

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten (MA 16)

1. Grundsätzliche Vorbemerkung

Das Verwaltungsjahr war geprägt durch eine umfassende Konsolidierung der gesamten Tätigkeit. Änderungen im Bereich der wohnrechtlichen Bestimmungen (Wohnrechtsnovelle 2000) mit den Auswirkungen in den nächsten Jahren haben bereits Vorarbeiten für 2000 erforderlich gemacht.

2. MA 16 – Zentrale Schlichtungsstelle

In der MA 16 – Zentrale Schlichtungsstelle betrug der Gesamteinlauf im Jahr 2000 3.104 Geschäftsstücke, dem ein Gesamtauslauf von 3.538 Geschäftsstücken gegenübersteht. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies bezüglich des Einlaufs eine leicht steigende Tendenz dar (1999: Einlauf 3.022, Auslauf 4.656).

Es ist nach wie vor festzustellen, dass Mieter, Nutzungsberechtigte, Wohnungseigentumsbewerber, aber auch Hauseigentümer und Hausverwaltungen persönlich oder telefonisch wohnrechtliche Erkundigungen und Auskünfte einholen. Aufgrund der sehr umfassenden und schwierigen Rechtsbereiche (durch zahlreiche Übergangsbestimmungen und Novellierungen) sind entsprechende Auskünfte sehr zeitaufwendig und führen zu einem erhöhten Arbeitsaufwand, dies insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wohnrechtsnovelle 2000, in Kraft getreten am 1. 7. 2000.

Auskünfte über Richtwertmietzinse gem. § 16 Abs. 2 MRG und hier besonders hinsichtlich der anzuwendenden Lagezuschläge werden sowohl von Mietern als auch von Vermietern verlangt, da diese Lagezuschläge nur in der MA 16 und in der MA 40 – Sonderreferat über ein EDV-Programm abrufbar sind.

Am schwierigsten und auch sehr zeitaufwendig sind nach wie vor die mündlichen Schlichtungsverhandlungen, die nach dem Mietrechtsgesetz (MRG § 37 Abs. 3 Z 12) und nach dem WEG 1975 (§ 26) zwingend vorgeschrieben sind.

Die Kanzlei hat 2000 6.911 Schriftstücke erstellt (1996: 13.499, 1997: 12.030, 1998: 11.090, 1999: 10.182). In der Anzahl der Schriftstücke nicht enthalten sind jene Schriftstücke, welche von den Referenten infolge der verstärkten Nutzung der Computer ohne Inanspruchnahme der Schreibstelle vermehrt erstellt werden, um vor allem Standard-schreiben zeitsparend und verwaltungsvereinfachend herzustellen. Auch zweckmäßige Enderledigungen wie etwa Bescheidherstellungen zu § 6 MRG werden verstärkt von den Referenten selbst durchgeführt. Trotz sinkender Anzahl von Schriftstücken ist der Kanzleiaufwand zumindest gleich geblieben, denn im Jahr 2000 wurde das neue Protokollsystem ELAK (elektronischer Akt), in dem eine genauere und schlüssigere Protokollierung der Antrags- und Verfahrensparameter zu erfolgen hat, endgültig umgesetzt. Dies bedeutet in der Praxis einen erheblichen Mehraufwand in puncto Qualität und Quantität.

Eine standardisierte Tätigkeit stellt nach wie vor der Bereich des Scannens von „alten“, d. h. bereits abgelegten und „neuen“ (laufenden) Akten dar. Sowohl die Kanzlei als auch Referenten und insbesondere die Amtsgehilfen sind mit dieser Tätigkeit betraut. Es werden enderledigte Akten gescannt (Speicherung auf einem magnetisch-optischen Datenträger) und danach skartiert, sodass der Akt daher nicht mehr in physischer Form aufliegt und dadurch Archiv-räumlichkeiten und Arbeitszeiten für das Ausheben von physisch archivierten Akten eingespart werden. Eine Einsichtnahme in diese Akten ist genauso wie deren Ausdruck jederzeit über jeden PC der Dienststelle möglich.

Abschließend ist hinzuzufügen, dass ab 1. 7. 2000 aufgrund der Wohnrechtsnovelle 2000 ein erhöhter Arbeitsaufwand aufgrund der Adaptierung der Schriftstücke und insbesondere der Bescheidformulare an die neue Rechtslage erforderlich wurde.

Vorarbeiten zur Einführung des ELAK in Zusammenarbeit mit der ADV werden in der Form vorgenommen, dass mit Beginn 2002 der „papierlose Akt“ in der MA 16 realisiert werden kann.

Wie schon in den Vorjahren wurde intensiv an der Ausarbeitung des Handbuchs zum MRG gearbeitet, welches eine umfassende und daher zeitintensive Aufarbeitung und Dokumentation der Judikatur und Praxis bis dato beinhaltet.

Seit 1. 6. 1989 ist die Rechtsgruppe auch **Berufungsbehörde in Wohnbeihilfenangelegenheiten**. Im Jahr 2000 waren 100 Berufungen zu behandeln (129 Berufungen 1999).

3. Außenstellen der MA 16 (Bezirksschlichtungsstellen)

In den insgesamt 10 Außenstellen wurden im Jahr 2000 7.834 Anträge gestellt. Unter Berücksichtigung eines Aktenanfangsstandes am 1. 1. 2000 von 5.546 ergab dies 13.380 zu bearbeitende Fälle, wovon 7.095 einer Erledigung zugeführt wurden. Dies ergibt einen Aktenstand von 6.285 per 31. 12. 2000.

Hinsichtlich der Verfahrensabläufe (Verhandlungen, Entscheidungen usw.) kann auf die Ausführungen zu 2. Zentrale Schlichtungsstelle verwiesen werden.

4. Wohnungskommissionen

Im 17. Jahr des Bestands der Wohnungskommission nahm die Anzahl der Geschäftsfälle in allen Kommissionen in einem unverhältnismäßig hohen Ausmaß zu.

Worauf diese Schwankungen zurückzuführen sind, ist unerklärlich, doch war mit Ende des Jahres 2000 eine Steigerung um insgesamt 32 % zu verzeichnen.

Als außergewöhnliche Neuerung ist die Tatsache zu sehen, dass seit 1. 1. 2000 fachärztliche Atteste nicht mehr durch das Unternehmen Wiener Wohnen dem Amtsarzt zur Bewertung vorzulegen sind. Vielmehr ist diese Aufgabe aus organisatorischen Gründen nunmehr den Wohnungskommissionen zugefallen, was naturgemäß einen nicht unbedeutenden zusätzlichen Aufwand an Zeit und Arbeit bedeutet.

Auf die fünf Kommissionen aufgeteilt, ergibt sich folgendes Bild:

Wohnungskommission I	795 Fälle
Wohnungskommission II	935 Fälle
Wohnungskommission III	770 Fälle
Wohnungskommission IV	999 Fälle
Wohnungskommission V	445 Fälle
Insgesamt	3.944 Fälle

Zur Entgegennahme dieser Anträge bzw. Beschwerden wurden insgesamt 87 Sprechtage abgehalten.

Für die 55 Plenarsitzungen waren 56 vorbereitende, so genannte „Präsidialsitzungen“ zur Festsetzung der Tagesordnung und Vorberatung erforderlich.

Die 3.680 in den Kommissionen behandelten und entschiedenen Fälle dokumentieren noch immer, wie viele Beschwerdeführer sich vermeintlich oder tatsächlich ungerecht behandelt fühlen.

Die Zahl jener Beschwerden, in welchen sich die Beschwerdeführer auf das Mietermitbestimmungsstatut bezogen, war weiter ansteigend. Diese Fälle konnten zum Großteil, ohne die Kommissionen zu öffentlichen Sitzungen zusammenzurufen, entweder durch persönliches Gespräch des Kommissionssekretärs mit dem Beschwerdeführer oder mit der Verwaltung bereinigt werden.

Diese Zahlen zeigen nach wie vor sehr deutlich, dass festgelegte Richtlinien nicht immer ausreichen und daher einer zusätzlichen Beurteilung hinsichtlich menschlicher oder sozialer Aspekte bedürfen, um eine möglichst gerechte Lösung zu finden. Die Kompliziertheit der einzelnen Anträge bzw. Beschwerden nahm besonders stark zu. Bemerkenswert in diesem Zusammenhang ist die weitere Zunahme jener Fälle, die im Zuge der sogenannten „Direktvergabe“ eine Vorreihung begehren bzw. die Zunahme jener Fälle, die seitens der Kommissionen überhaupt eine Vormerkung zugesprochen erhielten. Dazu ist zu bemerken, dass nach wie vor eine wachsende Zahl von Beschwerdeführern versucht, die Kommissionen vor „vollendete Tatsachen“ zu stellen, bzw. bei Anrufung der Kommission eine positive Entscheidung lediglich als „Formsache“ betrachtet und bei negativen Entscheidungen mitunter sogar aggressiv reagiert.

Insgesamt 670 Fälle führten zu einer positiven Begutachtung durch die Kommission. Gegenüber dem Jahr 1999 bedeutet dies einen nicht unwesentlichen Anstieg.

Auffallend ist die überragende Einhelligkeit der Entscheidungsfindung, nur vier Beschlüsse wurden mit Stimmenmehrheit gefasst. Dies ergibt für das Jahr 2000 weiterhin den nahezu unglaublichen Prozentsatz von 99,4 % einstimmiger Entscheidungen.

Amtshäuser, Nutzbauten, Nachrichtentechnik (MA 23)

Das Aufgabengebiet der MA 23 umfasst die Verwaltung der Amtshäuser und den Neu-, Zu- und Umbau der Amtshäuser, Schulen und Kindertagesheime.

Bereichsleitungen Hochbau und Haustechnik

Die Bereichsleitungen sind zuständig für die Durchführung der Auftragsvergaben und die Abhaltung der facheinschlägigen Preisprüfung, die Durchführung von Kontrahentenausschreibungen, Festlegung von Vertragsbedingungen und Standards sowie fachbezogene Vergaben für technische Ausführungen mit entsprechender Kontrolle.

Im Rahmen des Projekts „Wiener Bildungsnetz“ wurden im Jahr 2000 ca. 90 Schulen mit einer EDV-Verkabelung ausgestattet. Es erfolgte die technische Überprüfung von Einreichunterlagen im Rahmen der kommissionellen Begutachtung von Mobilfunkseanlagen auf Gebäuden. Für Abteilungen, welche gemäß Geschäftseinteilung von der MA 23 zu betreuen sind, wurden Energiedaten (Strom, Gas, Fernwärme) erhoben und mit den Vorjahrswerten zwecks Energiemanagement verglichen und aus den Erkenntnissen Maßnahmen gesetzt.

Dezernat Finanzen, Rechnungswesen und Energie

Dem Dezernat obliegen die budgettechnischen Belange für den abteilungseigenen Ansatz 0292 – Amtsgebäude, Errichtung und Erhaltung sowie für die im Dezentralisierungsbereich befindlichen Schulen, Kindertagesheime und Bezirksämter sowie Berufsschulen, Fachschulen, Heime für Kinder und Jugendliche, Objekte der MA 51 und Objekte der Volksbildung.

Im Bereich Rechnungswesen wurde die Protokollierung, Zuteilung und Weiterleitung von 42.567 Rechnungen bewältigt und ein Arbeitsvolumen von ATS 1.714.130.506,42 durchgeführt.

Ansatz 0291 – Amtshäuserverwaltung: Einem Ausgabenansatz von ATS 210.173.000 steht eine Gebühr von ATS 193.302.512,75 gegenüber, während auf der Einnahmenseite einem Voranschlagsansatz von ATS 157.384.000 eine Gebühr von ATS 162.555.298,81 zugeordnet wird.

Referat Energie

Im Sinne des vom Gemeinderat beschlossenen Klimaschutzprogramms konnten durch die Umstellung von Ölheizung auf Fernwärme- bzw. Gasheizung bei 13 Anlagen Emissionseinsparungen erreicht werden. Die Einsparungen betragen 742.000 kg Heizöl pro Jahr.

Dezernat Planung

Im Zeichenbüro wird neben der Plananfertigung auch die Planung von fixen Möbelverbauen für Schulen, Lehrküchen und Physiksäle durchgeführt.

Warn- und Alarmsystem

Das Warn- und Alarmsystem besteht zur Zeit aus 159 Sirenenanlagen. Durch die ständige Weiterentwicklung der Technik wird an einer Erneuerung gearbeitet. In Abstimmung mit der Magistratsdirektion-Hilfs- und Sofortmaßnahmen (MD-H) wird die Organisation und Koordination des jährlichen Probetriebs vorgenommen.

Vollziehung des Abfallwirtschaftsgesetzes

Der Dezernatsleiter ist Abfallbeauftragter für den gesamten Bürobereich des Magistrates der Stadt Wien, ausgenommen jene Magistratsdienststellen, die eigene Abfallbeauftragte zu nominieren hatten, und KAV.

Dezernat Bedienstetenschutz

Im 1. Halbjahr wurde das Vergabeverfahren gemäß den Bestimmungen des Wiener Landesvergabegesetzes für die Bestellung der Präventivdienste (Arbeitsmediziner und Sicherheitsfachkräfte) durchgeführt. Die Vergabe erfolgt an arbeitsmedizinische bzw. sicherheitstechnische Zentren sowie an Einzelauftragnehmer. Die Auftragnehmer wurden mit der Durchführung der Erstevaluierung beauftragt. Die Erstevaluierung ist entsprechend der Festlegungen im Wiener Bedienstetenschutzgesetz mit 31. 5. 2001 abzuschließen. Bis Jahresende wurden 37 % der Amtshäuser, 61 % der Kindertagesheime, 34 % der Schulen und 44 % der diversen Abteilungen evaluiert. Dafür wurden ATS 7.100.000 aufgewendet.

Für die laufende Prävention wird mit der Magistratsdirektion-Bedienstetenschutz (MD-BS) gemeinsam ein Leistungsbild erstellt. Die Bestellung der Präventivdienste soll künftig auf eine Dauer von 3 Jahren erfolgen.

Die Durchführung der Brandschutzevaluierungen wird im Einvernehmen mit der MA 36 und MA 68 auf Grund der Auswertung der Fragebögen erfolgen.

Dezernat Controlling – Kontrolle

Für die Kosten- und Leistungsrechnung wurde an der Erarbeitung eines – Kostenstellenplans mit der Aufstellung der Kostenarten für Personal- und Sachkosten sowie für das Finanzwesen ein Durchführungsplan des Budgetcontrollings für das Jahr 2001 begonnen.

Außerdem wurden Grundlagen zur Erstellung einer Objektdatenbank für Amtsgebäude hinsichtlich einer Bedarfskonzeption und deren Kenndaten gemäß vorhandenen Normen erarbeitet.

Gruppe Rathaus

Im Verwaltungsjahr 2000 wurde im Wiener Rathaus und weiteren 40 Amtshäusern im 1. und 8. Bezirk die laufende Erhaltung und der alles umfassende Gebrechendienst durchgeführt.

Darüber hinaus wurden

- ca. 60 Büroraumadaptierungen mit ca. 12.000 m² im Einvernehmen mit der Magistratsdirektion-Verwaltungsorganisation (MD-VO) vorgenommen
- im Hof 2 des Rathauses ca. 210 m² Amtsräume neu geschaffen

- eine temporäre Überdachung des Arkadenhofes hergestellt
- in der Zentralgarage die CO-Warnanlage erneuert
- eine Umgestaltung des Alarm- und Journalplatzes für die Wache Rathaus vorgenommen
- in der Rathausstraße 9 und am Schlesingerplatz 2 Fassadensanierungen durchgeführt
- im Bereich Fördertechnik 3 Aufzugsanlagen erneuert

Dezentralisierungsgruppen 1 bis 5

Die Dezentralisierungsgruppen betreuen die Bezirke 1 bis 23. Es werden Neubauten und bauliche Erhaltungsarbeiten, Instandsetzungs- und kleinere Zubauarbeiten in Schulen, Kindertagesheimen, Amtshäusern, Familienberatungsstellen, Objekten der MA 12, MA 13, MA 15 und MA 51 durchgeführt. Zusätzlich zu den laufenden Erhaltungsarbeiten wurden in den Amtshäusern Aufzugsinstandsetzungen, Erneuerungen von WC-Einheiten, Heizungsumbauten und der alles umfassende Gebrechensdienst durchgeführt.

Von den vielen Projekten, die 2000 realisiert wurden, sind besonders hervorzuheben:

- Amtshaus 1., Wipplingerstraße 8, die Fassadenerneuerung und Hofgestaltung
- Schule 5., Am Hundsturm 18, die Generalsanierung und ein Gymnastiksaalzubau. Die Idee sanierungsbedürftige Bauten „einzuhausen“, damit die Arbeiten in der kalten Jahreszeit nicht stocken, kam bei diesem Objekt zur Umsetzung. Dies führte zu einer Senkung der Winterarbeitslosigkeit. Dieses Objekt wurde auch mit einer Solaranlage ausgestattet.
- Amtshaus 20., Dresdner Straße 75–79, mit größeren baulichen Instandsetzungsarbeiten
- Errichtung von Schulzubauten in 10., Josef Enslein-Platz 1–3 und 10., Quellenstraße 54
- Generalsanierung und Erweiterung der Schule für körperbehinderte Kinder in der Hans-Radl-Schule
- Herstellung des Front-Office im Amtshaus 15., Gaspasse 8–10
- Generalsanierung des Alten Maurer Rathauses in Wien 23., Speisinger Straße 256. Dieses denkmalgeschützte Objekt kann nun als neue Volkshochschule genützt werden.
- In der Urania wurde mit den Generalsanierungsarbeiten und der Errichtung eines Mehrzwecksaals in Form eines Stahlbaus am Dach der Urania begonnen.
- Die Sanierungsarbeiten an den Kirchen 3., Kolonitzplatz und 23., Breitenfurter Straße wurden begonnen.
- Die Volksschule 10., Carl Prohaska-Platz 1, bei der mit den Planungsarbeiten für die Aufstockung und Komplettanierung begonnen wurde.
- In Wien 22., Donizettiweg wurde mit der Errichtung der Berufsschule für Gartenbau und Floristik begonnen.
- Bezirksmuseum 13., Am Platz 1, die Generalsanierungsarbeiten wurden abgeschlossen.
- Schule 22., Asperner Helden-Platz 3, ein Zubau mit Gymnastikraum wurde errichtet.
- 20., Vorgartenstraße 95–97, eine Generalsanierung wurde durchgeführt.
- 21., Siemensstraße 109, mit den Rohbauarbeiten für eine „Herberge für von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen“ wurde begonnen.

Gruppe Nachrichtentechnik

Die Gruppe Nachrichtentechnik wickelt nachrichtentechnische Projekte für die Dienststellen der Stadt Wien ab. Die Schwerpunkte der Tätigkeiten lagen im weiteren Ausbau und der Pflege des Kommunikationsnetzes für Sprache und Datenverkehr. Durch die zunehmende EDV-Durchdringung gewinnt die Heranführung auch kleinerer, dislozierter Organisationseinheiten an das Kommunikationsnetz weiter an Bedeutung.

- Es wurden u. a. Rahmenausschreibungen und Beschaffung von 570 FAX-Geräten durchgeführt.
- Für die MA 70 wurde die Erneuerung des gedoppelten Funkverwaltungsrechners für die Steuerung des Sprech- und Datenfunks, welcher u. a. zur Übermittlung der Einsätze von der Notrufzentrale der Wiener Rettung zu den Rettungsfahrzeugen verwendet wird, durchgeführt.
- Für Mobilfunk-Gateways (Erweiterung der Gateways – direkte Überleitung Telefonanlage zu Mobiltelefonnetzen zur Einsparung an Telefongebühren – um 26 zusätzliche Kanäle in diversen Amtshäusern) wurden Rahmenausschreibungen bzw. die Beschaffung durchgeführt.
- Mit neuen Anbietern auf dem Gebiet der Telekommunikation wurden Verhandlungen aufgenommen und die Aktualisierung der Marktübersicht wurde durchgeführt.
- Es wurden 50 Telefonanlagen errichtet, die Planung und Durchführung der nachrichtentechnischen Versorgung von 40 Teleworkern, neben den laufenden Instandhaltungsarbeiten, Adaptierungen von Telefon- und anderen Nachrichtentechnischen Versorgungen im Zuge von Umorganisation (Übersiedlung usw.) Faxaufstellungen, Einschulung an Endgeräten etc. vorgenommen.

Betriebsführung – Kommunikationsnetz

- Technische Betreuung von Telekommunikationsanlagen und ihrer Vernetzung an 310 Standorten innerhalb und außerhalb Wiens hinsichtlich Montage, Programmierung, Inbetriebnahme, vorbeugende Wartung, Instandhaltung und Fehlerbehebung, laufende Betriebsführung inklusive Verbesserung der Software-Versionen sowie der Anpassung der Programmierung entsprechend der ca. 4.000 Benutzeranforderungen.

- Technische Betreuung für ca. 25.000 Nebenstellen inklusive Endgeräteservice für analoge und digitale Telefonapparate, Telefaxgeräte und ISDN-Anschlüsse für Telefone, Fax und EDV-Verkehr.
- Laufende Prüfung der Anschlüsse an öffentliche leitungsgebundene und Mobilfunk-Netze, und technische Umsetzung der Optimierung der Anschlussleistungen an diese Netze hinsichtlich der Kosten, der Anschlussart (ISDN-Anschlüsse, Mobilfunk-Gateways) und der verbesserten Auslastung durch netzweite Steuerung des Amtsverkehrs sowie Verrechnung der Dienstleistungen der Provider inklusive des Citynetzes der Stadt Wien.
- Einführung eines EDV-gestützten Störungsannahmesystems mit Telefonintegration (Call Center).
- Ausbildung von 2 Lehrlingen für das Berufsbild „Kommunikationstechnik – Nachrichtentechnik“.

Betriebsgruppe

Das Personal der Betriebsgruppe der MA 23 hat sicherheitstechnische Überprüfungen an Niederspannungsanlagen in Objekten der MA 11, 12, 13, 15, 23, 56 und 70 durchgeführt.

Im Zuge der Überprüfungen wurden Reparaturen an elektrischen Betriebsmitteln durchgeführt.

Für die Magistratsdirektion-Hilfs- und Sofortmaßnahmen (vor dem Burgtheater und auf dem Gelände des Nordbahnhof) WC- und Dusch-Container aufgestellt und diese elektrisch und sanitäremäßig angeschlossen. Weiters stellt die Betriebsgruppe einen Journaldienst rund um die Uhr, welcher für den gesamten Magistratsbereich zuständig ist, jedoch Spitäler und Pflegeheime vorrangig bearbeitet. Außerhalb der Normaldienstzeit wurden mit Eigenpersonal, im Elektrobereich mit Vertragsfirmen, Störungen und Gebrechen behoben. Unter anderem wurden in Zusammenarbeit mit Fremdfirmen nach Bränden in städtischen Wohnhausanlagen Elektro-, Gas- und Sanitärprovisorien errichtet.

Im Jahr 2000 wurden 2.372 Störungen vor Ort bearbeitet, wobei 2.235 Störungen vom Bereich Wiener Wohnen anfielen. Die Beaufsichtigung und Kontrolle der angeforderten Vertragsfirmen, die damit verbundene Materialbeschaffung, Angebots- und Rechnungsprüfung wurde durchgeführt.

Die Technische Betriebsleitung für das Amtshaus Muthgasse wurde in die Betriebsgruppe integriert.

Amtshäuserverwaltung

Die **Amtsgebäudeverwaltung** ist mit der Verwaltung der städtischen Amtshäuser, Häuser für verschiedene Zwecke, Kirchen, Pfarrhöfe und Kapellen (einschließlich der Patronate der Stadt Wien) betraut. Es obliegt ihr der Abschluss von Mietverträgen für die von der Stadt Wien für Amtszwecke benötigten Räume in gemeindefremden Häusern und der Abschluss von Benützungsbereinkommen für Dienststellen der Hoheitsverwaltung für Räume in städtischen Wohnhäusern.

Die Verrechnung des Aufwands für diese Gebäude (exklusive des Erhaltungsaufwands, der auf Ansatz 0292 budgetiert wird), der Mieter sowie der Personalaufwand für Hausbesorger nach dem Hausbesorgergesetz erfolgt über Ansatz 0291.

Dem **Hauspersonalreferat** obliegen alle Aufgaben als Dienststelle des Personals der Ämterreinigung (Hausaufseher, Amtshauswarte, Reinigungspersonal) sowie die dazugehörigen wirtschaftlichen Angelegenheiten hinsichtlich des Reinigungsmaterials, wie Bestellung aller Reinigungsgeräte und Reinigungsmaterialien, Führung des Inventars der Amtshäuser. Der Personalaufwand der Ämterreinigung ist auf Ansatz 0101 zentral veranschlagt.

Hochbau (MA 24)

Die MA 24 war in den letzten Jahren – wie auch andere Bereiche der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung – grundlegenden Änderungen unterworfen. Die Umwandlung aus der ehemals für den kommunalen Wohnhausbau allein zuständigen Abteilung in einen Betrieb mit Dienstleistungscharakter und Fachkompetenz im gesamten Bereich Hochbau wurde im Berichtsjahr abgeschlossen.

Veränderungen im Jahr 2000

- Seit 1. Jänner 2000 wird die MA 24 betrieblich verrechnet.
- Mit Wirkung 1. November 2000 wurde die seit 1984 bestehende **Gebietsbetreuung Karmeliterviertel** ausgegliedert und auch personalmäßig der MA 25 zugeordnet.
- In der Gemeinderatssitzung vom 17. 12. 2000 wurde die Einordnung der MA 24 als **Betrieb** im Sinne der Wiener Stadtverfassung mit Wirksamkeit 1. 1. 2001 beschlossen. Damit ist eine erhöhte Selbstständigkeit der Abteilung verbunden.

Budget

Aufgrund der betrieblichen Verrechnung ab 1. 1. 2000 hat die MA 24 die erbrachten Dienstleistungen zu verrechnen und hat daher mit ihren Kunden – Wiener Wohnen, Wiener Krankenanstaltenverbund (KAV), diverse Magistratsabteilungen – entsprechende Honorarvereinbarungen getroffen. Insgesamt konnten dabei Einnahmen in der Höhe von ATS 38.907.000 erzielt werden. Analog dazu waren auch die bisher dem Zentralbudget zugeordneten Aufwendungen wie Personalaufwand, Büromiete, Energie und Wärme, Benützungsentgelte für die Telekommunikationseinrichtungen, Schreib- und Büromittel etc. aus dem eigenen Budget zu bestreiten. Dabei wurde mit einem Gesamtausgabenstand von ATS 81.714.422 der veranschlagte Betrag von ATS 88.148.000 unterschritten.

Die MA 24 betreute in den Funktionen **örtliche Bauaufsicht, Projektsteuerung und begleitende Kontrolle** verschiedene Objekte von 20 Abteilungen. Im Folgenden finden einige der größeren Projekte Erwähnung.

Kulturbauten

Im Herbst konnte der 1998 begonnene Umbau des **Historischen Museums der Stadt Wien** abgeschlossen werden. Am 29. 11. 2000 wurde das neue Atrium von Kulturstadtrat Peter Marboe im Beisein vieler prominenter Gäste feierlich eröffnet. Das Atrium entstand durch die Überdachung des früheren Museumshofs und kann für Veranstaltungen aller Art genutzt werden. Im Untergeschoss entstanden zusätzliche Depoträume, durch Aufstockung des Bürotrakts konnten weitere Büroräume geschaffen werden. Die Revitalisierung des **Misrachi-Hauses** auf dem Judenplatz, wo das Jüdische Museum untergebracht wird, stand kurz vor der Fertigstellung.

Nutzbauten

Neben den laufenden Erhaltungsarbeiten an den Feuerwachen der MA 68 betreut die Abteilung auch den Neubau der **Feuerwache Kaisermühlen** im Bereich der Donau-City. Der neue Standort, notwendig geworden durch die städtebauliche Entwicklung, stand zu Jahresende kurz vor der Fertigstellung. Im Bereich des KAV stand das neue **Geriatrizentrum Nord** im Krankenhaus Floridsdorf vor der Fertigstellung. Das neue **Dianabad**, bei dessen Bau die MA 24 die begleitende Kontrolle ausübt hat, konnte im Oktober eröffnet werden. Beim Neubau der **Hauptbibliothek** auf dem Neubaugürtel wurde im Jänner mit dem Hochbaubereich begonnen, nachdem schon im November 1999 die Bauarbeiten im U-Bahn-Bereich begonnen hatten. Auch beim Neubau der **Rettungszentrale** in der Radetzkystraße begannen im Jänner die Bauarbeiten.

Stadt Wien – Wiener Wohnen

Obwohl der Wohnhausneubau nicht mehr die dominante Rolle spielt, hat die MA 24 als Baubetreuer dennoch 7 Bauvorhaben mit insgesamt 462 Wohnungen, darunter die Projekte 22., Kagran West – Prandaugasse und 23., Dernjagasse fertig gestellt und an die Stadt Wien – Wiener Wohnen übergeben.

Begonnen wurde mit den Neubauprojekten 12., Korbergasse 4–6 mit 17 Wohnungen und integriertem Wohnheim und 21., Gerasdorfer Straße 332 mit 19 Wohnungen.

Bei 6 Wohnhausanlagen mit insgesamt 1.931 Wohnungen wurde mit Sanierungsarbeiten begonnen, bei 2 Wohnhausanlagen mit insgesamt 600 Wohnungen wurden die Sanierungsarbeiten fertig gestellt.

Leistungsbeschaffung

Beginnend mit den im Vorjahr durchgeführten Ausschreibungen von Treuhandverträgen für Wiener Wohnen konnte die MA 24 eine Kompetenz auf dem Gebiet der Leistungsbeschaffung aufbauen, mit der zunehmend auch anderen Abteilungen Unterstützung geleistet werden konnte. So wurde unter anderem auch die Magistratsdirektion – Verwaltungsorganisation bei Ausschreibungen unterstützt.

Für Wiener Wohnen wurden im Berichtsjahr Baubetreuerleistungen für 15 Sanierungsvorhaben nach § 18 des Mietrechtsgesetzes ausgeschrieben. Es handelte sich dabei größtenteils um Wohnhausanlagen aus den 50er und 60er Jahren, die nunmehr zur Sanierung anstehen und gleichzeitig eine dem heutigen Standard entsprechende Wärmedämmung erhalten sollen. Das damit in Gang gesetzte Sanierungsvolumen beläuft sich auf geschätzte Nettoherstellungskosten von ca. ATS 862 Mio.

Aufgrund der im Baukoordinationsgesetz verankerten Pflicht zur Bestellung von Planungs- und Baustellenkoordinatoren durch den Bauherrn beauftragte Wiener Wohnen die MA 24 mit der Durchführung der entsprechenden Ausschreibungen für die von der Abteilung betreuten Projekte. Mittels Interessentensuche wurden vorerst die dafür in Frage kommenden Bieter ermittelt. Aus dem Kreis der geeigneten Bieter wurden im Verhandlungsverfahren je Baustelle 4 Bieter zur Angebotslegung eingeladen. Die Angebote wurden nach dem Schlüssel 30 % für den Preis und 70 % für die Qualität bewertet, wobei folgende Kriterien berücksichtigt wurden:

- Qualifikation und Erfahrung des eingesetzten Personals
- Grad der Anwesenheit auf der Baustelle
- die Einfachheit in der Handhabung und Umsetzung des Sicherheits- und Gesundheitsschutzplans
- Methoden der Dokumentation

Eine eigens eingerichtete Kommission hatte, ohne vorher den Preis zu wissen, die Angebote nach den genannten Kriterien zu bewerten, wobei je Kriterium Noten von 1 bis 10 (bestes Angebot) zu vergeben waren. Entsprechend dem Gewichtungsschlüssel für den Preis und die Qualität erhielt der günstigste Preis 30 Punkte und die beste Qualität 70 Punkte. Ein Rechenprogramm ermittelte aus der Benotung für die Qualität in Kombination mit der errechneten Punktezahl für den Preis die Bieterreihung.

Im Bestreben der Stadt Wien speziell den Mietern von Gemeindewohnungen eine unabhängige Anlaufstelle für Probleme mit dem Umfeld ihrer Wohnhausanlage die über die reine Verwaltung hinausgehen zu bieten, wird in den Bezirken 5, 9, 10, 11, 14, 19, 20, 21, 22 und 23 die sogenannte „Gebietsbetreuung neu“ eingerichtet. Aufgabe dieser neuen Stellen wird es sein, die größeren oder kleineren Konflikte in den Gemeindebauten, sei es zwischen den Hausparteien, mit Neoösterreichern, mit Anrainern, aber auch etwaige Beeinträchtigungen durch Lärm oder Verkehr einer für alle zufrieden stellenden Lösung zuzuführen. In enger Zusammenarbeit mit der beauftragenden MA 25 wurde ein offenes Verfahren durchgeführt, zu dem Bauträger, ArchitektInnen, ZivilingenieurInnen für Hochbau und Raumplaner zugelassen waren. Bei den Zuschlagskriterien fand neben dem Preis auch die Qualität des Angebotes mit einer Gewichtung von jeweils 50 % Berücksichtigung. Die Schwerpunkte für die Bewertung der Qualität der Angebote lagen bei der Zusammensetzung des vorgesehenen Arbeitsteams und seinen Erfahrungen, besonders auch in der Gemeinwesenarbeit und Mediation, Expertenwissen im Bereich der sanften Stadterneuerung und den angebotenen Vorschlägen für die Lösung von Konflikten.

Für die Generalsanierung der 1905 bis 1907 erbauten **Otto-Wagner-Kirche am Steinhof** wurde im Auftrag des KAV eine Ausschreibung der Baubetreuerleistungen durchgeführt. Dabei mussten die Bewerber auch Nachweise über bereits durchgeführte Sanierungen mit ähnlicher Problemstellung erbringen.

Für die geplante Generalsanierung der **Wienflussverbauung** im Stadtpark wurde die örtliche Bauaufsicht ausgeschrieben. Kernstück der Verbauung ist das 1904 bis 1906 nach Plänen des Architekten Friedrich Ohmann erbaute Wienflussportal, das nach wissenschaftlich-denkmalpflegerischen Kriterien saniert werden soll.

Wettbewerbsbüro

Seitens des KAV besteht die Absicht in der Krankenanstalt Rudolfstiftung die Erdgeschosszone umzubauen, wobei die Arbeiten bei laufendem Betrieb durchgeführt werden müssen. Vorgesehen ist die Neuorganisation der Ambulanzen, die Neugestaltung des Eingangsbereichs mit einem Zugang zur Busstation, des Wartebereichs, die Errichtung eines Info-Schalters und einer Ladenseite sowie die Überdachung des Innenhofes.

Im Zuge der Vorbereitungen zu diesem Vorhaben beauftragte der KAV die MA 24 mit der Durchführung eines Gestaltungswettbewerbs mit dem Ziel, die architektonisch, funktionell und ablaufmäßig beste Lösung zu finden. Der Auftrag an die MA 24 umfasste die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, die Durchführung der Ausschreibung, die Vorprüfung der eingelangten Projekte, die Präsentation der einzelnen Projekte vor einer Jury sowie die Protokollführung.

Rahmenverträge

Für laufende Adaptierungs- und Instandsetzungsarbeiten (kleineren Umfangs) in städtischen Nutzbauten wurden Rahmenvereinbarungen (früher Kontrahentenverträge) für die Gewerke Spengler, Dachdecker, Glaser, Maler und Anstreicher ausgearbeitet. Bis Jahresende wurden die Leistungsbücher erstellt und die Ausschreibungen bereits zum Teil kundgemacht und somit ein Anlaufen des offenen Verfahrens mit Angebotsverhandlungen in wöchentlichem Abstand ab Mitte Jänner 2001 sichergestellt. Anwendung finden diese Rahmenvereinbarungen bei den von der MA 24 betreuten Objekten der Magistratsabteilungen 7, 10, 28, 29, 30, 31, 33, 42, 43, 44, 45, 48, 49, 54, 59, 60, 68, 69, 70 sowie bei Ersatzvornahmen durch die MA 25. Nicht betroffen sind Schulen, städtische Wohnhäuser und Spitäler.

Ausschreibungen im Internet

Als Serviceleistung der Stadt Wien können seit Mitte 2000 aktuelle Ausschreibungen, die im Amtsblatt der Stadt Wien veröffentlicht wurden, auf den Internetseiten von wien-online in einer Datenbank abgefragt werden. Zusätzlich dazu hat die MA 24 fallweise – soweit verfahrenstechnisch möglich – die kompletten Ausschreibungsunterlagen im PDF-Format zum unentgeltlichen Downloaden bereitgestellt.

Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser, besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung (MA 25)

Allgemeines

Der MA 25 obliegt im Rahmen der **Stadterneuerung** die Erstellung von technisch-wirtschaftlichen Gutachten und Stellungnahmen in Wohn- und Mietrechtsangelegenheiten einschließlich solcher, wo Förderungsmittel für die Wohnhaus- und Wohnungssanierung nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz – WWFSG 1989 – in Anspruch genommen werden.

In der **Wohnbauförderung** ist es Aufgabe der Aufsichtsorgane der MA 25, die Förderungswürdigkeit der Projekte zu prüfen und für die Wiener Landesregierung bei der Errichtung von Wohnhäusern, Wohnungen (z. B. Dachgeschossausbauten) und Heimen tätig zu werden. Die begleitende technische und wirtschaftliche Prüfung der Bauvorhaben als Voraussetzung für die Freigabe der Finanzierungsmittel sowie die Kontrolle und Überwachung der Einhaltung der Wettbewerbserfordernisse bei der Errichtung jener Objekte, die über Entscheidung der Bauträger-Wettbewerbe bzw. des Grundstücksbeirats der Förderung zugeführt wurden, ist die Aufgabe der Aufsichtsorgane. Die MA 25 hat die Preisangemessenheit und die Förderungswürdigkeit **denkmalpflegerischer Maßnahmen** bei der Instandsetzung von Gebäuden in Schutzzonen und solchen, die unter Denkmalschutz stehen, einschließlich der **Sakralbauten**, zu beurteilen. Diese Gutachten sind Grundlage für die Förderung aus den Mitteln des Wiener Altstadterhaltungsfonds.

Die Vergabe, die Mitwirkung bei der inhaltlichen Lenkung und Führung sowie die Abrechnung der in den Stadterneuerungsgebieten tätigen 13 **Gebietsbetreuungen** gehörte ebenso zu den Aufgaben der MA 25. Festzuhalten ist weiters, dass die bisher in der MA 24 integrierte Gebietsbetreuung Karmeliterviertel personenstands- und sachaufwandsmäßig im November 2000 in die MA 25 transferiert wurde.

Mit Jahresende 2000 erfolgte eine Überleitung der seit 1999 eingerichteten sieben Gebietsbetreuungen „neu“ von Wiener Wohnen zur MA 25. Schließlich wurden sechs Zusatzaufträge an bestehende Gebietsbetreuungen zur Betreuung von einigen großen Wohnhausanlagen der Stadt Wien vergeben. Ergänzend dazu wurden von der MA 25 in drei Bezirken (5., 9. und 20.) neue Gebietsbetreuungen für die Betreuung städtischer Wohnhausanlagen vorbereitet.

Eine wichtige Tätigkeit der MA 25 betrifft die Durchführung von **notstandspolizeilichen Maßnahmen** bei Gefahr in Verzug sowie die Durchführung von **Ersatzvornahmen** zur Vollstreckung nicht erfüllter Bauaufträge der Magistratsabteilungen 35, 36 und 37.

Schließlich wird die MA 25 als Amt der Wiener Landesregierung bei der Förderung von Schallschutzeinrichtungen an Bundesstraßen aktiv.

Neues Informationsservice der MA 25

Die Tätigkeiten der MA 25 sind auch im Internet unter <http://www.wien.gv.at/ma25/> dokumentiert. Neben allgemeinen Beschreibungen und Informationsbeiträgen der MA 25 werden auch spezielle Downloads angeboten. Dazu gehören unter: <http://www.wien.gv.at/ma25/download.htm>

- Baukostenveränderungen
 - Information zu den Baukostenveränderungen und deren Handhabung
 - Baukostenveränderungen Gewerbe und Industrie
 - Indexwerte Gewerbe und Industrie
 - Berechnungsprogramm für alle Gewerke – Gewerbe bzw. Industrie
 - Verknüpfung zwischen dem Berechnungsprogramm und den Indexwerten für Gewerbe und Industrie
- Bauphysik
 - Information und Berechnungsprogramm für den Jahresenergiebedarf
- Fenstertausch
 - Antragsformulare für die Förderung von Fenstern an Bundesstraßen
 - Fensterhinweisblatt für Informationen
 - Richtpreisverzeichnisse für Fenster
- Wohnhaussanierung
 - Checkliste für Antragsteller
- Wohnungsverbesserung
 - Informationen und Preislisten zu den Gewerken Installateurarbeiten, Elektrikerarbeiten bzw. Arbeiten an Boden-Wand-Decke

Weiters ist unter <http://www.wien.gv.at/ma25/b-m25.htm> das Bestellformular für das Richtpreisverzeichnis für Elektrikerarbeiten erhältlich.

Statistische Daten

Neubauförderungen gemäß WWFSG 1989

Im Rahmen der Vorbegutachtung von eingereichten Förderungsansuchen (einschließlich von Projekten der Gemeinde Wien) wurden u. a. Prüfungen der förderbaren Nutzflächen vorgenommen.

Objekt	Anzahl der Anträge	Anzahl der Wohneinheiten
Mehrwohnungshaus und Reihenhaus (inkl. Gemeinde Wien)	52	3.465
Eigenheim	362	370
Kleingartenwohnhaus	164	164
Dachbodenausbau (§15 WWFSG)	108	120
Heim (§15 WWFSG)	1	146
Mehrwohnungshaus, Reihenhaus (§15 WWFSG)	28	631
Summe	715	4.896

Vor und nach der Zusicherung von Förderungsmitteln wurden Prüfberichte erstellt, wobei die Angemessenheit der voraussichtlichen Gesamtbaukosten (Förderungswürdigkeit) festgestellt wurde.

Im Jahr 2000 wurden insgesamt 304 Anträge aus dem Titel der Wohnbauförderung mit einer Kostensumme von ATS 15.531 Mio. (EUR 1,13 Mio.), die den Bau von 12.868 Wohneinheiten betrafen, in bautechnischer Hinsicht geprüft. Davon bezogen sich 76 Anträge auf Mehrwohnungshäuser und Reihenhäuser mit 9.847 Wohnungen, 6 Anträge mit 560 Wohnungen in Heimen, 101 Anträge mit 106 Wohnungen in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern, 120 Anträge mit 2.354 Wohnungen in Mehrwohnungshäusern und Reihenhäusern sowie Dachböden gemäß § 15 WWFSG 1989.

Im Rahmen der Kontrolle der Endabrechnung von Wohnbauten der Gemeinde Wien wurden 6 Anträge mit 581 Wohneinheiten und einer Baukostensumme von rund ATS 854,9 Mio. (EUR 62,13 Mio.) kontrolliert.

Zur Endabrechnung von 363 Heimplätzen und 5.370 Wohneinheiten in Mehrwohnungshäusern sowie in Form von Reihenhäusern wurden Berichte erstellt.

Technisch-wirtschaftliche Gutachten und Stellungnahmen in Wohn- und Mietrechtsangelegenheiten

Inklusive der Nachträge wurden 129 Anträge um Erhöhung der Hauptmietzinse zur Durchführung von ungeförder-ten Erhaltungsarbeiten bearbeitet. Die beantragte Baukostensumme betrug rund ATS 475 Mio. (EUR 34,52 Mio.).

Bei 57 Endabrechnungen von ungeförder-ten Erhaltungsarbeiten (inklusive der Teilrechnungen) wurden Gesamtbaukosten von rund ATS 271 Mio. (EUR 19,69 Mio.) geprüft.

172 Anträge (inklusive Nachträge) zur Erhöhung der Hauptmietzinse zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten (Erhaltungsförderung und Sockelsanierung) unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem WWFSG 1989 wurden erledigt. Die Gesamtbaukosten betrugen rund ATS 556 Mio. (EUR 40,41 Mio.). Bei 129 Endabrechnungen von geförderten Sanierungsmaßnahmen (inklusive der Teilrechnungen) wurden Gesamtbaukosten von rund ATS 676 Mio. (EUR 49,13 Mio.) geprüft.

Schließlich wurden inklusive von Nachträgen 1.236 Mieteranträge behandelt. Davon wurden gemäß § 6 MRG rund 600 Anträge und hinsichtlich Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§§ 10, 27 MRG) ca. 200 Stellungnahmen abgegeben. Zusätzlich wurden noch diverse Anfragen nach dem Mietrechtsgesetz sowie nach dem Heizkostenabrechnungsgesetz beantwortet.

Beurteilung denkmalpflegerischer Mehrleistungen

Für die Bereitstellung von Förderungsmitteln aus dem Altstadterhaltungsfonds wurden für die MA 7 304 Geschäftsfälle hinsichtlich der Ermittlung der denkmalpflegerischen Mehrleistungen und deren Preisangemessenheit und diesbezügliche Rechnungen nach durchgeführten Arbeiten aus technisch-wirtschaftlicher Sicht geprüft und Stellungnahmen abgegeben. Weiters wurden 41 Geschäftsstücke im Bereich Sakralbauten bearbeitet.

Förderung von Einzelanträgen für die Wohnungsverbesserung

Im Geschäftsjahr 2000 wurden 3.265 Anträge und 4.486 Abrechnungen einer Erledigung zugeführt.

Förderung von solarthermischen Anlagen

Es wurden 119 Anlagen mit einer Gesamtsumme von ATS 5,04 Mio. (EUR 0,37 Mio.) gefördert.

Förderung von Fotovoltaikanlagen

Die Fördersumme von 16 diesbezüglichen Anlagen betrug ATS 0,90 Mio. (EUR 0,06 Mio.).

Sonderaktionen

5 Anträge um Gewährung zinsfreier Darlehen der Stadt Wien zur Herstellung von Kanalanschlüssen mit einer überprüften Kostensumme von rund ATS 0,31 Mio. (EUR 0,02 Mio.) konnten im Berichtszeitraum erledigt werden. Die MA 25 ist auch für die Vereine „ARGE Wohnplätze für Bürger in Not“ und „ARGE Wohnplätze“ beratend tätig.

Bundes-Schallschutzfenster-Förderung

Im Rahmen der Förderungsaktion für den Einbau von Schallschutzfenstern an Bundesstraßen aus Budgetmitteln des Bundes konnten 51 Anträge einer positiven Erledigung zugeführt werden. Es konnten Beihilfen für rund 288 Schallschutzfenster bzw. -einrichtungen mit einer Gesamtsumme von ATS 2,83 Mio. (EUR 0,21 Mio.) gewährt werden.

Notstandspolizeiliche Maßnahmen und Ersatzvornahmen

Im Jahr 2000 wurden 28 notstandspolizeiliche Maßnahmen von der Baupolizei übermittelt und nach sofortigem Einschreiten entweder von der MA 25 oder von den verpflichteten Hauseigentümern unter Aufsicht der MA 25 erledigt. Im Rahmen der Ersatzvornahme-Durchführungsverfahren wurden 314 Kostenschätzungen mit einer Gesamtsumme von rund ATS 38 Mio. (EUR 2,76 Mio.) ermittelt und der MA 64 vorgelegt.

Im Jahr 2000 waren 53 Ersatzvornahme-Durchführungen zu betreiben und es konnten 49 Erledigungen verzeichnet werden. Hiefür und für die notstandspolizeilichen Maßnahmen wurden rund ATS 0,6 Mio. (EUR 0,04 Mio.) ausgegeben. Zusätzlich wurden für die MA 68 (Feuerwehr) und für die MA 48 (Müllabfuhr, Fuhrpark, Abschränkungen) in erster Instanz 522 Kostenersatzbescheide mit einem Gesamtbetrag von ATS 3,6 Mio. (EUR 0,26 Mio.) erlassen und betrieben.

Gemäß der im Dezember 2000 erlassenen Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien werden die gesamten Verfahren für die Ersatzvornahme – Erste Instanz ab 1. Jänner 2001 von der MA 25 administrativ durchzuführen sein.

Mitwirkung in Gremien

Die Mitwirkung von MitarbeiterInnen der MA 25 in Gremien des Österreichischen Ingenieur- und Architektenvereines, des Österreichischen Normungsinstituts, des Österreichischen Instituts für Bautechnik und beim Klimaschutzprogramm (KLIP Wien) sowie im Änderungsdienst der Leistungsbeschreibung für den Hochbau (LB-H) waren ebenso nennenswerte Beiträge zur Öffentlichkeitsarbeit wie die Teilnahme in der Jury von Bauträgerwettbewerben. Schließlich ist der Leiter der Dienststelle als beratendes Mitglied in den Fachbeirat des Wiener Altstadterhaltungsfonds sowie in das Kuratorium des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds (WBSF) berufen.

Qualitätsmanagement

Als Beitrag zur Qualitätssicherung des Produkts „Dienstleistung“ konnte in Anwendung eines verbesserten Qualitätsmanagements eine weitere Optimierung von Verfahrensabläufen erreicht werden, wobei Controlling eine unterstützende Maßnahme darstellte. Auf Grund der laufenden Aufrüstung bzw. Neuanschaffung von Personalcomputern konnten wieder Fortschritte in der EDV-unterstützten Bearbeitung der Geschäftsstücke und der Telekommunikation im Allgemeinen erzielt werden.

Haustechnik (MA 32)

Die MA 32 Haustechnik ist für die Planung, Ausschreibung, Vergabe, Bauüberwachung, Abrechnung und Abnahme von haustechnischen Anlagen und sonstigen Einrichtungen des allgemeinen Maschinenbaus und der Elektrotechnik im Bereich der Stadt Wien zuständig. Ihr Aufgabengebiet umfasst auch die laufende Erhaltung dieser Anlagen, sowie die Betriebsführung und die rasche Behebung von Störungen und Gebrechen. MitarbeiterInnen der Abteilung vertreten die Stadt Wien in diversen Gremien, die sich mit sicherheits-, energie- und umwelttechnischen Fragen beschäftigen, insbesondere im Österreichischen Normungsinstitut und im Bundesministerium für Wirtschaftliche Angelegenheiten. Die Erstellung von fachtechnischen Gutachten und Stellungnahmen stellt einen weiteren Aufgabenschwerpunkt dar. Zur Aufgabenabwicklung ist die Abteilung neben der Abteilungsleitung, der Kanzlei und der Zentralstelle-Controlling in sechs Bau- und Planungsgruppen sowie eine Störungsdienst-Gruppe und eine Haustechnik-Werkstätte mit insgesamt 234 MitarbeiterInnen gegliedert, wobei Arbeiten mit einem Gesamtvolumen von ATS 550 Mio. (EUR 39.970.058) abgewickelt wurden.



Verkehrstadtrat Fritz Svihalek schuf eine „Verkehrsideenbörse“ für die WienerInnen. Zu diesem Zweck wurden spezielle „Motion Girls“ mit Laptops und Rollerskates ausgestattet, sodass die Ideen und Anliegen in puncto Verkehr von befragten BürgerInnen an Ort und Stelle dokumentiert werden können.

Foto: Votava / PID

Präsentation des neuartigen mobilen Prüfzugs der MA 46 – Verkehrsorganisation, Landesfahrzeugprüfstelle. Mit diesem Gerät können Fahrzeugüberprüfungen noch schneller und effizienter erfolgen.

Foto: Votava / PID





Wohnbaustadtrat Werner Faymann und der Generaldirektor der Wiener Städtischen Versicherung Siegfried Sellitsch stellen das Wohnprojekt „Das dienende Haus“ im 22. Bezirk vor. Dieses Projekt zeichnet sich durch zukunftsgerichtete behinderten- und kindergerechte Planung aus.

Foto: Votava / PID

Prof. Wolf Prix vom Architektenteam Coop-Himmelb(l)au erläutert Stadtrat Faymann das innovative Schallschutzkonzept für die Veranstaltungshalle im Gasometer B, wodurch sichergestellt wird, dass kein störender Schall in nahe liegende Wohnbereiche dringen kann.

Foto: Votava / PID



In der **Zentralstelle-Controlling** wurde im Jahr 2000 die Verwaltungsvereinfachung bei Bearbeitung der Akte und Abrechnung der Leistungen gezielt fortgesetzt. Zielgerechte Statistiken sowie ein entsprechendes Berichtswesen im Sinne eines effektiven Controllings wurden weitergeführt. Darüber hinaus wurden von der Zentralstelle 12.000 Rechnungen inhaltlich und auf korrekte Bearbeitung sowie 180 Vergabeakte nach Ausschreibungen überprüft. In der Zentralstelle wurden im Referat Preisprüfung und Verdingungswesen durch die Preisprüfungskommission die Überprüfung der Preise sämtlicher Zusatzangebote, Angebote und Verhandlungsverfahren über ATS 100.000 (EUR 7.267,28) vorgenommen. Die Überprüfung sämtlicher Ausschreibungskonzepte für alle Verfahrensarten sowie die Vergabeabwicklung wurden durch Nominierung eines Vergabeverantwortlichen neu organisiert.

Durch die **Gruppe Störungsdienst** erfolgten im Jahr 2000 4.000 Einsätze (Störungsbehebungen, Reparaturen, Wartungen) und 4.142 Funktionskontrollen an Haustechnikanlagen und Geräten (Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Kühl-, Chlorgas- und Elektroanlagen und diversen Elektrogeräten) in sämtlichen Objekten der Stadt Wien (Krankenanstalten, Schwesternwohnhäusern, Versorgungsbetrieben, Gartenobjekten, Amtshäusern, Schulen, Sporthallen, Kindergärten, Objekten der Wiener Volksbildung usw.) rund um die Uhr, auch an Samstagen, Sonn- und Feiertagen. Für die Erledigung dieser Aufgaben wurden von den Bediensteten der Gruppe 85.315 km zurückgelegt. Am automatischen Störungsmeldesystem sind 260 Haustechnikanlagen aufgeschaltet, wobei 209 Anlagen mit den unterschiedlichsten Funktionen in Betrieb sind. Eine transportable Kesselanlage ist seit 1. Februar 2000 für die Beheizung der Schule und Sporthalle 22., Anton-Sattler-Gasse, eine weitere seit 13. 10. 2000 für die Beheizung der Wiener Urania in Betrieb. Im Auftrag der Magistratsdirektion-Hilfs- und Sofortmaßnahmen und anderen Dienststellen wurden 540 Stück Ersatzheizgeräte leihweise ausgeliefert und nicht mehr benötigte Geräte abgeholt.

Die **Gruppe 1 – Kanzlei** protokollierte im Jahr 2000 11.800 Dienststücke. Es wurden 120 kommissionelle Angebotsöffnungen durchgeführt, davon 118 offene Verfahren und 2 nicht offene Verfahren. Das Ausmaß der 400 Leistungsvergabegenehmigungen in Form von offenen, nicht offenen und Verhandlungsverfahren für das Jahr 2000 betrug ATS 179 Mio. (EUR 13.008.440). Der Erlös aus dem Verkauf von Angebotsunterlagen mit einem Umfang von 26.700 Druckseiten betrug ATS 89.000 (EUR 6.467,88) Im Jahr 2000 wurden 12.000 Rechnungen mit einer Gesamtsumme von ATS 457 Mio. (EUR 33.211.490) bearbeitet. Von der Kesselkanzlei wurden 75 Protokollierungen ausgeführt und 49 Kesselwärterzeugnisse und 16 Zweitausfertigungen von Zertifikaten ausgestellt.

Von der **Gruppe 2 – Kultur- und Nutzbauten, Rauchfangkehrerangelegenheiten** wurden 2000 für die Abteilungen 30, 31, 42, 43, 48, 49, 68 neben Instandhaltungs-, Wartungs- und Sanierungsarbeiten auch Neuinstallationen mit einem Gesamtaufwand von ca. ATS 130 Mio. (EUR 9.447.470) durchgeführt. Dabei wurden auch technisch aufwendige Projekte wie u. a. Fahrzeugabsauganlagen für Abgase, Be- und Entlüftung für Tauchbecken, Flaschenfüllstation für Atomluft, Reinigungs- und Trocknungsanlage für Tauchanzüge, Konzepterarbeitung mit Umsetzung von vandalensicheren Ausführungen in öffentlichen Bedürfnisanstalten, Biomassenfeuerungsanlagen, automatische Beschneigungsanlage für den Rodelhügel Jesuitenwiese bearbeitet und zum Abschluss gebracht.

Im **Rauchfangkehrerreferat** erfolgt die Überprüfung und Evidenz der von den Rauchfängern verstellten Verrechnungsblätter und Preisprüfung sämtlicher Rechnungen für die städtischen Objekte mit einem Gesamtbetrag von ATS 50 Mio. (EUR 3.633.642). Neue Kehrartefen wurden mit der Landesinnung Wien der Rauchfänger, der MA 63 sowie den Kammern und der Magistratsdirektion-Stadtbaudirektion erarbeitet.

Der Bereich der **Gruppe 3 – Allgemeine Hochbauten, Wohnbau** ist für die haustechnischen Belange in allgemeinen Hochbauten und städtischen Wohnhausanlagen zuständig. Der Neubau und die Sanierung von allgemeinen Hochbauanlagen und städtischen Wohnhäusern wurde gemeinsam mit der MA 24 – Hochbau durchgeführt. Der nachträgliche Einbau von Heizungs- und Warmwasserbereitungen erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadt Wien – Wiener Wohnen. Die Tätigkeit der MitarbeiterInnen spannt einen Bogen von der Planung, Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung der jeweiligen Arbeiten und Lieferungen über die Überwachung der Bauausführung bis hin zu einer bürgernahen Betreuung der Anlagen während der Gewährleistungszeit. Im Berichtszeitraum wurden 10 Wohnhausanlagen mit ca. 1.100 Wohnungen, die Hauptbibliothek-Wien, das Geriatriezentrum Kaiser-Franz-Josef-Spital neu errichtet sowie der Umbau der Schule 2., Wittelsbachstraße durchgeführt. Weiters wurden in 27 Anlagen mit ca. 4.400 Wohnungen nachträglich Zentralheizungen mit Fernwärmeanschluss eingebaut und in 150 Wohnungen Einzelanschlüsse in bereits fernwärmeversorgten Wohnhäusern errichtet. Auf folgende Leistungen wird besonders hingewiesen:

- Bearbeitung der Gewährleistungsverpflichtung durch speziell geschulte MitarbeiterInnen als haustechnischer Bürgerdienst für die Mieter von städtischen Wohnhausanlagen
- Fachliche Beratung der MA 36 bei feuerpolizeilichen Überprüfungen von städtischen Wohnhochhäusern
- Fachgerechte Stellungnahme zu diversen Schlichtungsstellenakten der MA 16 und MA 25
- Einsatz von alternativen Energien (z. B. Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung für Allgemeinverbraucher wie Beleuchtung, Aufzüge, Waschküchen in städtischen Wohnhausanlagen mit der Möglichkeit zur Rückspeisung in das allgemeine Netz)
- Sanierung des Misrachihauses in Wien 1., Judenplatz 8 mit Schaffung eines Museums der Stadt Wien und eines archäologischen Schauhauses
- Neubau der Hauptbibliothek Wien. Bearbeitung der gesamten haustechnischen Anlagen und Einbau einer Buchtransportanlage
- Umbau der Schule in Wien 2., Wittelsbachstraße 6, Erneuerung des Kesselhauses mit Umstellung von ölbeheizten auf gasbefeuerte Kesselanlagen.

Die **Gruppe 4 – Anlagentechnik** hat beim Neubau der Rettungszentrale einen Teil der Montage der Gewerke Heizung, Lüftung, Elektro und Sanitär abgewickelt. Im Bereich der MA 56 wurden 7 Ausgabeküchen errichtet, im Verwaltungsbereich MA 44 erfolgte im Amalienbad die Erneuerung der Kücheneinrichtung inklusive Kältetechnik und in den Feuerwachen Am Spitz und Kaisermühlen wurden Produktionsküchen errichtet. Im Hallenbad Hietzing wurde der Einbau einer Sonnenkollektoranlage sowie die Erneuerung der Boileranlage inklusive Filteranlage für die Sauna fertig gestellt. Im Theresienbad erfolgte der Einbau von 3 behindertengerechten Aufzügen. Mit den Planungen Filteranlagen für Kinderbecken im Hallenbad Brigittenau und Sommerbad Großfeldsiedlung sowie Teilumbau Theresienbad wurde begonnen. Im Fleischgroßmarkt St. Marx wurde ein Kältemittelrohrleitungssystem für die Tiefkühlanlagen erneuert. Die Generalinstandsetzung des Einäscherungssofens 3 im Krematorium, Feuerhalle Simmering, wurde abgeschlossen.

In der **Gruppe 5 – U-Bahn, Verkehrs- und Wasserbauten** wurden die Arbeiten an den Haustechnik-, Fahrtreppen- und Aufzugsanlagen abgeschlossen und nach erfolgreichem Test sowie Probetrieb, im Bereich der Linie U3 – Ost (4 Stationen und Tunnelausrüstung) an die Wiener Linien übergeben. Für die neuen U-Bahnlinien U2 und U1-Nord wurden die Planungen fortgesetzt und das Bürgerbeteiligungsverfahren für die U1 – Nord abgeschlossen. Über die Tunnel-Einsatzübung in der Station Zippererstraße der U3 wurde unter Miteinbeziehung der MA 68 – Feuerwehr und der Wiener Linien eine Videodokumentation erstellt. Das Wiener Autobahn-Notrufsystem wurde auf den technischen „Letztstand“ umgerüstet. Die technische Betriebsführung und Erhaltung der Wiener Straßentunnelanlagen wurde erfolgreich weitergeführt. Die Tunnelanlagen auf der A23 – Stadlau und Hirschstetten wurden bedingt durch die hohe Stauhäufigkeit mit Lüftungsanlagen nachgerüstet. Die Erneuerung der betriebs- und sicherheitstechnischen Anlagen sowie die Rechnerereinbindung in die Tunnelwarte Kaisermühlen wurde abgeschlossen. Die Generalsanierung der Elektro-, Steuer- und Regelanlagen am Wehr 1 des Donau Hochwasserschutzes wurde abgeschlossen. Bei dem Hochwasserschutz Wienfluss und Mauerbach wurden die Arbeiten für das Hochwasserprognose- und Steuerungssystem ausgeschrieben und beauftragt.

In der Gruppe wird die Mitarbeit bei der Erstellung von Richtlinien für den Straßenverkehr, in der Österreichischen Tunnelsicherheitskommission, im Normenausschuss Fahrtreppen und Gussrohre und bei Internationalen Tunnelkomitees AIPCR-PIARC (World road association) und AITES-ITA (International Tunneling Association) sichergestellt. Im Bereich Forschung sind die Projekte Versuchsanlage für Immissionen an Tunnelportalen am Kaisermühlentunnel und Vorbereitung des Versuchs für automatische Gefahrguttransporterkennung im Kaisermühlentunnel in Bearbeitung.

In der **Gruppe 6 – Energiewesen, Umwelttechnik, Planung und Sonderaufgaben** werden für diverse Dienststellen, sowie für die eigene Abteilung, klima- und energierelevante Messungen im Bereich der Haustechnik inklusive Messprotokoll erstellt. Für die Wiener Bäder werden die Solaranlagen messtechnisch ausgewertet. Photovoltaikanlagen, wie z. B. Großgrünmarkt Inzersdorf, werden betreut.

Für die MA 48 wurde die Tiefbunkerkrananlage beantragt und der Bau der Müllsplittinganlage begonnen. Die Arbeiten an der Löschversuchsanlage für die Hauptfeuerwache Floridsdorf, bestehend aus Nachbrennkammer und Rauchgasreinigung, wurden begonnen. Im Beirat der Entsorgungsbetriebe Simmering (Ebs) wurde der Ausbau der Hauptkläranlage und die Errichtung eines vierten Wirbelschichtofens behandelt. Der Bereich Abfall- und Deponietechnik betreut Deponiegasentsorgungsanlagen der Deponie Rautenweg und weitere Altlasten. Die Sanierung der Altlast Rudolf-Zeller-Gasse, auf der eine zweilinige Gasentsorgungsanlage errichtet wurde, wurde in der zweiten Jahreshälfte abgeschlossen.

Referatsübergreifend wurden Arbeiten am Pilotprojekt Energie-Contracting (Erfolgskontrolle), Informationsveranstaltungen (z. B. für Bezirksvertretungen, Energieverwertungsagentur, Wirtschaftsministerium, KLIP (Internationales Klimabündnis), Wiener Zukunftswerkstatt, Städtebund, Arbeitskreis-Energie, WWFF (Wiener Wirtschaftsförderungs-Fonds), UTN, ein EU-Projekt (Urban technology net-work) und Terra Tec (ein Messestand der Stadt Wien in Leipzig) und im Ausland erledigt. Weiters wurden folgende Aufgaben durchgeführt:

- Zusammenarbeit mit IC.Consultanten über ein LIFE-Programm der EU (Kompetenzzentrum Energie-Contracting Wien)
- Abschluss eines neuen Contracting-Vertrags (Bad Simmering)
- Zusammenarbeit mit der MA 23 in Contracting-Fragen
- Mitwirkung im Begutachtungsverfahren diverser Bundes- und Landesgesetze bzw. Verordnungen
- Erarbeitung von Verordnungsentwürfen, Ausarbeitung von Antwortenentwürfen zu Anfragen und Anträgen von Bezirksräten und Gemeinderäten
- Erstellung von technischen Gutachten im Auftrag von Dienststellen und Behörden
- Mitarbeit in Prüfungskommissionen
- Förderungsrichtlinien zur Förderung von mit biogenen Brennstoffen befeuerten Heizungsanlagen vorbereitet und Mitarbeit im Österreichischen Normungsinstitut
- Abhaltung von technischen Schulungsveranstaltungen.

Die **Haustechnik-Werkstätte** (als betriebsmäßig verrechneter Dienstzweig der MA 32) ist für die Planung und Ausführung von haustechnischen Anlagen in den Objekten der Hoheitsverwaltung zuständig. Ein Aufgabengebiet umfasst die Schadensbehebung und den Servicedienst an hochwertigen technischen Anlagen in Spitälern, Schulen,

Kindertagesheimen, Amtshäusern und sonstigen Objekten. Laufende Erhaltungsarbeiten sowie Neueinstellung an Öl- und Gasbrennern runden den Aufgaben- und Tätigkeitsbereich ab. Von den Überprüfungsorganen (gemäß § 15 Abs. 10 des Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetzes, LGBL. für Wien Nr. 17/1957, in der Fassung der Luftreinhaltenovelle 1982, LGBL. für Wien Nr. 17/1982) wurden rund 1.100 Feuerstätten überprüft und befundet. Der durchschnittliche Personalstand der Haustechnik-Werkstätte betrug 89 Bedienstete. Zusätzlich werden derzeit 20 Lehrlinge für den Beruf Gas-, Wasserleitungs- und Zentralheizungsbauer ausgebildet. Der Umsatz für 2000 wird ca. ATS 81,5 Mio. (EUR 5.922.836) betragen.

Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten (MA 35)

Der Verwaltungsbericht wurde im Hinblick auf die Auffassung der MA 35 federführend von der MA 37, in Zusammenarbeit mit der MA 36, der MA 46 und der MA 64 erstellt.

Im letzten Bestandsjahr der MA 35 wurden von den einzelnen Gruppen folgende maßgebliche Aufgaben verrichtet: Von der **Gruppe ö.B.** wurden u. a. Baubewilligungen für Wohnbauvorhaben im Umfang von etwa 1.300 Wohnungen erteilt. Folgende Standorte seien angeführt:

10., Favoritenstraße – ehemalige Schmidstahlwerke, 11., Simmeringer Hauptstraße 112–114, 12., Fockygasse 52, 14., Linzer Straße 299, 14., Hütteldorfer Straße 130, 15., Tautenhayngasse 19, 22., Tokiostraße und 23., Rößlbergasse. An Garagenprojekten wurden u. a. bewilligt:

12., Fuchselhof-Park – Tiefgarage mit 113 Stellplätzen, 14., Keißlbergasse 16 – Tiefgarage mit 407 Stellplätzen, 16., Hofferplatz – Tiefgarage mit 196 Stellplätzen, 17., Dornerplatz – Tiefgarage mit 163 Stellplätzen und 22., Leonard-Bernstein-Straße – Tiefgarage mit 600 Stellplätzen.

An sonstigen Bauvorhaben, die einer baubehördlichen Bewilligung zugeführt worden sind, seien beispielhaft erwähnt: 1., Opernring 13–14 – Umbau in ein Hotel, 1., Bösendorfer Straße – Erweiterung des Musikvereinsgebäudes, 2., Nordbahnhofgelände – Errichtung eines Hotels, 3., Erdberger Straße 200 – Bürogebäude und Staatsarchiv, 7., Neubaugürtel/Urban-Loritz-Platz – Neubau der Hauptbibliothek, 12., Schönbrunner Straße/Lobkowitzbrücke – Büro- und Geschäftshaus U4, 13., Lainzer Tiergarten – Sanierung der Einfriedungsmauer, 16., Spetterbrücke/Huttengasse – Errichtung eines Amtshauses, 22., Erzherzog-Karl-Straße 108 – Erweiterung einer Sportanlage, 22., Eßlinger Hauptstraße 79 – Errichtung eines Pfarrzentrums, 22., Natorpgasse 1 – Aufstockung und Revitalisierung einer Volksschule, 22., Rennbahnweg – Institut für Erlebnispädagogik und 22., Siebeckstraße 14 – Berufsschule für Gärtner.

Einer Benützungsbewilligung zugeführt bzw. fertig gestellt worden sind u. a. 14., Hütteldorfer Straße 130 – Wohnhausanlage mit Tiefgarage, Bibliothek, Verbrauchermarkt und Kindertagesheim, 16., Maroltingergasse 47–53 – Wohnhausanlage Remise Ottakring, 18., Kreuzgasse 72–74 – Wohnhausanlage mit Garage und Verbrauchermarkt und 20., Handelskai 94–96 – Wohnhausanlage.

Die Gruppe öB ist nach Auflösung der MA 35 per 1. Jänner 2001 in die MA 37, Gruppe BB, übergeführt worden.

In der **Gruppe A** konnte bei Baubewilligungen für Aufzugsanlagen eine Steigerung von etwa 30 %, bei der Anzahl der Tankstellenrevisionen eine Steigerung um 300 % sowie bei der Baubewilligung von Notstromanlagen eine Steigerung um 70 % verzeichnet werden. Ebenso wurde die Überwachung der Mängelbehebung bei den Benützungsbewilligungen deutlich intensiviert.

Bei den flächendeckenden Überprüfungen der Ölfeuerungsanlagen wurde der 5. Bezirk und große Teile des 6. Bezirks abgeschlossen.

Weiterhin nahmen VertreterInnen der Gruppe A an fachspezifischen Tagungen und an Arbeitsgruppen des Verkehrsministeriums sowie des Wirtschaftsministeriums teil. Ebenso nahmen VertreterInnen der Gruppe A regelmäßig an verschiedenen Arbeitskreisen des Österreichischen Normungsinstituts teil. Zusätzlich wurde eine Reihe von fachspezifischen Stellungnahmen zu Gesetzen, Verordnungen etc. erarbeitet.

Die Gruppe A wurde per 1. Jänner 2001 größtenteils in die MA 37 eingegliedert.

Die Haupttätigkeit der **Gruppe U-Bahn** lag in ihrer Zuständigkeit als Amtssachverständige für eisenbahnrechtliche Verfahren für die U-Bahnlinien:

- U1: Umbau der Stationen Südtiroler Platz, Nestroyplatz und Vorgartenstraße (Aufzugseinbauten)
- U2: Umbau der Stammstrecke im Bereich der Stationen Karlsplatz, Babenbergerstraße (Museumsquartier), Volkstheater, Lerchenfelder Straße und Rathaus
- U3: Betriebsbewilligungen für die Bauabschnitte U3/19-Gasometer, U3/20-Hyblerpark, U3/21-Enkplatz, U3/22-Simmering.
Baubewilligungen für die Lüftungstechnischen Anlagen dieser Bauabschnitte
- U4: Umbau der Station Meidling Hauptstraße (Erweiterung U4-Parkshop), Unter-St.Veit und Stadtpark (neue Ausgänge und Aufzüge)
- U6: Umbau der Stationen Burggasse (Bibliothek), Michelbeuern (Abstell- und Revisionshalle)

Weiters wurde am Bürgerbeteiligungsverfahren gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP-Gesetz) für die Verlängerung der U1 nach Norden bis Leopoldau mitgearbeitet.

Ferner wurden folgende Projekte der ÖBB im Raum Wien im Zuge der Amtssachverständigentätigkeit bearbeitet: Umbau des Bahnhofs Meidling (Baubewilligung), Umbau der Haltestelle Simmering (Betriebsbewilligung), Neubau des Lainzer Tunnels, Bahnhoftsinitiative der ÖBB.

Die Gruppe U wurde per 1. Jänner 2001 in die MA 37 eingegliedert.

Von der Gruppe B wurden 85 Baustoffzulassungen gemäß § 97 der Bauordnung für Wien behandelt und 37 als Verordnungen des Magistrates im Amtsblatt der Stadt Wien kundgemacht. 715 Baueinreichungen wurden im laufenden Jahr hinsichtlich Wärme-, Schall- und baulichen Brandschutz einer Beurteilung unterzogen. Sachverständige der Gruppe wurden zu 275 Bauverhandlungen geladen.

Eine Mitwirkung der Gruppe B im Rahmen des Brandschutzes ergab sich auch im Hinblick auf Normung und bautechnische Angelegenheiten.

In folgenden Gremien waren MitarbeiterInnen der Gruppe B namens der Stadt Wien tätig:

Österreichisches Normungsinstitut, Österreichischer Stahlbauverband, Europäische Normungskomitees: CEN/TC 116 Chimneys, CEN/TC 166 WG1 – Chimneys General Requirements, Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB) und Arbeitskreis des Österreichischen Berufsfeuerwehrverbandes – TRVB.

Weiters war ein Mitarbeiter der Gruppe B als gemeinsamer Ländervertreter in der „Brandschutzgesetzgebergruppe“ der Kommissionen der EU tätig.

Auf Grund der Auflösung der MA 35 und des Übergangs des Zulassungswesens in die MA 64 wurden die Meldungen der Mitgliedschaften mit Jahresende 2000 zurückgezogen.

Für die noch offenen Baustoffzulassungsakte wurde der jeweilige Verfahrensstand dokumentiert und die Akten am 29. Dezember 2000 zuständigkeitshalber an die MA 64 übermittelt.

Durch die Auflösung der MA 35 ist die Gruppe B, soweit sie Bauvorhaben hinsichtlich des Wärme-, Schall- und baulichen Brandschutzes beurteilt, seit 1. Jänner 2001 der MA 37 zugeteilt. Die Zuständigkeit für das Zulassungswesen wurde der MA 64 übertragen.

Von der Gruppe S wurden im Jahr 2000 ca. 4.700 statische Berechnungen überprüft, weiters fanden rund 700 Überprüfungen bzw. Beschauten auf Baustellen statt. Ferner nahmen MitarbeiterInnen der Gruppe S an mehr als 100 Verhandlungen außerhalb der Dienststelle sowie an Sitzungen des österreichischen Normungsinstitutes teil.

Die Gruppe S wurde per 1. Jänner 2001 in die MA 37 eingegliedert.

In der Gruppe G sind im Berichtszeitraum rund 9.000 Lagerungen für Baustellen sowie ca. 3.000 sonstige Lagerungen bewilligt worden. Weiters wurden ca. 350 Anträge betreffend Schanigärtenaufstellungen bearbeitet.

Die Gruppe G wurde per 1. Jänner 2001 in die MA 46 eingegliedert.

In der Gruppe Ga wurden insgesamt 2.555 Geschäftsfälle bearbeitet. Davon wurden 1.108 Stellungnahmen zu Grundabteilungen und 127 Stellungnahmen zu Plandokumenten abgegeben.

Die Gruppe Ga wurde von der MA 64 übernommen und als MA 64 – SV bezeichnet.

Bei der Gruppe K wurden 704 Dauerveranstaltungen und 1.716 Einzelveranstaltungen angemeldet. Bezüglich der Erstreckung der Vergnügungsbetriebssperrstunde für Veranstaltungen wurden 297 Bescheide erlassen. Konzessionen für Veranstaltungen nach dem Wiener Veranstaltungsgesetz wurden insgesamt ca. 700, davon 580 für Unterhaltungs- und Münzgewinnspielapparate erteilt. Nach dem Wiener Kinogesetz wurden 40 Bescheide erlassen, nach dem Wiener Tanzschulgesetz wurde eine Bewilligung erteilt, 7 Personen wurden zur Tanzlehrerprüfung zugelassen. Weiters wurden 58 Bewilligungen betreffend Buchmacher- und Totalisateurewetten erteilt.

Die Gruppe K wurde in die MA 36 eingegliedert.

Die Gruppe 35-V war auch im Jahr 2000 wieder als zuständige Behörde für die Genehmigungen von Veranstaltungen tätig. Außerdem soll auf die Mitwirkung von MitarbeiterInnen der Gruppe V in diversen anderen Verfahren sowie bei der Ausarbeitung von Gesetzestextnovellen zum Wiener Veranstaltungs- und Wiener Veranstaltungsstätten-gesetz (insbesondere in Hinblick auf Schulveranstaltungen, Erste Hilfe und RollstuhlfahrerInnen) hingewiesen werden. Ebenso waren VertreterInnen der Gruppe bei diversen Kommissionen (Theaterkommission), Beiräten (Vergabebeirat im Prater), Sicherheitsbesprechungen (vor Fußballspielen, Opernball) anwesend. Ferner wurden im Rahmen von Ausbildungsprogrammen Vorträge über das Veranstaltungswesen, den technischen Aufsichtsdienst und dergleichen abgehalten sowie Prüfungen für angehende Beleuchtungs- und Bühnenmeister in Theatern abgenommen.

Ein wesentlicher Aufgabenbereich der Gruppe V war überdies die Abnahme von Generalproben bzw. Programmen in Theatern bezüglich sicherheitstechnischer Effekte und der Dekorationen auf Flamm-sicherheit.

Im Folgenden werden auszugsweise ein Teil von Veranstaltungen angeführt, bei welchen die Gruppe V die Genehmigungsverfahren führte.

- Freiluftveranstaltungen

Snowboard-Event, 1.-Mai-Fest, Catcam im Volksprater sowie Praterummel, Donauinsselfest sowie diverse andere Veranstaltungen auf der Donauinsel und am linken Ufer der Neuen Donau, Stadtfeste in der Inneren Stadt sowie größere Veranstaltungen am Heldenplatz und Am Hof, Silvesterpfad, Veranstaltungen am Rathausplatz (Eistraum, Festwocheneröffnung, Gewerbeschau, Open Air-Kino, Christkindlmarkt etc.), Eröffnungsfest im Zuge der U3-Verlängerung, Open Air-Fest im Ehrenhof des Schlosses Schönbrunn, im Alten AKH, am Karlsplatz, im Sigmund-Freud-Park, Veranstaltungen der Bezirksfestwochen, Bürgermeisterfest in Simmering, diverse Kirtagsfeste und Zeltfeste sowie Genehmigung von pratermäßigen Volksvergnügungsbetrieben (ambulant und standortgebunden).

• Großveranstaltungen in Gebäuden

„Clubbing Locations“ wie: Sofiensäle, Kursalon Hübner, Technisches Museum, Ronacher, ehemaliger Großviehmarkt, ehemalige Kabelwerke in der Oswaldgasse, erstmalig der Opernball in der Staatsoper, diverse Zirkusanlagen (Österreichischer Nationalzirkus, Chinesischer Nationalzirkus, Zirkus Elfi Althoff-Jacobi), Großveranstaltungen in der Stadthalle, Libro Music Hall sowie den Fußballstadien, Festwochenveranstaltungen an verschiedenen Spielorten (Theater an der Wien, Ronacher, Sofiensäle, Odeon usw.), Jazzclub „Porgy u. Bess“, Kinocenter W3 (Village Cinemas), Freiluft-Kinoaufführungen an verschiedenen Plätzen, Messeveranstaltungen im Messegelände (Publikums- und Fachmessen). Zu erwartende Lärmprobleme versuchte man schon im Vorfeld durch entsprechende Maßnahmen auf ein erträgliches und zumutbares Maß durch Auflagen zu minimieren. Die Gruppe V wurde in die MA 36 eingegliedert.

Baupolizei (MA 37)

Die Haupttätigkeitsbereiche der MA 37 waren, wie in den vergangenen Jahren, das Bearbeiten von Baubewilligungsansuchen, die Überwachung von Bauführungen, die Erteilung von Benützungsbewilligungen bzw. die Bearbeitung von Fertigstellungsanzeigen sowie die Erteilung von Bauaufträgen.

In der gesamten Abteilung betrug die Anzahl der einlangenden Dienststücke 99.773. Dem stehen 110.110 erledigte Akte gegenüber.

Im Vermessungsdezernat der MA 37 sind im Jahr 1999 insgesamt 8.395 Dienststücke eingelaufen und 8.170 ausgelaufen. Vom wichtigsten Produkt, der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen, wurden 4.205 Anträge bearbeitet.

Das Gehsteigreferat hat seine Tätigkeit durch Erteilen von Aufträgen, Mahnungen und Fristerstreckungen zur Herstellung vorschriftsmäßiger Gehsteige weitergeführt.

Das Sonderreferat hat zwecks baubehördlicher Sanierung in 33 Anlagen ca. 2.546 Objekte überprüft und die Eigentümer nicht bewilligter Baulichkeiten langen Bestands aufgefordert, um nachträgliche Bewilligung anzusuchen.

Weiters wurden Baubewilligungen für die Antennenanlagen des zweiten, dritten und vierten GSM-Telefonnetzes bearbeitet. Zentral wurden für den gesamten Wiener Raum Plakatwände auf Privatgrund aus baubehördlicher Sicht geprüft, wobei festzustellen war, dass durch die Liberalisierung der Bauordnung (§ 62a BO) ein gewisser Wildwuchs entstanden ist, weshalb verstärkt ein Einschreiten der Baubehörde notwendig wurde.

Zur Erleichterung der Kommunikation zwischen BürgerInnen und Verwaltung wurde der Wien online-Internet-Wegweiser erweitert und verbessert.

In den 16 Außenstellen wurden im abgelaufenen Jahr unter anderem ca. 18.828 Baubewilligungen erteilt. Folgende hervorzuhebenden Bauvorhaben, welche in der MA 37 als Behörde zu bearbeiten waren, werden angeführt:

- Im 1. Bezirk wurde in der Seilerstätte 1–3 (Palais Coburg) mit dem Um- und Zubau begonnen. Es sollen Büros, Wohnungen, Veranstaltungsräume und eine Tiefgarage geschaffen werden.
- In Wien 2., Handelskai 216 (ident Wehlistraße 165, Kafkastraße 12, Machstraße 7) wurde die Baubewilligung für eine Wohnhausanlage mit 220 Wohnungen sowie einer 2-geschoßigen Tiefgarage für 314 Kfz-Stellplätze erteilt.
- Im 3. Bezirk, Erdberger Lände 32 wurde mit dem Bau eines Parkhauses mit 510 Kfz-Stellplätzen begonnen.
- In der Viktorgasse 16 in Wien 4. wurde mit der Errichtung einer Wohnhausanlage mit 67 Wohnungen und einer Tiefgarage begonnen.
- Im 5. Bezirk in der Siebenbrunnengasse 20 wurde der Umbau des ehemaligen Arbeitsamts in ein Wohn- und Geschäftshaus abgeschlossen.
- In Wien 6., Hofmühlgasse 4 wurde ein Wohn- und Geschäftshaus mit 37 Wohnungen, 2 Geschäftslokalen und einer Tiefgarage mit 49 Kfz-Stellplätzen baubehördlich bewilligt.
- In der Wimberggasse 14–16 im 7. Bezirk wurde mit dem Bau einer Wohnhausanlage, 44 Wohnungen, 11 Büroeinheiten und einer Tiefgarage mit 106 Kfz-Stellplätzen begonnen.
- Ein Wohnhaus in der Josefstädter Straße 47–49 im 8. Bezirk mit 42 Wohnungen, einem Geschäftslokal und einer Tiefgarage für 42 Kfz-Stellplätze wurde baubehördlich bewilligt.
- Im 9. Bezirk wurde der Um- und Zubau des Hotels Strudelhof (84 Gästezimmer, Tiefgarage) fertig gestellt.
- Im 10. Bezirk wurde eine Wohnhausanlage in der Trostraße 58 mit 82 Wohnungen, 2 Geschäftslokalen und einer Tiefgarage für 87 Kfz-Stellplätze baubehördlich bewilligt.
- In der Erdbergstraße 189–191 im 11. Bezirk wurde die Ausstellungshalle der Firma Denzel errichtet.
- Im 12. Bezirk am Khleslplatz 6 wurde die Baubewilligung für ein Seniorenwohnheim mit 214 Wohneinheiten und 77 Kfz-Stellplätzen erteilt.
- Für die Liegenschaft Wien 13., Auhofstraße 55 wurde die Baubewilligung für eine Wohnhausanlage mit 66 Wohnungen, einem Büro, 3 Lokalen und einer Tiefgarage für 74 Kfz erteilt.
- Mit der Errichtung des Bürogebäudes (ca. 4.500 m² Bürofläche) in der Cumberlandstraße 32–34 im 14. Bezirk wurde begonnen.

- Im 15. Bezirk, am Kriemhildplatz 9, wurde eine Wohnhausanlage mit 67 Wohnungen, einem Geschäftslokal und einer Tiefgarage mit 68 Kfz-Stellplätzen baubehördlich bewilligt.
- Im 16. Bezirk wurde mit dem Bau einer Wohnhausanlage in der Zwinzstraße 16, 96 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und 102 Kfz-Stellplätze enthaltend, begonnen.
- In der Lascygasse 19 im 17. Bezirk wurde mit dem Bau einer Wohnhausanlage mit 84 Wohnungen und 84 Kfz-Stellplätzen begonnen.
- Mit dem Bau zweier Wohnhäuser (insgesamt 24 Wohnungen, 24 Kfz-Stellplätze) im 18. Bezirk, Peter-Jordan-Straße 177 und 179 wurde begonnen.
- Im 19. Bezirk, an der Nußdorfer Lände 23, wurde die Baubewilligung für ein Bürohaus mit 307 Kfz-Stellplätzen erteilt und mit dem Bau begonnen.
- In der Helgolandgasse 19–21 im 20. Bezirk wurde die Baubewilligung für ein Studentenwohnheim mit 17 Wohneinheiten, einem Geschäftslokal und einer Tiefgarage mit 14 Kfz-Stellplätzen erteilt.
- Im 21. Bezirk, wurde die Baubewilligung für ein Betriebsgebäude, einen Klimawindkanal enthaltend (7.700 m²), erteilt.
- Für die Liegenschaft 22. Bezirk, Tokiostraße, EZ 94, wurde die Baubewilligung für eine Wohnhausanlage (117 Wohnungen, eine Ordination, 2 Geschäftslokale, eine Tiefgarage für 120 Kfz-Stellplätze) erteilt.
- In der Maurer Lange Gasse 106–120 im 23. Bezirk wurde die Baubewilligung für eine Wohnhausanlage mit 150 Wohnungen samt einer Tiefgarage für 409 Kfz-Stellplätze erteilt.

Technische Grundstücksangelegenheiten (MA 40)

Folgende Eckpunkte bestimmten wesentlich die Tätigkeit der MA 40 im Jahr 2000:

• Entwicklung Softwareprojekt TEGA (Technische Grundstücksangelegenheiten)

Aufbauend auf die Ist-Stands-Analyse, die schon im Jahr 1999 erfolgte, startete die MA 14 in der ersten Jahreshälfte 2000 die Entwicklung der Datenmodelle für die Mietzinsgruppe. In der zweiten Jahreshälfte erfolgte für diesen Bereich die Programmierung sowie die Datenübernahme. Zugleich begann die sehr umfangreiche Erfassung der Datenfelder für die in den übrigen Bereichen der MA 40 verwendeten Datenbanken und, als sehr wesentliche Vorarbeit für die Erstellung der neuen Datenmodelle, die Abstimmung mit der Grafik und die Formulierung der zukünftigen Anforderungen an eine GIS-unterstützte Datenverarbeitung.

• Straffung der inneren Organisation

Im Hinblick auf die Entwicklung der Stadtverwaltung in Richtung New Public Management sowie die geplante Einführung von Controlling und Kostenrechnung wurden die Ziele und die von der Abteilung erstellten Produkte untersucht. Die MA 40 kam zu dem Schluss, dass die hier erbrachten Leistungen jedenfalls wesentlicher Bestandteil eines wie immer gestalteten städtischen Liegenschaftsmanagements sind, dass jedoch viele Aspekte der Verwaltungszuteilung einerseits und der Verwertung von Liegenschaften am Markt andererseits nicht voneinander getrennt betrachtet werden sollten, wie dies in der Vergangenheit oft geschah. Deshalb wurden in der MA 40 im Sommer 2000 die Dezernate „Zentrale Liegenschaftsevidenz“ und „Liegenschaftsbewertung“ zu einem Dezernat zusammengefasst, das nunmehr sämtliche grundtechnische Aufgaben im Zusammenhang mit Verwaltung und Verwertung des städtischen Liegenschaftsvermögens in den neuen LIMA-(Liegenschaftsmanagement-)Referaten wahrnimmt. Dies schafft im Zusammenhang mit der neuen TEGA-Software die Möglichkeit, Vorgänge zu vereinfachen und einen noch besseren Überblick über die Verwertung und Verwendung städtischen Liegenschaftseigentums zu bieten. Die Definition neuer „genormter“ interner Abläufe ist gemeinsam mit der Programmanalyse für TEGA derzeit noch in Arbeit.

• Optimierung des Immobilienmanagements der Stadt Wien

Ende April 2000 erging der Auftrag des Herrn Magistratsdirektors an die MA 23, MA 69 und MA 40, gemeinsam unter Einbindung weiterer relevanter Personen und unter Moderation von Frau Dipl.-Ing. Karin Büchl-Krammerstätter und Frau Dr. Christine Föhler-Norek ein Konzept für die optimale Nutzung städtischer Liegenschaften in Verwaltung bzw. Betreuung der genannten Dienststellen zu entwickeln. Daraufhin erfolgten im Sommer 2000 Vorbereitungsarbeiten in der Dienststelle, wie z. B. Diskussionsveranstaltungen im Rahmen der hierfür geschaffenen Informationsplattform, Literaturstudium, Auswahl von Vertretern in der Arbeitsgruppe, und darauf im Herbst die Teilnahme dieser VertreterInnen der betroffenen Abteilungen an Schulungsmaßnahmen (Organisations-Entwicklungsseminar GRID) und an Workshops zur Erarbeitung der notwendigen Voraussetzungen für das geplante Projekt. Ergebnis dieser Arbeiten war ein Grobkonzept für die weiteren zur Erreichung des Zieles – ein modernes Immobilienmanagement – erforderlichen Schritte sowie ein Zeitplan. Dieses Ergebnis wurde vom Herrn Magistratsdirektor zur Kenntnis genommen und die beteiligten Abteilungen mit der Weiterarbeit beauftragt.

- **Jobrotation**

Die Jobrotation war ein weiterer Schritt auf dem Weg zu einem modernen Verwaltungsstil, mit dem die MA 40 2000 erstmals in Berührung kam. Im ersten Halbjahr 2000 absolvierte ein Mitarbeiter aus der MA 37, im zweiten Halbjahr eine Mitarbeiterin aus dem Bereich der MA 21 ihre Ausbildungszeit in der MA 40, während ein Mitarbeiter der MA 40 die Gelegenheit hatte, seinerseits die Tätigkeiten der MA 21 kennen zu lernen. Dies brachte zwar einerseits zeitweise starke Belastungen durch die erforderlichen Ausbildungsmaßnahmen, andererseits bot sich aber die Möglichkeit zur Knüpfung engerer Kontakte, die in Zukunft für den laufenden Betrieb von Vorteil sein können. Außerdem brachte die Arbeit mit den TeilnehmerInnen an der Jobrotation neue, für die zukünftige Personalentwicklung der MA 40 wertvolle Erkenntnisse. So besteht die Absicht, in Zukunft allen neuen, aber auch den bereits seit Längerem in der MA 40 tätigen Mitarbeitern Gelegenheit zum Kennenlernen aller in der Abteilung bearbeiteten Sachgebiete zu geben. Allerdings werden durch derartige Personalentwicklungsmaßnahmen nicht unbeträchtliche Kapazitäten gebunden.

- **Privatisierung**

Die Privatisierung von bisher städtischen Einrichtungen löste eine Anzahl von Tätigkeiten in der MA 40 aus. So wurden an die 2.100 städtische Liegenschaften aus der Verwaltung der ehemaligen MA 17 – Wohnhäuserverwaltung überprüft, und, soweit für eine Vermögensübertragung erforderlich, Teilungen eingeleitet. Letztlich wurden 2.025 Wohnhausanlagen ins Eigentum von Wiener Wohnen übertragen und die Verwaltung der übrigen an diverse Dienststellen der Stadt Wien zugeteilt. Auch wurden für etwa 20 Wohnhausanlagen, die Wiener Wohnen zu verkaufen beabsichtigte, Transaktionsunterlagen, insbesondere Bewertungsgutachten bereitgestellt.

- **Arbeiten zum Rebflächenkataster**

Abgesehen von den laufenden Evidenzarbeiten hatte die MA 40 im vergangenen Jahr an der Erarbeitung der Richtlinien des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft im Sinne der EU-Weinmarktordnung mitgewirkt. Es wurden Vorarbeiten für ein Projekt zur grafischen Führung begonnen, wobei die Stadt Wien in Österreich Vorbildwirkung hat. Die MA 40 wurde schließlich in den Beirat zum Arbeitskreis des Ludwig-Bolzmann-Instituts berufen.

- **Arbeiten zum Teilungsplanarchiv**

Die Vermessungsgruppe im Dezernat Liegenschaftsmanagement hat rund 11.000 Teilungsplandaten in einer Access-Datenbank erfasst, die Grundlage für den digitalen Schnittmusterbogen zur Erfassung aller Teilungspläne sein soll. Dies ist ein gemeinsames Projekt mit der MA 41. Darüber hinaus wurden 550 Teilungspläne neu erfasst.

- **Allgemeine Evidenzhaltungsarbeiten**

Die wesentlichsten waren die schriftliche und planliche Erfassung von etwa 1.900 Verwaltungsänderungen sowie Änderungen grundtechnischer Daten infolge von etwa 2.000 Veränderungen im Grundbuch sowie die Führung des Mikrofilmarchivs mit ca. 1.500 Neuaufnahmen.

- **Arbeitsbereich Transaktionen**

Als Schwerpunkt dabei wird auf die Erstellung von insgesamt rund 900 Bewertungsgutachten für An- und Verkäufe, auf die Bearbeitung der Unterlagen für etwa 200 Bestandgaben, auf die Einleitung von 265 Eigenparzellierungen oder auf 160 Stellungnahmen zu Widmungsentwürfen der Planungsabteilungen hingewiesen.

- **Tätigkeiten der Mietzinsgruppe**

Die Tätigkeiten des Dezernats für Miet- und Nutzwertberechnungen lagen wie in den Jahren zuvor in der Erstellung von ca. 1.800 miet- und eigentumsrechtlichen Stellungnahmen, die im Wesentlichen durch die MA 16 und Wiener Wohnen in Auftrag gegeben wurden. Dabei ist hervorzuheben, dass sich durch die Unternehmensbildung von Wiener Wohnen eine Wettbewerbssituation mit privaten Gutachtern ergeben hat, welche durch Qualitätsverbesserung der Mietzinsgutachten, gepaart mit geringen Herstellungskosten im Wesentlichen zu Gunsten der MA 40 ausgegangen ist.

Neue Anforderungen haben sich auch im Bereich der Objektvermessung ergeben, da die MA 23 im Zuge des Aufbaus eines Facility-Managements grundlegende Gebäudedaten der Amtshäuser wie Nutzflächen, Reinigungsflächen, Raumausstattungen und Ähnliches benötigt. Somit wurde in der zweiten Jahreshälfte damit begonnen, diese wesentlichen Grundlagendaten zu ermitteln und der MA 23 u. a. in digitaler Form zur Verfügung zu stellen. Insgesamt wurden im Jahr 2000 ca. 9.800 Objekte mit zusammen ca. 800.000 m² vermessen.

Wohnbauförderung, Wohnhaussanierung, Wohnungsverbesserung und Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen (MA 50)

Nach der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien ist die MA 50 schwerpunktmäßig für die Bereiche Wohnbauförderung, Wohnhaussanierung, Wohnungsverbesserung, Wohnbeihilfe, Wahrnehmung des Vorschlagsrechts der Stadt Wien gegenüber Wohnungsunternehmen für geförderte Wohnungen, Bewilligung von Eigenmitteldarlehensersatzdarlehen und Aufsicht über die Gemeinnützigen Bauvereinigungen zuständig.

Die 45 %ige Beteiligung der Stadt Wien an der Wohnservice Wien GmbH (zu 55 % ist der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds [WBSF] beteiligt) nimmt die MA 50 wahr. Diese Gesellschaft (ehemaliges Wohnungsberatungszentrum) soll der wohnungssuchenden Bevölkerung einen Überblick über den öffentlich geförderten Wohnungsmarkt bieten.

Zwecks Minimierung des Bau- und Förderungsaufwands (und somit in der Folge der Mietaufwandsbelastung) wird bei größeren Grundstücksflächen seit ca. 5 Jahren ein für gemeinnützige und nicht gemeinnützige Bauträger gleichermaßen offenes Wettbewerbsverfahren durchgeführt (so genannter Bauträgerwettbewerb). Dieser Weg wird über den WBSF, der schon bisher zur Umsetzung der städtischen Grundstücks politik eingesetzt war, beschritten. Baureife Grundstücke werden im Wege der Auslobung gemeinnützigen und nicht gemeinnützigen Bauträgern unter gleichen Wettbewerbsverhältnissen angeboten. Das Ziel ist es, durch diese Konkurrenzsituation eine Optimierung zwischen Kosteneinsparung und Qualitätssicherung zu erreichen. Die im Bauträgerwettbewerb siegreichen Projekte werden dann für eine Förderung empfohlen. In dem Beurteilungsgremium ist auch die MA 50 vertreten.

Bevor ein zur Förderung vorgesehenes Neu- oder Sanierungsprojekt der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt wird, muss auch eine positive Begutachtung durch den Wohnbauförderungsbeirat für das Land Wien erfolgen. Die MA 50 übt für dieses Gremium die Funktion eines Schriftführers aus.

Neubauförderung

(gemäß dem I. Hauptstück des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes – WWFSG 1989)

Zugesicherte Mittel

• Einmalzuschüsse und Annuitätzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen

Während des Berichtszeitraums wurden von der Landesregierung für die Errichtung von insgesamt 5.170 Wohnungen und Heimwohnungen (bzw. Heimräumen) sowie 92 Geschäftslokalen bzw. Kindertagesheimen und Einrichtungen kommunaler Infrastruktur – Nachförderung nicht eingerechnet – Baukostenzuschüsse (gemäß § 14 [3] WWFSG 1989) mit einer Summe von ATS 1.688,8 Mio., nichtrückzahlbare Beiträge (gemäß § 15 leg. cit.) im Gesamtbetrag von ATS 222,3 Mio., sowie Annuitätzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen (gemäß § 14 [1] leg. cit.) in der Höhe von ATS 77,9 Mio. (exklusive der Annuitätzuschüsse bei Dachgeschossausbauten bei gleichzeitiger (Sockel-)Sanierung genehmigt (siehe folgende Tabelle).

Im Jahr 2000 zugesicherte Einheiten

Zusammenfassung § 14

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	nrzb. Baukostenzuschuss
Miete § 2	321	14	603	334.973.350
Miete § 2a	1.651	67	0	813.966.100
Eigentum § 3	31	0	0	19.488.100
Eigentum § 3a	250	6	0	98.869.100
Heime § 2	8	0	459	175.373.100
Gemeinde Wien § 2	18	0	0	14.846.800
Gemeinde Wien § 2 Heim	0	1	12	7.923.500
Gemeinde Wien § 2a	111	1	0	60.737.700
Erweiterungen § 2	34	2	174	41.027.870
Erweiterungen § 2a	19	0	0	9.055.980
Erweiterungen § 2 Heim	0	0	10	1.639.400
	2.443	91	1.258	1.577.901.000

Zusammenfassung § 15

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	nrzb. Beitrag
Miete	177	0	0	64.873.100
Miete – Erweiterungen	26	0	0	7.339.450
Eigentum	288	1	0	103.120.140
	491	1	0	175.332.690

Zusammenfassung § 15
(1 und 2 Wohnungen)

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	nrzb. Beitrag
Miete	9	0	0	4.957.050
Miete – Nachtrag	0	0	0	299.100
Eigentum	100	0	0	41.995.900
	109	0	0	47.252.050

Zusammenfassung
(EH und KLG)

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Förderungsbetrag
Eigenheime	320	0	0	110.800.000
Eigenheime – Nachtrag	0	0	0	125.000
Eigenheime auf Pachtgrund	6	0	0	3.100.000
Kleingartenwohnhäuser	144	0	0	74.800.000
	470	0	0	

Nachförderung ohne Wohneinheiten

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Förderungsbetrag
Nachförderungen § 2	0	0	0	26.642.400
Nachförderungen § 2a	0	0	0	17.079.260
Nachförderungen § 2 Heim	0	0	0	2.080.700
Nachförderungen § 3	0	0	0	232.500
Nachförderungen § 3a	0	0	0	4.324.600
Nachförderungen § 15 – Miete	0	0	0	8.953.985
Nachförderungen	0	0	0	59.313.445

Zusammenfassung

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	
§ 14	2.443	91	1.258	1.577.901.000
§ 15	491	1	0	175.332.690
§ 15 (1 und 2 Wohnungen)	109	0	0	47.252.050
EH und KLG	470	0	0	110.925.000
Nachförderungen	0	0	0	59.313.445
nach dem I. Hauptstück	3.513	92	1.258	1.970.724.185
nach dem II. Hauptstück	399	0	0	
Geförderte Einheiten	3.912	92	1.258	5.170

• **Darlehen gemäß § 2b Neubauverordnung („Superförderung“)**

Im Rahmen der im Jahr 1998 geschaffenen Förderungsschiene § 2b wurden 2000 in Ergänzung der „Hauptförderung“ (Förderung durch Baukostenzuschüsse), zinslose Darlehen des Landes Wien in der Höhe von ATS 146,3 Mio. zugesichert.

• **Auszahlungen**

Im Berichtsjahr 2000 sind insgesamt ATS 4.990,4 Mio. zur Auszahlung gelangt. Die genaue Aufschlüsselung ist der Tabelle Förderungsmittel zu entnehmen.

Zur Auszahlung gelangte Förderungsmittel im Berichtsjahr 2000 (ohne Sanierung) (in ATS):

1. Darlehen gemäß	
a) WFG 1968	
b) WFG 1984	
c) WWFSG 1989	
in Summe	—
1a. Darlehen gemäß § 2b DurchführungsVO („Superförderung“)	70.883.650
2. Laufende Transferzahlungen an den Bund.....	—
3. Eigenmittellersatzdarlehen	331.577.113
4. Wohnbeihilfen	459.114.241
5. Annuitätenzuschüsse gemäß	
a) WFG 1968 (§ 15a)	
b) BSWG 1982/1983	
c) WFG 1984	
d) WWFSG 1989	
in Summe	930.715.635,65
6. Verlorene Einmal-Zuschüsse	
a) BK-Zuschuss gemäß § 14 (3) WWFSG 1989	
b) nrzb. Beiträge gemäß § 15 WWFSG 1989	
in Summe	5.111.979.463,87
7. Hypothekendarlehen des Landes Wien gemäß Beschluss der Wr. LReg. vom 18. 9. 1990 ...	—
8. Diverse sonstige Ausgaben (Bürgschaften; Bauaufsichtsorgan-Honorare; Wohnbauforschung) ..	122.921.772,89
In Summe	7.027.191.876,41

• **Begünstigte Rückzahlung**

Während des Berichtszeitraumes wurden beim Amt der Wiener Landesregierung 640 Anträge auf begünstigte Rückzahlung eingebracht. Eine genaue Übersicht ist der nachstehenden Tabelle Rückzahlungen zu entnehmen.

**Begünstigte Rückzahlung bzw. (nach WWFSG 1989-Novellierung)
Rückkauf der Land-Wien-Forderungen durch die Förderungsnehmer:**

a) Im Kalenderjahr 2000 eingebrachte Anträge:	640
b) Anzahl der Gebührstellungen, nach Subtraktion der stornierten Ansuchen (Rechnungsjahr 2000):	752
c) Zur Rückzahlung vorgeschriebene Geldmittel (bzw. zur Forderungsablöse angebotene Kaufsumme):	ATS 3.771,8 Mio.
d) Tatsächlich (bis Stichtag Rechnungs- abschluss) zur Einzahlung gelangte Mittel:	ATS 3.651,6 Mio.

Hausseitige und wohnungsseitige Sanierungsmaßnahmen

(gemäß dem II. Hauptstück des WWFSG 1989 bzw. Wohnhaussanierungsgesetz – WSG 1984)

Die Rechtslage sieht auf Antrag der Hauseigentümer folgende Förderungen vor: Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden einschließlich Standardanhebung von Wohnungen, Dachbodenausbauten und Zubauten von vollständigen Wohnungen, Förderung von Erhaltungsarbeiten, Förderung von Aufzugseinbauten, seit dem Frühjahr 2000 die Förderung der thermisch-energetischen Gebäudesanierung, Förderung des Fernwärmeeinbaus, Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern, auf Antrag der Mieter auch die Förderung von Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen.

Im Rahmen der Förderung von hausseitigen Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2000 insgesamt 592 Anträge auf Förderungsgewährung beim WBSF eingebracht. Es wurden Förderungsmittel für 341 private Bauvorhaben (inklusive Nachträge) mit förderbaren Gesamtsanierungskosten in der Höhe von ATS 2.120.354.000 sowie 82 Bauvorhaben der Gemeinde Wien (inklusive Nachträge und Bauraten) mit förderbaren Gesamtsanierungskosten von ATS 2.232.546.000 zugesichert. (Einmalzuschussleistung in Höhe von insgesamt ATS 1.101.088.673; Annuitätenzuschussleistung im ersten Förderungsjahr gemäß WSG 1984 in Höhe von ATS 267.389 (für 4 Förderungsfälle gemäß WSG 1984) sowie gemäß dem WWFSG 1989 in Höhe von ATS 65.537.830.

Statistik der 419 Anträge, die im Jahr 2000 eine Förderungszusicherung nach dem WWFSG 1989 erhalten haben:

- private Anträge: 108 Sockelsanierungen (teilweise inklusive Dachgeschoß, Blockförderung), 41 Aufzüge, 111 Erhaltungsarbeiten, Behindertenmaßnahmen und Heimförderung, 77 thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen
- Anträge der Stadt Wien: 12 Sockelsanierungen (teilweise inklusive Dachgeschoss, Blockförderung), 13 Aufzüge, 12 Erhaltungsarbeiten, 3 Fernwärme, 42 thermisch-energetische Sanierungsmaßnahmen.

Von den Sanierungsmaßnahmen sind insgesamt rund 7.000 Wohnungen erfasst.

Wohnungsverbesserung

Im Berichtsjahr 2000 konnten 3.363 Anträge für die Sanierung von Einzelwohnungen, Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern positiv erledigt werden. Das damit ausgelöste Bauvolumen beträgt mindestens ATS 268 Mio.

Für nachstehende Sanierungsmaßnahmen (Einzelanlagen) wurden Annuitätenzuschüsse zugesichert: 2.613 Fernwärmeanschlüsse, 664 Heizungen, 287 Bäder und Badeeinrichtungen, 208 WC-Anlagen (Neueinbau und Umgestaltung), 129 Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen (überwiegend Fenster), 327 Elektroinstallationen, 388 Wasserinstallationen, 641 Gasinstallationen, 43 Wohnungszusammenlegungen, 19 Behindertenmaßnahmen.

Es wurden für 882 Förderungsanträge mit einem Darlehensvolumen von ATS 108.370.022 und zehnjähriger Kreditlaufzeit (davon betroffen 749 Mieter mit einem Darlehensvolumen von ATS 73.810.022, 131 private Eigentümer mit ATS 34.455.000, ferner 2 Anträge der städtischen Wohnhäuserverwaltung mit ATS 105.000) sowie für 281 Fälle mit einem Darlehensvolumen von ATS 37.087.595 mit fünfjähriger Kreditlaufzeit (davon 221 Mieter mit ATS 27.635.000 und 60 private Eigentümer mit ATS 9.452.595) Annuitätenzuschüsse zugesichert.

An Annuitätenzuschüssen über die jeweils gesamte Laufzeit wurden ca. ATS 76 Mio. vorbehaltlich der Endabrechnung der Förderungsanträge gebunden.

Ferner wurden für 2.200 Förderungsfälle nichtrückzahlbare Beiträge im Ausmaß von rund ATS 36.967.050 zu förderbaren Baukosten von ATS 122.484.000 zugesichert.

Von der Förderung waren 3.410 Wohnungen unmittelbar betroffen.

Wohnbeihilfe

Wohnbeihilfen (Zuschüsse zu laufenden Wohnkosten) gibt es für jene Personen, die Hauptmieter, Eigentümer oder Nutzungsberechtigte einer unter Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung sind. Die Bewilligung ist von der Haushaltsgröße, dem Familieneinkommen, dem Wohnungsaufwand (Grundzins, Annuität bzw. Sanierungskosten) und einer angemessenen Nutzfläche abhängig.

Die Gruppe Wohnbeihilfe besteht aus einer Hauptstelle in 1194 Wien, Muthgasse 62 und drei Außenstellen in 1120 Wien, Am Schöpfwerk 31, 1210 Wien, Am Spitz 1 und 1220 Wien, Donaustadtstraße 1.

Im Berichtszeitraum wurden 104.965 bescheidmäßige Erledigungen (Zuerkennung, Änderungen, Ablehnungen, Einstellungen, Überprüfungen ohne Änderung der Wohnbeihilfenhöhe) durchgeführt. In dieser Erledigungszahl sind 32.768 Zuerkennungsbescheide (7.146 Erstanträge und 25.622 Verlängerungsanträge) sowie 1.337 Ablehnungsbescheide und 2.395 Einstellungsbescheide enthalten.

Die 4 Informationsstellen für Wohnbeihilfe (3 Außenstellen sowie die Zentrale in der Muthgasse 62), in denen die Anträge entgegengenommen und bearbeitet werden, wurden im Berichtsjahr von 69.928 (Gemeinde-)Mieter, Nutzungsberechtigten oder Eigentümern von geförderten bzw. verbesserten oder sanierten Wohnungen besucht. Im selben Zeitraum wurden an mehr als 52.000 Personen telefonische Auskünfte erteilt.

Evidenz-Vergabe-Information

Vorschlagsrecht der Stadt Wien gegenüber Wohnungsunternehmen für geförderte Wohnungen

Im Berichtsjahr gelangten im Neubaubereich 1.324 geförderte Miet-, Genossenschafts- und Eigentumswohnungen im Wege der MA 50 zur Vergabe. Des Weiteren wurden 575 zur Wiedervermietung vorgesehene Wohnungen angeboten. Aus diesem Kontingent wurden auch Spekulationsopfer versorgt. 191 mit öffentlichen Mitteln sanierte Wohnungen gelangten im Berichtsjahr zur Vergabe.

Eigenmitteldarlehens

Im Jahr 2000 wurden insgesamt 3.459 Eigenmitteldarlehens-Anträge im Gesamtausmaß von ATS 333.421.424 bewilligt. Auf geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen entfielen ATS 212,78 Mio., auf Gemeindewohnungen ATS 114,95 Mio., auf Eigentumswohnungen ATS 4,88 Mio. und auf sanierte Wohnungen ATS 0,812 Mio.

Elektronische Informationsmedien

Die verbleibenden ELWIS-Stationen wurden/werden mit neuer Soft- und Hardware bestückt. Da auf allen Rechnern jetzt der Internet-Explorer 5.0 installiert ist, kann 2001 die Applikation durch Style-Sheets vereinfacht werden. Dadurch wird es unter anderem zu einer Verbesserung der Ästhetik der ELWIS-Anwendung kommen.

2 ELWIS-TipTap-Stationen wurden 2000 erstmals verliehen, was sehr gut angekommen ist. (Von 22. 2. 2000 bis 28. 6. 2000 für insgesamt 16 Veranstaltungen des Integrations-Fonds und von 26. 6. 2000 bis 11. 9. 2000 für die Veranstaltung „Strohzeit“.)

Es wurden ca. 7.332.000 Abfragen (Seitenaufrufe) im ganzen Jahr 2000 auf ELWIS im Internet und auf den Informationskiosken getätigt. So langten erstmals mehr als 12.000 Wohnungsanmeldungen ein. Für den Genossenschaftssektor 11.739 und für Gemeindeneubauprojekte 1.092 Anmeldungen.

382 Anfragen zum Thema Wohnen wurden über E-Mail beantwortet. 2.500 Bilder wurden verwaltet, umgestaltet (teilweise in der MA 14 – ADV angefordert und dann umgestaltet) und teilweise neu gescannt.

Aufsicht über die Gemeinnützigen Bauvereinigungen

Im Einvernehmen mit dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband wurden die gemeinnützigen Bauvereinigungen dazu angehalten, die Jahresabschlüsse und Lageberichte gemäß § 27 WGG innerhalb der gesetzlichen Frist zur Kenntnis zu bringen. Auch 2000 war die Aufsichtsbehörde bei zahlreichen Generalversammlungen der Bauvereinigungen und Schlussbesprechungen mit dem Revisionsverband vertreten. In Einzelfällen musste die Abstellung von Mängeln angeordnet werden. Auch in diesem Jahr wurde die wirtschaftliche Entwicklung der gemeinnützigen Bauvereinigungen, vor allem im Hinblick auf die Bautätigkeit, verstärkt beobachtet. Von der Möglichkeit der Einsichtnahme in die Prüfberichte gemeinnütziger Bauvereinigungen wurde 2000 oftmals Gebrauch gemacht.

Im Jahr 2000 konnten in Erfüllung der Anbotsverpflichtung der Wohnbauförderungszusicherungen 1.324 Wohnungen (1999: 1.742) sowie in Erfüllung der Anbotsverpflichtung der Wohnhaussanierungszusicherungen 191 Wohnungen (1999: 167), somit insgesamt 1.515 Wohnungen, der E.V.I. (Evidenz-Vergabe-Information) zur Vermittlung zur Verfügung gestellt werden. Dazu kamen noch 575 zur Wiedervermietung gelangte geförderte Wohnungen (1999: 589 Wohnungen).

Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrt-angelegenheiten (MA 64)

Die MA 64 hat im Jahr 2000 die Beratungen für eine Reihe von **Gesetzes- und Verordnungsentwürfen** weitergeführt und zum Teil den verfassungsmäßig zuständigen Organen zur Beschlussfassung zugeleitet.

Nach den in den vorangegangenen Jahren im Bereich der **Bauordnung für Wien** wirksam gewordenen Verfahrenserleichterungen wurden dem Wiener Landtag zur Sitzung am 15. Dezember 2000 eine Novelle zur Neufassung der bautechnischen Bestimmungen einschließlich der Berechnung eines rationellen Heizwärmebedarfs von Gebäuden (Bautechniknovelle) und eine Novelle der stadtplanerischen Bestimmungen zur Standortplanung für gefahrengeignete Betriebe und zur Abwehr an Betriebe heranrückender Wohnbebauung (Stadtplanungsnovelle) zur Beschlussfassung vorgelegt; die Kundmachung erfolgte im LGBL für Wien Nr. 37/2001 bzw. 36/2001. Ein weiterer Novellierungsentwurf zur Einschränkung von Großbauvorhaben wie Unterhaltungs- und Einkaufszentren auf besonders geprüfte und in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen auszuweisende Zonen wurde dem Begutachtungsverfahren zugeführt. Ebenso wurde der Entwurf einer Novelle zum Wiener Aufzugsgesetz betreffend die verstärkte Heranziehung von Sachverständigungen und Betreuungsunternehmen zur Begutachtung ausgesendet.

Die zur Umsetzung der Vereinbarung der Länder gemäß Art. 15a B-VG über Schutzmaßnahmen betreffend Kleinf Feuerungen, LGBL für Wien Nr. 34/1995 in der Fassung 13/1998, dem Wiener Landtag vorgelegte Novelle zum Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetz wurde im LGBL für Wien Nr. 54/2000 kundgemacht; diese Novelle bringt künftig eine breitere Überprüfung der Wirkungsgrade bzw. Emissionen von Feuerstätten mit sich.

Im Rahmen der **Europäischen Integration** waren zahlreiche Stellungnahmen zu neuen Richtlinienentwürfen der Europäischen Kommission vorzubereiten und zu einer Vielzahl von Entwürfen technischer Vorschriften der EU-Mitgliedstaaten im Rahmen des Informationsaustauschverfahrens Prüfungen vorzunehmen.

Zu den vom Bund und anderen Bundesländern ausgehenden Gesetzes- und Verordnungsentwürfen war im Begutachtungsverfahren in über 100 Fällen Stellung zu nehmen, u. a. zu Novellierungsentwürfen zum Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz – ElWOG, BGBl. I Nr. 143/1998, und zu einem neuen Gaswirtschaftsgesetz, die schließlich in einem Energieliberalisierungsgesetz, BGBl. I Nr. 121/2000, mündeten.

Für einen Großteil der **Assanierungsgebiete** in Wien konnten auf Grund der zwischenzeitig erfolgten Sanierungsmaßnahmen bereits Anträge des Gemeinderats auf Aufhebung und die entsprechenden Aufhebungsverordnungen für die Wiener Landesregierung vorbereitet werden. So wurden fünf Assanierungsgebiete im 2. Wiener Gemeindebezirk und ein Assanierungsgebiet im 3. Wiener Gemeindebezirk mit den Verordnungen LGBL. für Wien Nr. 7/2000 und 41/2000 aufgehoben. Die Zahl der Genehmigungsverfahren für Kaufverträge und sonstige Rechtsgeschäfte über den Liegenschaftserwerb in Assanierungsgebieten reduzierte sich deshalb im Jahr 2000 auf drei, jedoch waren noch über 1.500 Löschungen von Ersichtlichmachungen im Grundbuch zu veranlassen. Aus Anlass der Vorbereitung eines weiteren Zwischenberichts an die Landesregierung wurde schließlich die Aufhebung des vorletzten Assanierungsgebiets im 3. Wiener Gemeindebezirk für das Folgejahr vorbereitet.

In Vollziehung der Bauordnung hatte die Abteilung als Behörde erster Instanz die Baubewilligungsverfahren für einige bemerkenswerte **Bauvorhaben des Bundes**, die öffentlichen Zwecken dienen, durchzuführen. Als Beispiele sind neben laufenden Adaptierungen von Regierungs- und Amtsgebäuden die Baubewilligungen für den Neubau einer Allgemein Bildenden Höheren Schule in Wien 22., Heustadelgasse und für den Neubau eines Briefverteilzentrums Ost in Wien 23., Inzersdorf/Halban-Kurz-Gasse, zu nennen. Insgesamt waren über Antrag der Bundesbaudirektion Wien und der Burghauptmannschaft Wien für nahezu 200 Bauvorhaben die entsprechenden Bauverhandlungen durchzuführen.

Grundabteilungen zur Schaffung von Bauplätzen, Abtretungen von Verkehrsflächen, Parzellierungen von Kleingartenanlagen und Gartensiedlungen, sonstige Liegenschaftsteilungen, Abschreibungen und Löschungen von Ersichtlichmachungen waren in über 1.600 Fällen zu behandeln, in etwa derselben Zahl waren Gerichtsbeschlüsse der Grundbuchsgerichte über solche Grundabteilungen, Abschreibungen und Löschungen von Ersichtlichmachungen zu überprüfen. Mehrleistungsentschädigungen nach Verschmälerungen oder Verlegungen von Verkehrsflächen, zu denen seinerzeit unentgeltliche Straßengrundabtretungen stattgefunden haben, waren in über 100 Fällen zu bemessen.

Als Zwischeninstanz hatte die Abteilung in zwölf Fällen Einsprüche von Nachbarn zu behandeln, die gegen Bauführungen gerichtet waren, bei denen zufolge widmungsgemäßer Architektenplanung auf Grund eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens gemäß § 70a der Bauordnung für Wien ein prompter Baubeginn zulässig war. Die jeweiligen Erledigungen wurden in der Folge von der Bauoberbehörde bestätigt, allerdings hat auf Grund einer Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof dieser inzwischen mit Erkenntnis vom 20. Dezember 2000 festgestellt, dass § 70a der Bauordnung für Wien in der Fassung von 1997 verfassungswidrig war. Beratungen über eine Neufassung dieser landesgesetzlichen Regelung wurden aufgenommen.

Auf Grund von Ermächtigungen des Bundesministers für öffentliche Wirtschaft und Verkehr bzw. für den Landeshauptmann waren **Eisenbahnbauvorhaben** von der Abteilung zu behandeln. Eisenbahnrechtliche Baugenehmigungen waren für die Fortsetzung der sukzessiven Nachrüstung von U-Bahn-Stationen mit Aufzügen für die U2 und U4 zu erteilen. Die Betriebsbewilligung zu der am 2. Dezember 2000 vorgenommenen Eröffnung der bis zur neuen Endstelle Simmering verlängerten U-Bahn-Linie U3 konnte gemeinsam mit der Betriebsbewilligung für das mit der U-Bahn-Station Simmering verbundene ÖBB-Stationsbauwerk Simmeringer Hauptstraße der Schnellbahnlinie S80 erteilt werden. Wie in den Vorjahren kamen für zahlreiche Straßenbahnhaltestellen Bewilligungen für neue transparente Fahrgastunterstände („City-light-Vitrinen“) zustande. Andererseits waren auf Antrag der Hochleistungsstrecken-AG vorerst sechs Enteignungsverfahren zu Servitutsbegründungen für die vom Bundesminister für Verkehr genehmigte neue Hochleistungsstrecke der Österreichischen Bundesbahnen Wien West–St. Pölten in den Abschnitten Wienerwald-Tunnel und Lainzer Tunnel in Wien 14., Hadersdorf-Weidlingau durchzuführen. Weitere Enteignungsanträge sind für das Folgejahr angekündigt.

Sonstige **Enteignungsverfahren** wurden nach der Bauordnung für Wien, insbesondere zum widmungsgemäßen Ausbau von Verkehrsflächen in Siedlungsgebieten im 10., 11., 16., 21. und 23. Bezirk durchgeführt. Grundeinlösungsanträge waren hingegen in Grünlandbereichen im 14. und 19. Bezirk zu behandeln.

Für **Luftfahrtveranstaltungen** (Schauflüge, Fallschirmabsprünge und dgl.), Außenlandungen und Außenabflüge von Luftfahrzeugen (Hubschrauber, Heißluftballons) außerhalb von Flugplätzen oder Flughäfen waren mehr als 120 Anträge zu behandeln, dazu zählt auch die Bewilligung für Fesselballonaufstiege über eine Höhe von 150 m an einem Standort in Wien 2., Prater/Venediger Au. Für diverse Kranaufstellungen beim Hochhausbau und die Hochhäuser selbst waren luftfahrtrechtliche Ausnahmegenehmigungen mit entsprechenden Auflagen zu erteilen. Verwaltungsstrafsachen erster Instanz nach dem Luftfahrtgesetz waren in zwei Fällen wahrzunehmen.

Für den Ausbau des Leitungsnetzes der Wienstrom GmbH waren starkstromwege- und energierechtliche Bewilligungen zu verhandeln. Auf Grund des Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetzes waren – noch vor Wirksamwerden des Energieliberalisierungsgesetzes, BGBl. I Nr. 121/2000 – drei Anträge von Großverbrauchern auf Feststellung, dass sie für einen eigenständigen Strombezug zugelassene Kunden sind, zu behandeln.

Im Jahr 2000 sind keine Anträge von Hauseigentümern, ob Neu- bzw. Umbauten anstelle von Althäusern im öffentlichen Interesse liegen, neu eingebracht worden. Zu einem Vorjahresantrag waren im Hinblick auf die soziale Situation der betroffenen Mieter und die in Wien bestehende Wohnungsnot ergänzende Ermittlungen im Auftrag der Berufungsinstanz durchzuführen.

Baupolizeiliche Instandsetzungsaufträge, die der Erhaltung der Gebäude in gutem und vorschriftsmäßigem Zustand dienen, sowie Abtragungsaufträge bezüglich vorschriftswidriger Bauten führten in mehr als 500 Fällen zu Ersatzvornahmeverfahren. Dazu kamen etwa 120 Berufungserledigungen zu Kostenvorauszahlungsaufträgen, Vollstreckungsverfügungen und Kostenersatzvorschreibungen, aber auch zu Aufträgen auf Instandsetzung von Gassteigleitungen in Wohnhäusern. Die erstinstanzlichen Aufgaben betreffend Ersatzvornahmen wurden mit der Änderung der Geschäftseinteilung für den Magistrat mit dem Jahreswechsel 2000/2001 an die MA 25 abgegeben.

Auf Grund des Abfallwirtschaftsgesetzes, LGBl. für Wien Nr. 13/1994, waren zwei Berufungen wegen Ausnahme von der öffentlichen Müllabfuhr zu behandeln.

Rund 18 Fälle betrafen **Berufungen in Administrativverfahren** für die Erteilung von Gebrauchserlaubnissen bzw. diesbezügliche Entfernungsaufräge, weiters Feuerpolizeiangelegenheiten insbesondere wegen Heizverboten und Kostenersätze für mutwillig verursachte Feuerwehreinätze. Hier waren die Entscheidungen für den Berufungssenat der Stadt Wien vorzubereiten.

Schließlich waren im Jahr 2000 auf Grund von Beschwerden an den Verwaltungsgerichtshof und den Verfassungsgerichtshof in 13 Fällen Gegenschriften zu verfassen und zu einzelnen Anträgen auf aufschiebende Wirkung dem jeweiligen Gerichtshof eine Stellungnahme vorzulegen.

Magistrats- und Bundesdienststellen haben der Abteilung über 270 Einladungen zu Besprechungen übermittelt, denen Folge zu leisten war. Ferner waren zahlreiche Rechtsgutachten, vor allem für die Baupolizei, abzugeben. In etwa 300 Fällen ergaben sich Stellungnahmen und Gutachten im Verfahren zu Neufestlegungen und Änderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen.

Rechtliche und administrative Grundstücksangelegenheiten (MA 69)

Im Rahmen des Aufgabenbereiches der MA 69 – Grundstücksangelegenheiten werden unabhängig von der abteilungsinternen Aufteilung folgende Tätigkeitsberichte vorgelegt:

- Grundtransaktionen
- Grundverwaltung
- Kleingartenwesen

Grundtransaktionen

Die Tätigkeit der MA 69 im Transaktionsbereich umfasst den Grundankauf und -verkauf, die Vertragsabschlüsse im Zuge von Baureifmachungen privater Liegenschaften sowie die Leistung von Entschädigungen gemäß den Bestimmungen der Bauordnung für Wien. Weiters werden Baurechte, z. B. zur Errichtung von Tiefgaragen, vergeben.

2000 wurden den beschlussfassenden Organen 176 Anträge für Transaktionen (ausgenommen Anträge im Zuge der Kleingartenverkaufsaktion), einschließlich für Baurechtsbestellungen zur Genehmigung vorgelegt. 58 Verträge wurden gemäß § 105 der Wiener Stadtverfassung im Magistratebereich genehmigt.

Im Voranschlag 2000 war für die gesamte Budgetpost unbebaute Grundstücke, wovon auch die Grundfreimachungen zu bedecken sind, ein Betrag von insgesamt ATS 276.197.000 ausgewiesen. Im berichtsgegenständlichen Zeitraum sind Überschreitungen in Höhe von ATS 135.953.000 erforderlich gewesen.

Grunderwerb

Im Berichtsjahr wurden insgesamt rund 324.628 m² erworben.

Den Schwerpunkt der Grunderwerbstätigkeit bildeten erneut Transaktionen für Grünflächen (Wald- und Wiesengürtel, Grünland, Parkflächen etc.). Insgesamt wurden Grünflächen im Ausmaß von rund 176.936 m² gekauft. Beispielsweise konnten 58.629 m² als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel (SWW) gewidmete Flächen der Katastralgemeinde Stammersdorf erworben werden.

Für Infrastruktureinrichtungen (Schulbauten, Spitäler und sonstige kommunale Einrichtungen) wurden Transaktionen über Grundflächen im Gesamtausmaß von rund 58.448 m² abgeschlossen. Zwecks Errichtung eines Kindertagesheimes in Wien 11., Guglgasse 6, wurden z. B. Liegenschaftsanteile verbunden mit der Begründung von Wohnungseigentum im Wert von ATS 23.418.200 erworben. Auch wurden 29.523 m² Straßengrundflächen angekauft. Als Beispiele für Ankäufe können folgende Transaktionen genannt werden:

Fläche	KG./Adresse	Preis/Wert in ATS	Zweck
13.531 m ²	Kaiserebersdorf, 11., Leberberg	29.909.055	Schulbau
61.142 m ²	Simmering, Kaiserebersdorf, 11., Anschlussstelle A4 – Simmeringer Haide	67.256.200	Ankauf der KFZ-Verwahrstelle der MA 48
4.955 m ²	Speising, 13., Furtwänglerplatz	14.865.000	Parkanlage

Baurechtsvergabe

In den Bereich der Transaktionstätigkeit der MA 69 gehört auch die Bestellung und Auflösung sowie die Änderung von Baurechten.

Im Jahr 2000 wurden an drei Liegenschaften Baurechte zur Errichtung von sogenannten „Volksgaragen“ in Wien 1., Robert-Stolz-Platz, Wien 15., Viktoriagasse 6 und in Wien 16., Hofferplatz begründet. Insgesamt wurde durch die Bestellung von Baurechten die Errichtung von 548 Stellplätzen ermöglicht.

Zwecks Realisierung des Projekts „Turm und Riegel“ (Gesamtfläche 1.132 m²) in Wien 6., Mariahilfer Platzl, der Architekten Coop Himmelb(l)au und Neumann und Partner, wurde ein Bestandvertrag verbunden mit einer Option zum Abschluss eines Baurechtsvertrags vergeben.

Darüber hinaus wurden bestehende Baurechtsverträge flächenmäßig eingeschränkt bzw. erweitert, um die Baurechtsflächen den gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen anzupassen, auch wurde ein Baurechtsvertrag aufgelöst.

Grundveräußerungen

Sachwertdotationen

Im Berichtszeitraum wurden Flächen im Ausmaß von 6.965 m² im Wege einer Sachwertdotations in das Eigentum des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds für Zwecke der Betriebsansiedlung übertragen.

Grundverkauf

Für die Schaffung von privatem Eigengrund wurden Grundflächen im Ausmaß von 42.164 m², für Betriebsflächen 132.348 m², für Wohnbau 1.559 m², für Baureifgestaltungen und Arrondierungen 11.550 m² und für Infrastruktur (inklusive Bahn- und Verkehrsflächen) rund 322.750 m² verkauft.

Beispielsweise können folgende Transaktionen genannt werden:

Fläche	KG/Adresse	Erlös in ATS	Zweck
1.658 m ²	Innere Stadt, 1., Friedrichstraße	40.000.000	Standort des Verkehrsbüros
118.000 m ²	Landstraße, Schlachthof St. Marx	300.000.000	Betriebsansiedlungen
212.112 m ²	Inzersdorf-Rothneusiedl	275.000.000	Güterterminal Inzersdorf

Insgesamt ist zur Einnahmensituation Folgendes festzuhalten:

Die für das Budget im Jahr 2000 wirksam gewordenen Einnahmen aus Grundverkauf und -tausch betragen rund ATS 962.083.000. Der veranschlagte Betrag von ATS 250.000.000 wurde insofern überschritten, als unvorhersehbare Großtransaktionen wirksam geworden sind.

Grundfreimachungen

Das Referat für Grundfreimachungen besorgt entsprechend der Geschäftseinteilung der Stadt Wien Freimachungen städtischer Liegenschaften von Bestand- und Nutzungsrechten für die Durchführung aller Kommunalvorhaben des Hoch- und Tiefbaus und sonstiger Vorhaben der Stadt Wien sowie die Vorabschätzung von Freimachungskosten im Rahmen der Vorprüfung von Projekten (z. B. Revitalisierung von Marktgebieten).

Das Freimachungsreferat nimmt auch die Sachwerterschätzung von Kulturen und Anlagen diverser Kleingartenflächen, die überwiegend für städtische Erfordernisse frei zu machen sind (z. B. Straßenbau), vor.

Insgesamt wurden im Berichtszeitraum für 3 Freimachungsvereinbarungen Anträge auf Genehmigung gestellt, wofür Gesamtkosten von ATS 3.277.962 zu verzeichnen waren. So wurde z. B. zur Realisierung des Projekts „Front Office“ im Amtshaus 15., Gassgasse 8–10, eine Freimachungsvereinbarung mit einem Verein notwendig.

Grundverwaltung

Allgemeine Grundverwaltung

Die Allgemeine Grundverwaltung erstreckte sich per 31. Dezember 1999 auf 9.499.419 m²; per 31. Dezember 2000 waren es 9.392.778 m². Während des Jahres 2000 nahm die Allgemeine Grundverwaltung insgesamt 191.572 m² neu in Verwaltung und gab 298.213 m² ab.

Der Neuzugang stammt teils aus Grundankäufen teils aus der Übernahme von Flächen, die bisher andere Dienststellen verwalteten; der Abgang resultiert teils aus Grundverkäufen und aus Dotierungen an den Wiener Wirtschaftsförderungsfonds teils aus der Realisierung der endgültigen Flächennutzung und damit der Ausscheidung aus der bisherigen, interimistischen Grundverwaltung der MA 69.

Infolge der Umstrukturierung der MA 17 ist es mit Wirkung vom 1. 1. 1998 auch zu einer Änderung der Geschäftseinteilung des Magistrats gekommen. So ist nun die MA 69 auch für die Verwaltung einiger stadteigener Gebäude, darunter auch Mietwohnhäuser, zuständig.

Die Zahl der Mieter, Pächter und prekaristischen Benützer auf den in Nutzung gegebenen Flächen hat am 31. Dezember 2000 insgesamt 2.291 betragen, wobei im Jahr 2000 gemäß § 105 WStV 89 Bestandverträge und vom Gemeinderatsausschuss für Wohnbau und Stadterneuerung 2 Bestandverträge und 1 Prekarium genehmigt worden sind.

Besondere Grundverwaltung

Baurechte

Die Baurechtsverwaltung erstreckte sich am 31. Dezember 2000 auf 1.782 Baurechte mit insgesamt 6.077.421 m². Während des Jahres 2000 nahm die Baurechtsverwaltung insgesamt 1.431 m² neu in Verwaltung und schied 22.180 m² aus.

Der Zugang stammt aus der Neubestellung von Baurechten auf städtischem Boden, der Abgang resultiert aus Grundverkauf.

Kleingartenwesen

Siedlungs- und Kleingartenwesen

Die Kleingartenverwaltung erstreckte sich am 31. Dezember 2000 auf 6.432.107 m² (inklusive der zu Kleingartenanlagen gehörigen Wege und sonstigen Gemeinschaftsflächen), auf welchen sich 17.245 Kleingärten befinden.

Im Zuge der Überprüfung der kleingärtnerisch genutzten Flächen, wurden im Berichtszeitraum in 24 Fällen gemäß § 105 WStV und in einem Fall gemäß Gemeinderatsausschuss dort, wo eine entsprechende Flächenwidmung dies erforderte, entsprechende Vertragsabänderungen sowie auch Einzelpachtumschreibungen bzw. Neubestandgabe von Flächen im Zuge von Schaffung von Ersatzgärten für abgesiedelte Kleingärten vorgenommen.

Während des Berichtszeitraums erfolgte im Rahmen der 1993 vom Wiener Gemeinderat grundsätzlich genehmigten Aktion der Verkauf von 444 Kleingärten mit 144.658 m² um ATS 167.970.025.

Der für das Kleingartenwesen vorhandene Darlehensrahmen von ATS 4 Mio. wurde 2000 nicht in Anspruch genommen.

Seitens der Kleingartenkoordinierungsstelle wurde im Jahr 2000 die Evidenthaltung und Fortschreibung von Kleingartendaten fortgesetzt.

Aufgrund der fortschreitenden widmungsmäßigen Sanierung von Kleingartenanlagen und der nun angelaufenen praktischen Durchführung der Verkaufsaktion wurden Kleingartenverwaltung, Koordinierungsstelle und Geschäftsstelle des Kleingarten-Beirates in gesteigertem Maße als Informationsstelle durch politisch Verantwortliche, Kleingartenobleute, Kleingärtner und private Institutionen (z. B. Kreditinstitute) in Anspruch genommen.

Stadt Wien – Wiener Wohnen

„Unsere Tür ist offen“

Der Zweck der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen besteht in der Bereithaltung und Schaffung von einem modernen Standard entsprechenden Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien.

(§ 2 Abs. 1 des Statutes für die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen)

1. Chronik

- 1919: Siedlung Schmelz (Friedensstadt) Errichtung der ersten größeren Wohnhausanlage (150 Siedlungshäuser)
- 1919–1920: 5., Metzleinstalerhof, der erste „klassische Gemeindebau“ (252 Wohnungen)
- 1922: Mieterschutzgesetz, Trennung Wiens von Niederösterreich
- 1923: Einführung der Wohnbausteuer zur Sicherung der finanziellen Basis (Objektförderung), 1. Wohnbauprogramm der Gemeinde Wien beschlossen (25.000 Wohnungen)
- 1924: 2. Wohnbauprogramm (30.000 Wohnungen)
- 1924–1926: 5., Jakob-Reumann-Hof (480 Wohnungen)
- 1924–1928: Wohnhausanlage 16., „Sandeleiten“ (1.587 Wohnungen)
- 1925–1928: 3., Rabenhof (1.109 Wohnungen)
- 1927–1930: 19., Karl-Marx-Hof (1.353 Wohnungen), 12., George-Washington-Hof (1.085 Wohnungen)
- 1928–1932: 22., Goethe-Hof (727 Wohnungen)
- 1929: Bauordnung für Wien
- 1930–1932: 13., Internationale Werkbundsiedlung
- 1947: Wiederaufnahme des kommunalen Wohnbaus nach dem Krieg, Baubeginn 10., Per-Albin-Hansson-Siedlung West (1.033 Wohnungen)



Ende Februar 2000 erfolgte die Schlüsselübergabe der 408 Wohnungen, welche am Fuße des 202 m hohen Millennium-Towers errichtet wurden.

Foto: Votava / PID

Wohnbaustadtrat Werner Faymann präsentiert die neue CD-ROM von Stadt Wien – Wiener Wohnen, auf welcher die detaillierten Jahresabrechnungen für alle Gemeindebauten gebrannt sind und die von interessierten MieterInnen zum Preis von 150 ATS bei allen Kundendienstzentren von Stadt Wien – Wiener Wohnen bestellt werden kann.

Foto: Votava / PID





Im 33 Stockwerke zählenden Hochhaus Neue Donau in der Wagramer Straße 4, welches nach neuesten ökologischen Erkenntnissen errichtet wurde, fand am 29. November 2000 die Gleichfeier statt.

Foto: Votava / PID

Modell der Gartensiedlung „Am Kellerberg“ in Liesing im Rahmen des Wohnbauprojekts „Durchgrüntes Wohnen“. Bei diesem Projekt sollen verkehrsmäßig gut erschlossene Grünbereiche auf Grundstücken der Stadt sanft bebaut werden, wobei der naturnahe Charakter der Lebensräume jedoch erhalten werden soll.

Foto: Votava / PID



- 1949: Einrichtung des Wohnhauswiederaufbaufonds, Baubeginn Hugo-Breitner-Hof (1.132 Wohnungen)
- 1951: 100.000. Wohnung seit 1923
- 1954: Wohnbauförderungsgesetz 1954
- 1956: 50.000. Wohnung seit Ende des 2. Weltkriegs
- 1954–1957: 5., Matzleinsdorfer Platz (Wiens erstes Hochhaus)
- 1962: Produktion des ersten Fertigteils
- 1964: erste automatisierte Zinsliste
- 1968: Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 (Gedanke der Subjektförderung) auf Bundesebene und des Wohnbaufonds auf Landesebene
- 1969: Wohnungsverbesserungsgesetz, 100.000. Wohnung seit Ende des 2. Weltkriegs
- 1969: Wohnungswerberdatei (Auswahlprogramm und statistische Darstellungen)
- 1970: Umstellung des kommunalen Wohnbaus der Stadt Wien auf Wohnbauförderungsgesetz 1968
- 1972: Beginn der automatisierten Mietzinsverrechnung
- 1973: automatisierter Mieteneinzug
- 1975: Wohnhausanlage 12., Am Schöpfwerk (990 Wohnungen)
- Eröffnung des Wohnungsberatungszentrums in 1., Doblhoffgasse
- Erste Form der Mietermitbestimmung: Projekt „Dachterrasse 16., Habergasse“
- 1978: Installation eines Terminalauskunftssystems für die Mietenverrechnung
- Kommunales Wohnbauprogramm 1978–1982 beschlossen
- 1.000. nachträglicher Aufzugseinbau
- 1981: Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes 1981, Wiener Wohnbauförderung 1981, Übergabe der 200.000. Gemeindewohnung, Einführung der „kleinen Mietermitbestimmung“: Befragung der Mieter zu Teilbereichen ihrer Wohnhausanlagen
- 1982: 23., Johann-Gottke-Gasse: Fertigstellung der ersten mit Sonnenenergie beheizten Wohnhausanlage Wiens, Einhebung des Erhaltungsbeitrages laut neuem Mietrechtsgesetz, Organisation der Objektabrechnung in der Mietenverrechnung
- 1984: Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, Gründung des Wiener Bodenbereitstellung- und Stadterneuerungsfonds (WBSF)
- 1989: Inkrafttreten des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes WWFSG 1989, Erlassung des „Mietermitbestimmungsstatuts“ der Gemeinde Wien
- 1993: Niedrigenergiehaus 22., Am Hirschfeld
- 1994: Inkrafttreten der Mietrechtsgesetznovelle 1994
- 1997: Zusammenlegung von Magistratsabteilungen und Schaffung eines Betriebes gemäß § 72 Wiener Stadtverfassung „Magistratsabteilung 17 – Wiener Wohnen“
- 1998: Einführung des „Elektronischen Aktes“
- 2000: Schaffung der Unternehmung gemäß § 71 der Wiener Stadtverfassung Neufassung des „Mietermitbestimmungsstatuts“

2. Die Entstehung der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen

Die Phase der Umstrukturierung

Ausgehend von einer Initiative von Stadtrat Werner Faymann wurde im Konsens mit den politischen Parteien eine Projektleitung unter der Führung von Frau Dr. Gabriele Payr eingesetzt, die ein Konzept für die Umorganisation der Wohnhäuserverwaltung erarbeitete, das den Übergang von einer zentralistisch geführten Wohnhäuserverwaltung zu dezentralen, bürgernahen Servicebetrieben mit sich brachte.

Mit 1. Jänner 1997 wurden die Magistratsabteilungen 27 und 52, die für die Wohnungsvergabe zuständigen Bereiche der MA 50 sowie ein kleiner Teil der MA 32 zum Betrieb „Magistratsabteilung 17 – Wiener Wohnen“ im Sinne des § 72 der Wiener Stadtverfassung zusammengefasst und neu organisiert. Unter der Leitung von Frau Dr. Payr wurden in dieser, mit erhöhter wirtschaftlicher Selbstständigkeit ausgestatteten Organisation die Erhaltung und Verwaltung der städtischen Wohnhäuser, die Vermietung und Weitergabe von Wohnungen und Geschäftslokalen in Gemeindebauten, Instandsetzungs-, Wartungs- und Verbesserungsarbeiten sowie die Beauftragung von Neubauten abgewickelt.

Mit 1. Jänner 2000 wurde die Organisation in die Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen im Sinne des § 71 der Wiener Stadtverfassung umgewandelt unter der Leitung von Frau Dr. Payr als Direktorin. Das Vermögen der Unternehmung wird vom übrigen Vermögen des Magistrates gesondert verwaltet. Ein eigener Wirtschaftsplan ist jährlich durch Beschluss des Gemeinderates zu genehmigen. Die Unternehmung gliedert sich in 10 Dienststellen im Sinne der Geschäftsordnung des Magistrats, der Direktion und 9 Serviceeinrichtungen, den sogenannten „Kundendienstzentren“, mit insgesamt 48 „Gebietseinheiten“ als kleinste operative Organisationseinheiten sowie je einem Servicebereich, einem haus- und gartentechnischem Referat und einer Kanzlei. Mit Ende des Jahres 2001 wird die

Umstrukturierung dieser Kundendienstzentren abgeschlossen sein (6 Kundendienstzentren wurden bis Ende 2000 bereits auf die neue Organisationsstruktur umgestellt). Die Wahl der Standorte der Kundendienstzentren erfolgte unter Berücksichtigung einer möglichst direkten Erreichbarkeit durch die U-Bahn. Zentrale Aufgabe dieser Kundendienstzentren ist – neben der administrativen Verwaltung der ihnen zugeordneten Wohnhausanlagen – als eine einheitliche Anlaufstelle für alle Belange der Mieter und Wohnungssuchenden zu fungieren (single point of contact).



Im Servicebereich ist der zentrale Ansprechpartner für Mieter und Wohnungssuchende der „Wohnberater“. Telefonische Anfragen werden jedoch getrennt vom Servicebereich behandelt (Servicehotline).

Im kaufmännischen Bereich der jeweiligen Gebietseinheiten werden Mietverträge abgeschlossen, geändert oder aufgelöst. Weiters wird der Kontakt zu Mieterbeiräten hergestellt und Fragen zur Finanzierung und Hausabrechnung beantwortet.

Der technische Bereich innerhalb der jeweiligen Gebietseinheiten beschäftigt sich überwiegend mit Erhaltungs-, Sanierungs- und Verbesserungsarbeiten sowie der Leerwohnungsinstandsetzung.

Für haus- und gartentechnische Belange verfügt jedes Kundendienstzentrum überdies über jeweils eine eigene Organisationseinheit.

In der Direktion, die sich in 8 Referate untergliedert, werden nur mehr jene Belange wahrgenommen, die auf Grund der Bedeutung der Angelegenheit oder der Einheitlichkeit eine zentrale Behandlung erforderlich machen.

3. Organe

Gemäß Unternehmensstatut sind für die laufende Geschäftsführung und Aufsicht darüber folgende Organe mit ihren wesentlichsten Aufgaben zuständig:

- Gemeinderat: ihm obliegt die Oberaufsicht
- Stadtssenat, mit vorberatender Funktion für den Gemeinderat

- Zuständiger Gemeinderatsausschuss: Vorberatung für Stadtsenat und Gemeinderat, Bewilligung von finanziellen Mehrerfordernissen, die nicht durch unternehmenseigene Erträge abgedeckt werden können
- Bürgermeister: ihm unterstehen alle sonstigen handelnden Organe; Bestellung des Direktors
- Amtsführender Stadtrat: Überwachung der Geschäftsführung
- Magistratsdirektor: Leitung des inneren Dienstes, Obliegenheiten gemäß Geschäftseinteilung
- Direktorin von Wiener Wohnen: Geschäfts- und Betriebsführung im Rahmen der zugeordneten Kompetenzen.

4. Lagebericht

4.1 Rahmenbedingungen

Wohnrechtsnovelle 2000 (WRN 2000, BGBl. Nr. 36/2000):

Die mit dieser Novelle vorgenommene Änderung der Bestimmung des Mietrechtsgesetzes (MRG) über befristete Mietverträge hatte auf das Unternehmen keine Auswirkung, da befristete Mietverträge grundsätzlich nicht abgeschlossen werden.

Wesentlich gravierender war jedoch die Aufhebung des Hausbesorgergesetzes per 1. 7. 2000 ohne Ersatzregelung. Mangels geeigneter Alternativen mussten Hausbetreuungsarbeiten zum Teil vorläufig durch Fremdreinigungsfirmen vorgenommen werden, selbst wenn Mieter sich eine hausbetreuende Person vor Ort wünschten.

Die Bemühungen, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen geeignete Dienstverhältnisse zu schaffen, konnten im Jahr 2000 nicht zum Abschluss gebracht werden.

2. Novelle des Wiener Landesvergabegesetzes (LGBl. Nr. 50/2000):

Wesentliche Änderungen dabei sind:

- Verbindliche Einführung einer 4-wöchigen Stillhaltefrist zwischen Zuschlagsentscheidung und Zuschlagserteilung
- Verkürzung der Angebotsfrist von 52 auf 22 Tage bei rechtzeitiger Information
- Möglichkeit einer funktionellen Leistungsbeschreibung

4.2 Wirtschaftliches Ergebnis

Der Jahresabschluss 2000 wird von einem Wirtschaftsprüfer geprüft werden und kann daher noch nicht Teil dieses Geschäftsberichtes sein.

4.3 Finanzen

Zur Erfüllung der Aufgaben in wirtschaftlichen Belangen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23. November 1999 den Wirtschaftsplan 2000 beschlossen. Dieser Wirtschaftsplan gliedert sich in einen Erfolgsplan, einen Investitionsplan, einen Finanzschuldenrückzahlungsplan und einen Finanzierungsplan.

Die größte finanzielle Transaktion im Berichtsjahr war die vorzeitige Rückzahlung aufgenommener öffentlicher Wohnbaudarlehen im Ausmaß von rund ATS 2,980 Mrd. Diese wurden per 30. September 2000 gekündigt, um gemäß dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetzes (WWFSG 1989) den Anspruch auf Begünstigung bei vorzeitiger Rückzahlung des noch nicht fälligen Darlehensbetrages geltend machen zu können.

Diese Maßnahme, die an sich erst für das Jahr 2001 vorgesehen war, musste auf das Jahr 2000 vorgezogen werden, da sich ansonsten die steuerrechtlichen Änderungen auf Bundesebene nachteilig auf das Betriebsergebnis 2001 ausgewirkt hätten.

Während sich die Rückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens in Höhe von rund ATS 2,980 Mrd. in der Bilanz ergebnisneutral ihren buchmäßigen Niederschlag gefunden hat, hat sich die begünstigte Rückzahlung in Höhe von rund ATS 1,639 Mrd. erfolgs- und bestandswirksam ausgewirkt.

Das Ergebnis konnte durch diese finanzielle Transaktion daher um rund ATS 1,639 Mrd. verbessert werden.

4.4 Personal

In die Unternehmung wurden 606 Dienstposten per 31. Dezember 1999 übernommen und 7 Posten der ehemaligen Kollaudierung (MA 4, Referat 3) zugeführt. Per 31. Dezember 2000 betrug der Stand an Dienstposten 609.

Zusätzlich waren per 31. Dezember 2000 43 Personen beschäftigt, die der Personalausgleichsstelle der Magistratsdirektion zugehörig sind. Davon waren 7 Personen Lehrlinge, wovon 1 Lehrling in der Direktion und 6 Lehrlinge in den Kundendienstzentren einen Teil ihrer Lehrzeit absolvierten.

Weiters waren per 31. 12. 2000 104 Personen ausschließlich mit buchhalterischen Aufgaben beschäftigt. Diese Personen wurden zwar im Stand der MA 6 geführt, die Unternehmung hat jedoch der MA 6 die Personalausgaben zur Gänze ersetzt.

Im Jahr 2000 wurde (entsprechend den Vorgaben des Herrn Magistratsdirektors) eine neue Form der MitarbeiterInnenbeurteilung eingeführt, die eine bessere Transparenz für Dienstgeber und MitarbeiterInnen gewährleistet und den Anforderungen erhöhter Verantwortlichkeit und Eigenständigkeit der Dienststellen gerecht wird.

Seit Juli 2000 liegt die Dienstaufsicht für alle Bediensteten (mit Ausnahme des rechtskundigen Personals) bei Wiener Wohnen. Ab dem 3. Quartal 2000 obliegt der Unternehmung auch die Genehmigung, Zuteilung, Verrechnung und Evidenzhaltung des Kilometergeldes sowie die Agenden des Präventivdienstes und des Bedienstetenschutzes.

Im Jahr 2000 konnte in diesem Bereich die Ermittlung und Beurteilung der Gefahren gemäß dem Wiener Bedienstetenschutzgesetzes zu 95 % und die Erstellung der Sicherheits- und Gesundheitsschutzdokumente zu 85 % abgeschlossen werden.

Im Jahr 2000 nahmen insgesamt 613 MitarbeiterInnen der Unternehmung an 248 Mieterversammlungen teil.

Schulungen

Im Berichtsjahr wurde mit dem Aufbau eines unternehmensinternen Schulungsprogramms begonnen, das sich in einen allgemeinen Teil (etwa PC-Grundschulungen oder richtiges Verhalten am Telefon) und einen fachspezifischen Teil (z. B. über das § 18 MRG-Verfahren, die Hausabrechnung usw.) gliedert.

Der allgemeine Teil hat dabei die Aufgabe, den MitarbeiterInnen grundlegendes Wissen über die Tätigkeit im Bereich der Unternehmung, aber auch im Bereich des Gesamtmagistrats zu vermitteln.

Der fachspezifische Teil vermittelt jenes Wissen, das berufsgruppenspezifisch erforderlich ist, um als Kaufmann, Techniker oder Wohnberater erfolgreich handeln zu können.

Maßnahmen zur Förderung der sozialen Kompetenz

Neben der fachlichen Kompetenz sollen MitarbeiterInnen auch über die nötige soziale Kompetenz verfügen, um Kundengespräche effektiv zu führen. Auftreten, Freundlichkeit und aktive Gesprächsgestaltung sind dabei von großer Bedeutung. Diesbezüglich ist für das Jahr 2001 die Entwicklung von Servicestandards angedacht.

Im Jahr 2000 wurde den MitarbeiterInnen darüber hinaus auf freiwilliger Basis die Teilnahme an Supervisionen angeboten, um auftretende soziale Belastungen aus dem Umgang mit „schwierigen“ Kunden fachlich begleitet verarbeiten zu können.

4.5 Recht

Neben den Aufgaben in Zusammenhang mit der Einbringlichmachung von Rückstandsforderungen war das Rechtsreferat im Jahr 2000 vor allem mit der Herstellung der Grundbuchsordnung der unternehmenszugehörigen Liegenschaften in Zusammenarbeit mit den Magistratsabteilungen 40 und 41 beauftragt.

Daneben mussten jedoch auch Althäuserverkäufe vorbereitet und abgewickelt werden.

4.6 Organisationsentwicklung

Anlässlich eines Führungskräfteworkshops im Juni 2000 haben Arbeitskreise zu den Themen Beschwerdemanagement, Imagepflege, Vereinfachung von Verfahrensabläufen, Aufgabenverteilung, Organisationsanpassung und Personalentwicklung ihre Vorschläge präsentiert.

Folgende strategische Entscheidungen wurden dabei u. a. getroffen:

- Einführung des MitarbeiterInnenorientierungsgesprächs
- Erarbeitung eines Schulungskonzepts
- Maßnahmen zur Stärkung der MitarbeiterInnenmotivation
- Maßnahmen zur Förderung des Images
- Beauftragung einer Organisationsstudie über die Vorteilhaftigkeit der Einrichtung eines Call-Centers.

Ein weiterer Workshop im Oktober 2000 erarbeitete fachlich begleitet Ziele im Zusammenhang mit der Qualitätssicherung in Kundendienstzentren unter Einbeziehung sowohl der Kunden- als auch der MitarbeiterInnensicht.

Fachlich begleitet wurde auch ein Workshop des Kundendienstzentrums 3., 4. und 11. Bezirk zu den Themen wie „Verbesserung der internen Kommunikation“ sowie der „Optimierung einzelner Geschäftsabläufe“.

An einem weiteren Führungskräfteworkshop hat sich das Kundendienstzentrum für den 13. und 23. Bezirk im Vorfeld der Umstellung auf die neue Organisationsstruktur beteiligt.

4.7 Controlling

Ein Schwerpunkt in diesem Bereich war die Errichtung eines Datawarehouses (OLAP-Würfel), um die Belastung der Mitarbeiter mit den in der Unternehmen anfallenden Prozessabläufen besser messbar machen zu können und diese Belastung den von der Unternehmung erbrachten Leistungen in Form von „Produkten“ zuordnen zu können. Dadurch werden detaillierte Informationen für Zwecke der Personalsteuerung nach tatsächlichem Arbeitsanfall gewonnen werden können.

Daneben wurden Vorbereitungsarbeiten zum Aufbau einer „Balanced Scorecard“ getroffen, die alle unternehmensrelevanten Steuerungsgrößen beinhalten soll.

In diesem Zusammenhang wurde auch eine Vielzahl möglicher Kennzahlen auf ihre Tauglichkeit zur Messung der Unternehmensziele untersucht.

4.8 EDV

Per 1. 1. 2000 wurde ein neues elektronisches Protokoll eingeführt, das sich in seiner Betreffgliederung an den wichtigsten Geschäftsprozessen der Unternehmung orientiert.

Suche, Einsichtsmöglichkeit und Auswertung wurden dadurch erheblich verbessert. Die Ablösung des Papieraktes und händisch geführter Karteien durch elektronische Karteien konnte damit Prozessabläufe beschleunigen helfen. Ein Schwerpunkt im EDV-Bereich lag ferner in der Entwicklung eines Prototyps des workflow-unterstützten „elektronischen Bestellscheines“ zur Vereinfachung und Beschleunigung der Prozesse „Gebrechendienst“, „Leerwohnungsinstandsetzung“ sowie „Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten“.

Die Belegeinschau anlässlich der jährlichen Hausabrechnung wurde im Jahr 2000 auch mittels CD-ROM ermöglicht.

4.9 Marketing, Öffentlichkeitsarbeit

Im Bereich Marketing ist für das Jahr 2000 die Vorbereitung auf die Präsentation von Wiener Wohnen im Rahmen einer Internet-Homepage hervorzuheben.

In diversen Zeitschriften wurden Imageaktionen gestartet und Inserate geschaltet, um den Bekanntheitsgrad und das Serviceangebot der neuen Kundendienstzentren stärker publik zu machen, aber auch um neue Wohnhausanlagen, wie etwa „Kagran West“ gezielt zu bewerben.

Seit dem 3. Quartal 2000 wird Wiener Wohnen in Marketingangelegenheiten von der „Wohnservice Wien GmbH“ unterstützt.

4.10 Geschäftsfelder

Verwaltung von Wohnhausanlagen

Stadt Wien – Wiener Wohnen verwaltet rund 25 % der am Wiener Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Wohnungen und ist damit europaweit die größte Hausverwaltung.

7 Neubauvorhaben mit insgesamt 463 Wohnungen wurden im Jahr 2000 in Verwaltung übernommen.

Verwertung von Liegenschaften

Entsprechend den Vorgaben des Unternehmensstatutes, wonach Wiener Wohnen Liegenschaften und Wohnhäuser, die nicht dem Unternehmenszweck dienlich sind, zu verkaufen hat, wurden im Berichtsjahr 22 Althäuser veräußert. Der zivilrechtliche Preis dieser Transaktionen betrug dabei ATS 110 Mio.

Mietermitbestimmung

Mit 1. 1. 2000 war das novellierte Statut für Mietermitbestimmung in Wohnhausanlagen der Stadt Wien umzusetzen, das die mit dem bis dahin gültigen Mietermitbestimmungsstatut gemachten Erfahrungen zu berücksichtigen suchte.

Insgesamt waren per 31. 12. 2000 687 gewählte Mietervertreter in 187 Wohnhausanlagen an der Mietermitbestimmung beteiligt.

Leerwohnungsinstandsetzung

Im Berichtszeitraum mussten 9.430 Wohnungen nach Beendigung des Mietverhältnisses instand gesetzt werden, bevor sie wiedervermietet werden konnten.

Eine von Mitarbeitern des Unternehmens durchgeführte Neustrukturierung des Prozessablaufs, die im Rahmen eines Projektes abgewickelt worden ist, lässt für die Zukunft eine neuerliche Reduktion der durchschnittlichen Instandsetzungsdauer erwarten, wodurch der Mietzinsentgang durch Leerstehen weiterhin reduziert werden kann.

Eckdaten zu den verwalteten Einheiten im Sinn des MRG (Stand 31. 12.)

	1999	2000
Selbstverwaltete Objekte:		
Wohnhausanlagen	2.071	2.064
mietzinstragende Fläche in m ²	13.391.305	13.407.810
Stiegen oder Einzelobjekte	18.092	18.137
mietzinstragende Wohnungen	212.451	212.533
Hausbesorgerdienstwohnungen	3.891	3.802
Garagen und Abstellplätze	48.443	48.842
Lokale (exkl. diverser sonstiger Mieteinheiten)	6.457	6.339
Aufzugsanlagen	7.347	7.376
davon: in Vollwartung	3.605	3.770
mit Notrufkommunikationssystem	1.378	1.770
Kinderspielplätze	1.665	1.663
Hausgärten		
Hausgärten (Anzahl)	1.637	1.645
Fläche in m ²	6.105.927	6.110.979

Saunen	7	4
Schwimmbäder	1	1
Waschküchen	5.108	5.132
Waschmaschinen	5.654	5.610
Zentrifugen	931	788
Trockner.....	4.937	5.006
Bügelmaschinen	219	260
Schneeräumgeräte	1.646	1.671
Handkehr- und Kehrsaugmaschinen	441	478
Fremdverwaltete Objekte:		
Wohnhausanlagen	42	45
Wohnungen	6.597	6.998
Lokale	118	118

Vergabe von Wohnungen

Der Stand an vorgemerkten Wohnungswerbern zu Beginn des Berichtsjahres betrug 12.541.

Im Berichtsjahr haben sich 11.514 Wohnungswerber für die Zuteilung einer Wohnung neu vormerken lassen. Im selben Zeitraum konnten jedoch auch 11.727 Vormerkungen erledigt werden. Insgesamt konnte die Zahl der vorgemerkten Wohnungswerber damit gegenüber 1999 geringfügig auf 12.326 abgesenkt werden.

Durch die Zuweisungen konnten im Berichtsjahr 34.264 Personen wohnversorgt werden.

Baubetreuung

Durch das Bauarbeitenkoordinationsgesetz, die Arbeitsplatzevaluierungen, das Wiener Landesvergabegesetz und diesbezügliche EU-Richtlinien ergaben sich erhebliche Mehrbelastungen im technischen Bereich, die organisatorisch bewältigt werden mussten.

Seit Juni 2000 ist im Bereich der Direktion Technik ein neu geschaffenes Teilreferat tätig, dessen Hauptaufgabe die Qualitätssicherung im technischen Bereich ist.

Hausbetreuung

Die Hausbetreuung hat im Jahr 2000 eine wesentliche Änderung erfahren. Das Hausbesorgergesetz wurde mit Wirksamkeit vom 1. 7. 2000 ersatzlos aufgehoben. In diesem Bereich gelten seit diesem Zeitpunkt daher die allgemeinen arbeitsrechtlichen Bestimmungen, wie das Arbeitszeitgesetz. Lediglich die bestehenden Dienstverhältnisse unterliegen nach wie vor dem Hausbesorgergesetz.

Wiener Wohnen hat in diesem Bereich im Bedarfsfall auf Fremdreinigungsfirmen zurückgegriffen.

Der Personalstand im Hausbesorgerbereich (aktive Dienstverhältnisse exklusive Abwesenheitsvertreter) hat sich im Jahr 2000 wie folgt entwickelt:

- Stand per 31. 12. 1999: 3.703 Personen
- neue Dienstverhältnisse bis 30. 6. 2000: 175 Personen
- gelöste Dienstverhältnisse bis 31. 12. 2000: 272 Personen
- Stand per 31. 12. 2000: 3.606 Personen

Diese 3.606 HausbesorgerInnen betreuten per 31. 12. 2000 1.870 Wohnhausanlagen bzw. Teile davon.

Rechtsvertretung

Ein wesentlicher Bereich der Rechtsvertretung bezieht sich auf die Betreuung von Rückständen.

Der Rückstand an laufenden Mieteinnahmen betrug per 31. 12. 2000 rund ATS 240 Mio., das entspricht einem Anstieg gegenüber 1999 um rund 13 %.

Dem zu Grunde liegend ist ein sich generell verschlechternder Zahlungseingang, was aus der Entwicklung der Anzahl an automatischen Mahnungen ersichtlich ist. Mussten im Jahr 1999 204.288 Mahnungen expediert werden, so betrug diese Anzahl im Jahr 2000 366.070, also um rund 9 % mehr. Aber auch die durchschnittliche Höhe der offenen Forderungen hat sich gegenüber 1999 erhöht, und zwar um 7 %.

Bezogen auf die gesamten Mietvorschreibungen des Jahres 2000 ergibt sich eine Rückstandsquote per 31. 12. 2000 von 2,7 %.

Insgesamt mussten im Jahr 2000 rund 1.800 Mahnklagen und rund 6.000 Räumungsklagen zur Geltendmachung dieser Ansprüche eingebracht werden.

Im Bereich der Rückstandsbetreuung nach beendetem Mietverhältnis war per 31. 12. 2000 ein Rückstand in Höhe von rund ATS 366 Mio. zu betreiben, das entspricht einer Rückstandsquote von 4,0 %, bezogen auf die laufenden Mietzinsvorschreibungen des Jahres 2000.