7 Prozent und findet seine Begründung sowohl in der Verwaltungsübergabe an die Magistratsabteilung 49 als auch in den Freimachungen für diverse Projekte und Verkäufe von Grundstücken samt darauf befindlichen Nutzungsberechtigten.

Bei den im Rahmen der Allgemeinen Liegenschaftsverwaltung verwalteten Grundstücken, ausgenommen Praterparzellen, handelt es sich in der Regel um Grundflächen, die entweder für Tauschzwecke oder in Hinblick auf den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für eine künftige Nutzung und Verwaltung durch andere Magistratsabteilungen vorgesehen sind. Da diese Grundstücke einerseits jederzeit frei verfügbar sein sollen, dieser Zweck aber meist nur durch unproduktives Brachliegen erreicht wird, andererseits wirtschaftlich bedeutsame Pacht- und Mietzinse nur bei entsprechender Beschränkung der freien Verfügbarkeit erzielbar sind, ist es Aufgabe der Liegenschaftsverwaltung, in Hinblick auf die Regelungen des § 84 Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung und des § 38 Abs. 1 und 2 der Geschäftsordnung der Stadt Wien laufend in jedem Einzelfall genau abzuwägen, welcher Nutzung ein Grundstück zugeführt werden soll. Dabei ist auch zu berücksichtigen, daß die für ein Grundstück getätigten Aufwendungen, wie zum Beispiel Rodung, Begrünung, Einzäunung usw., durch den im voraus meist nicht feststehenden Zeitraum bis zu einem Abtausch oder zu einer Zuführung zu einem gemäß Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorgegebenen Endzweck oft trotz aller aufgewendeten Sorgfalt einen Verlust darstellen. Aus diesem Grund strebt die Liegenschaftsverwaltung, zumindest bei den Grundstücken, deren direkte Verwertung durch eine andere fachbezogene verwaltende Dienststelle zeitlich bereits fixiert ist, eine rasche Verwaltungsübergabe an. So sollte eine für eine Wohnhausanlage vorgesehene Fläche bereits mit Baubeginn an die Magistratsabteilung 52 abgetreten werden.

Die Liegenschaftsverwaltung beginnt in der Regel ab dem Erwerb eines in ihre Zuständigkeit fallenden Grundstückes; sie hat die Aufgabe, die Verwaltungstätigkeit an diesen Flächen auf die Interessen der Stadt Wien abzustellen, da vielfach eine bloße Fortsetzung der Verwaltung, wie sie der bisherige Eigentümer praktizierte, den Bestimmungen des § 84 Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung und des § 38 Abs. 1 der Geschäftsordnung der Stadt Wien widerspräche. So gelang es 1978 wieder, in zahlreichen Fällen sofort nach dem Ankauf geordnete Verhältnisse, vor allem auf abgabenrechtlichem Gebiet, herzustellen oder rechtlich nicht völlig haltbare Nutzungsverträge nicht nur zu sanieren, sondern dabei auch das Entgelt entsprechend anzuheben. In der Folge waren die das jeweilige Grundstück betreffenden Daten nicht nur evident zu halten, sondern auch bei deren Änderung sofort zu berichtigen. Durch die umfangreiche Bautätigkeit Privater sowie der öffentlichen Hand änderten sich primär zwar nur die Grundstücksausmaße, zwangsläufig wurde aber dadurch ein gewaltiger Verwaltungsaufwand hervorgerufen, da alle bestehenden Unterlagen einschließlich Verträge, Steuerbescheide, Versicherungen usw. berichtet werden mußten, um die Stadt Wien vor Nachteilen zu bewahren.

Im Rahmen der Aktion „Mitdenken macht sich bezahlt“ konnte von der Abteilung ein Verbesserungsvorschlag ausgearbeitet werden, der auf die Pauschalierung der Haftpflichtversicherung und damit unter anderem

auf die Verringerung des Verwaltungsaufwandes abzielt. Im Zuge der Rationalisierung des Verwaltungsaufwandes wurde mit der Überarbeitung der bestehenden Formulare und Textprogramme begonnen. Weiters wurde eine regelmäßige Besichtigung der Grundstücke sowie eine Revision langjährig unveränderter und damit unkontrollierter Daten vorgenommen. Bedingt durch den Arbeitsanfall und die Weitläufigkeit mancher Bezirke konnte auch 1978 eine Besichtigung nur stichprobenweise vorgenommen werden. Die 1978 vorgenommene teilweise Umstrukturierung der Abteilung bewirkte, daß in den Bezirken 10, 11, 12, 13, 15, 21 und 22 derselbe Referent im gleichen Gebiet nicht nur alle städtischen Grundstücke verwaltet, sondern auch die Transaktionen abwickelt. Auch andere organisatorische Maßnahmen wurden getroffen, wie neben den bereits erwähnten Textprogrammen generelle Bearbeitungsrichtlinien, Ablaufschemata, im Bedarfsfalle die Beiziehung eines mit den speziellen Problemen dieses Bezirkes Vertrauten, den „Libero“, und die zentrale Aktenüberwachung beziehungsweise Aktenlaufsteuerung. Ferner wurde daran gearbeitet, eine sowohl für die in der Abteilung zu vergebenden als auch für alle im gesamten Magistrat abzuschließenden Nutzungsberechtigungen einheitliche Bemessungsgrundlage für den Bestandzins zu fixieren, die neben der örtlichen Lage auch den Nutzungszweck berücksichtigt und bei einer Minimierung des Verwaltungsaufwandes einen maximalen Ertrag in Hinblick auf Angebot und Nachfrage bringt. Im Jahre 1978 konnte eine diesbezügliche einheitliche Regelung für Blumen- und Würstelstände in der Weise getroffen werden, daß an Stelle von rund 240 S pro Jahr und Stand nunmehr rund 10.000 S bezahlt werden. Die Verwaltungsvereinfachung besteht darin, daß infolge des hohen Entgeltes jede wie bisher übliche Überwälzung von öffentlichen Abgaben, Versicherungen usw. auf den Bestandnehmer samt Evidenzhaltungen, Überprüfungen, Mahnungen, Berichtigungen usw. unterbleiben kann, ohne daß der Stadt Wien dadurch ein Schaden entsteht. In Zukunft soll nicht das Marktamt wie bisher nur auf öffentlichen Gutsflächen den Verkauf von Christbäumen bescheidmäßig gestatten und die Magistratsabteilung 69 gleichzeitig zum selben Zweck städtische Privatgrundstücke vermieten. Vielmehr soll nach Aufnahme in die jährliche Weihnachts- und Christbaummarktverordnung eine alleinige Vergabe durch das Marktamt erfolgen, wobei die Magistratsabteilung 69 die Hälfte der erzielten Standgebühren erhält, ohne mit der Vergabe einen wesentlichen Verwaltungsaufwand zu verbinden. Diese 1978 erstmals praktizierte Methode hat sich bestens bewährt. Neben solchen generellen Maßnahmen wurde auch jede sich bietende Gelegenheit genützt, um bestehende Bestandübereinkommen beziehungsweise prekaristische Benützungübereinkommen so umzuwandeln, daß sie dem § 84 Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung und dem § 38 Abs. 1 der Geschäftsordnung der Stadt Wien entsprechen. So wurden zahlreiche Bestandzinse wesentlich angehoben und erstmals einer Wertsicherungsklausel unterworfen.

Im Bemühen, die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten bei gleichzeitiger voller Erfüllung aller Pflichten eines Liegenschaftseigentümers möglichst gering zu halten, konnte im Wege einer Absprache mit dem Stadtgartenamt hinsichtlich gartentechnischer Pflege- und Sicherungsmaßnahmen ein nicht unwesentlicher Erfolg erzielt werden. Bisher wurden derartige Sicherungsmaßnahmen durch Kontrahenten des Stadtgartenamtes auf Kosten der Magistratsabteilung 69 vorgenommen, wobei der Preis des Bestbieters zu den tatsächlichen Kosten kaum in Relation stand. Die wesentlich billigere Erledigung von gartentechnischen Pflege- und Sicherungsmaßnahmen durch Private, insbesondere Anrainer, stieß auf diverse Bedenken, vor allem aus Haftungsgründen. Nunmehr hat sich das Stadtgartenamt nicht nur bereit erklärt, die Beschäftigung von billigeren Nichtkontrahenten und Privaten zu dulden, sondern auch diesen den nötigen Umfang der Maßnahmen an Ort und Stelle bekanntzugeben und den ordnungsgemäßen Vollzug der Magistratsabteilung 69 zu bestätigen. Eine der Aufgaben des im Bereich der Magistratsdirektion-Verwaltungsrevision (MD-VR) eingerichteten „Mobilen Bürgerservice“ besteht darin, festgestellte Ablagerungen und starke Verunkrautungen auf städtischen Grundstücken zu melden und bei der Abteilung auf deren Beseitigung zu dringen. Seit Bestehen dieser Einrichtung im Jahre 1978 ist die Zahl der beseitigten sanitären Übelstände und der damit verbundene Verwaltungsaufwand gewaltig angestiegen, obwohl die für die Beseitigung aufgewendeten Geldmittel gegenüber 1977 gleichgeblieben sind. Dies erklärt sich daraus, daß die Fälle zwar sehr zahlreich sind, aber der Grad der Verunreinigung im Einzelfall gering ist. Im Sinne der genannten Bestrebungen ist beabsichtigt, die vom Kontrollamt bereits vor Jahren vorgeschlagene magistratsinterne Räumkolonne für kleinere Verunreinigungsfälle im Bereich der Magistratsabteilung 48 zu installieren und Grundstücke, die von ihrer Lage her zu wilden Ablagerungsstätten neigen, einer periodischen Überprüfung durch den „Mobilen Bürgerservice“ zuzuführen. Während die diesbezüglichen Besprechungen mit der MD-VR durchaus positiv verliefen, stieß die Einrichtung der Räumkolonne auf Schwierigkeiten. Die Magistratsabteilung 69 als „Grundeigentümer“, die im Sinne der Magistratskundmachungen betreffend die Reinhaltung von Grundstücken unabhängig vom Verursacher verpflichtet ist, jeden Unrat auf ihren Grundstücken zu beseitigen, kann nur die Kontrahenten der Magistratsabteilung 48 in Anspruch nehmen. Dabei treten aber dieselben preislichen Probleme auf wie beim Stadtgartenamt. Die von der Magistratsabteilung 48 auf innerstädtischen gemeindeeigenen Grundstücken aufgestellten Müllcontainer haben zwar den Erfolg gezeigt, daß nunmehr schwer zugängliche Grundstücke beziehungsweise jene im Wald- und Wiesengürtel relativ sauber bleiben, aber auch, daß neben den Containern Unrat abgeladen wird. Um der Parkplatznot im innerstädtischen Bereich besser begegnen zu können und doch jederzeit die freie Verfügbarkeit der städtischen Grundstücke halbwegs sicherzustellen, ist 1978 eine Aktion angelaufen, den beiden Kraftfahrervereinigungen ARBÖ und ÖAMTC zu günsti-

gen Konditionen geeignete leere Liegenschaften, wie Baulücken bis zur Wiederbebauung, in Nutzung zu geben, mit der Auflage, darauf Parkplätze einzurichten. Soweit von der Abteilung verwaltete Liegenschaften von der Verpflichtung zur Säuberung und Betreuung der Gehsteige und Gehwege im Sinne des § 93 Straßenverkehrsordnung betroffen waren, wurde dieser Pflicht durch Heranziehen von Gewerbetreibenden und privaten Einzelpersonen wieder nachgekommen. Es wurde dabei getrachtet, die preislich günstigsten Betreuer zu ermitteln und zu beauftragen.

Außerdem war neben der Verwaltung von an sich unbebauten Grundstücken auch die der städtischen Gast- und Schankgewerbekonzessionen samt den dazugehörigen Baulichkeiten sowie von Flächen, die Mineralölkonzernen für Tankstellen, der Heizbetriebe Wien-GmbH., der Wiener Hafentreibgesellschaft und der Wiener Städtischen Lager- und Kühlhaus-GmbH in Benützung gegeben und mit deren Superädifikaten bebaut sind, nach gleichen Grundsätzen zu besorgen. Mit Wirkung vom 1. Jänner 1978 wurden vier Konzessionen, und zwar für den Kursalon, die Meierei Stadtpark, die Milchtrinkhalle Arenbergpark und den Schweizer Garten, in die fachbezogene Verwaltung des Stadtgartenamtes übertragen. Somit verblieben sechs Konzessionen bei der Abteilung; davon sind zwei in städtischen Wohnhäusern und zwei in Amtshäusern untergebracht, so daß sich eine Übergabe in die Verwaltung der Magistratsabteilung 52 anbietet. Da eine Konzession infolge der Baufälligkeit und Sperre des Gebäudes nicht ausgeübt werden kann und das Restaurant Bellevue vorerst nicht als Gaststätte wieder verwendet werden soll, erscheint es denkbar, daß 1979 die Abteilung keine Konzession mehr verwalten wird.

Das Jahr 1978 brachte hinsichtlich des Mehrwertsteuerproblems bei der Berechnung der Tankstellenmietzinse oberstgerichtliche Klarstellungen. Im Mai 1978 beschloß der Wiener Gemeinderat, der Wiener Hafen- und Lagerbetriebs-, Planungs-, Ausbau- und Koordinations-GmbH, der PLAKO, die Verwaltung aller an die Wiener Hafentreib-GmbH und die Wiener Städtische Lager- und Kühlhaus-GmbH vermieteten Flächen und Gebäude zu übertragen und diese auf Rechnung und im Namen der Stadt Wien selbständig führen zu lassen.

Die Baurechtsverwaltung betrifft alle Liegenschaften, die von der Stadt Wien für Wohnzwecke an gemeinnützige Wohnungsunternehmen, wie Genossenschaften oder Gesellschaften, und an physische Personen im Baurecht vergeben wurden, ferner jene Flächen, die für gewerbliche Zwecke an Gewerbe- und Handelsbetriebe zur Verfügung gestellt wurden. 1978 wurden 590 genossenschaftliche und 2.171 Einzelbaurechte im Ausmaß von 6.197.832 m<sup>2</sup> sowie 82 gewerblich genutzte Baurechte mit einem Gesamtausmaß von 616.213 m<sup>2</sup> verwaltet. Im Rahmen der Baurechtsverwaltung wurden 87 Ansuchen von Baurechtsinhabern auf Bauzinsermäßigung behandelt und zur Genehmigung vorgelegt sowie an 13 Einzelsiedler Fertigstellungsdarlehen in der Höhe von insgesamt 361.000 S zur Verfügung gestellt. Rund 340 Erhebungen und Kontrollen von Baurechtsgründen wurden durchgeführt, die vor allem der Überprüfung des vertragsgemäßen Zustandes von Baurechtsflächen, Umschreibungen und Übertragungen von Siedlerrechten im Sinne der Siedlungsordnung in genossenschaftlichen Baurechtssiedlungen sowie den Besichtigungen der für Baurechtsbestellungen vorgesehenen Grundflächen dienen. Ferner wurde an rund 200 Bauverhandlungen teilgenommen. Überdies mußte eine große Anzahl von Anregungen, Beschwerden und Wünschen von Baurechtsinhabern behandelt werden.

Die Kleingartenverwaltung betreute zum Jahresende 6.495.562 m<sup>2</sup> Flächen als Kleingärten, das sind 20.449 Kleingartenlose. Dabei wurden bei örtlichen Überprüfungen 650 Beanstandungen baulicher und gärtnerischer Art festgestellt, die Beseitigung dieser Mängel wurde veranlaßt. Sachverständige mußten zu 730 baupolizeilichen Verhandlungen entsendet werden. Entsprechend dem Konzept der Stadt Wien konnte eine weitere Reduktion des Erntelandes erzielt werden. Demnach standen 1978 in Verwaltung der Stadt Wien 235.830 m<sup>2</sup> oder 1.222 Lose Ernteland gegenüber 274.230 m<sup>2</sup> im Jahre 1977. Somit ergab sich ein Abgang von 38.400 m<sup>2</sup> oder 167 Losen. 1978 wurden 28.000 m<sup>2</sup> der Kleingartenanlage Gartenfreunde Jedlesees für den Bau der A 22 freigemacht, außerdem dem Zentralverband 103.735 m<sup>2</sup> oder 318 Lose als Ersatzland neu verpachtet. Dem Landesverband für Wien und den Kleingartenvereinen konnten 5 Darlehen mit einer Laufzeit von 3 Jahren in der Höhe von 2.340.000 S gewährt werden. Die Pachtschillingeingänge im Rahmen der Kleingartenverwaltung werden infolge der Vereinbarung mit dem Zentralverband eine Erhöhung auf 15.500.000 S im Jahre 1979 erfahren und stehen damit im Gegensatz zu den Einnahmen im Jahre 1978, die lediglich 11.000.000 S betragen. Aus diesen Eingängen ist ein Betrag von insgesamt 6.000.000 S für die Erhaltung bestehender Anlagen, für die Aufschließung neuer Anlagen sowie für Fertigstellungsdarlehen zur Verfügung gestellt worden.

Von der bei der Abteilung eingerichteten Koordinierungsstelle für städtische Kleingärten wurde 1978 das neue Kleingartengesetz fertiggestellt und dem verfassungsmäßigen Genehmigungsverfahren zugeführt.

Unter Mithilfe der Magistratsabteilung für Technische Grundstücksangelegenheiten gelang es auch 1978 wieder, für Zwecke des kommunalen Wohn- und Nutzbaues, für erforderliche Bauten der Infrastruktur, für Pensionistenheime, Kleingärten und Industrieansiedlungen sowie für die Sicherung des Wald- und Wiesengürtels usw. sehr viele Liegenschaften zu erwerben, die zur Erfüllung der gesteckten Ziele der Stadt Wien erforderlich sind.

Das Schwergewicht der Tätigkeit verlagert sich immer mehr auf die dichter bebauten Stadtviertel und erforder-

dert dort, gemessen an der Größe der erworbenen Grundflächen, viel mehr Aufwand an Zeit und Arbeit für Erhebungen. Aus der Fülle dieser Tätigkeiten sind insbesondere die nicht leicht abzuwickelnde Transaktion für das Pensionistenheim in 9, Seegasse, die zahlreichen Liegenschaftsankäufe für den Wasserbehälter Bisamberg, der Erwerb neuer Kleingartenflächen an den Allissen, der Abschluß einiger lange anhängig gewesener Transaktionen mit der Republik Österreich, der Ankauf von Liegenschaften im Assanierungsgebiet Ottakring, ferner der Verkauf von Areal an die verschiedenen Firmen in Simmering, im Erdberger Mais sowie in der Gelben Haide an die Firma Philips zu nennen.

Die Zahl der Ansuchen um Prüfung der Kaufpreisangemessenheit gemäß § 8 Wohnbauförderungsgesetz ist für Grundflächen höherer Bauklassen etwas zurückgegangen; die Zahl der Ansuchen für Einfamilienhäuser hat sich jedoch erhöht. Zugenommen hat die Zahl der Begründungen von Wohnungseigentum bei Althäusern, vielleicht auch im Zusammenhang mit dem propagierten Dachbodenausbau.

Der Schwerpunkt der Tätigkeiten für die Vorbereitung des U-Bahn-Baues verlagerte sich auf Grundflächen zur Verlängerung der U 1 nach Kagran. Mit der Erarbeitung der grundtechnischen Unterlagen für den Ankauf der Grundflächen zur Verlängerung der Schnellstraßenbahn der Linie 64 nach Siebenhirten wurde begonnen.

Im Planquadrat 4. Bezirk wurde nach Abschluß der entsprechenden Verträge der 1. Bauabschnitt der geplanten öffentlichen Grünanlage mit 1. Jänner 1979 in Betreuung des Gartenhofvereins übergeben. Die Revitalisierung der umliegenden Althäuser ging planmäßig weiter. Im Assanierungsgebiet Ottakring wurde die diesbezügliche Verordnung der Landesregierung erlassen; Maßnahmen wurden eingeleitet, nunmehr auch jene Liegenschaften in das Assanierungsprogramm einzubeziehen, deren Eigentümer sich den erforderlichen Bedingungen bisher nicht unterworfen haben. Im Assanierungsgebiet Mariahilf wurde mit den Vorarbeiten zur Untersuchung von rund 100 Liegenschaften begonnen. Die erste und zweite Etappe der Revitalisierung des „Spittelberges“, deren Projektleitung der Abteilung obliegt, konnte abgeschlossen werden. Es sind dies die Objekte Spittelberggasse 7 bis 17, das Amerlinghaus sowie die Objekte Gutenberggasse 17, 19, 21 und Kirchberggasse 24. Nach der Instandsetzung der Einbauten wurde vor kurzem mit dem Ausbau der Fußgängerzone begonnen. Auch die Eigentümer der sich in diesem Gebiet befindlichen privaten Liegenschaften sind seitens der Stadt Wien schriftlich eingeladen worden, sich gleichfalls am Revitalisierungsprogramm zu beteiligen; sie haben sich dazu positiv geäußert.

In der Zentralen Liegenschaftsevidenz wurde die 1977 im intensiveren Ausmaß begonnene detailliertere Überprüfung der Grundstücksdaten und Verwaltungszuständigkeiten städtischer Grundflächen fortgesetzt. In über 80 Fällen konnten grundtechnische Bereinigungen vermessungstechnisch und auch grundbuchmäßig zum Abschluß gebracht werden. Im Zusammenwirken mit der Magistratsdirektion-Automatische Datenverarbeitung (MD - ADV) wurde eine Voruntersuchung abgeschlossen, die die Einspeicherung der Grundstücks- und Verwaltungsdaten städtischer Liegenschaften in die ADV zum Ziele hat.

Die Prüfung von rund 4.000 land- und forstwirtschaftlich genutzten städtischen Grundstücken für die bevorstehende Einheitsbewertung dieses Grundvermögens wurde sowohl planlich als auch datenmäßig vorgezogen.