

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten (MA 16)

Grundsätzliche Vorbemerkung

Das Verwaltungsjahr war wie im Vorjahr geprägt durch eine umfassende Konsolidierung der gesamten Tätigkeit. Änderungen im Bereich der wohnrechtlichen Bestimmungen durch die Wohnrechtsnovelle 2000 sowie die Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe mit 1. Juni 2001 haben Neustrukturierungen erforderlich gemacht. Im Einzelnen ergibt sich folgender Bericht:

Zentrale Schlichtungsstelle

In der Zentralen Schlichtungsstelle betrug der Gesamteinlauf im Jahre 2001 2.982 Geschäftsstücke, dem ein Gesamtauslauf von 3.122 Geschäftsstücken gegenübersteht. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies eine in etwa gleich bleibende Tendenz dar (Vorjahr 2000: Einlauf 3.104, Auslauf 3.538).

Es ist nach wie vor festzustellen, dass Mieter, Nutzungsberechtigte, Wohnungseigentumsbewerber, aber auch Hauseigentümer und Hausverwaltungen persönlich oder telefonisch wohnrechtliche Erkundigungen und Auskünfte einholen. Auf Grund der sehr umfassenden und schwierigen Rechtsbereiche (durch zahlreiche Übergangsbestimmungen und Novellierungen) sind entsprechende Auskünfte sehr zeitaufwendig und führen zu einem erhöhten Arbeitsaufwand.

Auskünfte über Richtwertmietzinse gemäß § 16 Abs. 2 Mietrechtsgesetz (MRG) und hier besonders hinsichtlich der anzuwendenden Lagezuschläge werden sowohl von Mietern als auch von Vermietern verlangt, da diese Lagezuschläge nur in der Zentralen Schlichtungsstelle und in der MA 40 - Technische Grundstücksangelegenheiten-Sonderreferat über ein EDV-Programm abrufbar sind. Am schwierigsten und auch sehr zeitaufwendig sind nach wie vor die mündlichen Schlichtungsverhandlungen, die nach dem MRG (§ 37 Abs. 3 Z 12), dem Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz (WGG) und nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1975 (§ 26) zwingend vorgeschrieben sind.

Die Kanzlei hat 2001 6.925 Schriftstücke erstellt (2000: 6.911). In der Anzahl der Schriftstücke nicht enthalten sind jene Schriftstücke, welche von den ReferentInnen infolge der verstärkten Nutzung der Textverarbeitungssoftware ohne Inanspruchnahme der Schreibstelle vermehrt erstellt werden, um vor allem Standardschreiben Zeit sparend und verwaltungsvereinfachend herzustellen. Auch zweckmäßige Enderledigungen wie etwa Bescheidherstellungen zu § 6 MRG werden verstärkt von den ReferentInnen selbst ohne Inanspruchnahme der Schreibstelle durchgeführt. Trotz der gegenüber dem Vorjahr gleich bleibenden Anzahl von Schriftstücken ist der Kanzleiaufwand vor allem in qualitativer Hinsicht erhöht.

Im Jahr 2000 wurde das neue Protokollsystem „ELAK“, in dem eine genauere und schlüssigere Protokollierung der Antrags- und Verfahrensparameter zu erfolgen hat, endgültig umgesetzt. Dies bedeutet, wie schon vorstehend erwähnt, in der Praxis einen erheblichen Mehraufwand in punkto Qualität und Quantität.

Eine standardisierte Tätigkeit stellt nach wie vor der Bereich der Verscannung von „alten“, d. h. bereits abgelegten und „neuen“ (laufenden) Akten dar. Es werden enderledigte Akten verscannt (Speicherung auf einem magnetisch-optischen Datenträger) und danach skartiert, so dass der Akt daher nicht mehr in physischer Form aufliegt und dadurch Archivräumlichkeiten und Arbeitszeiten für das Ausheben von archivierten Akten eingespart werden. Eine Einsichtnahme in diese Akten ist genauso wie deren Ausdruck jederzeit über jeden PC der Dienststelle möglich. Inzwischen konnte der physische Altaktenbestand durch die Nachprotokollierung und Nachverscannung um mehr als 50 % reduziert werden.

Vorarbeiten zur Einführung des ELAK (elektronischer Akt) in Zusammenarbeit mit der MA 14 - 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, WGG 1979 und dem WEG 75, sowie über Wohnbeihilfenberufungsverfahren gearbeitet, welches eine umfassende und daher zeitintensive Aufarbeitung und Dokumentation der Judikatur und Praxis bis dato beinhaltet.

Berufungsbehörde

Seit 1. Juni 1989 ist die Rechtsgruppe auch Berufungsbehörde in Wohnbeihilfenangelegenheiten. Im Jahr 2001 waren 219 Berufungen zu behandeln (100 Berufungen im Jahr 2000). Der Grund dieser eklatanten Steigerung um mehr als 100 % war die Einführung der allgemeinen Wohnbeihilfe mit der daraus resultierenden Erhöhung der für Wohnbeihilfen in Frage kommenden Haushalte ab 1. Juni 2001.

Außenstellen der MA 16 (Bezirksschlichtungsstellen)

In den insgesamt 10 Außenstellen wurden im Jahr 2001 5.546 Anträge gestellt. Unter Berücksichtigung eines Aktenanfangsstandes am 1. Jänner 2001 von 6.129 ergab dies 11.675 zu bearbeitende Fälle, wovon 7.883 einer Erledigung zugeführt wurden. Dies ergibt einen gegenüber dem Vorjahr (6.129) deutlich reduzierten Aktenstand von 3.792 per 31. Dezember 2001.

Wohnungskommissionen

Im 18. Jahr des Bestands der Wohnungskommission

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

nahm die Anzahl der Geschäftsfälle in allen Kommissionen wieder in einem außerordentlich hohen Ausmaß zu. Worauf diese Schwankungen zurückzuführen sind ist nach wie vor unerklärlich, doch war mit Ende des Jahres 2001 eine neuerliche Steigerung um insgesamt 21 % zu verzeichnen.

Die Tatsache, dass seit 1. Jänner 2000 fachärztliche Atteste nicht mehr durch das Unternehmen Wiener Wohnen dem Amtsarzt zur Bewertung vorzulegen sind, sondern aus organisatorischen Gründen den Wohnungskommissionen zugefallen sind, bedeutet naturgemäß einen nicht unbeträchtlichen zusätzlichen Aufwand an Zeit und Arbeit. Der genaue Arbeitsanfall in den fünf Wohnungskommissionen ist aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich.

Arbeitsanfall in den Wohnungskommissionen 2001

Wohnungskommission I	962 Fälle
Wohnungskommission II	1.198 Fälle
Wohnungskommission III	789 Fälle
Wohnungskommission IV	1.173 Fälle
Wohnungskommission V	571 Fälle
Insgesamt	4.693 Fälle

Zur Entgegennahme dieser Anträge bzw. Beschwerden wurden insgesamt 88 Sprechstage abgehalten. Für die 55 Plenarsitzungen waren 55 vorbereitende, so genannte „Präsidialsitzungen“ zur Festsetzung der Tagesordnung und Vorberatung erforderlich. Die 4.401 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 bzw. dessen bevorstehende Änderung bezogen, war nicht weiter ansteigend. Diese Fälle konnten bislang ohne die Kommissionen zu öffentliche Sitzungen zusammenzurufen entweder durch persönliches Gespräch des Kommissionssekretärs mit dem Beschwerdeführer oder mit der Verwaltung bereinigt werden.

Obige 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 ist noch immer besonders stark. Bemerkenswert in diesem Zusammenhang ist die weitere Zunahme jener Fälle, die im Zuge der so genannten „Direktvergabe“ eine Vorreihung begehren bzw. die Zunahme jener Fälle, die seitens der Kommissionen überhaupt eine Vormerkung zugesprochen erhielten.

Insgesamt 1.037 Fälle führten zu einer positiven Begutachtung durch die Kommission. Gegenüber dem Jahr 2000 bedeutet dies einen nicht unwesentlichen Anstieg.

Obwohl es vergangenes Jahr nahezu unwahrscheinlich schien, hinsichtlich der Einhelligkeit der Entscheidungsfindung eine weitere Steigerung zu prognostizieren, wurden wieder nur vier Beschlüsse mit Stimmenmehrheit gefasst. Dies ergibt für das Jahr

2001 weiterhin den nahezu unglaublichen Prozentsatz von 99,9 % 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 2001 ca. 50 Schulen mit einer EDV-Verkabelung ausgestattet. Es erfolgte die technische Überprüfung von Einreichunterlagen im Rahmen der kommissionellen Begutachtung von Mobilfunksendeanlagen auf Gebäuden. Für Abteilungen, welche gemäß Geschäftseinteilung von der MA 23 zu betreuen sind, wurden Energiedaten (Strom, Gas, Fernwärme) erhoben und mit den Vorjahrsdaten zwecks Energiemanagement verglichen und aus den Erkenntnissen Maßnahmen gesetzt.

In der Abteilung wurde begonnen, Ausschreibungsunterlagen für diverse Projekte in das Internet zu stellen und somit den Zugriff im Sinne einer Serviceerweiterung auf diese Unterlagen zu ermöglichen.

Dezernat Budget, 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 als auch für Berufsschulen, Fachschulen, Sozialpädagogische Einrichtungen, Objekte der MA 51 und Objekte der Wiener Volksbildung. Im Bereich Rechnungswesen wurde die Protokollierung, Zuteilung und Weiterleitung von rund 47.500 Rechnungen bewältigt und ein Arbeitsvolumen von rund EUR 121.109.280 durchgeführt. Ansatz 0291-Amtshäuserverwaltung: Einem Ausgabenansatz von rund EUR 16.692.950 steht eine Gebühr von rund EUR 15.283.100 gegenüber, während auf der Einnahmenseite einem Voranschlagsansatz von rund EUR 12.347.115 eine Gebühr von EUR 13.168.317,55 zugeordnet wird.

Referat Energie

Im Sinne des vom Gemeinderat beschlossenen Klimaschutzprogramms konnten durch die Umstellung von Ölheizung auf Fernwärmeheizung bei 5 Anlagen und von Gasheizung auf Fernwärmeheizung bei 7 Anlagen Emissionseinsparungen erreicht werden.

Dezernat Planung

Im Zeichenbüro wird neben der Plananfertigung auch die Planung von fixen Möbelverbauten für

Schulen, Lehrküchen und Physiksäle durchgeführt. Im Jahr 2001 handelte es sich um 9 Projekte. Weiters werden von bestehenden Gebäuden Neuaufnahmen mittels CAD 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 – Krisenmanagement und Sofortmaßnahmen (MD-KS) wird die Organisation und Koordination des jährlichen Probebetriebs vorgenommen.

Dezernat Bedienstetenschutz

Im 1. Halbjahr wurde die Erstevaluierung der Arbeitsstätten der Gemeinde Wien abgeschlossen. Bis Ende Mai wurden insgesamt 1.230 Arbeitsstätten, 168 Dienststellen bzw. Dienststellenteile mit ca. 23.000 Bediensteten evaluiert. Dafür wurden Geldmittel in der Höhe von ca. EUR 1.664.200 aufgewendet. Diese Erhebung wurde in 2.100 **Sicherheits- und Gesundheitsschutzdokumenten** festgehalten und mit den einzelnen Dienststellen besprochen. Die Vergabe der laufenden Prävention für die Zeit von 2002 bis Ende 2004 wurde in einem offenen EU-weiten Verfahren abgewickelt. Die Beauftragung erfolgte im November 2001. Es wurden 2 Arbeitsmedizinische Zentren und 4 Sicherheitsfachdienste beauftragt. Im 2. Halbjahr wurden mit einigen Auftragnehmern Projekte abgewickelt, welche als Grundlage für die laufende Prävention allgemeine Gültigkeit haben. In 19 Projekten wurden bereits Brandschutzevaluierungen gemeinsam mit den Amtssachverständigen der MA 36 und MA 68 durchgeführt.

Dezernat Controlling - Kontrolle

Im Bereich Controlling wurde Projektcontrolling für die laufenden Bauvorhaben Generalsanierung Schule 10., Carl Prohaskaplatz und Generalsanierung 1., Urania durchgeführt. Außerdem wurden Grundlagen zur Erstellung einer Objektdatenbank für Amtsgebäude hinsichtlich einer Bedarfskonzeption und deren Kenndaten gemäß vorhandenen Normen bearbeitet.

Gruppe Rathaus

Im Verwaltungsjahr 2001 wurde im Wiener Rathaus und weiteren 40 Amtshäusern im 1. und 8. Bezirk die laufende Erhaltung und der alles umfassende Gebrechensdienst durchgeführt.

Darüber hinaus wurden ca. 55 Büroraumadaptierungen mit ca. 11.000 m² im Einvernehmen mit der Magistratsdirektion - Verwaltungsorganisation (MD-VO) vorgenommen, im Rathaus der Wappensaal und Steinsaal II inklusive Klima- und Lüftungsanlage generalinstandgesetzt, Vorbereitungen bis zur Einreichung für 3.500 m² Dachgeschoßausbau im Amtshaus Bartensteinblock eingeleitet, Fassaden-sanierung in den Amtshäusern 1., Rathausstraße 9 und 8., Schlesingerplatz 2 und die Umgestaltung des Eingangsbereichs samt Portierloge und Aufzugsanlage (behindertengerecht) im Amtshaus 1., Schotten-

ring 22 - 24 durchgeführt ebenso wie die Errichtung einer neuen Arkadenhofbeleuchtung im Rathaus und die Erneuerung des Telekabelnetzes mit ca. 250 Anschlüssen im Rathaus. Außerdem wurden im Bereich Fördertechnik 2 Aufzugsanlagen erneuert, 1 Kleinlastenaufzug neugestaltet und 2 Aufzugsanlagen generalinstandgesetzt.

Dezentralisierungsgruppen 1 bis 5 und Gruppe Sonderaufgaben

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, Erneuerung von WC-Einheiten, Heizungsumbauten und der alles umfassende Gebrechensdienst durchgeführt.

Von den vielen Projekten, die 2001 realisiert wurden, sind besonders hervorzuheben:

- Amtshaus 1., Wipplingerstraße 6-8 - Hofpflasterung und diverse Umbauarbeiten
- Fertigstellung der Generalsanierung und Gymnastikraumzubau bei der Schule 5., Am Hundsturm 18
- Amtshaus 20., Brigittaplatz 10 - Fassadeninstandsetzung und Aufzugseinbau
- Fortsetzung der größeren baulichen Instandsetzung im Amtshaus 20., Dresdner Straße 75 - 79
- Beginn der Generalinstandsetzung der Kindertagesheime 20., Vorgartenstraße 71, 12., Haebergasse 1 und 11., Wilhelm-Kreß-Platz 33 sowie der Schule 14., Meiselstraße 47, des Amtshauses 23., Triester Straße 199 und eines Turnsaalzubaus bei der Schule 23., Erlaaer Straße 74
- Fortsetzung der Generalsanierungen und Erweiterung der Schule für körperbehinderte Kinder in 18., Währinger Straße 178 - 181 und der Schule 10., Josef-Enslein-Platz 1
- Zubau eines Turnsaals und Gymnastiksaals bei der Schule 19., Oskar-Spiel-Gasse 1 - 3
- Beginn des Dachgeschoßausbaus der Schule 8., Lange Gasse 36
- Fortsetzung mit der Generalsanierung und der Errichtung eines Mehrzwecksaals in Form eines Stahlbaus am Dach der Urania
- Weiterführung der Sanierungsarbeiten an den Kirchen 3., Kolonitzplatz „St. Othmar“ und 23., Breitenfurter Straße „St. Petrus“
- Beginn eines Kindertagesheimneubaus in 22., Bernoullistraße/Dolfi-Gruber-Weg
- Die Errichtung einer Berufsschule für Gartenbau in 22., Donizettiweg und die Errichtung einer Herberge für von Obdachlosigkeit bedrohte Menschen in 21., Siemensstraße 109 wurden fortgesetzt.

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 Kommuni-

kationsnetzes 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 für 200 FAX-Geräte und Alarmanlagen durchgeführt.
- Für diverse Vereine und sonstige magistratsnahe Institutionen wurden die Preisangemessenheiten für Telefonanlagen, Brandmeldeanlagen, Leitungsnetze, Telefonendgeräte und Alarmanlagen durchgeführt.
- In Schulen, Amtshäusern und Betrieben wurden KAT 5 Netze errichtet bzw. erweitert.
- Weiters wurden in Schulen und Kindertagesheimen neue Beschallungs-, Telefon- und Uhrenanlagen installiert, in Abstimmung mit der Wache Rathaus wurden 16 Alarmanlagen in diverse Objekte der Stadt Wien errichtet.
- Für das neu geschaffene Meldewesen wurde die Planung und Ausführung von Nummernanzeigen und Aufrufanlagen inkl. Verkabelung durchgeführt und in Objekten der MA 11, MA 48 und MA 68 wurden Brandmeldeanlagen errichtet, erweitert bzw. überprüft.

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.
- Völlig neu ist die Errichtung eines virtuellen Firmennetzwerks (VPN) für Mobiltelefone der Stadt Wien, d. h. es besteht nunmehr die Möglichkeit, durch die Errichtung des virtuellen Netzes alle Mobiltelefone der Stadt Wien zu einer virtuellen Einheit zusammenzufassen, wodurch eine Kosteneinsparung von ca. 15 - 25 % je nach Gesprächsverhalten bei Jahreskosten von ca. 730 - 872 Tsd. EUR erwartet wird.

Betriebsgruppe

Das Personal der Betriebsgruppe der MA 23 hat sicherheitstechnische Überprüfungen an Niederspannungsanlagen in Objekten der MA 11, MA 12, MA 13, MA 15, MA 23, MA 56 und MA 70 durchgeführt. Im Zuge dieser Überprüfungen wurden Reparaturen an elektrischen Betriebsmitteln durchgeführt.

Für die Magistratsdirektion - Krisenmanagement und Sofortmaßnahmen wurden ebenso wie für den Permanenzingenieur zahlreiche Einsätze getätigt. Weiters stellt die Betriebsgruppe einen Journaldienst rund um die Uhr, welcher für den gesamten Magistratsbereich zuständig ist, jedoch Spitäler und Pflegeheime vorrangig behandelt. 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 2001 wurden 2.423 Störungen vor Ort bearbeitet, wobei 2.311 Störungen im Bereich Wiener Wohnen anfielen. Weiters wurde mit den gruppeneigenen Notstromaggregaten Notstromversorgungen im Wilhelminenspital durchgeführt.

Amtshäuserverwaltung

Amtsgebäudeverwaltung

Diese 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 Benützungsberechtigungen 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.

Hauspersonalreferat

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

Hochbau (MA 24)

Der 1. Jänner 2001 brachte für die Abteilung zwei bedeutende Änderungen im Prozess der Umwandlung aus der „alten“, ausschließlich für den kommunalen Wohnhausbau zuständigen MA 24 zum Dienstleister für die Stadt in Belangen des Hochbaus. Die Abteilung ist seit diesem Tag ein **Betrieb gemäß § 72 der Wiener Stadtverfassung** und hat damit eine erhöhte wirtschaftliche Selbständigkeit. Für das Berichtsjahr wurde auch erstmals ein **Leistungsvertrag** zwischen dem amtsführenden Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung und dem Magistratsdirektor als Auftraggeber einerseits und der MA 24 als Auftragnehmer andererseits abgeschlossen.

Im Leistungsvertrag für das Jahr 2001 wurden zwischen den Vertragspartnern Ziele in Bezug auf die Qualität der von der MA 24 angebotenen Dienstleistungen, die Verstärkung der Kundenorientierung, Öffentlichkeitsarbeit und Fortbildung der MitarbeiterInnen vereinbart. Die MA 24 stellt sicher, dass in ihrem Kompetenzbereich die Investitionen der Stadt entsprechend dem Stand der Technik nach wirtschaftlichen, zweckmäßigen und sparsamen Gesichtspunkten sowie nach allgemein anerkannten sonstigen Regeln, wie Vergaberichtlinien, getätigt

Anzahl der von der MA 23 verwalteten Objekte, vermieteten Wohnungen und Lokale (Stand 31. Dezember 2001)

Bezirk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	AW ¹⁾	Summe	
91-Amtshäuser																										
Objekte	12	1	5	1	1	1	3	4	2	2	2	3	2	2	1	1	2	1	2	2	1	4	1	0	0	56
Wohnungen	7	8	1	1	1	1	2	1	2	3	1	6	1	2	3	1	1	1	1	2	1	1	1	0	0	49
Lokale	62	1	3	2	3	1	5	10	2	3	5	14	7	4	6	4	7	4	4	5	18	6	5	0	0	181
92-Häuser für verschiedene Zwecke																										
Objekte	11	13	1	1	4	2	1	5	4	4	2	3	3	3	7	11	1	2	7	6	10	4	11	1	1	117
Wohnungen	9	9	0	0	0	1	6	6	0	0	1	16	0	25	34	1	0	0	2	1	0	4	3	1	1	119
Lokale	60	23	38	0	7	3	0	9	7	4	21	10	5	3	16	14	1	1	11	8	18	13	12	1	1	285
94-Kirchen, Kapellen, (inkl. Patronate)																										
Objekte	1	2	2	0	3	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	3	4	0	0	23
93-Einmietungen für Dienststellen²⁾																										
Objekte	20	4	8	2	2	2	3	7	3	4	5	6	0	2	7	3	1	0	0	2	6	7	2	1	1	97
Wohnungen	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Lokale	13	1	7	0	0	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	2	0	0	0	29
Lokale in Objekten anderer Magistratsabteilungen																										
Lokale	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Summe																										
Objekte	44	20	16	4	10	5	7	16	9	10	10	13	6	8	15	16	5	3	10	11	17	18	18	2	2	291

1) Außerhalb Wiens

2) Zu den o.a. Einmietungen für Dienststellen in gemeindefremden Häusern kommen noch 205 Einmietungen in städtischen Wohnhäusern.

werden. Grundsätzlich nimmt die MA 24 die nicht delegierbaren Bauherrenaufgaben bei Investitionsvorhaben der Stadt Wien wahr.

Den Kunden (derzeit rund 33 Dienststellen, Betriebe und Unternehmungen der Stadt Wien) wird ein Katalog mit folgenden Produkten angeboten:

- P 1 Baubetreuung
- P 2 Projektmanagement
- P 3 Leistungsbeschaffung
- P 4 Örtliche Bauaufsicht
- P 5 Begleitende Kontrolle
- P 6 Abwicklung von Gestaltungswettbewerben
- P 7 Fachbegutachtungen und Stellungnahmen
- P 8 Abwicklung von Baumaßnahmen
- P 9 Mitarbeit in Standardisierungsfragen
- P10 Subventionsprüfungen
- P11 Personenbezogene Sonderaufgaben (d. h. Zurverfügungstellung von qualifizierten Personen für Sonderaufgaben).

Zur Erhöhung der Kundenorientierung wurden zweimal jährlich Besprechungen (Strategische Jourfixe) mit den Kunden vereinbart. Die Dienststellen und Unternehmungen der Stadt Wien nahmen das Angebot der MA 24, als zentraler Dienstleister für technische und Vergabebelange (Support) zu fungieren, an, was sich auch in der Erfüllung der veranschlagten Einnahmen widerspiegelt.

Budget

Die Stellung der MA 24 als Betrieb gemäß § 72 der Wiener Stadtverfassung hat durch die Verrechnung der erbrachten Dienstleistungen einen wesentlichen Beitrag zur Kostenwahrheit und zum Kostenbewusstsein geleistet. Die angestrebte Kostendeckung bei den Produkten, für die Einnahmen veranschlagt

sind, wurde erfüllt. Mit einem Gesamtbetrag von insgesamt EUR 4.471.054 weist der Rechnungsabschluss gegenüber dem Voranschlag (EUR 4.382.681) sogar geringfügige Mehreinnahmen auf.

Aufwendungen wie Personalaufwand, Büromiete, Energie und Wärme, Benützungsentgelte für die Telekommunikationseinrichtungen, Schreib- und Büromittel etc. waren aus dem eigenen Budget zu bestreiten. Dabei wurde mit einem Gesamtausgabenstand von EUR 5.749.041 der veranschlagte Betrag von EUR 6.457.199 unterschritten und damit ein Kostendeckungsfaktor von 77 % erreicht.

Controlling

Im Berichtsjahr wurde in der Abteilung ein neues Dezernat Controlling, Personal und EDV (DCPE) eingerichtet. Von diesem Dezernat wurde der Ausbau des internen Berichtswesens betrieben und das laufende externe Berichtswesen zum Leistungskontrakt betreut. Innerhalb der Abteilung wurde ein System der Leistungserfassung eingeführt, das die Zuordnung der Ressourcen zu Produkten und Leistungen vorsieht. Dies hat bei den MitarbeiterInnen zu einer grundsätzlichen Bewusstseinsbildung für wirtschaftliche Zusammenhänge geführt.

Eingegliedert in das neue Dezernat sind auch die Bereiche Fortbildung und Bedienstetenschutz. Bei der Fortbildung wurde größter Wert auf die Förderung der fachlichen und persönlichen Entwicklung der MitarbeiterInnen gelegt.

Im Rahmen des Bedienstetenschutzes erfolgte die Evaluierung aller Arbeitsplätze durch externe Sachverständige und die Bestellung von speziell geschulten Mitarbeitern als Ersthelfer. Überdies wurden die

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Bediensteten über das Verhalten im Brandfall und über die Gesundheitsvorsorge am Arbeitsplatz unterwiesen.

Im Herbst wurde die neue **Homepage** im Intranet des Magistrats gestartet. Während der Bereich „Wir über uns“ magistratsweit zugänglich ist, gibt es einen zweiten Bereich, der nur für die MitarbeiterInnen der MA 24 offen ist und interne Unterlagen enthält. Ein eigener, dritter Bereich dient als Kommunikationsdrehscheibe mit den KundInnen.

Wichtige Projekte nach Produktgruppen

Im Jahr 2001 betreute die MA 24 Vorhaben von 25 Dienststellen, Betrieben und Unternehmungen der Stadt Wien. Aufgeteilt nach Produktgruppen finden im Folgenden einige der größeren oder wichtigeren Projekte Erwähnung:

Baubetreuung

Abgeschlossen wurde nach zweijähriger Bauzeit die im Auftrag der MA 10 durchgeführte Revitalisierung des Misrachi-Hauses auf dem Judenplatz. Neben dem Jüdischen Museum und seinen Archiv- und Arbeitsräumen ist hier auch eine neu gestaltete Synagoge untergebracht. Die Bauinnung der Wiener Wirtschaftskammer vergab für die Sanierung des Misrachi-Hauses im Rahmen des Stadterneuerungspreises 2001 einen Sonderpreis an den beauftragten Architekten Hans-Peter Wildom.

Für **Wiener Wohnen** wurden die Wohnhausneubauten 11., Simmeringer Hauptstraße 106-108 (16 Wohnungen und ein Kundendienstzentrum von Wiener Wohnen) und 12., Korbergasse 4-6 (17 Wohnungen und ein integriertes Wohnheim) fertig gestellt. An Wohnhaussanierungen wurden 11 Projekte betreut, wovon 6 fertig gestellt werden konnten.

Weitere wichtige Projekte und Auftraggeber waren:

- Sanierung der Schottentorpassage, MA 28
- Sanierung der Hauptfeuerwache Hernals, MA 68
- Sanierung der Feuerwache Am Spitz, MA 68
- Sanierung des Krapfenwaldbades, MA 44
- Sanierung des Hietzinger Bades, MA 44
- Neubau der Aufbahrungshalle 22., Friedhof Süßenbrunn, MA 43
- Neubau der Aufbahrungshalle 22., Friedhof Breitenlee, MA 43

Projektmanagement

Nach 18 Monaten Bauzeit konnte die mit einem Investitionsvolumen von EUR 10 Mio. errichtete neue **Zentrale der Wiener Rettung** fertig gestellt und von Bürgermeister Dr. Michael Häupl und Gesundheitsstadträtin Prim. Dr. Elisabeth Pittermann am 7. September 2001 eröffnet werden. Der Neubau, der über einen eigenen Hubschrauberlandeplatz verfügt, ist in das bestehende Ensemble eingebettet und durch einen gläsernen Steg mit dem denkmalgeschützten Hauptgebäude aus dem Jahr 1897 verbunden. Das 12 m hohe Gebäude beherbergt Teile der Verwaltung, Schulungsräume, eine Dekontaminationsstrecke (Strahlenschutz, Schutz vor gefährlichen Chemikalien), Technikräume und eine Garage für die Rettungsautos.

Weitere Projekte und Auftraggeber waren:

- Neubau der städtischen Hauptbibliothek in 7., Neubaugürtel, MA 13
- Neubau von Geriatriezentrum und Küchentrakt im Kaiser-Franz-Josef-Spital
- Wohnhausneubau in 10., Laaer-Berg-Straße 67-69, Wiener Wohnen
- Klangellipse, 17., Dornierplatz, MA 28.

Leistungsbeschaffung

Für **Wiener Wohnen** wurden im Berichtsjahr Baubetreuerleistungen für 48 Sanierungsvorhaben nach §18 des Mietrechtsgesetzes und für 28 Sockelsanierungen ausgeschrieben. Es handelte sich dabei größtenteils um Wohnhausanlagen aus der Zwischenkriegszeit und der Zeit des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg. Das damit für die Folgejahre in Gang gesetzte Sanierungsvolumen beläuft sich auf geschätzte Nettoherstellungskosten von ca. EUR 172 Mio.

Weitere Projekte und Auftraggeber:

- Generalunternehmerarbeiten PET-Scanner, 22., SMZ-Ost, KAV
- Rahmenvereinbarungen für Baumeisterarbeiten in 18 Gebietsteilen Wiens
- Lieferung von Mittagessen an Kindertagesheime der Stadt Wien

Örtliche Bauaufsicht

- Neubau Heim, 6., Stumpergasse, MA 23
- Sanierung Heim, 11., Rinnböckstraße, MA 23

Begleitende Kontrolle

- Neubau Gärtnerunterkunft in 21., Pastorstraße, MA 42
- Neubau und Sanierung der Blumenhalle im Großmarkt Inzersdorf, MA 59

Fachbegutachtungen und Stellungnahmen

Neben der Mitwirkung bei der Preisprüfungskommission des Wiener Krankenanstaltenverbands wurde auch die MA 45 bei der Ausschreibung von Info-boxen beraten.

Abwicklung von Baumaßnahmen

Es wurden verschiedene Erhaltungsarbeiten an den Objekten der Feuerwehr, des Marktamts und des Stadtgartenamts durchgeführt.

Mitarbeit in Standardisierungsfragen

Die MA 24 hat im Berichtszeitraum bei 18 Sitzungen von Fachnormenausschüssen und bei 14 Sitzungen in Belangen der Leistungsbeschreibung Hochbau mitgewirkt.

Subventionsprüfungen

Im Jahr 2001 wurden 26 Subventionsprüfungen durchgeführt.

Ausschreibungen im Internet

Bereits im Jahr 2000 hat die MA 24 begonnen, fallweise Ausschreibungsunterlagen im Internet anzubieten. Damals als Probetrieb gestartet, wurde dieser Service mittlerweile stark ausgeweitet. In der zweiten Jahreshälfte 2001 waren die kostenfreien Downloads beinahe für alle Ausschreibungen der MA 24 möglich. Zusätzlich zum Service von „wien.at“, wo aus einer Datenbank Veröffentlichungen betreffend Vergabeverfahren aus dem Amtsblatt der Stadt Wien abgefragt werden können, haben Bieter die Möglichkeit auf der Internetseite www.wien.gv.at/ma24 alle aktuellen Ausschreibungen der MA 24 auf einen Blick zu sehen und auch die Unterlagen abzurufen. Es konnte beobachtet werden, dass zunehmend von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wurde und etwa 10 % der abgegebenen Angebote eigene Ausdrucke der Bieter waren. Die Zugriffsstatistiken zeigen wesentlich höhere Werte, was einerseits darauf schließen lässt, dass manche Interessenten sich vorher im Internet informieren und dann trotzdem auch die Unterlagen kaufen, andererseits viele Bieter nach genauer Durchsicht der Unterlagen beschlossen haben, nicht an der Ausschreibung teilzunehmen. Mit der Bereitstellung im Internet wird der Wirtschaft ermöglicht, sich umfassend zu informieren und gezielt geeignete Ausschreibungen auszusuchen.

Öffentlichkeitsarbeit

Die MA 24 war im Jahr 2001 in der Beilage „Gasometer-Krone“ der Neuen Kronen-Zeitung mit einer ganzseitigen Einschaltung präsent. Außerdem erschienen in der Mitarbeiterzeitung der Stadt Wien Artikel zu den Themen „Baumanagement für Abteilungen der Stadt“ und „Rundum-Service für Bauprojekte“.

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

Allgemeines

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

Ein weiteres Aufgabengebiet der Sachbearbeiter der Abteilung ist die Tätigkeit als Amts(Bau-)sachverständige über Auftrag der MA 16 - Schlichtungsstelle und Gerichte in sämtlichen Bauangelegenheiten des Wohn- und Mietrechts.

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 Vorausset-



Für das Kolping-Wohnprojekt für ältere Menschen in der Favoritenstraße fand im Oktober 2001 die Grundsteinlegung statt.

zung 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 **denkmalpflegerischer Maßnahmen** bei der Instandsetzung von Gebäuden in Schutzzonen und von Gebäuden, 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



Wohnbaustadtrat Faymann, die Penzinger Bezirksvorsteherin Kalchbrenner und Gemeinderat Schieder eröffneten in der Linzer Straße 128 die „Gebietsbetreuung neu“ für städtische Wohnhausanlagen in Wien 14.

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

den Stadterneuerungsgebieten tätigen 12 klassischen **Gebietsbetreuungen** gehörte ebenfalls zu den zu erfüllenden Aufgaben der MA 25. Ergänzend ist festzuhalten, dass die bis zum Jahr 2000 in der MA 24 integrierte Gebietsbetreuung Karmeliterviertel personenstands- und sachaufwandsmäßig in die MA 25 transferiert wurde und weiterhin eine „mobile“ Gebietsbetreuung für das gesamte Wiener Stadtgebiet - vor allem für Problemhäuser - eingerichtet ist.

Mit Jahresende 2000 erfolgte dann 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 2001 von der MA 25 in drei weiteren Bezirken (9, 19 und 20) neue Gebietsbetreuungen für die Betreuung städtischer Wohnhausanlagen vorbereitet und eingerichtet.

Eine wichtige Tätigkeit der MA 25 betrifft die Durchführung von **notstandspolizeilichen Maßnahmen** bei Gefahr im Verzug, sowie das gesamte **Ersatzvornahmeverfahren** in erster Instanz zur Vollstreckung nicht erfüllter Aufträge der jeweils zuständigen Magistratsabteilungen. Weiters wird von der MA 25 als Amt der Wiener Landesregierung die Förderung von **Schallschutzeinrichtungen an Bundesstraßen** erledigt. Schließlich wird von der MA 25 administrativ die gesamte **Solarförderung** der Stadt Wien abgewickelt, beinhaltend die Förderung von thermischen Solar-, Fotovoltaik- und Windkraftanlagen.

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> beispielsweise ein **Berechnungsprogramm für den Heizwärmebedarf**, das Pauschalierungssystem „Kleine Wohnungsverbesserung“ für die überschlagsmäßige Errechnung der förderbaren Kosten, weiters Richtpreisverzeichnisse über Fenster, Antragsformulare für die Bundesstraßenförderung und Solarförderung, Informationen zu Baukostenveränderungen und Indexwerten sowie Berechnungsprogramme für verschiedene Arbeitskategorien.

Folgende Informationen der einzelnen Kategorien sind im Internet abrufbar:

Baukostenveränderungen

- Informationen zu den Baukostenveränderungen und deren Handhabung
- Baukostenveränderungen Gewerbe und Industrie
- Indexwerte Gewerbe und Industrie
- Berechnungsprogramm für 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 zu Installateurarbeiten, Elektrikerarbeiten bzw. Arbeiten an Boden-Wand-Decke

Nutzung von Sonnenenergie

- Antragsformulare für die Förderung von Sonnenenergie

Weiters ist unter <http://www.wien.gv.at/ma25/bm25.htm> das Bestellformular für das Richtpreisverzeichnis für Elektrikerarbeiten erhältlich.

Statistische Angaben und Übersichten

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)	28	1.578
Eigenheim	348	356
Kleingartenwohnhaus	226	226
Dachbodenausbau (§ 15 WWFSG)	65	67
Heim (§ 15 WWFSG)	4	98
Mehrwohnungshaus, Reihenhaus (§ 15 WWFSG)	11	104
Summe	682	2.429

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

Im Jahr 2001 wurden insgesamt 295 Anträge aus dem Titel der Wohnbauförderung mit einer Kostensumme von EUR 1,02 Mio., die den Bau von 12.229 Wohneinheiten betrafen, in bautechnischer Hinsicht geprüft. Davon bezogen sich 77 Anträge auf Mehrwohnungshäuser und Reihenhäuser mit 7.132 Wohnungen, 14 Anträge mit 1.506 Wohnungen in Heimen, 95 Anträge mit 97 Wohnungen in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern, 109 Anträge mit 3.494 Wohnungen in Mehrwohnungshäusern und Reihenhäusern sowie Dachböden gemäß § 15 WWFSG 1989. Im Rahmen der Kontrolle der Endabrechnung von Wohnbauten der Gemeinde Wien wurden 7 Anträge mit 1.078 Wohneinheiten und einer Baukostensumme von rund EUR 114,24 Mio. kontrolliert. Zur

Endabrechnung von 555 Heimplätzen und 4.324 Wohneinheiten in Mehrwohnhäusern sowie in Form von Reihenhäusern wurden Berichte von der MA 25 erstellt.

Weitere Gutachten und Förderungen 2001

Technisch-wirtschaftliche Gutachten und Stellungnahmen in Wohn- und Mietrechtsangelegenheiten

- Inklusive der Nachträge wurden 101 Anträge um Erhöhung der Hauptmietzinse zur Durchführung von ungeforderten Erhaltungsarbeiten bearbeitet. Die beantragte Baukostensumme betrug rund EUR 19,19 Mio.
- Bei 48 Endabrechnungen von ungeforderten Erhaltungsarbeiten (inklusive der Teilrechnungen) wurden Gesamtbaukosten von rund EUR 21,95 Mio. geprüft.
- 67 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 betragen rund EUR 8,43 Mio.
- Bei 81 Endabrechnungen von geförderten Sanierungsmaßnahmen (inklusive der Teilrechnungen) wurden Gesamtbaukosten von rund EUR 16,35 Mio. geprüft.
- Schließlich wurden inklusive Nachträgen 1.095 Mieteranträge behandelt. Davon wurden gemäß § 6 MRG rund 688 Anträge und hinsichtlich Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§§ 10 und 27 MRG) 207 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 7 300 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 80 Geschäftsstücke im Bereich Sakralbauten bearbeitet.

Förderung von Einzelanträgen für die Wohnungsverbesserung

Im Geschäftsjahr 2001 wurden inklusive der damit verbundenen Zwischenerledigungen 4.599 Anträge und 4.597 Abrechnungen einer Erledigung zugeführt.

Förderung von solarthermischen Anlagen

Es wurden 120 Anlagen mit einer Gesamtsumme von EUR 0,32 Mio. gefördert.

Förderung von Fotovoltaikanlagen

Die Fördersumme von 16 diesbezüglichen Anlagen betrug ca. EUR 65.000.

Sonderaktionen

5 Anträge um Gewährung zinsfreier Darlehen der Stadt Wien zur Herstellung von Kanalanschlüssen mit einer überprüften Kostensumme von rund EUR 22.000 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 mehr als fünfzig Anträge einer positiven Erledigung zugeführt werden. Dabei konnten Beihilfen für knapp dreihundert Schallschutzfenster bzw. -einrichtungen mit einer Gesamtsumme von EUR 0,21 Mio. gewährt werden.

Ersatzvornahme - Notstandspolizeiliche Maßnahmen

Im Jahr 2001 wurden 15 notstandspolizeiliche Maßnahmen-Aktenvermerke 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 des Ersatzvornahme-Durchführungsverfahrens wurden 106 Kostenschätzungen mit einer Gesamtsumme von EUR 2,1 Mio. ermittelt. Für durchgeführte Ersatzvornahmen und notstandspolizeiliche Maßnahmen wurden EUR 0,05 Mio. ausgegeben. Für die MA 68 und für die MA 48 wurden für deren notstandspolizeiliche Maßnahmen 310 Kostenersatzbescheide in erster Instanz mit einem Gesamtbetrag von EUR 0,2 Mio. erlassen und betrieben. Seit Jänner 2001 wurden im Zuge des Ersatzvornahmeverfahrens erster Instanz 1.022 Androhungen, Kostenbescheide, Vollstreckungsverfügungen, Einstellungsbescheide, Grundbuchsangelegenheiten erlassen bzw. gefertigt, wobei 260 Verfahren erledigt wurden. Gemäß § 54 BO für Wien wurden 14 Gehsteigsverpflichtungsanfragen der MA 37 mit einer Prüfsumme von EUR 1,40 Mio. erledigt. Es wurden 7 Wirtschaftlichkeitsabschätzungen für Abbrüche bzw. Bauaufträge in Schutzzonen mit einer Prüfsumme von EUR 4,70 Mio. erledigt.

Kontrakterstellung für das Jahr 2002 und Qualitätsmanagement

Als Beitrag zur Qualitätssicherung des Produkts „Dienstleistung“ konnte in Anwendung eines verbesserten Qualitätssicherungsmanagements 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 erzielt werden.

Im Spätherbst 2000 erfolgte durch die Baudirektion an die MA 25 die Mitteilung, dass im Laufe des Jahres 2001 für das Kalenderjahr 2002 ein **Leistungskontrakt** zu erstellen und das Berichtswesen gemäß

den Controllingvorschriften umzustellen sei. Nach fachlichen Einführungen durch den Geschäftsbereich Organisation in der Magistratsdirektion – Betriebswirtschaft und Controlling erstellte jedes Referat der MA 25 Grundlagen für die Abteilungsziele, sowie die vorgesehenen Produkte, Leistungen und Vorhaben. In einem eigens gebildeten Arbeitskreis erfolgte dann die Detailausarbeitung in ständiger Abstimmung mit der für die MA 25 künftig vorgesehenen Controllingstelle (Magistratsdirektion – Stadtbauverwaltung - Gruppe Hochbau und Haustechnik). Die Ausarbeitung wurde sehr wesentlich durch die Magistratsdirektion – Betriebswirtschaft und Controlling unterstützt. Die Personalvertretung wurde von Beginn an in den Ausarbeitungsprozess eingebunden und kontinuierlich informiert. Termingerecht konnte dann im Oktober ein Entwurf mit neun Produkten, fünf Leistungen und einem Vorhaben vorgelegt werden. Die Übergabe der endgültigen Fassung mit der Anweisung von Indikatoren/Kennzahlen der voraussichtlichen Budgetaufteilung und einem geschätzten Stundenaufwand sowie den geplanten Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen erfolgte dann termingerecht Ende November 2001.

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 5 Bau- und Planungsbereiche, sowie einer Störungsdienst-Gruppe und einer Haustechnik-Werkstätte mit insgesamt 220 MitarbeiterInnen gegliedert, wobei im Jahr 2001 Arbeiten mit einem Gesamtvolumen von EUR 24,5 Mio. abgewickelt wurden.

Zentralstelle-Controlling

Im Jahr 2001 wurde die Verwaltungsvereinfachung mit steigender Effizienz bei Bearbeitung der Akten und Abrechnung der Leistungen gezielt fortgesetzt. In diesem Zusammenhang wurden die Bezirkskontrahententariife in Form von Rahmenverträgen mit einer Gesamtsumme von EUR 18,1 Mio. für alle Haustechnikgewerke im Aufgabenbereich der MA 32 und des Wiener Krankenanstaltenverbundes neu verhandelt und vergeben.

Im Jahr 2001 wurden in der MA 32 ca. 100 Angebotsverhandlungen abgehalten und von der Zentralstelle die Vergabeakten nach Ausschreibungen überprüft und rund 11.000 Rechnungen inhaltlich und auf korrekte Bearbeitung behandelt.

Weiters wurden auch alle Zusatzangebote über die Fachbereichsleiterkompetenz laufend, preisprüfungsmäßig behandelt. Es wurden auch Stellungnahmen zu Entwürfen von Ö-Normen sowie ÖVE-Vorschriften abgegeben. Ein Mitarbeiter wurde für Öffentlichkeitsarbeit abgestellt.

Fachbereich 1 - Störungsdienst

Durch den Störungsdienst der MA 32 erfolgten im Jahr 2001 4.000 Einsätze (Störungsbehebungen, Reparaturen, Wartungen) und 3.800 Funktionskontrollen an Haustechnikanlagen und Geräten in sämtlichen Objekten der Stadt Wien (wie z. B. Krankenanstalten, Schwesternwohnhäuser, Versorgungsbetriebe, Gartenobjekte, Amtshäuser, Schulen, Kindergärten, Objekte der Wiener Volksbildung, usw.) rund um die Uhr, auch an Samstagen, Sonn- und Feiertagen. Für die Erledigung dieser Aufgaben wurden von den Mitarbeitern des Störungsdienstes ca. 81.000 Kilometer zurückgelegt.

Im Auftrag der Magistratsdirektion - Krisenmanagement und Sofortmaßnahmen und anderen Dienststellen wurden 970 Stück Ersatzheizgeräte leihweise ausgeliefert und wieder abgeholt.

470 Stück Elektrogeräte (wie z. B. Kühlschränke, Mikrowellenherde, Geschirrspüler, Waschmaschinen, E-Herde, Luftbefeuchter, E-Heizgeräte, usw.) wurden auf Anforderung von diversen Dienststellen bestellt, ausgeliefert, montiert und abgerechnet.

Inklusive 2001 sind nunmehr Störungsüberwachungen für 236 Haustechnikanlagen mit verschiedenen Funktionen in Betrieb, weitere 73 Anlagen sind zur Aufschaltung vorbereitet.

Fachbereich 2 - Kultur- und Nutzbauten

Vom Fachbereich 2 der MA 32 wurden Bewässerungsanlagen für Ersatzpflanzungen der MA 42 in allen Bezirken durchgeführt. In den Objekten des Stadtgartenamts wurden Adaptierungs- und Instandhaltungsarbeiten, wie z. B. die Herstellung eines Treppenlifts für Behinderte veranlasst. Im Esterhazypark wurde neben einer elektronisch gesteuerten Bewässerungsanlage ein künstlicher Wasserfall eingerichtet.

Für die Museen der Stadt Wien wurden Erhaltungs- und Neubauarbeiten im Haustechnikbereich durchgeführt.

In den 27 Objekten der MA 68 (Zentralfeuerwache, Hauptfeuerwachen, Zugwachen, Nebenwachen, Freiwillige Feuerwehr) wurden neben Instandhaltungsarbeiten, Wartungs- und Sanierungsarbeiten auch Neuinstallationen von Spezialanlagen durchgeführt, wie z. B. eine Atemschutzwerkstätte und die Errichtung eines Lastenaufzugs in der Zentralfeuerwache Am Hof, der Einbau einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage für das Taucherbecken in der FW Leopoldstadt und der Einbau einer Fahrzeugauspuffabsaugung, sowie eines Personenaufzugs in der FW Hernals. In der neu errichteten FW Kaisermühlen wurden die Arbeiten an den Haustechnikanlagen, Aufzügen, Kompressoranlage und Flaschenfüllstation für die Atemluftflaschen und

einer Reinigungseinrichtung für die Tauchzüge, einer Fahrzeug-Absauganlage für die Abgase der Fahrzeuge und Druckluftversorgung der Fahrzeuge, abgeschlossen.

Für die MA 30 sind in den 65 Objekten (wie z. B. Ablasscontainer, Regenwasser-, Abwasser- und Hochwasserpumpwerke) neben Instandhaltungs-, Wartungs- und Sanierungsarbeiten auch Neuinstallationen durchgeführt worden.

Für die MA 49 sind in den insgesamt 72 Objekten in Wien, Niederösterreich und Steiermark neben den Instandhaltungs- auch Neuinstallationsarbeiten durchgeführt worden. In der Forstverwaltung Nasswald wurde die Erweiterung des Fernleitungssystems und der Anschluss der diversen Betriebsgebäude an die bestehende Heizungsanlage durchgeführt. In der Forstverwaltung Lobau wurde die Biomassefeuerung erweitert und in der Forstverwaltung Wildalpen - Revier Weichselboden und Gschöder - eine Biomassefeuerung neu errichtet. Für die Hermesvilla in Lainz wurde eine neue Biomassefeuerung geplant.

Im **Rauchfangkehrreferat** erfolgte die Überprüfung und Evidenz der vom Rauchfangkehrer erstellten Verrechnungsblätter, die Preisprüfung sämtlicher Rechnungen für die städtischen Objekte und Tarifangelegenheiten der Rauchfangkehrer. Neue Kehr tarife wurden mit der Landesinnung Wien der Rauchfangkehrer, der MA 63 sowie den Kammern und der Magistratsdirektion - Stadtbaudirektion ausgearbeitet.

Fachbereich 3 - Allgemeiner Hochbau, Wohnbau

Der Neubau und die Sanierung von allgemeinen Hochbauanlagen und städtischen Wohnhäusern wurde gemeinsam mit der MA 24 durchgeführt. Der nachträgliche Einbau von Heizungen und Warmwasserbereitungen erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadt Wien - Wiener Wohnen. Die Tätigkeit der Mitarbeiter spannt einen Bogen von der Planung, Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung der jeweiligen Arbeiten und Lieferungen, über die Überwachung der Bauausführung bis hin zu einer bürger nahen Betreuung der Anlagen während der Gewährleistungszeit.

Im Jahr 2001 wurden 3 Wohnhausanlagen mit ca. 350 Wohnungen neu errichtet und in 4 Wohnhausanlagen die Elektroinstallationen saniert.

Der Neubau der Hauptbibliothek Wien (Bearbeitung der gesamten haus- und fördertechnischen Anlagen, sowie Einbau einer Buchtransportanlage), sowie der Neubau des Geriatriischen Zentrums Kaiser-Franz-Josef-Spital, des Frauenhauses 6., Stumpergasse 4 und des Kindertagesheims 1., Rathausstraße 8 wurde weitergeführt bzw. abgeschlossen. Der Umbau der Schule 2., Wittelsbachstraße 6 (Erneuerung des Kesselhauses mit Umstellung von ölbeheizten auf gasbefeuerte Kesselanlagen) und der Wohnhausanlage 11., Rinnböckstraße 21 zu einem Frauenhaus wurde fertig gestellt.

Im Zuge des nachträglichen Zentralheizungseinbaus einschließlich des Fernwärmeanschlusses in 7

Wohnhausanlagen wurden ca. 3.800 Wohnungen versorgt und in 117 Wohnungen Einzelanschlüsse errichtet. Die Bauüberwachung von Baubetreuern und Bearbeitung der Gewährleistungsverpflichtung für 23 Wohnhausanlagen mit ca. 2.600 Wohnungen wurde durchgeführt. Auf folgende Leistungen wird besonders hingewiesen:

- Bearbeitung der Gewährleistungsverpflichtung durch speziell geschulte Mitarbeiter als haustechnischer Bürgerdienst für die Mieter von städtischen Wohnhausanlagen.
- Fachliche Beratung der MA 36 bei feuerpolizeilichen Überprüfungen von städtischen Wohnhochhäusern.
- Fachgerechte Stellungnahmen zu diversen Schlichtungsstellenakten der Magistratsabteilungen 16 und 25.
- Einsatz von alternativen Energien, wie z. B. Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung für Allgemeinverbraucher, wie Beleuchtung, Aufzüge, Waschküchen in städtischen Wohnhausanlagen mit der Möglichkeit zur Rückspeisung in das allgemeine Netz.

Fachbereich 4 - Bäder, Anlagentechnik

Beim Neubau der Rettungszentrale MA 70 wurden die Haustechnikgewerke und Aufzüge fertig gestellt. Im Bereich der MA 56 wurden 8 Ausgabeküchen geplant. Im Verwaltungsbereich der MA 44 erfolgte im Theresienbad die Erneuerung der Kücheneinrichtung und im Hallenbad Brigittenau, sowie im Schafbergbad die Erneuerung der Küchenanlagen im Restaurantbereich. Die Planungen der gesamten Haustechnik für die Modernisierung des Saunabereichs im Theresienbad, sowie des Ottakringerbads wurden durchgeführt. Der Austausch der Lüftungszentrale inklusive anteiliger Kälteinstallation für den Fleischgroßmarkt St. Marx wurde abgeschlossen. Für das Bauvorhaben Großgrünmarkt Inzersdorf - Umbau der Blumenhalle, erfolgte die Planung und Vergabe der Elektroinstallationsarbeiten. In der Feuerhalle Simmering erfolgte die Gesamtinstandsetzung des vierten Einäscherungs ofens.

Fachbereich 5 - Tiefbau, Verkehrs- und Wasserbau

Im Jahr 2001 wurde mit der Planung des Pumpwerks der Unterführung Weichseltalweg im Zuge der Errichtung der S 7 - Flughafenschnellbahn begonnen. Die Umstellung des Wiener Autobahnnotrufsystems auf neueste Technologie wurde erfolgreich abgeschlossen.

Die technische Betriebsführung und Erhaltung der Wiener Tunnelanlagen wurde erfolgreich weitergeführt. Der Kaisermühlentunnel wurde international getestet und als sicherster Tunnel Österreichs bewertet. Die Messungen am Kaisermühlentunnel für das Forschungsprojekt „Immissionen bei Tunnelportalen“ wurden abgeschlossen. Der Versuch „Überwachung und Erkennung von Gefahrguttransporten“ wurde am Kaisermühlentunnel begonnen.

Die Mitarbeit bei den Projekten „Verkehrsbeeinflussungsanlage Wien“, „Mautsystem“, „Österreichische Telekommunikationsnetzwerke“, „Energiesta-

tistik und Verträge“, „Trassenschutzrichtlinie“, „Tunnelsicherheit“ wurde weitergeführt bzw. neu aufgenommen. Die Mitarbeit in nationalen und internationalen Arbeitskreisen der Tunnelsicherheit wurde fortgesetzt.

Die Zusammenarbeit mit der MA 48 in Bezug auf betriebliche Erhaltung sowie Neubauten im Bereich Haus- und Anlagentechnik für Abfallbehandlungsanlagen, Garagen, etc. wurde zur Zufriedenheit ausgeführt.

Für den Hochwasserschutz Wienfluss und Mauerbach wurden die Steuerungsanlagen errichtet und die Vorarbeiten für das Messnetz des Prognosemodells in Wien und Niederösterreich durchgeführt. Die Lichtwellenleiter-Datenverbindung zwischen Einlaufwehr und Wehr 1 des Donauhochwasserschutzes wurde projektiert und hergestellt. Die Errichtung der elektrischen und hydraulischen Steuerungsanlagen bei der Wehranlage Gänsehaufen-traverse Lobau wurde abgeschlossen.

Fachbereich 6 - Sonderaufgaben, Technische Beratung, Subventionen

Vom Fachbereich 6 wurden für diverse Dienststellen sowie für die eigene Abteilung klima- und energierelevante Messungen im Bereich der Haustechnik inklusive Messprotokoll erstellt. Für die Wiener Bäder wurden die Solaranlagen messtechnisch ausgewertet. Photovoltaikanlagen, wie z. B. Großgrünmarkt Inzersdorf, wurden betreut. Für die MA 48 wurde die Tiefbunkerkrananlage fertig gestellt und die Konsulententätigkeit für die Müllsplittinganlage weitergeführt. Die Arbeiten an der Löschversuchsanlage für die Hauptfeuerwache Floridsdorf, bestehend aus Nachbrennkammer und Rauchgasreinigung, wurden abgeschlossen. Im EBS-Beirat wurde der Ausbau der Hauptkläranlage und die Errichtung eines vierten Wirbelschichtofens behandelt.

Auf dem Gebiet Energie-Contracting wurden neben der Weiterführung des Pilotprojektes der MA 32 Informationsveranstaltungen auf nationaler und internationaler Ebene abgehalten, sowie ein Messestand der Stadt Wien auf der Terra Tec in Leipzig betreut. Ein nationaler Ideenwettbewerb für energetische Sanierung von 5 Bezirkshallenbädern mittels Energie-Contracting wurde ausgearbeitet und gestartet. Das Contracting-Projekt Bad Simmering wurde fertig gestellt und in Betrieb genommen. Die Unterlagen für das Interreg III A-Projekt „Conviba“ im Rahmen der Partnerschaft der Stadt Wien mit Bratislava wurden erstellt und die Möglichkeiten für ein Projekt einer Partnerschaft Wien - Krakau erkundet.

Weiters erfolgte die Mitwirkung im Begutachtungsverfahren diverser Bundes- und Landesgesetze bzw. Verordnungen, Erarbeitung von Verordnungsentwürfen (z. B. Abgas- und Emissionsgrenzwertverordnung), die Ausarbeitung von Antwortentwürfen zu Anfragen und Anträgen von Bezirks- und Gemeinderäten, die Erstellung von technischen Gutachten im Auftrag von Dienststellen und Behörden und die Mitarbeit in Prüfungskommissionen. Es

wurden Förderungsrichtlinien zur Förderung von mit biogenen Brennstoffen befeuerten Heizungsanlagen vorbereitet, an der Harmonisierung mit dem Standardleistungsverzeichnis Haustechnik des Bundes begonnen und es erfolgte die Mitarbeit im Österreichischen Normungsinstitut sowie die Abhaltung von technischen Schulungsveranstaltungen für die Techniker der MA 32.

Alle haus- und theatertechnischen Subventionen der Magistratsabteilungen 5, 7, 12, 47 und 57 wurden auf fachliche Plausibilität und Preisangemessenheit überprüft.

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 weiteres Aufgabengebiet umfasst die Schadensbehebung und den Servicedienst an hochwertigen technischen Anlagen in Spitälern, Schulen, Kindertagesheimen, Amtshäusern und sonstigen diversen 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 1.000 Feuerstätten überprüft und befundet. Der Umsatz im Jahr 2001 betrug ca. EUR 5,9 Mio.

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. Durch die **Übernahme einiger Fachgruppen der ehemaligen MA 35** per 1. Jänner 2001, nämlich der Gruppen A, B, BB (früher MA 35-Ö.B.), S und U hatte die MA 37 **zusätzliche Aufgabenbereiche** zu erfüllen.

In der gesamten Abteilung betrug die Anzahl der einlangenden Dienststücke 108.784. Dem stehen 111.277 erledigte Akte gegenüber.

Im **Vermessungsdezernat** der MA 37 sind im Jahr 2001 insgesamt 8.064 Dienststücke eingelaufen und 8.365 ausgelaufen. Vom wichtigsten Produkt, der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen, wurden 5.704 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 45 Anlagen ca. 2.249 Objekte überprüft und die Eigentümer nicht bewilligter Baulichkeiten langen Bestands aufgefordert, um nachträgliche Bewilligung anzusuchen. Zentral wurden für den gesamten Wiener Raum Plakatwände und sonstige Werbe- und Ankündigungsbauwerke aus baubehördlicher Sicht geprüft.

In den 16 Außenstellen wurden im abgelaufenen Jahr unter anderem ca. 11.300 Baubewilligungen erteilt. Folgende hervorzuhebenden Bauvorhaben, welche in der MA 37 als Behörde zu bearbeiten waren, werden angeführt:

- Im 1. Bezirk wurde am Franz-Josefs-Kai 47 mit dem Neubau eines Büro- und Geschäftshauses mit einer Betriebsfläche von ca. 4.000 m² und einer Tiefgarage für 50 Kfz-Stellplätze begonnen.
- In Wien 2., Handelskai 348 wurde die Baubewilligung für ein Büro- und Konferenzzentrum der Raiffeisen Ware Austria mit ca. 16.500 m² Nutzfläche erteilt.
- Im 3. Bezirk, Barichgasse 30 wurde mit dem Bau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 130 Wohnungen, 5 Büroeinheiten, einem Geschäftslokal und einer Tiefgarage mit 136 Kfz-Stellplätzen begonnen.
- In der Schaumburgergasse 15 in Wien 4., wurde die Baubewilligung für ein Wohnhaus mit 37 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 38 Kfz-Stellplätzen erteilt.
- Im 5. Bezirk, Margaretenstraße 119 wurde die Baubewilligung für ein Wohn- und Geschäftshaus (24 Wohnungen, 1 Geschäftslokal, 28 Kfz-Stellplätze) erteilt.
- In der Kaiserstraße 92 im 7. Bezirk wurde die Baubewilligung für eine Wohnhausanlage mit 49 Wohnungen, 1 Geschäftslokal und einer Garage für 61 Kfz-Stellplätze erteilt.
- Ein Wohnhaus im 8. Bezirk, Tigergasse 21 mit 19 Wohnungen, 1 Ordination und einer Tiefgarage für 15 Kfz-Stellplätze wurde baubehördlich bewilligt. Mit dem Bau wurde begonnen.
- Im 9. Bezirk wurde die Baubewilligung für ein Wohn- und Bürohaus in der Borschkegasse 5 erteilt. Das Gebäude wird 40 Wohnungen, Büros im Ausmaß von ca. 500 m², eine Rotkreuz-Station und eine Tiefgarage für 59 Kfz-Stellplätze enthalten.
- Im 10. Bezirk wurde die Wohnhausanlage Dieselgasse 5 / Laxenburger Straße 131-135 mit 404 Wohnungen fertig gestellt.
- In der Dittmannngasse 3a im 11. Bezirk wurde ein Büro- und Geschäftsgebäude baubehördlich bewilligt.
- Im 12. Bezirk im Bereich Altmannsdorfer Straße / Eckartsaugasse wurde mit dem Bau der Wohnhausanlage Hetzendorf begonnen. Insgesamt werden ca. 400 Wohnungen, 11 Büros, 7 Geschäftslokale und 458 Kfz-Stellplätze geschaffen.
- Für den Österreichischen Rundfunk wurde der Neubau des News-Traktes (ca. 2.500 m² Nutzfläche) fertig gestellt.
- In 14., Breitenseer Straße 76 wurde der Wohnpark Breitensee (220 Wohnungen, 316 Kfz-Stellplätze, 1.000 m² Geschäftsfläche) fertig gestellt.
- Im 15. Bezirk, Schwendergasse 30 - ident Mariahilfer Straße 217a - wurde eine Wohnhausanlage mit 54 Wohnungen, 1 Kindertagesheim, 6 Lokalen und eine Tiefgarage mit 124 Kfz-Stellplätzen baubehördlich bewilligt und begonnen.
- Im 16. Bezirk wurde für ein Einkaufszentrum (Interspar) mit 8.500 m² Nutzfläche und 368 Kfz-Stellplätzen, in der Sandleitengasse 41, die Baubewilligung erteilt.
- Im 17. Bezirk wurden die Baubewilligungen für den „Langer-Block“ (insgesamt 182 Wohnungen) erteilt. Mit dem Bau wurde bereits 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 wurde ein Bürogebäude Ecke Barawitzkagasse / Elmergasse fertig gestellt.
- In der Dresdner Straße 87-105, im 20. Bezirk wurde die Baubewilligung für ein 7-stöckiges Büro- und Geschäftshaus mit ca. 25.000 m² Nutzfläche erteilt.
- Im 21. Bezirk wurde das Bürohochhaus „Florido-Tower“ fertig gestellt.
- Für die Liegenschaft 22. Bezirk, Wagramer Straße 8 wurde die Baubewilligung für eine Hotelanlage (287 Zimmer, Büros, Konferenzräume, Restaurant, Garage für 101 Kfz-Stellplätze) erteilt.
- Im 23. Bezirk wurde in der Richard-Strauss-Straße 16 die Baubewilligung für ein Druckereigebäude der Mediaprint Zeitungsdruckerei GmbH mit ca. 7.389 m² Betriebsfläche erteilt.

Von der Gruppe BB wurden u. a. Baubewilligungen für Wohnbauvorhaben im Umfang von etwa 1.850 Wohnungen erteilt. Folgende Standorte seien angeführt:

3., Charasgasse, 10., Wienerbergstraße - Wienerberg City, 14., Linzer Straße 421 und 22., Tokiostraße.

An Garagenprojekten wurden u. a. bewilligt:

8., Schlesinger Platz - Tiefgarage mit 254 Stellplätzen, 10., Columbusplatz - Tiefgarage mit 404 Stellplätzen, 10., Wienerbergstraße - Tiefgarage mit 570 Stellplätzen, 12., Steinbauer Park - Tiefgarage mit 210 Stellplätzen, 12., Haydn Park - Tiefgarage mit 138 Stellplätzen, 14., Weststadion - Tiefgarage mit 407 Stellplätzen, 15., Viktoriagasse 4 - Hochgarage mit 129 Stellplätzen und 15., Märzpark - Tiefgarage mit 778 Stellplätzen.

An sonstigen Bauvorhaben, die einer baubehördlichen Bewilligung zugeführt worden sind, seien beispielhaft erwähnt:

2., Aspernbrückengasse 3 - Bürohochhaus Uniqa-Zentrale, 2., Lassallestraße 9 - Hotelkomplex ehemaliger Nordbahnhof, 2., Messegelände - Hallen A1 und A3, 3., Rennweg 97 - Büro- und Geschäftszentrum Zentrale Max-Mobil, 3., Franzosengraben - Errichtung eines Hotels, 3., Marxerbrücke - Bürohochhaus, 4., Karlsplatz - Kunsthalle, 5., Wiedner Hauptstraße 120 - Bürohaus, 9., Lazarettgasse 19 - Labor- und Bürogebäude, 10., Columbusplatz 7-8 - Büro- und Geschäftshaus, 11., Eyzinggasse - Sportzentrum, 12., Schönbrunner Straße - Lobkowitzbrücke - Büro- und Geschäftshaus, 12., Wienerbergstraße 41-43 - Bürokomplex ehemalige Kapsch-Gründe, 14., Hanappi-Stadion - Überdachung, 20., Höchstädtplatz - Bürogebäude, 20., Meldemannstraße 16 - Fachhochschule, 22., Donau City-Eurus-Center - Bürohochhaus, 22., Bernoullistraße - Kindertagesheim und 23., Erlaaer Straße 74 - Turnsaal.

Bedingt durch die Auflösung der MA 35 mit Jahresende 2000 wurde die Gruppe A der MA 37 zugeteilt. Dabei wurde der Aufgabenumfang insofern geändert als die Sachverständigentätigkeit im gewerberechlichen Bewilligungsverfahren sowie die Tankstellenrevisionen der MA 36 - Dezernat A zugeteilt wurden. Die Gruppe A der MA 37 ist für die

baubehördlichen Angelegenheiten für Tankstellen und Aufzüge zuständig.

Ein Schwerpunkt der Tätigkeiten der Gruppe A ist die Handhabung des Wiener Aufzugsgesetzes. Hierbei ist zu erwähnen, dass die § 3 bis 10 des Wiener Aufzugsgesetzes mit LGBL für Wien Nr. 38/2001 vom 26. April 2001 novelliert wurden. Darin werden u. a. die Benützungsbewilligung durch die Fertigstellungsanzeige ersetzt, für unwesentliche Änderungen an Aufzügen die Kenntnisnahme eingeführt und die Aufzugsbetreuung wird durch zugelassene Betreuungsunternehmen an Stelle von Aufzugswärtern ermöglicht.

Der Arbeitsumfang hinsichtlich der Erteilung von Baubewilligungen für die Errichtung bzw. wesentliche Änderung von Aufzügen, Fahrtreppen, Krananlagen etc. ist gegenüber dem Jahr 2000 etwa gleich bleibend. Auch die Anzahl der Baubewilligungen für Netzersatzanlagen, Flüssiggasanlagen und Tankstellen hat sich nur geringfügig geändert.

Weiter rückläufig sind in Folge des Ausbaus des Gasleitungs- und Fernwärmenetzes in Wien die Anzahl von Baubewilligungen neuer Ölfeuerungsanlagen. Die Überprüfungen bezüglich der ordnungsgemäßen Sanierung (gemäß § 30 Wiener Ölfeuerungs-gesetz), Abtragung bzw. Stilllegung von bestehenden Ölfeuerungsanlagen zur Hintanhaltung einer möglichen Verunreinigung des Bodens oder des Grundwassers durch Kontaminationen werden jedoch entsprechend den hierfür vorhandenen Personalkapazitäten weiter verfolgt.

Auch im Jahr 2001 nahm ein Vertreter der Gruppe A an den Expertenkonferenzen der technischen Amtssachverständigen des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technik für Seilbahnen sowie für Aufzüge teil. Ebenso sind weiterhin Mitarbeiter der Gruppe A in den Fachnormenausschüssen für Aufzüge und für Fahrtreppen des Österreichischen Normungsinstituts (ON) vertreten.

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

- U1: Baubewilligungen für die Verlängerung der U1 nach Norden für folgende Bauabschnitte: U1/1 Kagraner Platz, U1/2 Rennbahnweg, U1/3 Aderklaaerstraße und Großfeldsiedlung, U1/4 Leopoldau; Umbau der Stationen Reumannplatz und Praterstern (Aufzugseinbauten).
- U2: Umbau der Stammstrecke im Bereich der Stationen Karlsplatz, Babenbergerstraße (Museumsquartier), Volkstheater, Lerchenfelderstraße und Rathaus.
- U3: Umbau Bahnhof Erdberg (Neue Leitstelle und Abstellhalle).
- U4: Umbau der Station Braunschweiggasse (neue Ausgänge und Aufzüge).
- U6: Umbau der Station Burggasse (Bibliothek); Michelbeuern (Abstell- und Revisionshalle).
- U-Strab Südgürtel - Vornahme der Sicherheitsüberprüfung.

Im Zuge der Amtssachverständigentätigkeit wurden auch folgende Projekte der ÖBB im Raum Wien be-

arbeitet: Umbau Bahnhof Meidling; Umbau Bahnhof Wien Mitte; Bahnhofoffensive der ÖBB (diverse Besprechungen); Umbau S-Bahn Haltestelle Leopoldau.

Weitere Schwerpunkte stellten folgende Tätigkeiten dar:

- Beurteilung des baulichen Brandschutzes für bestehende und geplante Eisenbahnanlagen
- Begleitende Baustellenüberwachung und Kontrolle der Statik
- Teilnahme an Verhandlungen und Baubesprechungen
- Mitarbeit in Normenausschüssen und Richtlinienerstellung
- Erteilung von Baubewilligungen gemäß BO für Wien im Zusammenhang mit der U-Bahn
- Bewehrungsabnahmen auf den Baustellen und in Fertigteilwerken.

Von der **Gruppe B** wurden im Jahr 2001 770 Baueinreichungen hinsichtlich Wärme-, Schall- und baulichen Brandschutz einer Beurteilung unterzogen. Sachverständige der Gruppe wurden zu 130 Bauverhandlungen geladen. In folgenden Gremien waren MitarbeiterInnen der Gruppe B namens der Stadt Wien tätig: Österreichisches Normungsinstitut, Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB).

Von der **Gruppe S** wurden im Jahr 2001 ca. 4.500 statische Berechnungen stichprobenweise überprüft, weiters fanden rund 930 Überprüfungen bzw. Besichtigungen auf Baustellen statt. MitarbeiterInnen der Gruppe S nahmen an diversen Sitzungen des österreichischen Normungsinstituts teil.

Im Jahr 2001 fanden mehrere gravierende Gesetzesänderungen statt, die den Aufgabenbereich der MA 37 betreffen:

- LGBL für Wien Nr. 14/2001 vom 5. März 2002, mit dem die durch den Verfassungsgerichtshof festgestellte Verfassungswidrigkeit des § 70a BO für Wien kundgemacht wird
- LGBL für Wien Nr. 36/2001 vom 26. April 2001, Änderung der BO für Wien (Stadtplanungsnovelle)
- LGBL für Wien Nr. 37/2001 vom 26. April 2001, Änderung der BO für Wien (Techniknovelle)
- LGBL für Wien Nr. 38/2001 vom 26. April 2001, Änderung des Aufzugsgesetzes
- LGBL für Wien Nr. 90/2001 vom 23. Oktober 2001, Änderung der BO für Wien (Großbauvorhaben-novelle)
- LGBL für Wien Nr. 91/2001 vom 23. Oktober 2001, Änderung der BO für Wien (Verfahrensnovelle).

Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien (MA 39)

Die Tätigkeiten der Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien - MA 39 erstreckten sich im Jahr 2001 auf die Bereiche:

- Prüftätigkeit als akkreditierte Prüfstelle gemäß ÖNORM EN 45001 und Vorbereitung der Reakkreditierung gemäß ÖNORM EN ISO 17025
- Überwachungstätigkeit als akkreditierte Überwachungsstelle gemäß EN 45004 und Vorbereitung der Reakkreditierung

- Zertifizierungstätigkeit als Zertifizierungsstelle nach Abschluss der Akkreditierung gemäß Wiener Bauprodukten- und Akkreditierungsgesetz (WBAG) durch das Österreichische Institut für Bautechnik (ÖIB)
- Beratung technischer Dienststellen des Hoch- und Tiefbaus der Stadt Wien
- Auftragsgebundene Entwicklungsarbeit an Bauprodukten für die österreichische Bauindustrie
- Nationale und internationale Arbeit bei verschiedenen Gremien
- Durchführung von Baustellenbetreuungen und Baustellen-Baustoffprüfungen

Prüf- und Überwachungstätigkeit sowie Beratung technischer Dienststellen des Hoch- und Tiefbaus der Stadt Wien

Im Geschäftsjahr 2001 konnte aus wirtschaftlicher Sicht ein äußerst erfolgreiches Jahr in der MA 39 verzeichnet werden. Trotz des stagnierenden Baugeschehens konnte das Einnahmensoll aus dem Voranschlag deutlich übertroffen werden. Dies konnte insbesondere durch die beiden stark weiterentwickelten Arbeitsfelder der Qualitätssicherung im Baustellenbetrieb und des brandschutztechnischen Prüfwesens gesichert werden. Beide Arbeitsfelder sind erst in der jetzigen Organisationsform seit kurzer Zeit tätig und lassen insbesondere für die Zukunft eine weitere positive Entwicklung erwarten. Darüber hinaus ist die MA 39 bestrebt den hohen Standard sämtlicher Tätigkeiten insofern abzusichern, als im Rahmen der im Jahre 2002 anstehenden Reakkreditierung auch ein nach ISO 9000:2000 zertifiziertes Qualitätsmanagementsystem installiert sein soll. Dies hat massiven Einfluss auf einige organisatorische Abläufe in der MA 39, wobei hier die hohe Kompetenz aller Mitarbeiter gefordert ist.

Im Bereich der Qualitätssicherung im Baustellenbetrieb wurde auch mit der Mitarbeit bei der Erstellung von Ausschreibungsgrundlagen in technischer Sicht begonnen, was großteils als Voraussetzung für die Prüfmaßnahmen während der Bautätigkeit notwendig ist und einen damit rechtlichen Rahmen darstellt.

Die Erfahrungen im brandschutztechnischen Prüfwesen, als einzige österreichische Prüfanstalt die derzeit den europäischen Anforderungen genügt, sind für die österreichische Bauwirtschaft, aber selbstverständlich auch für die Baubehörden der Stadt Wien von höchster Bedeutung. Diese Kompetenzsteigerung geht erfreulicherweise mit einer Steigerung des wirtschaftlichen Erfolges dieses Arbeitsgebietes Hand in Hand.

Auftragsgebundene Entwicklungsarbeit an Baustoffen und Baukonstruktionen

Die MA 39 weist in ihrer Auftragsstruktur jährlich einen Schwerpunkt an Entwicklungsarbeit für Baustoffhersteller auf. Diese Forschungstätigkeit ist als nicht geförderte Forschung anzusehen und beträgt in etwa 10 Prozent der Gesamteinnahmen.

Hervorzuheben sind für das Jahr 2001 die Mitarbeit bei den Forschungsprojekten zur Ermittlung der

Brennbarkeit von kunststoffbasierten Baustoffen nach europäischen Brennbarkeitsprüfungen und zur Ermittlung der wärme-, feuchte- und schallschutztechnischen Eigenschaften von Hölzern und Holzwerkstoffen. Beide Projekte konnten zur vollsten Zufriedenheit der Industrie unter gleichzeitigem Zuwachs an Wissen über diese Gebiete abgeschlossen werden.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass im Jahr 2001 Ergebnisse aus Forschungstätigkeiten zur Brennbarkeit von Hölzern und Holzwerkstoffen dazu führten, dass diese auf europäischer Ebene nachweisfrei in eine Brennbarkeitsklasse eingereiht werden können. Bedenkt man, dass dies eine Anerkennung der Prüfergebnisse der MA 39 für den gesamten europäischen Wirtschaftsraum bedeutet, kann erst ermesst werden, welche hohe internationale Reputation mittlerweile das brandschutztechnische Prüfwesen in der MA 39 genießt.

Derselbe Weg wird auf Grund von Prüfergebnissen aus dem Jahr 2001 von der Kunststoffindustrie derzeit beschritten. Weiters konnten die Prüfergebnisse zur Ermittlung wärmeschutztechnischer Eigenschaften von Hölzern und Holzwerkstoffen als neue Basis für die empfohlenen Wärmeschutzrechenwerte, herausgegeben durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit und das Österreichische Normungsinstitut, herangezogen werden. Diese Tätigkeit wurde sowohl durch die Industrie, als auch durch das Bundesministerium anerkennend zur Kenntnis genommen.

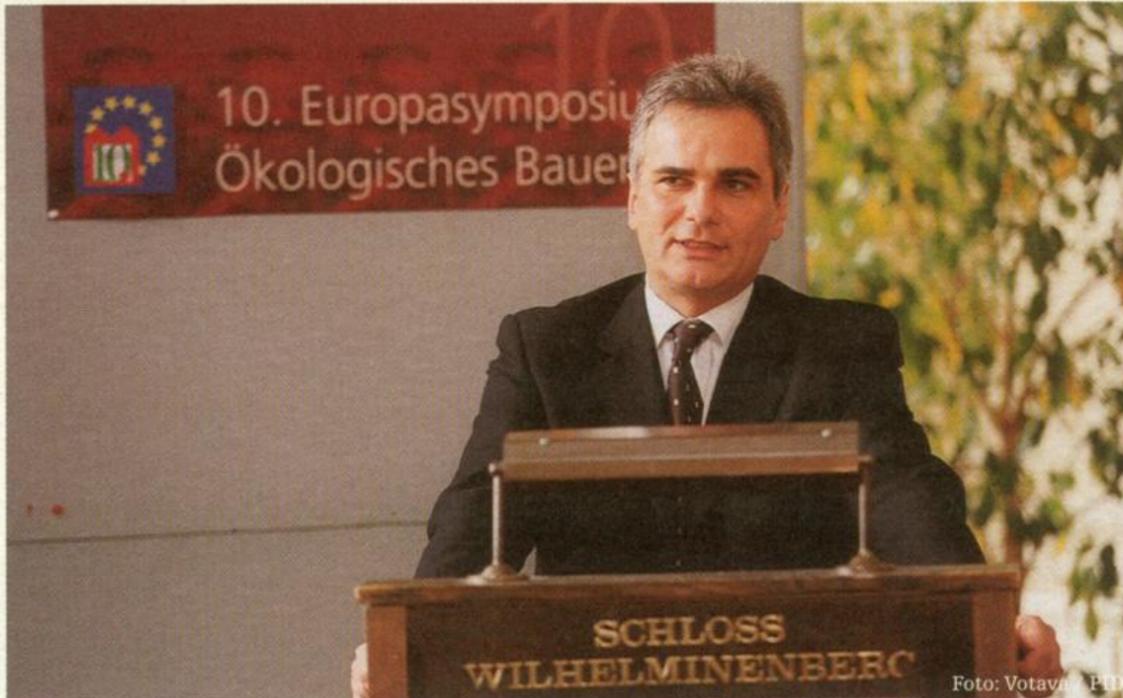
Nationale und internationale Arbeit bei verschiedenen Gremien sowie Vortragstätigkeiten

Im Jahr 2001 konnte der bereits eingeschlagene Weg zu kostenpflichtigen Schulungen fortgesetzt werden. Dabei ist insbesondere eine Vortragsserie zu verarbeitungstechnischen, bauphysikalischen und brandschutztechnischen Detailfragen zu Außenwandwärmedämmverbundsystemen bei Herstellern und Verarbeitern dieses Bauproduktes anzuführen.

Im Gremium des österreichischen Spiegelausschusses zur Advisory Group werden unter dem Vorsitz des Leiters der MA 39 die Rahmenbedingungen und die erforderlichen Nachweise für die Zertifizierung von Baustoffen - als wesentliche Voraussetzung für die Vergabe des CE-Zeichens - weiter erarbeitet.

Tätigkeit als Zertifizierungsstelle

Nach Abschluss der Akkreditierung als Zertifizierungsstelle unter dem Titel „Amt der Wiener Landesregierung - Zertifizierungsstelle für Bauprodukte“ und nach Herausgabe des neuen Wiener WBAG, das die Baustoffliste ÖA in Wiener Landesrecht übergeführt hat, konnte nunmehr die Arbeit als Zertifizierungsstelle aufgenommen werden. Insbesondere der Arbeitsanfall in den ersten 6 bzw. 12 Monaten nach Einführung der Baustoffliste bzw. des ÜA-Zeichens (Übereinstimmung Austria) werden auch einen guten wirtschaftlichen Erfolg bzw. eine Rechtfertigung des aus der Prüf- und Überwachungsstelle wirtschaftlich ausgegliederten Personals bringen.



Wohnbaustadtrat Werner Faymann bei seiner Ansprache zum „10. Europasymposium Ökologisches Bauen“, einem internationalen Treffen von Stadtplanern, Architekten, Ökologen und Fachleuten aus dem Baubereich.

Weiters beginnen auch auf Grund der Normenlage erste Tätigkeiten zur Verleihung des CE-Zeichens. In diesem Zusammenhang ist vor allem die Notifizierung als Zertifizierungsstelle hervorzuheben. Trotzdem hat auch die Zertifizierungsstelle gleich der Prüf- und Überwachungsstelle die Einführung eines Qualitätsmanagementsystems begonnen und möchte dies durch die Zertifizierung sowie die Akkreditierung auf Basis des Bundesakkreditierungsgesetzes auch nachweisen.

Technische Grundstücksangelegenheiten (MA 40)

Nach der Mitte des Jahres 2000 in der MA 40 erfolgten Umstrukturierungen werden die Hauptaufgaben der Abteilung nun von 2 Dezernaten (früher 3) wahrgenommen. Teile des früheren Dezernates Zentrale Liegenschaftsevidenz sind strukturell und personell mit dem früheren Dezernat Transaktionen zum neuen **Dezernat Liegenschaftsmanagement** zusammengefasst. Im **Dezernat Miet- und Nutzwertberechnungen** hat sich die Organisationsform nicht geändert.

Laufende Tätigkeiten im Rahmen der Zuständigkeit Dezernat Liegenschaftsmanagement

- Es wurden rund 1.350 Stellungnahmen und Gutachten zu diversen Liegenschaftstransaktionen und Bestandgaben (An- und Verkäufe, Baureifmachungen, Kaufpreisangemessenheitsüberprüfungen, Miet- und Pachtangelegenheiten etc.) verfasst.
- In der Zentralen Liegenschaftsevidenz (ZLE) der Stadt Wien wurden ca. 3.500 Veränderungen infolge von Transaktionen, Katasteränderungen oder Bescheiden schriftlich erfasst, ca. 2.500 Veränderungen wurden in der graphischen Datenbank aufgenommen.
- Rund 4.000 Ausdrucke von Katastermappenblättern, rund 13.000 Planausschnitte und rund 30.000 Grundbuchsausdrucke wurden für den eigenen Arbeitsbereich sowie für alle anfragenden Dienststellen angefertigt.

- In die „Kaufpreissammlung“ wurden rund 1.313 Kauffälle neu aufgenommen.
- Die Datei „Grundreserve“ bedingt wöchentlich durchschnittlich etwa 15 Eintragungen von Veränderungen, Anmerkungen und Verarbeitungshinweisen.
- Beim „Baulückenkataster“ erfolgt die laufende Evidenzhaltung durch halbjährliche Besichtigung von rund 1.600 Baulücken und Eintragung festgestellter Veränderungen.
- Für den „Rebflächenkataster“ wurde das im Vorjahr begonnene Projekt zur grafischen Führung abgeschlossen.
- Im „Teilungsplanarchiv“ wurden über 700 Teilungspläne neu erfasst.
- Als Vorbereitung für die Verwertung von Liegenschaften (z. B. durch Verkauf) wurden 170 Eigenparzellierungen eingeleitet.
- 73 Entwürfe zu Plandokumenten wurden auf ihren Einfluss auf Liegenschaften der Stadt Wien sowie auf allenfalls durch Umwidmungen für die Stadt entstehende Verpflichtungen überprüft und erforderlichenfalls Stellungnahmen und Anregungen dazu abgegeben.

Dezernat Miet- und Nutzwertberechnungen

Die Tätigkeiten des Dezernats für Miet- und Nutzwertberechnungen lagen wie in den Jahren zuvor in der Erstellung von miet- und eigentumsrechtlichen Stellungnahmen (ca. 1.800 Stellungnahmen), die im Wesentlichen durch die MA 16 und Wiener Wohnen und ab August auch durch die MA 50 in Auftrag gegeben wurden, sowie in der Vermessung von Nutzflächen nach § 17 MRG.

Ein großer Teil der Vermessungsarbeiten entfiel auf die Vermessung der Amtshäuser der Stadt Wien, die als Basis für den Aufbau einer Objektdatenbank der MA 23 die entsprechenden Grundlagendaten geliefert hat. Auch im Jahr 2002 wird diese Tätigkeit ein wesentliches Aufgabenfeld des Dezernats darstellen.

Im Bereich der Wiener Einkaufsstrassen (rund 100 Straßenzüge) wurde die im Jahr 2000 begonnene Erhebung der Geschäftsmietenniveaus abgeschlossen, mit dem Marketingbüro der Einkaufsstadt Wien (Wiener Wirtschaftskammer) diskutiert und dabei die Plausibilität der erhobenen Werte festgestellt.

Um die Leistungen der MA 40 dem Bürger besser zugänglich machen zu können, wurde gemeinsam mit der MA 14 und der MA 53 ein Projekt zur Onlineabfrage von Lagezuschlägen (nach dem Richtwertgesetz), und der Onlinebestellmöglichkeit von „Kurzgutachten für Geschäftslokale in Wien“ in die Wege geleitet. Die Fertigstellung ist im Jahr 2002 anzustreben.

Sonderprojekte

EDV-Projekt Technische Grundstücksangelegenheiten (TEGA)

In mehreren Arbeitsgruppen wurde die bereits im Jahre 2000 begonnene Programmanalyse abgeschlossen. Dabei musste auf die zukünftigen Anfor-

derungen für das Wiener Immobilienmanagement Bedacht genommen werden. Weiters stellte sich heraus, dass verschiedene Voraussetzungen für die zukünftige vollständige Anbindung an die Grafik bereits jetzt zu schaffen sind, wenn auch die Verwirklichung dieses Projekts aus Budgetgründen derzeit noch nicht voll anlaufen kann.

Projekt Immobilienmanagement Wien (WIM)

Nachdem im März 2001 von Seiten der Konzernleitung der Auftrag erging, das Konzept für WIM entsprechend dem im Jahre 2000 erarbeiteten Grobkonzept weiterzuentwickeln, wurden unter Projektkoordination von Herrn Ing. Josef Neumayer Arbeitsgruppen zu den einzelnen anfallenden Problemkreisen gebildet. Mitarbeiter der MA 40 waren in allen Arbeitsgruppen vertreten, z. T. auch als verantwortliche Arbeitsgruppenleiter bzw. in jenem Kernteam, das in erster Linie organisatorische Aufgaben erfüllte. In zahlreichen Sitzungen sowie zwei Workshops wurde aus dem Konzept des Jahres 2000 ein Vorschlag samt Zeitplan zur Realisierung erarbeitet, der im Dezember endredigiert und zur Vorlage beim Herrn Magistratsdirektor sowie bei Herrn Stadtrat Faymann fertig gestellt wurde.

Ermittlung des veräußerbaren Liegenschaftsvermögens

Eines der definierten Ziele von WIM ist es, unabhängig von der gewählten zukünftigen Rechtsform dieser Einrichtung, die vorhandenen Liegenschaften der Stadt Wien, insbesondere allenfalls vorhandene Flächenreserven, Gewinn bringend bzw. so wirtschaftlich wie möglich zu verwerten. Als Grundlage für künftige diesbezügliche Aktivitäten hat die MA 40 die vorhandenen Grundreserverflächen auf Verwertungsmöglichkeiten geprüft, kategorisiert und deren Marktwerte überschlagsmäßig zusammengestellt. Es wurden dabei etwa 5.000 Einzelflächen aus der Grundreservedatei abgefragt. Das Ergebnis zeigt, dass davon nur ein sehr geringer Prozentsatz tatsächlich als Entwicklungspotential zu betrachten ist, für die überwiegende Mehrzahl dieser Flächen besteht kaum Dispositionsspielraum.

Erstellung eines Kontraktes für 2002, Vorbereitung für Controlling, Kostenrechnung und Budgeterstellung

Die Einführung von Kontraktmanagement und Controlling wurde seitens der Dienststelle bereits im Jahre 2000 angestrebt. Im Frühjahr 2001 konnte mit Hilfe der MDI die Formulierung des Kontraktvorschlags in Angriff genommen werden. Da mit einer Weiterentwicklung von WIM zu rechnen war, wurde seitens der MA 40 von Beginn an auf die Belange der Entwicklung eines Immobilienmanagements Bedacht genommen. Im Zuge der Arbeiten für die Entwicklung von WIM ergab sich speziell hinsichtlich der Produkte und Leistungen der MA 40 ein klares Bild, der Kontraktentwurf konnte ausgefeilt, auf die Belange des WIM sowie auf verschiedene, inzwischen seitens der MD-BD entwickelte Vorgaben abgestimmt und mit Jahresende vorlagereif gestaltet werden.

Zugleich mit der Erarbeitung des Kontraktentwurfs wurde auch damit begonnen, die Voraussetzungen für Kostenrechnung vorzubereiten. Diese Arbeiten traten im 2. Halbjahr in eine intensive Phase, da an der Erstellung der Geschäftsgruppenbudgets für 2002 mitzuwirken war. Für die Abteilung war mit diesen Budgeterstellung wie auch mit dem gesamten Themenbereich Kontrakt - Kostenrechnung ein Lernprozess verbunden. Der Arbeitsaufwand und die damit einhergehende personelle Belastung war in dieser Anfangsphase unverhältnismäßig hoch.

Mit der schrittweisen Einführung der Kostenrechnung wird auch zu einer Verrechnung der Leistungen der Abteilung übergegangen.

Im Jahr 2001 wurden 332 Einzelrechnungen für folgende Leistungen gelegt:

- Bekanntgabe von Vergleichswerten für Gutachten an anfragende Sachverständige. Das Entgelt entspricht etwa dem Aufwand.
- Mietzins- und Vermessungsgutachten, gemäß einer mit Wiener Wohnen getroffenen Vereinbarung.
- Verkauf von mehrfarbigen Lagezuschlagsplänen. Eine ähnliche Vereinbarung wie mit Wiener Wohnen wurde mit den Wiener Linien getroffen, wonach Gutachten zu verrechnen sind.

Mitarbeit bei dem Projekt der MA 23 „KGSt - Kennzahlenvergleich Gebäudewirtschaft“

Die Stadt Wien ist als Mitglied der KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle, Selbsthilfeeinrichtung von Städten und Gemeinden Deutschlands und Österreichs), vertreten durch die MA 23, beteiligt an dem Vergleichsring „Kennzahlenvergleich Gebäudewirtschaft“. Im Zuge dieses Benchmarking-Projekts sind für zahlreiche Immobilien (Amtshäuser) umfangreiche Kennzahlen zu ermitteln. Einige dieser Kennzahlen, wie z. B. Bodenwert, Gebäudezeitwert, Feuerversicherungswert, Grundstücksfläche, Bruttogrundfläche etc., wurden dabei von der MA 40 ermittelt.

Erstellung je einer Intranethomepage für die MA 40 sowie für WIM

Zunächst wurde durch einen Mitarbeiter der MA 40 mit Grafiker Ausbildung unter besonderem Augenmerk auf das Erscheinungsbild der Abteilung und deren Angebot eine Intranetseite konzipiert. Auf Grund des positiven Echos auf diese Seite erging danach der Auftrag, eine Seite für WIM zu erstellen. Diese wird entsprechend dem Fortschritt der Projektentwicklung laufend erweitert.

Ausgliederungen von Dienststellen

Da mit Beginn 2002 wieder Änderungen in der rechtlichen Stellung von bisherigen Dienststellen der Stadt Wien vorgesehen sind, mussten die dafür erforderlichen grundtechnischen Voraussetzungen geschaffen werden.

Konkret: Die MA 10 wird in Zukunft nicht mehr grundverwaltende Dienststelle sein (Umwandlung in einen wissenschaftlichen Verein). Es war daher die

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Verwaltungsübertragung von bisher durch die MA 10 verwalteten Liegenschaften an andere Grundverwalter - im Wesentlichen MA 23 - erforderlich.

Der KAV wird eine Unternehmung der Stadt Wien, er wird weiterhin die Stiftungsgründe verwalten. Die in der Nutzung des KAV stehenden Liegenschaften der Stadt Wien sollen als Sondervermögen im Grundbuch eingetragen werden. Auch hierfür mussten grundtechnische Voraussetzungen geschaffen werden. Etliche Verwaltungsabgrenzungen waren zu korrigieren und Grundteilungen einzuleiten.

Umstellung der Eigentumsdarstellung auf EDV

In 69 Katastralgemeinden ist die Umstellung bereits erfolgt. In diesem Zusammenhang werden zur Erreichung einer vollständigen Erfassung der Eigentumsverhältnisse auch die Bescheide der MA 64 nacherfasst, was für die Jahre 2000 und 2001 in 54 Katastralgemeinden erfolgt ist.

Jobrotation und Personalentwicklung

Im Laufe des Jahres 2001 waren zwei Mitarbeiterinnen aus dem Bereich der MA 21 in der MA 40 tätig und haben nach jeweils etwa drei Monaten Ausbildungszeit an Projekten (Zusammenstellung der verwertbaren Flächen, Unterlagen für Ausgliederungen) mitgearbeitet. Um in Zukunft die Personalentwicklung zielgerichtet auf die Erfordernisse von WIM und möglichst wirtschaftlich ausbauen zu können, wurde eine Erhebung über den Ausbildungsstand jedes/jeder Mitarbeiters/Mitarbeiterin durchgeführt.

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 (bis 31. Dezember 2001), Bewilligung von Eigenmittelsatzdarlehen und Aufsicht über die gemeinnützigen Bauvereinigungen zuständig. Anlässlich einer Änderung der Geschäftseinteilung im Jahr 2001 wurden der MA 50 auch die Wohnbauforschung und die Wahrnehmung der internationalen Beziehungen im Bereich Wohnbau und Stadterneuerung als Schwerpunkte zugeteilt.

Die 45%ige Beteiligung der Stadt Wien an der Wohnservice Wien GesmbH (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 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 Grundstückspolitik 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.

Das Jahr 2001 hat einen grundlegenden **Wandel in der Förderungspraxis** gebracht. Neben der Einführung der Allgemeinen Wohnbeihilfe ab dem 1. Juni 2001 wurde das Förderungssystem der 90er Jahre - das System der nicht rückzahlbaren Baukostenzuschüsse - im Rahmen der verstärkten Stabilitätsbemühungen Österreichs zu Erzielung hoher so genannter „Maastricht-Überschüsse“ auf das System rückzahlbarer Förderungsdarlehen umgestellt. Auch wurde der Rechtsanspruch auf begünstigte Rückzahlung von noch aushaftenden Förderungsdarlehen der Wohnbauförderungen '54, '68 und '84 beseitigt.

Neubauförderung

Ab Mai 2001 werden für von Wohnbauträgern (gewerblichen und gemeinnützigen Bauträgern) und Privaten eingereichte Wohnbauvorhaben anstelle der Gewährung nicht rückzahlbarer Baukostenzuschüsse 1%ig verzinste Förderungsdarlehen in der Höhe von 365 bis 585 EUR pro m² Wohnnutzfläche ge-



Bereits Anfang Juli 2001 konnten die ersten Mieter in der Gasometer-City von Stadtrat Faymann begrüßt werden.

währt. (Förderung von Mietwohnungen: max. 27 Jahre tilgungsfrei, Förderungsdauer 35 Jahre; Förderung von Eigentumswohnungen sowie Eigenheimen: 5 Jahre tilgungsfrei, Förderungsdauer 30 Jahre). Um eine Senkung der Mieten und Finanzierungsbeiträge vor allem für einkommensschwache Personen zu erreichen, wird zusätzlich ein 1%ig verzinster Landesdarlehen in Höhe von 150 EUR pro m² Wohnnutzfläche gewährt, wenn vom Bauträger (in der Regel Gemeinde Wien und gemeinnützige Bauträger) ein Finanzierungsbeitrag eingehoben wird, der nicht höher als 51,17 EUR pro m² Wohnnutzfläche (Stand 2001/2002), wertgesichert nach VPI 1996, ist. Neben den geringen Einmalzahlungen am Beginn des Mietverhältnisses besteht die eigentliche Zusatzförderung darin, dass Mieter, die die für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens im Ausmaß von 12,5 % der Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen nicht überschreiten, die monatlichen Rückzahlungsraten von 0,70 EUR je Nutzwert nicht bezahlen müssen. Mieter, die die für die Gewährung eines Eigenmittlersatzdarlehens im Ausmaß von 7,5 % der Gesamtbaukosten ausschlaggebenden Einkommensgrenzen nicht überschreiten, müssen lediglich eine monatliche Rückzahlung von 0,35 EUR je Nutzwert entrichten. Um die soziale Treffsicherheit dieser Zusatzförderung zu gewährleisten, wird alle 5 Jahre überprüft, ob die Einkommensverhältnisse noch den Richtlinien dieser Zusatzförderung entsprechen. Hat sich das Einkommen über die jeweilig ausschlaggebende Einkommensgrenze hinaus erhöht, werden 0,35 EUR oder 0,70 EUR je Nutzwert eingehoben. Die Förderung von Kleingartenwohnhäusern erfolgt durch Gewährung von Annuitätzuschüssen zu einem Darlehen in der Höhe von höchstens 36.340 EUR. Dieser Betrag erhöht sich um 1.820 EUR für jedes im gemeinsamen Haushalt lebende Kind, für das vom Förderungswerber Familienbeihilfe bezogen wird (näheres siehe LGBL für Wien Nr. 46/2001).

Hausseitige und wohnungsseitige Sanierungsmaßnahmen

Die Rechtslage sieht auf Antrag der HauseigentümerInnen folgende Förderungen vor: Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden einschließlich der Standardanhebung von Wohnungen, Dachbodenausbauten und Zubauten von vollständigen Wohnungen, Förderung von Erhaltungsarbeiten, Förderung von Aufzugseinbauten, Förderung der thermisch-energetischen Gebäudesanierung, Förderung des Anschlusses an die zentrale Fernwärmeversorgung, Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern, auf Antrag der MieterInnen auch die Förderung von Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen. Die 25%ige nichtrückzahlbare Einmalzuschussförderung anlässlich der Sockelsanierung (Blocksanierung) wurde durch eine Darlehensförderung bei gleichzeitiger Erhöhung der Annuitätzuschüsse ersetzt (siehe LGBL für Wien Nr. 47/2001; Statistik siehe Tabelle „Hausseitige und wohnungsseitige Sanierungsmaßnahmen“).

Im Rahmen der Förderung von hausseitigen Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2001 insgesamt 373 Anträge auf Förderungsgewährung beim Wiener

Im Jahr 2001 zugesicherte Förderungsmittel (Beträge in EUR)

Zusammenfassung § 14				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	nrzb. Baukostenzuschuss
Miete § 2	63	8	0	3.450.339,02
Miete § 2a	961	32	0	34.287.421,05
Eigentum § 3	15	1	0	1.058.952,20
Eigentum § 3a	310	0	0	9.278.714,85
Heime § 2	0	0	370	6.945.916,88
Heim mit AZ	0	0	55	-
Gemeinde Wien § 2 Heim	4	0	20	539.364,69
Erweiterungen § 2	1	0	0	21.125,99
Erweiterungen § 2a	12	9	0	3.069.779,00
	1.366	50	445	58.651.613,68
Zusammenfassung § 15				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	nrzb. Beitrag
Eigentum	484	1	0	11.075.259,98
Heime	0	0	171	1.977.849,32
Erweiterungen / Miete	1	0	0	37.186,69
	485	1	171	13.090.295,99
Zusammenfassung § 12				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Landesdarlehen
Miete	1.729	31	0	71.663.042,95
Eigentum	83	0	0	2.426.923,83
Heime	0	0	196	4.009.352,99
	1.812	31	196	78.099.319,77
Zusammenfassung § 15 (Dachbodenausbauten)				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	nrzb. Beitrag
Eigentum	12	0	0	400.680,22
	12	0	0	400.680,22
Zusammenfassung § 12 (Dachbodenausbauten)				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Landesdarlehen
Miete	8	0	0	338.706,28
Eigentum	63	0	0	2.443.689,45
	71	0	0	2.782.395,73
Zusammenfassung (EH und KLG)				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Förderungsbetrag
Eigenheime mit Baukostenzuschuss	12	0	0	290.691,34
Eigenheime mit Landesdarlehen	333	0	0	11.134.070,47
Kleingartenwohnhäuser	230	0	0	-
Eigenheime auf Pachtgrund	6	0	0	-
	581	0	0	11.424.761,81
Nachförderungen				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Förderungsbetrag
Gemeinde Wien § 14	0	0	0	162.474,66
§ 14	0	0	0	822.699,36
§ 15	0	0	0	273.471,51
	0	0	0	1.258.645,53
Weitere Förderungen				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Landesdarlehen
Landesdarlehen gemäß § 2b bzw. § 4 VO	0	0	0	6.975.667,68
	0	0	0	6.975.667,68
Zusammenfassung				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Betrag
§ 14	1.366	50	445	58.651.613,68
§ 15	485	1	171	13.090.295,99
§ 12	1.812	31	196	78.099.319,77
§ 15 (1 und 2 Wohnungen)	12	0	0	400.680,22
§ 12 (1 und 2 Wohnungen)	71	0	0	2.782.395,73
EH und KLG	581	0	0	11.424.761,81
Nachförderungen	0	0	0	1.258.645,53
§ 2b bzw. § 4 VO	0	0	0	6.975.667,68
nach dem I. Hauptstück	4.327	82	812	172.683.380,41
nach dem II. Hauptstück	257	0	0	-
Geförderte Einheiten	4.584	82	812	= 5.396 Wohneinheiten

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Zur Auszahlung gelangte Förderungsmittel im Berichtsjahr 2001 - ohne Sanierung (Beträge in EUR)

1. Darlehen gemäß	
a) WFG 1968	1.108,26
b) WFG 1984	1.998,50
c) WWFSG 1989	1.419.659,46
In Summe	1.422.766,22
1a. a) Darlehen gemäß § 2b DurchführungsVO (Superförderung)	5.562.298,50
b) Darlehen gemäß § 4 DVO (Novelle 2001)	–
In Summe	5.562.298,50
2. Laufende Transferzahlungen an den Bund	–
3. Eigenmittlersatzdarlehen	20.841.632,45
4. Wohnbeihilfen	41.025.168,35
5. Annuitätzuschüsse gemäß	
a) WFG 1968, WFG 1984, WWFSG 1989	48.075.691,23
b) BSWG 1982/1983	16.753.988,87
c) WWA 64/69	699.765,49
In Summe	65.529.445,59
6. Verlorene Einmal-Zuschüsse	
a) BK-Zuschuss gemäß § 14 (3) WWFSG 1989 („alt“)	
b) nrzb. Beiträge gemäß § 15 WWFSG 1989 („alt“)	
In Summe	139.358.047,34
7. Hypothekendarlehen des Landes Wien gemäß Beschluss der Wr. LReg. vom 18.09.1990	–
8. Diverse sonstige Ausgaben (Bürgschaften; Bauaufsichtsorgan-Honorare; Wohnbauforschung)	9.993.320,42
In Summe	283.732.678,87

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

a) Im Kalenderjahr 2001 eingebrachte Anträge	338
b) Anzahl der Gebührstellungen, nach Subtraktion der stornierten Ansuchen (Rechnungsjahr 2001)	252
c) Zur Rückzahlung vorgeschriebene Geldmittel (bzw. zur Forderungsablöse angebotene Kaufsumme)	EUR 33.903.968,43
d) Tatsächlich (bis Stichtag Rechnungsabschluss) zur Einzahlung gelangte Mittel (inkl. tw. Rückzahlungen vorgeschriebener Geldmittel im Jahr 2000)	EUR 37.585.652,87



Am 31. August 2001 wurde schließlich der neue Stadtteil rund um die Gasometer in Erdberg offiziell eröffnet. Hier findet man leistbare Wohnungen auf höchstem architektonischen und ökologischen Niveau verbunden mit einem attraktiven Freizeit- und Einkaufsangebot.

Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds eingebracht. Von den Sanierungsmaßnahmen sind insgesamt rund 6.000 Wohnungen erfasst.

In den insgesamt 4.154 geförderten Wohnungen/Eigenheimen/Kleingartenwohnhäusern wurden u. a. folgende Maßnahmen unter Zuhilfenahme einer Förderung finanziert: 3.512 Fernwärmeanschlüsse, 31 Wohnungszusammenlegungen, 236 Elektroinstallationen, 507 Gasheizungen, 58 Behindertenmaßnahmen, 61 Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen, 208 Wasserinstallationen, 462 Gasinstallationen, 144 WC-Ein- oder Umbauten, der Ein- oder Umbau von 207 Bädern oder Badeeinrichtungen.

Wohnbeihilfe

Wohnbeihilfen (Zuschüsse zu laufenden Wohnkosten) gibt es für jene Personen, die HauptmieterInnen, EigentümerInnen oder Nutzungsberechtigte einer unter Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln geförderten bzw. auf Grund einer per 1. Juni 2001 wirksam gewordenen Gesetzesänderung (WWFSG-Novelle LGBl. für Wien Nr. 16/2001) auch MieterInnen oder Nutzungsberechtigte von einer nicht (mehr) geförderten Wohnung (Allgemeine Wohnbeihilfe) sind. Die Bewilligung ist von der Haushaltsgröße, dem Familieneinkommen, dem Wohnungsaufwand (Grundzins, Annuität, Sanierungskosten bzw. angemessener Hauptmietzins) und einer angemessenen Nutzfläche abhängig.

Die Gruppe Wohnbeihilfe besteht aus einer Hauptstelle in 19., Muthgasse 62 und drei Außenstellen in 12., Am Schöpfwerk 31, 21., Am Spitz 1 und 22., Donaustadtstraße 1.

Seit 1. Juni 2001 (Einführung der Allgemeinen Wohnbeihilfe) können bei den magistratischen Bezirksämtern, beim Bürgerdienst und bei den Schlichtungsstellen der Stadt Wien Antragsformulare samt Informationsbroschüre besorgt werden, die Anträge dort ungeprüft entgegengenommen und an die MA 50 weitergeleitet werden. Einreichungen sind unabhängig vom Wohnort möglich.

Im Berichtszeitraum wurden 136.874 bescheidmäßige Erledigungen (Zuerkennung, Änderungen, Ablehnungen, Einstellungen, Überprüfungen ohne Änderung der Wohnbeihilfenhöhe) durchgeführt. Es wurde an 23.778 WohnbeihilfenbezieherInnen insgesamt ein Betrag von EUR 41.025.168 ausbezahlt. Die niedrigste Anzahl von Beihilfeempfängern gab es im Jänner mit 20.875, die höchste im Dezember mit 27.894.

Die angeführten 136.874 Erledigungen setzen sich wie folgt zusammen: 46.252 Zuerkennungsbescheide (14.632 Erstanträge und 31.620 Verlängerungsanträge); 4.834 Ablehnungsbescheide (hauptsächliche Ablehnungsgründe: Zu hohes Familieneinkommen, zu hoher Selbstbehalt, Mindesteinkommen nicht nachgewiesen); 2.604 Einstellungsbescheide (hauptsächliche Einstellungsgründe: Zu hohes Familieneinkommen, Beendigung der Mietrechte durch Tod oder Aufgabe der Wohnung); 2.050 Überprüfungen ohne Änderung der Wohnbeihilfenhöhe; 81.134 Änderungen, außerdem wurden 13.292 Änderungen direkt von der Automatischen Datenverarbeitung infolge Grundzinsänderungen bei Gemeindebauten durchgeführt.

Hausseitige und wohnungsseitige Sanierungsmaßnahmen

Gebäudesanierung (Mehrwohnhäuser) Sämtliche Geldleistungen in Euro

Geförderte Objekte	Förderungsfälle Förderbare Sanierungs- maßnahmen (inklusive Nachtragsförderungen)	Sanierungs- kosten	Förderungsleistungen		
			Einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse u. Beiträge ^{*)}	Annuitätenzu- schüsse und nichtrückzahlbare laufende Zuschüsse ^{*)}	Förderungsdar- lehen des Landes
Private Ob- jekte und Objekte von Genossen- schaften	93 Sockelsanierungen inkl. Dachgeschoße und Blockförderungen, 49 Aufzüge, 117 Erhaltungen, 30 Thermisch-energeti- sche Sanierungen	127.200.276	23.003.104		232.385.490
Städtische Objekte	28 Sockelsanierungen inkl. Dachgeschoße und Blockförderungen, 7 Aufzüge, 10 Erhaltungen, 2 Fernwärmeanschlüsse, 35 Thermisch-energeti- sche Sanierungen	185.057.811	9.667.437		231.778.500
Summe	371 Förderungszusagen	312.258.087	32.670.541	9.412.390	464.163.990

*) Mittelbindung im jeweils ersten Jahr der Förderungsdauer.

Die 4 Informationsstellen für Wohnbeihilfe, in denen die Anträge entgegengenommen und bearbeitet werden, wurden im Berichtsjahr von 97.828 (Gemeinde-) MieterInnen, Nutzungsberechtigten oder EigentümerInnen von geförderten und un- bzw. nicht mehr geförderten Wohnungen besucht. Im selben Zeitraum wurden an mehr als 92.000 Personen telefonische Auskünfte erteilt.

Evidenz-Vergabe-Information

Vorschlagsrecht der Stadt Wien gegenüber Wohnungsunternehmen für geförderte Wohnungen

Im Berichtsjahr wurden im Neubaubereich 1.054 geförderte Miet-, Genossenschafts- und Eigentumswohnungen und 88 mit öffentlichen Mitteln sanierte Wohnungen im Wege der MA 50 zur Vergabe an förderungswürdige Personen empfohlen. Des Weiteren wurden 224 zur Wiedervermietung vorgesehene Wohnungen angeboten. Aus diesem Kontingent wurden auch Spekulationsopfer versorgt.

Eigenmiltersatzdarlehen

Im Jahr 2001 wurden insgesamt 2.918 Eigenmiltersatzdarlehens-Anträge bearbeitet und 2.866 Anträge im Gesamtausmaß von EUR 20.790.000 bewilligt. Auf geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen entfielen EUR 15.550.000, auf Gemeindeförderungen EUR 4.360.000, auf Eigentumswohnungen EUR 840.000 und auf sanierte Wohnungen EUR 36.990. Es wurde erstmals die 5-jährige Überprüfung bei 206 Darlehensakten durchgeführt.

Sanierungen von Einzelwohnungen, Eigenheimen und Kleingartenhäusern (Sämtliche Geldleistungen in EUR)

Förderungswerber	Anzahl der Anträge	Förderbare Sanierungs- kosten	Durch Annui- tätenzuschüsse gestützte Kapital- marktdarlehen	Einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse und Beiträge
Mieter (zehnjährige Darlehenslaufzeit)	522	4.008.416	4.008.416	
Mieter (fünfjährige Darlehenslaufzeit)	141	1.217.633	1.217.633	
Eigentümer (zehnjährige Darlehenslaufzeit)	81	1.590.154	1.590.154	
Eigentümer (fünfjährige Darlehenslaufzeit)	48	662.704	622.704	
Mieter und Eigentümer	3.331	14.179.560		4.396.166
Summe	4.123	21.658.467	7.478.907^{*)}	4.396.166

*) An Förderungsleistungen werden außer den o.a. einmaligen nichtrückzahlbaren Beiträgen und Zuschüssen Annuitätenzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen (vorbehaltlich der Endabrechnung) im Ausmaß von ca. EUR 3,92 Mio. erforderlich sein.

Elektronische Informationsmedien

Es wurden 6.812.855 Abfragen (Seitenaufrufe) im ganzen Jahr 2001 auf ELWIS im Internet und auf den Informationskiosken getätigt. So langten erstmals mehr als ca. 19.800 Anmeldungen im Rahmen des Vorschlagsrechtes der Stadt Wien ein. 740 Anfragen zum Thema Wohnen wurden über E-mail beantwortet. Es wurde ein Newsletter-System eingerichtet, bei dem es im Berichtsjahr 1.699 Teilnehmer gab.

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Wohnbauforschung

Ab September 2001 wurde eine eigene Stelle für die Begutachtung, Vergabe und begleitende Kontrolle von Wohnbauforschungsprojekten eingerichtet.

Internationale Beziehungen

Ab September 2001 wurde ein eigener Bereich für die Auslandsaktivitäten der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung geschaffen. Zu diesem gehören u. a. die Vertretung der Stadt Wien bei mehreren internationalen Organisationen sowie die Betreuung von bisher 10 Expertengruppen aus verschiedenen Ländern.

Gebietsbetreuungen

Für die Koordination und Information der Gebietsbetreuungen der Stadt Wien im Hinblick auf die Tätigkeitsbereiche der MA 50 (insbesondere Wohnhaussanierung) wurde ein eigener Bereich eingerichtet.

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 Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) innerhalb der gesetzlichen Frist der MA 50 zur Kenntnis zu bringen. Auch 2001 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 2001 oftmals Gebrauch gemacht.

Im Jahr 2001 konnten in Erfüllung der Anbotsverpflichtung der Wohnbauförderungszusicherungen 1.054 Wohnungen sowie in Erfüllung der Anbotsverpflichtung der Wohnhaussanierungszusicherungen 88 Wohnungen, somit insgesamt 1.142 Wohnungen, der E.V.I. (Evidenz-Vergabe-Information) zur Vermittlung zur Verfügung gestellt werden. Dazu kamen noch 224 zur Wiedervermietung gelangte geförderte Wohnungen.

Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten (MA 64)

Die MA 64 hat im Jahr 2001 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 erfolgte im LGBL.

für Wien Nr. 36/2001 und 37/2001 die Kundmachung zweier zum Ende des Vorjahrs vom Wiener Landtag beschlossener Novellen. Diese betreffen einerseits die stadtplanerischen Bestimmungen zur Standortplanung für gefahrgeneigte Betriebe und die Abwehr einer an solche Betriebe heranrückenden Wohnbebauung (Stadtplanungsnovelle) und andererseits zur Neufassung der bautechnischen Bestimmungen einschließlich der Berechnung eines rationalen Heizwärmebedarfs von Gebäuden (Techniknovelle). Die ebenfalls noch im Vorjahr beschlossene Novelle zum Wiener Aufzugsgesetz betreffend die verstärkte Heranziehung von Sachverständigen und Betreuungsunternehmen bei der Errichtung und beim Betrieb von Aufzügen wurde im LGBL. für Wien Nr. 38/2001 kundgemacht.

Ein weiterer, die Bauordnung für Wien betreffender Novellierungsentwurf zur Einschränkung von Großbauvorhaben wie Unterhaltungs- und Einkaufszentren auf besonders geprüfte und in den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen auszuweisende Zonen (Großbauvorhaben novelle) wurde dem Wiener Landtag zur Sitzung am 28. Juni 2001 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Kundmachung erfolgte im LGBL. für Wien Nr. 90/2001. Nach einem aufhebenden Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes wurde eine entsprechende Novellierung der einschlägigen verfahrensrechtlichen Regelungen der Bauordnung für Wien, des Wiener Kleingartengesetzes 1996, des Wiener Garagengesetzes und des Wiener Aufzugsgesetzes (Verfahrensnovelle 2001) zur selben Sitzung vorgelegt. Die Kundmachung erfolgte im LGBL. für Wien Nr. 91/2001.

Im Rahmen der **Rechtsbereinigung** wurde die aus dem Jahre 1894 stammende Regelung über die Vergabe von Orientierungsnummern aktualisiert und dem Wiener Gemeinderat am 27. Juni 2001 zum Beschluss vorgelegt. Die Verlautbarung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Wien vom 19. Juli 2001, Nr. 29/2001. Weiters war die Wärmeschutzverordnung aus 1995 zufolge der oben erwähnten Techniknovelle formell aufzuheben. Die Aufhebungsverordnung der Landesregierung wurde im LGBL. für Wien Nr. 63/2001 kundgemacht.

Waren im Vorjahr sechs **Assanierungsgebiete** im 2. und 3. Wiener Gemeindebezirk mit Verordnungen der Wiener Landesregierung aufgehoben worden, so konnten auf Grund diverser Sanierungsmaßnahmen in den beiden letzten verbliebenen Assanierungsgebieten im 3. und 16. Wiener Gemeindebezirk nunmehr die jeweiligen Aufhebungsanträge dem Gemeinderat zum Beschluss und in der Folge die Aufhebungsverordnungen selbst der Wiener Landesregierung zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Verordnungen über die Aufhebung der seinerzeitigen Verordnungen aus 1995 wurden im LGBL. für Wien Nr. 66/2001 und 4/2002 kundgemacht.

Eine gänzliche Neufassung des **Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetzes** wurde in Ausführung der bis zum 1. Oktober 2001 umzusetzenden neuen bundesgrundsatzgesetzlichen Bestimmungen des Energieliberalisierungsgesetzes, BGBl. I Nr. 121/2000, das gegenüber dem 1998 erlassenen Elektrizitätswirtschafts- und -organisationsgesetz (ElWOG) wesent-

liche Änderungen vorsah, erarbeitet und als Wiener Elektrizitätswirtschaftsgesetz 2001 (WEIWG 2001) dem Wiener Landtag zur Sitzung am 28. Juni 2001 zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Kundmachung erfolgte im LGBL für Wien Nr. 72/2001.

Weiters waren auf Grund des WEIWG 2001 drei Verordnungen, die für die Strompreisbestimmung auf dem ab 1. Oktober 2001 liberalisierten Strommarkt von Bedeutung sind, zur Beschlussfassung durch die Wiener Landesregierung vorzubereiten. Die Verordnung über die Festlegung der für die Ermittlung des Marktpreises bestimmenden mitteleuropäischen Strombörse, die Verordnung über die Festlegung der durchschnittlichen Produktionskosten für Kleinwasserkraftwerke und die Verordnung über die Festlegung der durchschnittlichen Produktionskosten für Ökoanlagen wurden im LGBL für Wien Nr. 87 bis 89/2001 kundgemacht.

Auf Grund des unmittelbar anzuwendenden Bundesrechts (§ 43 ElWOG) waren zwei Preisregelungsverordnungen im Zusammenhang mit Kraftwärmekopplungsanlagen im Netzbereich der Wienstrom GmbH an Hand von Fachgutachten vorzubereiten. Die Verordnungen des Herrn Landeshauptmanns betrafen einerseits die Bestimmung von Mindesteinspeisungspreisen für die Einlieferung von Energie aus Kraftwärmekopplungsanlagen, die den mit der Fernwärmeerzeugung miterzeugten Strom in das Verteilnetz der Wienstrom GmbH einspeisen, andererseits die Festsetzung eines Zuschlags zum Systemnutzungstarif, den die Wienstrom GmbH auf Grund der bundesgesetzlichen Regelung verrechnen darf. Diese Verordnungen wurden im Amtsblatt zur Wiener Zeitung vom 31. Oktober 2001 verlautbart und sind am 1. November 2001 in Kraft getreten.

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. Da harmonisierte Europäische Normen für Bauprodukte nur schrittweise zustande kommen, wurde hinsichtlich der Überwachung von Bauprodukten, für die noch keine europäischen technischen Spezifikationen vorliegen, eine zwischenzeitig wirksame Regelung entsprechend einer von den Ländern abgeschlossenen Vereinbarung gemäß Artikel 15a B-VG durch eine Novelle zum Wiener Bauprodukte- und Akkreditierungsgesetz (WBAG-Novelle 2001) vorbereitet. Die vom Wiener Landtag beschlossene Novelle wurde im LGBL für Wien Nr. 71/2001 kundgemacht. Hierauf konnte das Österreichische Institut für Bautechnik im Auftrag der Länder - mit Zustimmung der Landesregierungen - in seinem Mitteilungsblatt mit Wirksamkeit vom 1. November 2001 eine Baustoffliste ÖA erlassen, die für verschiedene Arten von Bauprodukten die einzuhaltenden technischen Regelwerke enthält.

Vor der Ablösung der Schillingwährung durch den **Euro** (zum 1. Jänner 2002) waren die Geldbeträge in zahlreichen in letzter Zeit nicht novellierten Rechtsvorschriften anzupassen. In Novellen zum Baulärmgesetz, Wiener Feuerwehrgesetz, Wiener Gasgesetz,

Wiener Starkstromwegegesetz, Wiener Ölfeuerungs-gesetz und Wiener Katastrophenhilfegesetz, kundgemacht im LGBL für Wien Nr. 78 bis 83/2001, wurden jeweils die Strafhöchstbeträge neu festgesetzt. In Verordnungen, kundgemacht im LGBL für Wien Nr. 106 bis 108/2001, wurde die Garagenausgleichs-abgabe, der Einheitssatz des Anliegerbeitrags und der Überprüfungsentgelttarifs umgerechnet. Eine weitere dem Wiener Landtag zum Beschluss vorgelegte Änderung des Wiener Garagengesetzes, wurde im Folgejahr im LGBL für Wien Nr. 7/2002 kundgemacht.

Zu den vom Bund und anderen Bundesländern ausgehenden Gesetzes- und Verordnungsentwürfen war im Begutachtungsverfahren in über 100 Fällen Stellung zu nehmen, u. a. zu einer neuen, gegenüber dem Energieliberalisierungsgesetz, BGBl. I Nr. 121/2000, veränderten Neufassung des Gaswirtschaftsgesetzes.

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 die Baubewilligungen für die Generalsanierung des Haus-, Hof- und Staatsarchives in 1., Ballhausplatz 2 / Minoritenplatz 1, für Projektserweiterungen im Zuge der Generalsanierung der Albertina in 1., Augustinerbastei, für einen Zubau zur Bundeshandelsakademie und -handelsschule in 10., Pernerstorfergasse 77-81, für Zu- und Umbauten für das Polarium des Zoos in 13., Tiergarten Schönbrunn und den Umbau des Bundesbads im Schönbrunner Schlosspark in 13., Grünbergstraße, zu nennen. Insgesamt waren über Antrag der Bundes-Immobilien-Management GmbH Wien und der Bundesbaudirektion Wien für nahezu 200 Bauvorhaben die entsprechenden Bauverhandlungen durchzuführen.

Grundabteilungen zur Schaffung von Bauplätzen, Abtretungen von Verkehrsflächen, Parzellierungen von Kleingartenanlagen und Gartensiedlungen, sonstige Liegenschaftsteilungen sowie Abschreibungen und Löschungen von Ersichtlichmachungen waren in über 1.600 Fällen zu behandeln. Dazu waren jeweils die fachtechnischen Begutachtungen vorzunehmen und Gerichtsbeschlüsse der Grundbuchsgerichte zu überprüfen. Mehrleistungsentschädigungen nach Verschmälerungen oder Verletzungen von Verkehrsflächen, zu denen seinerzeit unentgeltliche Straßengrundabtretungen stattgefunden haben, waren in über 100 Fällen zu bemessen.

Als Zwischeninstanz hatte die Abteilung in acht 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, auch in der nach dem Erkenntnis des Verfassungsgerichtshofes vom 20. Dezember 2000 geänderten Fassung, ein prompter Baubeginn zulässig war. Die jeweiligen Erledigungen wurden in der Folge von der Bauoberbehörde bestätigt.

Auf Grund von Ermächtigungen des Bundesministers für Verkehr bzw. für den Landeshauptmann waren von der Abteilung **Eisenbahnbauvorhaben**

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

zu behandeln. Eisenbahnrechtliche Baugenehmigungen waren auf Grund eines nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz vorangegangenen Bürgerbeteiligungsverfahrens für die Verlängerung der U-Bahnlinie U1 von der bisherigen Endstelle Kagran bis Leopoldau (dort mit Umsteigerelation zu den Schnellbahnlinien S 1 und S 2) zu erteilen, und zwar die fünf Streckenabschnitte Kagraner Platz, Rennbahnweg, Aderklaaer Straße, Großfeldsiedlung und Leopoldau. Ferner waren eisenbahnrechtliche Baugenehmigungen für die im Bereich der U2 und U4 fortgesetzte sukzessive Nachrüstung von U-Bahnstationen mit Aufzügen sowie für die Ausgestaltung des U-Bahn-Betriebsbahnhofs Erdberg zu erteilen. Wie schon im Vorjahr waren auf Antrag der Hochleistungsstrecken-AG (HL-AG) einzelne Enteignungsverfahren zu Servitutsbegründungen für die Österreichischen Bundesbahnen in den HL-Abschnitten Wienerwald Tunnel und Lainzer Tunnel in 14., Hadersdorf-Weidlingau durchzuführen.

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

Für **Luftfahrtveranstaltungen** (Schauflüge, Fallschirmabsprünge und dergleichen), Außenlandungen und Außenabflüge von Luftfahrzeugen (Hubschrauber, Heißluftballons) außerhalb von Flugplätzen oder Flughäfen sowie das Steigenlassen einer größeren Anzahl von Luftballons waren mehr als 150 Anträge zu behandeln. Für diverse Kranaufstellungen bei Hochhausbauten und für Hochhäuser selbst waren luftfahrtrechtliche Ausnahmegenehmigungen mit entsprechenden Auflagen zu erteilen. Verwaltungsstrafsachen erster Instanz nach dem Luftfahrtgesetz waren in vier Fällen wahrzunehmen.

Die Vollstreckung von baupolizeilichen Instandsetzungsaufträgen, die der Erhaltung der Gebäude

in gutem und vorschriftsmäßigem Zustand dienen, sowie von Abtragungsaufträgen bezüglich vorschriftswidriger Bauten wurde mit Jahresbeginn von einer technischen Fachabteilung (MA 25) zur alleinigen Besorgung übernommen. Die etwa 80 **Berufungsverfahren** zu Kostenvorauszahlungsaufträgen, Vollstreckungsverfügungen und Kostenersatzvorschriften waren weiterhin von der Abteilung zu bearbeiten. Rund 20 Berufungen betrafen Gebrauchserlaubnisse bzw. diesbezügliche Entfernungsaufträge sowie Feuerpolizeiangelegenheiten, die dem Berufungssenat der Stadt Wien vorzulegen waren.

Schließlich waren im Jahr 2001 auf Grund von Beschwerden an den Verwaltungsgerichtshof und den Verfassungsgerichtshof in 17 Fällen Gegenschritten zu verfassen und zu einzelnen Anträgen auf aufschiebende Wirkung dem jeweiligen Gerichtshof eine Stellungnahme vorzulegen. Magistrats- und Bundesdienststellen haben der Abteilung über 310 Einladungen zu Besprechungen übermittelt, denen Folge zu leisten war. Ferner waren zahlreiche Rechtsgutachten, vor allem für die Baupolizei, abzugeben. In etwa 350 Fällen ergaben sich Stellungnahmen und Gutachten im Verfahren zu Neufestlegungen und Änderungen von Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen.

Rechtliche und administrative Grundstücksangelegenheiten (MA 69)

Grundtransaktionen

Im Transaktionsbereich umfasst die Tätigkeit der MA 69 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.

In der Zeit vom 1. Jänner 2001 bis 31. Dezember 2001 wurden den beschlussfassenden Organen 107 Anträge für Transaktionen (ausgenommen Anträge im Zuge der Kleingartenverkaufsaktion, einschließlich Anträge für Baurechtsbestellungen) zur Genehmigung vorgelegt. 71 Verträge wurden gemäß § 105 der Wiener Stadtverfassung im Magistratsbereich genehmigt.

Im Voranschlag 2001 war für die gesamte Budgetpost „Unbebaute Grundstücke“, wovon auch die Grundfreimachungen zu bedecken sind, ein Betrag von insgesamt EUR 12.824.502,37 ausgewiesen. Im berichtsgegenständlichen Zeitraum waren Überschreitungen in Höhe von EUR 13.036.271,01 erforderlich.

Grunderwerb

Im Berichtsjahr wurden insgesamt rund 406.983 m² erworben. Den Schwerpunkt der Grunderwerbstätigkeit bildeten erneut Transaktionen für Grünflächen (Wald- und Wiesengürtel, Grünland, Parkflächen etc.). Insgesamt wurden Grünflächen im Ausmaß von rund 173.202 m² gekauft. Beispielsweise konnten 33.272 m² als „Schutzgebiet Wald- und

Erwähnenswerte Grunderwerbe im Jahr 2001

Katastralgemeinde/Adresse	Fläche in m ²	Preis/Wert in Euro	Zweck
Unterlaa, 10., Klederinger Straße	53.160	1.545.315,15	Ausgrabungsareal für Stadtarchäologie
Eßling, 22., Eßlinger Hauptstraße	17.588	799.401,18	Standort für Gutsdomäne Eßling
Rudolfsheim, 15., Reichsapfelgasse	872	297.842,34	Parkanlage

Erwähnenswerte Grundverkäufe im Jahr 2001

Katastralgemeinde/Adresse	Fläche in m ²	Erlös in Euro	Zweck
Siebenhirten, 23., Kellerberg	26.186	2.569.064,63	Wohnbau
Meidling, 12., Lobkowitzbrücke-Schönbrunner Straße	2.316	1.816.820,85	Erweiterung des U4-Centers
Erlaa, 23., Rößlergasse	2.667	508.773,43	Kirchenbauplatz

Wiesengürtel (SWW)“ gewidmete Flächen der Katastralgemeinde Mauer erworben werden.

Für soziale Infrastruktur wurden Transaktionen über Grundflächen im Gesamtausmaß von rund 12.506 m² und für städtische Entwicklungsflächen 160.717 m² abgeschlossen. Als Beispiele für Ankäufe mögen die in der Tabelle „Grunderwerbe“ genannten Transaktionen dienen.

Baurechtsvergabe

In den Bereich der Transaktionstätigkeit der MA 69 gehört auch die Bestellung und Auflösung sowie die Änderung von Baurechten. Im Jahr 2001 wurden an sechs Liegenschaften Baurechte zur Errichtung von Tiefgaragen begründet. Insgesamt wurde durch die Bestellung von Baurechten die Errichtung von rund 1.400 Pkw- und 25 Busstellplätzen ermöglicht. Darüber hinaus wurde ein Baurecht zwecks Errichtung eines Nahversorgungsmarktes begründet und bestehende Baurechtsverträge flächenmäßig eingeschränkt bzw. erweitert, um die Baurechtsflächen den gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen anzupassen.

Grundveräußerungen

- **Sachwertdotationen:** Im Berichtszeitraum wurden keine Flächen im Wege von Sachwertdotationen in das Eigentum des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds bzw. des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds übertragen.
- **Grundverkauf:** Für die Schaffung von privatem Eigengrund wurden Grundflächen im Ausmaß von rund 23.440 m², für Betriebsflächen von rund 3.137 m², für Wohnbau von rund 148.967 m², für Baureifgestaltungen und Arrondierungen von rund 21.671 m² und für Infrastruktur (inkl. Bahn- und Verkehrsflächen) von rund 3.925 m² verkauft. Als Beispiele können die in der Tabelle „Grundverkäufe“ angeführten Transaktionen genannt werden.

Die für das Budget im Jahre 2001 wirksam gewordenen Einnahmen aus Grundverkauf und -tausch betragen rund EUR 58.171.769,51. Der veranschlagte Betrag von EUR 19.621.665,22 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 Sachwertschätzung von Kulturen und Anlagen diverser Kleingartenflächen, die überwiegend für städtische Erfordernisse (z. B. Straßenbau) frei zu machen sind, vor. Insgesamt wurden im Berichtszeitraum für 4 Freimachungsvereinbarungen Anträ-

ge auf Genehmigung gestellt, wofür Gesamtkosten von EUR 395.816,59 zu verzeichnen waren.

Grundverwaltung

Allgemeine Grundverwaltung

Die Allgemeine Grundverwaltung erstreckte sich per 31. Dezember 2000 auf 9.392.778 m²; per 31. Dezember 2001 waren es 9.395.150 m². Während des Jahres 2001 nahm die Allgemeine Grundverwaltung insgesamt 165.628 m² neu in Verwaltung und gab 163.256 m² ab.

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

Die Zahl der Mieter, Pächter und prekaristischen Benützer auf den in Nutzung gegebenen Flächen hat am 31. Dezember 2001 insgesamt 2.280 betragen, wobei im Jahr 2001 gemäß § 105 WStV 94 Bestandsverträge genehmigt worden sind.

Besondere Grundverwaltung, Baurechte

Die Baurechtsverwaltung erstreckte sich am 31. Dezember 2001 auf 1.778 Baurechte mit insgesamt 6.075.358 m². Während des Jahres 2001 nahm die Baurechtsverwaltung insgesamt 14.485 m² neu in Verwaltung und schied 16.548 m² aus. Der Zugang stammt aus der Neubestellung von Baurechten auf städtischem Boden, der Abgang resultiert aus Grundverkauf bzw. Verwaltungsübertragung an Wiener Wohnen.

Siedlungs- und Kleingartenwesen

Die Kleingartenverwaltung hatte am 31. Dezember 2001 eine Fläche von 6.298.721 m² (inklusive der zu Kleingartenanlagen gehörigen Wege und sonstigen Gemeinschaftsflächen) zu verwalten, auf welchen sich 16.877 Kleingärten befinden. Im Zuge der Überprüfung der kleingärtnerisch genutzten Flächen wurden im Berichtszeitraum in 23 Fällen gemäß § 105 WStV und in einem Fall durch Beschluss des Gemeinderatsausschusses dort, wo eine entsprechende Flächenwidmung dies erforderte, entsprechende Vertragsabänderungen sowie auch Einzelpachtumschreibungen bzw. Neubestandgabe von Flächen im Zuge der Schaffung von Ersatzgärten für abgesiedelte Kleingärten vorgenommen.

Im Jahr 2001 erfolgte im Rahmen der 1993 vom Wiener Gemeinderat genehmigten Aktion der Verkauf von 372 Kleingärten mit 125.303 m² um EUR 12.200.705,51. Der für das Kleingartenwesen vorhandene Darlehensrahmen von EUR 290.691,34 wurde 2001 in Höhe von EUR 145.345,66 für die Aufschließung der Kleingartenanlage in Wien 21, Leopoldau-Ladestelle, Gruppe Stadlweg, beansprucht.

Seitens der Kleingartenkoordinierungsstelle wurde im Jahr 2001 die Evidenzhaltung und Fortschreibung von

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Kleingartendaten fortgesetzt. Auf Grund der fortschreitenden widmungsmäßigen Sanierung von Kleingartenanlagen sowie der Verkaufsaktion wurden Kleingartenverwaltung, Koordinierungsstelle und Geschäftsstelle des Kleingarten-Beirats in gesteigertem Maß als Informationsstelle in Anspruch genommen.

Stadt Wien - Wiener Wohnen

Mit 1. Jänner 2000 wurde die Organisation in die Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ im Sinne des § 71 der Wiener Stadtverfassung umgewandelt. Das Vermögen der Unternehmung wird vom übrigen Vermögen des Magistrats gesondert verwaltet. Ein eigener Wirtschaftsplan, der sich aus einem Erfolgsplan, einem Investitionsplan, einem Finanzschuldenrückzahlungsplan sowie einem Finanzierungsplan zusammensetzt, ist jährlich durch Beschluss des Gemeinderats 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 (front office), einem haus- und gartentechnischen Referat und einer Kanzlei.

Kundendienstzentren

Ende des Jahres 2002 wird die Umstrukturierung dieser Kundendienstzentren voraussichtlich abgeschlossen sein (8 Kundendienstzentren wurden bis Ende 2001 bereits auf die neue Organisationsstruktur umgestellt). Die einzelnen Kundendienstzentren befinden sich an den folgenden Standorten:

Anschrift der Kundendienstzentren	betreute Bezirke
9, Alserbachstraße 41	1, 2, 8, 9, 20
10, Dieselgasse 1-3	10
11, Simmeringer Hauptstraße 108a	3, 4, 11
12, Niederhofstraße 23 (Umstellung auf die neue Organisationsstruktur voraussichtlich im 4. Quartal 2002)	5, 6, 7, 12
16, Opfermannstraße 1	14, 15, 16
17, Elterleinplatz 14	17, 18, 19
21, Schöpfleuthnergasse 25	21
22, Donaustadtstraße 1	22
23, Anton-Baumgartner-Straße 125	13, 23

Die Wahl der Standorte 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 Wohnungsuchenden zu fungieren (**single point of contact**).

Tätigkeitsbericht

Geschäftsverlauf und Finanzen

Die Unternehmung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ konnte im Jahr 2001 Umsatzerlöse in Höhe von EUR 694.672.355 / ATS 9.558,9 Mio. (Vergleich 2000: EUR 659.171.675 / ATS 9.070,4 Mio.) erzielen und beendete

das Wirtschaftsjahr mit einem Jahresverlust in Höhe von EUR -57.513.281 / ATS -791,4 Mio. (Vergleichswert 2000: Jahresüberschuss EUR 50.042.514 / ATS 688,6 Mio.).

Wie schon im Vorjahr wurde die Begünstigung gemäß Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetz (WWFSG 1989) bei vorzeitiger Tilgung in Anspruch genommen. Im Jahr 2001 wurden daher öffentliche Wohnbaurdarlehen in der Höhe von EUR 47.869.595.866 / ATS 658,7 Mrd. (Vergleich 2000: EUR 216.565.046 / ATS 2,980 Mrd.) vorzeitig getilgt. Dies erbrachte 2001 einen Ertrag in Höhe von 50 % des noch nicht aushaftenden Darlehensbetrags oder EUR 23.931.164 / ATS 329,3 Mio. (Vergleich 2000: 55 % des noch nicht aushaftenden Darlehensbetrags oder EUR 119.110.775 / ATS 1.639 Mio.).

Die Bilanzsumme im Berichtsjahr betrug EUR 9.280.320.923 / ATS 127,7 Mrd. (Vergleich 2000: EUR 9.258.519.073 / ATS 127,4 Mrd.), der Eigenkapitalanteil 70,0 % (Vergleich 2000: 70,6 %). Die finanzielle Lage gestaltet sich insgesamt positiv.

Personal

Bei einem Dienstpostenstand von 615 waren im Jahr 2001 durchschnittlich 600 Angestellte, 20 Arbeiter und 12 Lehrlinge bei Wiener Wohnen beschäftigt. Im Bereich der Hausbetreuung waren per 31. Dezember 2001 3.418 HausbesorgerInnen beschäftigt. Weiters waren 97 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 2001 wurden Vorbereitungen zur Einführung des MitarbeiterInnenorientierungsgesprächs getroffen, das im Jahr 2002 seine Anwendung finden wird. Das Mitarbeiterorientierungsgespräch ist eines der zentralen Instrumente, um Zielvereinbarungen zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitern zu schließen und damit die strategischen Vorgaben bis zur operativen Ebene weiterzutragen.

Schulungen

Im Jahr 2001 wurde das unternehmensinterne Schulungsprogramm fortgeführt, das sich in einen

- allgemeinen Teil (etwa PC-Grundschulungen oder richtiges Verhalten am Telefon),
- einen EDV-Teil und
- einen fachspezifischen Teil (z. B. über das Verfahren nach § 18 Mietrechtsgesetz, 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/frau, TechnikerIn oder WohnberaterIn 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 wurden im Jahr 2001 Servicestandards in einer eigens geschaffenen Arbeitsgruppe entwickelt, die im Jahr 2002 Verbindlichkeit erlangen werden.

Recht

Neben den Aufgaben im Zusammenhang mit der Einbringlichmachung von Rückstandsforderungen war das Rechtsreferat im Jahr 2001 weiterhin mit der Herstellung der Grundbuchordnung der unternehmenszugehörigen Liegenschaften in Zusammenarbeit mit den Magistratsabteilungen 40 und 41 beauftragt. Daneben mussten jedoch auch Althäuserverkäufe vorbereitet und abgewickelt werden.

Organisationsentwicklung

Ein Ergebnis des Strategieworkshops Ende Jänner 2001 war, dass sich Arbeitsgruppen zu den Themen „Verbesserung des Ablaufs Wohnungsrücknahme - Instandsetzung“, „Umgang mit Kundenbeschwerden“ und „Front-Office“ gebildet haben, die im 1. Quartal ihre Arbeit aufgenommen haben und eine weitere qualitätsverbessernde Maßnahme darstellen.

Die neu geschaffenen Kundendienstzentren für den 13. und 23. Bezirk sowie für den 1., 2., 8., 9. und 20. Bezirk wurden in der Umstellungsphase in bewährter Form durch das Team für Qualitätssicherung, das sich aus Professoren und Assistenten der Universität und Wirtschaftsuniversität Wien zusammensetzt, begleitet.

Neueste Umfragen dieses externen Teams bei Kunden einiger Kundendienstzentren zeigen, dass Mitarbeiterkompetenz und gute Information bereits als Stärken der Unternehmung wahrgenommen werden. Die Servicequalität der Kundendienstzentren und die Gesamtzufriedenheit mit den Kundendienstzentren erreichten Werte von „sehr gut“ bis „gut“ auf der Schulnotenskala. Auch im Mitarbeiterbereich wurden wieder Umfragen durchgeführt, die belegen, dass die Mitarbeiterzufriedenheit signifikant angestiegen ist.

Ende des Jahres 2001 war das Team für Qualitätssicherung darüber hinaus beauftragt, durch Befragungen von Kunden zu erheben, welche Erwartungen an Wiener Wohnen seitens der Kunden bestehen. Ergebnisse werden erst im Jahr 2002 vorliegen.

Controlling

2001 konnte ein Prototyp einer Balanced Scorecard vorgestellt werden, dessen optische Aufbereitungsmöglichkeiten Grundlage eines unternehmensweit einsetzenden Diskussionsprozesses zum Thema „Messung des Unternehmenserfolgs“ ist. Ergebnis dieses Diskussionsprozesses wird ein gemeinschaftlich erarbeitetes Kennzahlensystem sein, das auch Anknüpfungspunkte zum Mitarbeiterorientierungsgespräch haben wird (Führung mittels Zielvereinbarungen).

Ziel der Balanced Scorecard ist es, jedem Entscheidungsträger ein Informationssystem zur Verfügung zu stellen, das alle unternehmensrelevanten Teil-

bereiche einbezieht und für jeden dieser Teilbereiche die aussagekräftigsten Indikatoren zur Unternehmenssteuerung ausweist. Dabei wird folgenden Teilperspektiven besondere Aufmerksamkeit geschenkt:

- Mitarbeiter
- Kunden
- Prozesse, und natürlich
- Finanzen.

Zusätzlich soll die Balanced Scorecard auch als Kommunikationsmedium dienen, um die strategischen Ziele der Unternehmung für jeden Mitarbeiter im Rahmen seines Aufgabenbereichs „greifbarer“ zu machen. Daneben konnten erste Auswertungen aus dem neu geschaffenen Datawarehouse („OLAP-Würfel“) hinsichtlich des elektronischen Auftragsscheins vorgenommen werden.

EDV

Im Bereich des Schirmprojekts der Gemeinde Wien „e-Vienna - e-Government“ können Kunden ab 2001 via Homepage sowohl Probleme, Anliegen und Störungen (Mietermitteilungen) an Wiener Wohnen weiterleiten, als auch Anmeldungen für eine Gemeindeförderung abgeben. Seit 14. Dezember 2001 kann die Homepage von Wiener Wohnen unter den Adressen www.wiener-wohnen.at, www.wienerwohnen.at, www.stadt-wien-wienerwohnen.at sowie www.gemeindefoerderung.at, angesprochen werden.

Die externe Untersuchung hinsichtlich der Zweckdienlichkeit und Realisierbarkeit eines Call-Centers kam zu einem positiven Ergebnis. Die Art und Weise, wie das Call-Center umgesetzt werden wird, wird bis zur Jahresmitte 2002 festgelegt.

Im vierten Quartal 2001 wurde mit der Istanalyse aller Kernprozesse im Bereich der derzeitigen Mietenverrechnung begonnen. Die derzeitige Software, die seit 1972 klaglos im Einsatz steht, muss in den nächsten Jahren abgelöst werden. Dies ist das Ergebnis einer externen Studie über die technische Lebensfähigkeit der im Einsatz stehenden **Hausverwaltungssoftware**. Mehrere Arbeitskreise analysieren die Prozesse und dokumentieren sie in der Prozessanalyse-Software „ARIS“.

Mit dem **elektronischen Auftragsschein** wird dem e-procurement besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Seit 1. Jänner 2001 werden die einzelnen Kundendienstzentren sukzessive darauf umgestellt, die Beauftragung der Kontrahenten in den Bereichen Leerwohnungsinstandsetzung, Gebrechendienst sowie Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten in elektronischer Form zu erteilen.

Das auf den gewonnenen Daten aufgebaute Datawarehouse („OLAP-Würfel“) liefert Vergleichsdaten auf Haus- und Wohnungsebene für internes Benchmarking.

Marketing, Öffentlichkeitsarbeit

Die Schwerpunkte in diesem Bereich lagen in der

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Produktion der laufenden Ausgaben der Mieterzeitung „Wiener Wohnen aktuell“, der Vereinheitlichung bzw. Neugestaltung von Publikationen der Unternehmung sowie dem Schalten von Inseraten bzw. Publikationen in Printmedien zur Bewerbung von Wohnungsangeboten und allgemeiner Information an die einzelnen Anspruchsgruppen von Wiener Wohnen, etwa über die Standorte und die telefonische Erreichbarkeit der neuen Kundendienstzentren, aber auch der Auflage von Broschüren, etwa zu den Themen Wohnungsweitergabe, Beendigung des Mietverhältnisses oder Mietermitbestimmung. Daneben erfolgte die Präsentation von Wiener Wohnen im Rahmen allgemeiner Informationsveranstaltungen, wie z. B. dem „Europafest 2001“. Weiters mussten die Aussendungen von Wiener Wohnen „Euro-fit“ gemacht werden.

Vorausschau auf 2002

- Im Jahr 2002 wird das letzte, noch nicht umgestellte Kundendienstzentrum für den 5., 6., 7. und 12. Bezirk den Betrieb aufnehmen. Dazu wird, wie bei allen anderen Kundendienstzentren, im Zuge der Umstellungsphase ein Führungskräfteworkshop und im Anschluss daran ein 3-Tages-Seminar für alle MitarbeiterInnen des Kundendienstzentrums unter externer, fachkundiger Moderationsleitung abgehalten.
- Die Zahl der Planposten des Stammpersonals bleibt mit 615 gegenüber dem Jahresabschluss 2001 unverändert.
- Der elektronische Auftragsschein wird erstmals flächendeckend im Einsatz stehen. Schulungen der betroffenen MitarbeiterInnen sind zeitgerecht durchzuführen.

- Im Jänner 2002 wird ein weiterer Strategieworkshop für die Führungskräfte der Unternehmung abgehalten.
- Wie schon in den Vorjahren werden auch im Jahr 2002 weiterhin Liegenschaften verkauft werden, die dem Unternehmenszweck nicht dienlich sind.

Verwaltung von Wohnhausanlagen

Stadt Wien - Wiener Wohnen verwaltet rund 25 % der am Wiener Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Wohnungen und ist damit europaweit eine der größten Hausverwaltungen. In 2.100 Wohnhausanlagen mit über 18.000 Stiegen werden 220.000 mietzinstragende Wohnungen, 3.450 Hausbesorgerdienstwohnungen, 49.000 Garagen und Abstellplätze sowie 6.200 Lokale verwaltet (alle Werte sind gerundet, exakte Werte siehe untenstehende Tabelle).

a) Struktur des Mietobjektbestands nach Kategorien gemäß Mietrechtsgesetz:

Gliedert man den Wohnungsbestand nach Kategorien gemäß Mietrechtsgesetz, so sind rund 40 % aller Wohnungen der Kategorie A und je rund 30 % aller Wohnungen den Kategorien B bzw. C zuzuordnen. Vergleicht man die Verteilung der Wohnungen nach Kategorien auf Ebene aller Wohnungen in Wien mit der Ebene „Wiener Wohnen“, so zeigt sich, dass Wiener Wohnen mit dem Auftrag sozial verträglicher Mieten einen erheblich höheren Anteil an Kategorie C - Wohnungen hat als die Summe aller Wiener Wohnungen (zu Lasten der Kategorie A - Wohnungen). Die Kategorie B - Wohnungen weisen in etwa den gleich Anteil auf. Den Anteil der Substandardwohnungen hat Wiener Wohnen bereits praktisch eliminieren können.

b) Mietermitbestimmung:

Seit 1. Jänner 2000 ist das novellierte Statut für Mietermitbestimmung in Wohnhausanlagen der Stadt Wien umzusetzen. Insgesamt waren per 31. Dezember 2001 875 gewählte Mietervertreter in 268 Wohnhausanlagen an der Mietermitbestimmung beteiligt. Die untenstehende Tabelle zeigt die Eckdaten zu den verwalteten Einheiten im Sinn des MRG (Stand 31. Dezember).

c) Verwertung von Liegenschaften:

Entsprechend den Vorgaben des Unternehmensstatuts, wonach „Stadt Wiener - Wiener Wohnen“ Liegenschaften und Wohnhäuser, die nicht dem Unternehmenszweck dienlich sind, zu verkaufen hat, wurden im Berichtsjahr weiterhin Althäuser veräußert.

Leerwohnungsmanagement

a) Leerwohnungsinstandsetzung:

Im Berichtszeitraum mussten 9.165 Wohnungen nach Beendigung des Mietverhältnisses instandgesetzt werden, bevor sie wiedervermietet werden konnten (das sind um 2,8 % weniger als im Jahr 2000). Die Dauer der Leerwohnungsinstandsetzung konnte Dank des Engagements der beteiligten Mitarbeiter weiterhin gering gehalten werden.

Stadt Wien – Wiener Wohnen: Verwaltete Objekte

Selbstverwaltete Objekte	2000	2001
Wohnhausanlagen	2.064	2050
Mietzinstragende Fläche in m ²	13.407.810	13.396.762
Stiegen oder Einzelobjekte	18.137	18.127
Mietzinstragende Wohnungen	212.533	212.458
Hausbesorgerdienstwohnungen	3.802	3.444
Garagen und Abstellplätze	48.842	48.816
Lokale	6.339	6.206
Aufzugsanlagen	7.376	7.381
Kinderspielplätze	1.663	1.672
Hausgärten		
Anzahl	1.645	1.682
Widmungsgemäß nutzbare Fläche in m ²	6.110.979	5.861.923
Neu gepflanzte Sträucher	35.172	45.480
Neu gepflanzte Bäume	573	753
Waschküchen	5.132	5.220
Waschmaschinen	5.610	5.699
Zentrifugen	788	590
Trockner	5.006	5.188
Bügelmaschinen	260	294
Schneeräumgeräte	1.671	1.852
Handkehr- und Kehrsaugmaschinen	478	539
Fremdverwaltete Objekte	2000	2001
Wohnhausanlagen	45	45
Wohnungen	6.998	6.998
Lokale	118	118

b) Wohnungsvergabe:

Der Stand an vorgemerkten Wohnungswerbern zu Beginn des Berichtsjahres betrug 12.326. Im Berichtsjahr haben sich 13.418 Wohnungswerber für die Zuteilung einer Wohnung neu vormerken lassen. Im selben Zeitraum konnten jedoch auch 11.267 Vormerkungen erledigt werden.

Insgesamt ist die Zahl der vorgemerkten Wohnungswerber damit gegenüber 2000 um 17,5 % auf 14.477 gestiegen. Grund für den Anstieg war die verstärkte Inanspruchnahme der sogenannten „Jungwiener-Aktion“, die jungen Wohnungssuchenden den leichten Zugang zu einer Gemeindewohnung ermöglichen soll. Diese medial beworbene nachfrageorientierte Maßnahme zeigte eine hohe Kundenakzeptanz.

Großbauvorhaben

Die erforderlichen Maßnahmen nach Aufkündigung der Wassererdung konnten im 1. Quartal 2001 zum Abschluss gebracht werden.

Im Bereich der Qualitätssicherung durch technische Kontrolle wurden die Ersterhebungen und Erfahrungen bezüglich der Unternehmerbewertung zusammengefasst und strukturiert, wobei der Großteil der Unternehmen mit dem Leistungserbringungswert „gut“ nach der Schulnotenskala eingestuft werden konnte. Seit Ende des Jahres erfolgt diese Unternehmensbewertung mittels EDV.

Für geplante Sanierungsvorhaben bis Ende 2003, die mit Treuhändern abgewickelt werden sollen, sind die erforderlichen öffentlichen Ausschreibungen eingeleitet und einige Projekte Ende des Jahres bereits vergeben worden.

Im Bereich der Wohnhaussanierungen waren per 31. Dezember 2001 276 Sanierungs-Bauvorhaben in

Umsetzung befindlich, die sich nach der Art der Finanzierung wie folgt untergliedern lassen:

- Mietzinsreserve:
135 Vorhaben
- § 18-Verfahren ungefördert:
53 Vorhaben
- § 18 Verfahren gefördert:
30 Vorhaben
- Sockelsanierungen:
58 Vorhaben

Darin enthalten sind 72 Bauvorhaben, die erst im Jahr 2001 begonnen wurden. Von diesen wiederum werden 17 Vorhaben entsprechend der Thermischen Wohnhaussanierung (THEWOSAN) mit Vollwärmeschutzfassaden versehen.

Hausbetreuung

Seit der Aufhebung des Hausbesorgergesetzes mit Wirksamkeit vom 1. Juli 2000 gelten in diesem Bereich die allgemeinen arbeitsrechtlichen Bestimmungen, wie das Arbeitszeitgesetz und das Arbeitsruhegesetz. Lediglich die bestehenden Dienstverhältnisse unterliegen nach wie vor dem Hausbesorgergesetz. Wiener Wohnen hat in diesem Bereich im Bedarfsfall weiterhin auf Fremdreinigungsfirmen zurückgegriffen.

Der Personalstand im Hausbesorgerbereich (aktive Dienstverhältnisse exklusive Abwesenheitsvertreter) hat sich im Jahr 2001 wie folgt entwickelt:

Stand per 31. Dezember 2000:	3.606 Personen
Gelöste Dienstverhältnisse bis 31. Dezember 2001:	188 Personen
Stand per 31. Dezember 2001:	3.418 Personen

Diese 3.418 HausbesorgerInnen betreuten per 31. Dezember 2001 1.837 Wohnhausanlagen bzw. Teile davon. Darüber hinaus waren 47 Fremdreinigungsfirmen mit der Betreuung von Wohnhausanlagen betraut.