

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten (MA 16)

Grundsätzliche Vorbemerkung

Das Jahr 2002 war wie das Vorjahr geprägt durch eine umfassende Konsolidierung der gesamten Tätigkeit. Änderungen im Bereich der wohnrechtlichen Bestimmungen durch die Wohnrechtsnovelle 2002, die Mietrechtsnovelle 2001 sowie das mit 1. Juli 2002 in Kraft getretene Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG) hatten Auswirkungen auf die Tätigkeit der MA 16.

Zentrale Schlichtungsstelle

In der Zentralen Schlichtungsstelle betrug der Gesamteinlauf im Jahr 2002 3.113 Geschäftsstücke, dem ein Gesamtauslauf von 4.054 Geschäftsstücken gegenübersteht. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies beim Einlauf eine Steigerung von 4,39 Prozent, beim Auslauf von 29,85 Prozent dar. Der Aktengesamtstand konnte damit deutlich reduziert und die Verfahrensdauer im Schnitt verkürzt werden.

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

Durch das Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes 2002 per 1. Juli 2002 wurde im Bereich des Nutzwertfestsetzungsverfahrens ein erheblicher Mehraufwand in der Bearbeitung der nach den neuen Bestimmungen gestellten Anträge beobachtet, ebenso wie in der telefonischen und persönlichen Auskunftserteilung.

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

Am schwierigsten und auch sehr zeitaufwändig sind nach wie vor die mündlichen Schlichtungsverhandlungen, die nach dem MRG (§ 37 Abs. 3 Z 12) dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und nach dem WEG 2002 zwingend vorgeschrieben sind.

Die Kanzlei hat 2002 6.147 Schriftstücke erstellt (2001: 6.925). In der Anzahl der Schriftstücke nicht enthalten sind jene, die von den Referenten ohne

Inanspruchnahme der Schreibstelle erstellt werden, um vor allem Standardschreiben oder zweckmäßige Enderledigungen wie etwa Bescheidherstellungen zu § 6 MRG zeitsparend und verwaltungsvereinfachend herzustellen. Trotz der gegenüber dem Vorjahr verminderten Anzahl von Schriftstücken ist der Kanzleiaufwand vor allem in qualitativer Hinsicht als hoch zu werten (z. B. aufgrund der ELAK-Protokollierung und der Erstellung von aufwendigen Bescheiden und Wohnbeihilfeberufungen).

Wie schon in den Jahren 2000 und 2001 wurde das neue Protokollsystem „ELAK“, in dem eine genauere und schlüssigere Protokollierung der Antrags- und Verfahrensparameter zu erfolgen hat, in neuen Softwareversionen 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. Sowohl die Kanzlei als auch Referenten und insbesondere die Amtsgehilfen sind mit dieser Tätigkeit betraut. Es werden enderledigte Akten verscannt und (Speicherung auf einem magnetisch-optischen Datenträger) danach skartiert, sodass 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 weiter reduziert werden.

Vorarbeiten zur Einführung des ELAK (elektronischer Akt) in Zusammenarbeit mit der ADV werden in der Form vorgenommen, dass 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 2002 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 Jahre 2002 waren 193 Berufungen zu behandeln (219 im Jahr 2001).

Außenstellen der MA 16 (Bezirksschlichtungsstellen)

In den insgesamt 10 Außenstellen wurden im Jahr 2002 5.624 Anträge gestellt (2001 5.546 Anträge).

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Unter Berücksichtigung eines Aktenanfangsstandes am 1. Jänner 2002 von 3.862 ergab dies 9.486 zu bearbeitende Fälle wovon 5.584 einer Erledigung zugeführt wurden. Dies ergibt einen Aktenstand gegenüber dem Vorjahr (3.862) von 3.902 per 31. Dezember 2002.

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

Wohnungskommissionen

Im neunzehnten Jahr des Bestandes der Wohnungskommission nahm die Anzahl der Geschäftsfälle in allen Kommissionen neuerlich in außerordentlich hohem Ausmaß zu. Worauf diese Schwankungen zurückzuführen sind, kann nur vermutet werden. Die Ende des Jahres 2002 verzeichnete Steigerung um insgesamt 37 Prozent ist wahrscheinlich auf die Einbürgerungen der letzten drei Jahre zurückzuführen.

Die Tatsache, dass seit 1. Jänner 2000 fachärztliche Atteste nicht mehr durch das Unternehmen Wiener Wohnen dem Amtsarzt zur Bewertung vorzulegen, sondern aus organisatorischen Gründen den Wohnungskommissionen zugefallen sind, bedeutet nicht unbeträchtlichen Aufwand an Zeit und Arbeit, mussten doch 1.455 Atteste zur Beurteilung einer medizinischen Indikation aufbereitet werden. Auf die fünf Kommissionen aufgeteilt, ergibt sich folgendes Bild:

Arbeitsanfall in den Wohnungskommissionen 2002

Wohnungskommission I	1.359 Fälle
Wohnungskommission II	1.635 Fälle
Wohnungskommission III	1.072 Fälle
Wohnungskommission IV	1.525 Fälle
Wohnungskommission V	835 Fälle
Insgesamt	6.426 Fälle

Zur Entgegennahme dieser Anträge bzw. Beschwerden wurden insgesamt 89 Sprechstage abgehalten. Für die 55 Plenarsitzungen waren 55 vorbereitende, sogenannte „Präsidialsitzungen“ zur Festsetzung der Tagesordnung und Vorberatung erforderlich. Die 6.171 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 wieder einmal sehr deutlich, dass festgelegte Richtlinien nicht immer ausreichen, und somit 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 ausgeprägt. Bemerkenswert in diesem Zusammenhang ist die weitere Zunahme jener Fälle, die im Zuge der sogenannten „Direktvergabe“ eine Vorreihung begehren bzw. die Zunahme jener Fälle, die seitens der Kommissionen überhaupt eine Vormerkung zugesprochen erhielten. Dazu ist zu bemerken, dass noch immer eine große Zahl von Beschwerdeführern versucht, die Kommissionen vor „vollendete Tatsachen“ zu stellen, bzw. bei Anrufung der Kommission eine positive Entscheidung lediglich als „Formsache“ betrachtet und bei negativen Entscheidungen mitunter sogar aggressiv reagieren. Bemerkenswert ist außerdem, dass erstmals Gemeindemieter wegen überhöhter Privatablöse das Recht zur Direktvergabe entzogen werden musste.

Insgesamt 1.640 Fälle führten zu einer positiven Begutachtung durch die Kommission. Gegenüber dem Jahr 2001 bedeutet dies einen nicht erwarteten nochmaligen Anstieg. Bemerkenswert dabei ist die neuerlich steigende Zahl von befürworteten „Wohnungswechseln“, 237 an der Zahl.

Obwohl es vergangenes Jahr nahezu unwahrscheinlich schien hinsichtlich der Einhelligkeit der Entscheidungsfindung eine weitere Steigerung zu prognostizieren, wurden wieder nur drei Beschlüsse mit Stimmenmehrheit gefasst. Dies ergibt für das Jahr 2002 weiterhin den nahezu unglaublichen Prozentsatz von 99,9 Prozent 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 2002 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.

Referat Energie

Im Sinne des vom Gemeinderat beschlossenen Klimaschutzprogramms konnten durch die Umstellung von Ölheizung auf Fernwärmeheizung bei drei Anlagen, von Gasheizung auf Fernwärmeheizung bei vier Anlagen sowie beim Umbau von Deckenheizung auf Radiatorenheizung bei zwei Anlagen Emmissionseinsparungen erreicht werden.

Dezernat Budget und Rechnungswesen

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 45.000 Rechnungen bewältigt und ein Arbeitsvolumen von rund 108.300.000 EUR durchgeführt.

Dezernat Planung

Im Zeichenbüro wird neben der Plananfertiigung auch die Planung von fixen Möbelverbauten für Schulen, Lehrküchen und Physiksälen durchgeführt. Im Jahr 2002 handelte es sich um 13 Projekte. Weiters werden von bestehenden Gebäuden Neuaufnahmen mittels CAD durchgeführt.

Warn- und Alarmsystem

Das Warn- und Alarmsystem besteht zur Zeit aus 160 Sirenenanlagen. Infolge der veralteten Technik der Auslösestellen des Warn- und Alarmsystems wurde mit der Erneuerung begonnen. In Abstimmung mit der Magistratsdirektion-Hilfs- und Sofortmaßnahmen wird die Organisation und Koordination des jährlichen Probebetriebs vorgenommen.

Dezernat Bedienstetenschutz

Die laufende Betreuung nach dem Wiener Bedienstetenschutzgesetz 1998 durch die Präventivdienste, welche im Jahre 2001 beauftragt wurden, brachte folgende Schwerpunkte:

Prüfung der vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechend der Sicherheits- und Gesundheitsschutzdokumente, Durchführung von gesundheitsfördernden Maßnahmen, Eignungs- und Folgeuntersuchungen, Bildschirmbrillenuntersuchungen und Unterweisungen, sowie die Erstellung von Fluchtwegbeschilderungskonzepten und Beratung der Dienststellen bei der Planung von Arbeitsstätten. Fortführung der Brandschutzevaluierungen (bisher in rund 70 Objekten) gemeinsam mit den Amtssachverständigen der Magistratsabteilungen 36 und 68 sowie Einleitung der Umsetzung der hier aufgezeigten Maßnahmen.

Dezernat wirtschaftliche Angelegenheiten und Kostenrechnung

Aufgabenschwerpunkt des Dezernats im abgelaufenen Verwaltungsjahr war die Mitwirkung im Projekt zur Neugestaltung der Immobilienwirtschaft der Stadt Wien.

Im internen Reorganisationsprojekt der MA 23 zur Neuorganisation des Bereichs MA 23-Infrastrukturdienste wurde vom Dezernat die Projektleitung und Projektdurchführung übernommen.

Der laufende Betrieb der Kostenstellenrechnung mit dem System PKIS im SAP R/3 wurde sichergestellt.

Dezernat Controlling

Im Bereich Controlling wurde Projektcontrolling für die laufenden Bauvorhaben Generalsanierung Schule 10., Carl Prohaska-Platz und Generalsanierung 1., Urania durchgeführt. Außerdem wurde für 25 Schulbauvorhaben ein Kostencontrolling, sowie eine Aufstellung von Grundlagen zur Kostenrechnung durchgeführt.

Gruppe Rathaus

Im Verwaltungsjahr 2002 wurde im Wiener Rathaus und weiteren 40 Amtshäusern im 1. und 8. Bezirk die laufende Erhaltung und der alles umfassende Gebrechendienst durchgeführt.

Darüber hinaus wurden ca. 46 Büroraumadaptierungen mit ca. 10.000 m² im Einvernehmen mit der Magistratsdirektion-Verwaltungsorganisation vorgenommen, im Rathaus wurde die Generalinstandsetzung der Wappensaalgruppe inkl. Klima- und Lüftungsanlage fertiggestellt, im Amtshauskomplex Bartensteinblock wurde mit 3.500 m² Dachgeschoßausbau begonnen und die Fassadensanierung im Amtshaus 1., Rathausstraße 9 fertig gestellt. Die (behindertengerechte) Umgestaltung des Eingangsbereichs samt Portierloge und Aufzugsanlage im Amtshaus 1., Schottenring 22-24 wurde durchgeführt.

Weiters wurde für die MA 9 im Hof des Wiener Rathauses das Projekt eines 3-geschoßigen Tiefspeichers für Archivzwecke sowie eines behindertengerechten Aufzugs und eines Werkstättentrakts vorbereitet und bis zur Wirtschaftlichkeitsbesprechung betrieben. Außerdem wurden im Bereich Fördertechnik eine Aufzugsanlage erneuert, ein Kleinlastenaufzug neugestaltet und drei 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 11, MA 12, MA 13, MA 15 und MA 51 durchgeführt. Zusätzlich zu den laufenden Erhaltungs-

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

arbeiten wurden in den Amtshäusern Aufzugsinstandsetzungen, Erneuerung von WC-Einheiten, Heizungsumbauten und der alles umfassende Gebrechensdienst durchgeführt.

Von den vielen Projekten, die 2002 realisiert wurden, sind besonders hervorzuheben:

- Amtshaus 1., Wipplingerstraße 6–8: Adaptierung von Räumlichkeiten im Erdgeschoß für das Meldewesen;
- Amtshaus 18., Bastiengasse 36–38: Adaptierung für das Pass- und Fundwesen;
- Fortsetzung der größeren baulichen Instandsetzung im Amtshaus 20., Dresdner Straße 75–79;
- Erweiterung und Zubau zum Bezirksmuseum in 22., Kagraner Platz 54; Fertigstellung der Generalinstandsetzungen der Kindertagesheime in 20., Vorgartenstraße 71, 12., Haebergasse 1 und 11., Wilhelm-Kreß-Platz 33, sowie des Turnsaalzubaus bei der Schule 23., Erlaaer Straße 74 und des Zubaus bzw. der Generalinstandsetzung der Schule 10., Josef-Enslein-Platz 1–3 und 10., Carl-Prohaska-Platz;
- Fortsetzung der Generalsanierung und Erweiterung der Schule für körperbehinderte Kinder in 18., Währinger Straße 178–181;
- Beginn der Generalinstandsetzungen der Schulen 3., Kolonitzgasse/Löwengasse, 6., Corneliugasse 6 und des Kindertagesheims 3., Erdbergstraße;
- Aufstellung von mobilen Klassen bei den Schulen 13., Veitingergasse und 21., Ostmarkgasse;
- Fertigstellung des Dachgeschoßausbaus der Schule 8., Lange Gasse 36;
- Fortsetzung mit der Generalsanierung und der Errichtung eines Mehrzwecksaales in Form eines Stahlbaus am Dach der Urania;
- Weiterführung der Sanierungsarbeiten der Kirche in 3., Kolonitzplatz „St.Othmar“ und Fertigstellung der Sanierung der Kirche in 23., Breitenfurter Straße „St.Petrus“;
- Fortsetzung des Kindertagesheimneubaus in 22., Bernoullistraße/Dolfi Gruber Weg;
- Die Errichtung einer Berufsschule für Gartenbau in 22., Donizettiweg und die Errichtung einer Herberge für von Obdachlosigkeit bedrohten Menschen in 21., Siemensstraße 109 wurden fortgesetzt;
- Beginn der Planungen für den Umbau der Arena in Wien 3., Baumgasse 80.

Gruppe Nachrichtentechnik

Die Gruppe Nachrichtentechnik wickelt nachrichtentechnische Projekte für die Dienststellen der Stadt Wien ab, die haustechnisch von der MA 23 betreut werden. Die Schwerpunkte der Tätigkeiten lagen im weiteren Ausbau und der Pflege des Kommunikationsnetzes für Sprache und Datenverkehr sowie der Erweiterung und Erneuerung aller nachrichtentechnischen Einrichtungen. Für diverse Vereine und sonstige magistratsnahe Institutionen wurden die Preisangemessenheiten für Brandmeldeanlagen, Leitungsnetze und Alarmanlagen durchgeführt, in Schulen, Amtshäusern und Betrieben wurden KAT 5 Netze errichtet bzw. erweitert. Weiters wurden in Schulen und Kindertagesheimen neue Beschallungs- und Uhrenanla-

gen installiert, in Abstimmung mit der Wache Rathaus wurden in diversen Objekten der Stadt Wien, wie Kindertagesheimen, Passämtern, Fundamt und MA 12, Alarmanlagen errichtet. Für das neu geschaffene Passwesen wurde die Planung, Ausführung und Erweiterung von Nummernanzeigen und Aufrufanlagen inkl. Verkabelung durchgeführt. In Objekten der MA 10 und MA 11 wurden Brandmeldeanlagen errichtet, erweitert bzw. überprüft.

Unabhängig von obgenannten Arbeiten und Beschaffungen wurden noch laufende Instandhaltungsarbeiten, Adaptierungen von Telefon- und anderen nachrichtentechnischen Versorgungen im Zuge von Umorganisationen (Übersiedlungen, usw.), Einschulungen an Endgeräten, sowie kundenspezifische Abklärungen vorgenommen.

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, sowie an ortsveränderlichen Geräten in der Werkstätte der Betriebsgruppe vorgenommen.

Für die Magistratsdirektion-Hilfs- und Sofortmaßnahmen und für den Permanenzingenieur wurden zahlreiche Einsätze getätigt. Weiters stellt die Betriebsgruppe einen Journdienst 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 2002 wurden 2.509 Störungen vor Ort bearbeitet, wobei 2.410 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 Benützungsbereinkommen für Dienststellen der Hoheitsverwaltung für Räume in städtischen Wohnhäusern.

Hauspersonalreferat

Diesem obliegen alle Aufgaben als Dienststelle des Personals der Ämterreinigung (Hausaufseher,

Anzahl der von der MA 23 verwalteten Objekte, vermieteten Wohnungen und Lokale (Stand 31. Dezember 2002)

Bezirk	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	außerh. Wiens	Summe
Amtshäuser																									
Objekte	12	1	5	1	1	1	3	4	2	2	4	3	2	2	1	2	2	1	4	2	1	3	1	0	60
Wohnungen	6	1	1	1	1	1	2	1	2	1	2	3	1	2	2	1	2	1	1	2	1	1	1	0	37
Lokale	55	3	6	4	2	2	6	14	3	7	6	21	9	2	8	6	9	6	10	8	18	8	2	0	215
Häuser für verschiedene Zwecke																									
Objekte	12	15	2	2	4	5	1	6	5	4	6	3	4	5	6	9	1	2	12	5	9	5	12	1	136
Wohnungen	8	12	0	0	1	18	11	6	0	0	21	32	0	32	37	2	0	0	21	0	0	1	1	0	203
Lokale	97	32	38	0	4	23	3	15	6	5	20	8	5	8	10	18	2	3	9	11	13	11	9	1	351
Kirchen, Kapellen, (inkl. Patronate)																									
Objekte	1	1	2	0	3	0	0	0	0	0	1	1	1	1	0	1	1	0	1	1	0	2	4	0	21
Einmietungen für Dienststellen*)																									
Objekte	17	7	9	1	0	3	3	4	4	5	5	5	0	1	4	3	3	0	0	4	6	6	1	1	92 + 103*
Wohnungen	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2
Lokale	22	2	20	1	0	0	2	6	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	6	7	0	0	70
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	1
Summe Objekte	42	24	18	4	8	10	7	14	11	11	16	12	7	9	11	15	7	3	17	12	16	16	18	2	310

*) Zu den o.a. Einmietungen für Dienststellen in gemeindefremden Häusern kommen noch 103 Einmietungen in städtischen Wohnhäusern.

Amtshauswarte, Reinigungspersonal) sowie die dazugehörigen wirtschaftlichen Angelegenheiten hinsichtlich des Reinigungsmaterials, wie Bestellung aller Reinigungsgeräte und Reinigungsmaterialien und hinsichtlich der Führung des Inventars der Amtshäuser.

Hochbau (MA 24)

Das Jahr 2002 war für die MA 24 das zweite Jahr im Status eines Betriebes gemäß § 72 der Wiener Stadtverfassung. Wie im Kontrakt mit dem amtsführenden Stadtrat der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung sowie dem Magistratsdirektor vereinbart, übernahm die Abteilung zahlreiche Aufgaben im Bereich Hochbau auf die nachfolgend näher eingegangen wird. Aufbauend auf die mit den Kunden abgeschlossenen Arbeitsvereinbarungen wurden detaillierte Arbeitsprogramme vereinbart, wobei ein Katalog mit folgenden Produkten angeboten wurde:

- 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, -beratungen, Stellungnahmen und Subventionsprüfungen
- P 8 Abwicklung von Baumaßnahmen
- P 9 Mitarbeit in Standardisierungsfragen
- P10 Personenbezogene Sonderaufgaben, Öffentlichkeitsarbeit sowie andere Marketingmaßnahmen

Ausgaben und Einnahmen

Aus finanzieller Sicht war das Jahr 2002 sehr erfolgreich, weil der Kostendeckungsgrad von 78 Prozent im Vorjahr auf 81 Prozent gesteigert werden konnte. Gesamtausgaben von 4.514.436 EUR standen Einnahmen von 3.665.415 EUR gegenüber.

Bei den Produkten, für die Einnahmen veranschlagt waren, konnte der angestrebte Kostendeckungsgrad überschritten werden. Bei den Ausgaben wurde ein Teil der zur Verfügung stehenden Mittel für die Erneuerung der EDV-Ausstattung und für die Fortbildung der Mitarbeiter verwendet.

Wichtige Leistungen nach Produktgruppen

Im Jahr 2002 betreute die MA 24 rund 30 Dienststellen, Betriebe und Unternehmungen bei ihren Vorhaben. Nachfolgend wird eine Auswahl der wichtigsten Projekte und deren Auftraggeber angeführt:

Baubetreuung

- 1., Schottentor, Sanierung der Passage, MA 28
- 2., Wittelsbachstraße 6, Zubau und Sanierung der Schule, MA 56
- 3., Schlachthausgasse 41a, Umbau Sozialzentrum für Obdachlose, MA 12
- 5., Einsiedlergasse 2, Zubau einer Wagenhalle, MA 48
- 16., Ottakringer Bad, Sanierung, MA 44
- 17., Schafbergbad, Sanierung, MA 44
- 19., Krapfenwaldbad, Sanierung, MA 44
- 19., Stadtgut Am Cobenzl, Neubau von Stallungen und einem Bürogebäude, MA 49-L
- 22., Friedhof Süßenbrunn, Neubau einer Aufbahrungshalle, MA 43
- 22., Bohmann-Hof, Sanierung der Wohnhausanlage, Wiener Wohnen
- 23., Rößlergasse, Wohnhausneubau, Wiener Wohnen
- 23., Dernjagasse, Wohnhausneubau, Wiener Wohnen

Projektmanagement

- 7., Neubaugürtel, Neubau der städtischen Hauptbücherei, MA 13

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

- 10., Kaiser-Franz-Josef-Spital, Neubau des Geriatriezentrums und der Küche, Wiener Krankenanstaltenverbund
- 22., Städtisches Strandbad Gänsehäufel, Sanierung, MA 44

Leistungsbeschaffung

- Ausschreibung von Baubetreuerleistungen zur Sanierung von 63 Wohnhausanlagen von Wiener Wohnen
- Ausschreibung von 18 Gebietsbetreuungen für die flächendeckende Betreuung aller 23 Bezirke, MA 25
- Ausschreibung eines Hausverwaltungsvertrags für Wohnungen in Gebäuden der Feuerwehr, MA 68
- Ausschreibung der Lieferung von Fertigen für die Kindertagesheime der Stadt Wien, MA 11A

Örtliche Bauaufsicht

- Neubau eines Wohnheimes im Auftrag der MA 23
- Sanierung eines Wohnheimes im Auftrag der MA 23

Abwicklung von Gestaltungswettbewerben

- 18, Pötzleinsdorfer Höhe – Friedhof Neustift, Gutachterverfahren im Auftrag der MA 43

Fachbegutachtungen, -beratungen, Stellungnahmen und Subventionsprüfungen

Es wurden neun Fachbegutachtungen und 23 Subventionsprüfungen durchgeführt.

Abwicklung von Baumaßnahmen

Neben der laufenden Erhaltung von Objekten der Magistratsabteilungen 31, 38, 42, 47, 49-L, 54, 57, 59, 68, 69 und der Museen der Stadt Wien wurden noch folgende wichtige Aufgaben erfüllt:

- Periodische Untersuchungen, Reinigung und Erhaltung der rund 800 in der Verwaltung der MA 7 stehenden Denkmalanlagen in Wien
- 12, Museumsdepot Klährasse, Sanierung
- 13, Hermesvilla, Lainzer Tiergarten, Erhaltungsarbeiten
- 15, Schwendermarkt, Neugestaltung, MA 59
- 17, Lidlgasse 5, Neubau der Werkstätte der MA 48
- 18, Tempel im Pötzleinsdorfer Park, Erhaltungsarbeiten, MA 42

Fortbildung der Mitarbeiter

Das Bestreben der Europäischen Union, das öffentliche Auftragswesen zu vereinheitlichen und transparent zu gestalten und daraus resultierende bevorstehende Änderungen in der österreichischen Gesetzesgebung werden eine intensive Auseinandersetzung mit der Materie erfordern. Die MA 24 hat aus diesem Grund schwerpunktmäßig ihren mit Vergabeangelegenheiten befassten Mitarbeitern den Besuch einschlägiger Fortbildungsveranstaltungen ermöglicht. Die darin gewonnenen

Erfahrungen werden abteilungsintern kommuniziert und in internen Vorträgen weitergegeben.

Internet und Intranet

Seit dem Jahr 2000 stellt die MA 24 auf der Internetseite www.wien.gv.at/ma24 die Unterlagen aktueller Ausschreibungen zum kostenlosen Download bereit. Die Wirtschaft zeigt zunehmendes Interesse an dieser modernen Art des Vertriebs, was sich darin zeigt, dass von 2001 auf 2002 der Anteil der von den Bietern selbst ausgedruckten Angebote von 10 Prozent auf rund 50 Prozent gestiegen ist.

Die magistratsinterne Homepage der MA 24 wurde im Berichtsjahr in der Gestaltung verbessert, wobei der den Kunden zugängliche Teil wesentliche funktionale und optische Verbesserungen erfuhr. Neben Publikationen und einer Präsentation der Leistungen der MA 24 wurden auch Leistungsverzeichnisse der von der MA 24 abgeschlossenen Rahmenverträge bereitgestellt.

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

Der MA 25 obliegt im Rahmen der geschäftseinteilungsmäßig übertragenen Aufgaben im Bereich **Stadterneuerung** die Erstellung von technisch-wirtschaftlichen Gutachten und Stellungnahmen in Wohn- und Mietrechtsangelegenheiten. Dazu auch jene Begutachtungen, wo Förderungsmittel für die Wohnhaus- und Wohnungssanierung nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus-sanierungsgesetz (WWFSG 1989) in Anspruch genommen werden.

Ein weiteres umfangreiches Aufgabengebiet ist die Tätigkeit als Amts(Bau-)Sachverständige über Auftrag der MA 16-Schlichtungsstelle oder der Gerichte bei 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 Voraussetzung für die Freigabe der Finanzierungsmittel, sowie die Kontrolle und Überwachung der Einhaltung der Wettbewerbsanforderungen bei der Errichtung jener Objekte, die über Entscheidung der Bauträger-Wettbewerbe bzw. des Grundstücksbeirats der Förderung zugeführt wurden, ist dann die Aufgabe der Aufsichtsorgane.

Zu den Serviceleistungen der MA 25 im **Neubaubereich** zählen:

- Stellungnahmen zu Anfragen betreffend den baulichen Wärmeschutz;
- Individuelle Energieberatung, insbesondere Unterstützung bei der Planung und energetischen Bewertung von Gebäuden und Gebäudeteilen;
- Bestandsaufnahme (Fotodokumentation), Prüfung der Förderungswürdigkeit hinsichtlich

des bauphysikalischen Nachweises und Zuordnung der Höhe der Förderungsmittel bei Thermisch Energetischer WohnhausSANierung (THEWOSAN);

- Weiterentwicklung des EDV-Programms zur Berechnung von Energiekennzahlen in Zusammenarbeit mit dem Klimaschutzprogramm der Stadt Wien (KLiP-Wien);
- Ausarbeitung der Förderrichtlinien über erhöhte Wärmeschutzanforderungen für klein- und großvolumigen Wohnungsneubau in Abstimmung mit den letztgültigen Normen und EU-Richtlinien, sowie Ausarbeiten der Richtlinie für den Standard Niedrigenergie- bzw. Passivhaus.

Mitarbeiter/innen der Gruppe Neubau wirkten weiters mit bei:

- KLiP-Wien und beim Projekt Umweltmanagement Amtshaus-Team (PUMA-TEAM);
- Fachnormenausschuss (FNA) 175 (Hauptausschuss „Wärmeschutz von Gebäuden und Bauteilen“ und Arbeitsgruppe „Anforderungen an den Wärmeschutz“);
- Sachverständigenbeirat Energieausweis im Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB);
- ÖkoKauf Wien Projekt für Umweltgerechte Ausschreibungen der Stadt Wien;
- Richtlinien für umweltfreundliche Baustellenabwicklung (EU-Projekt RUMBA);
- Dienststellengespräche als Vorbereitung für den Grundstücksbeirat.

Im Berichtsjahr 2002 wurden von insgesamt 584 Neubauprojekten und von 213 Anträgen im Zuge von Auswechslungs- oder Bestandsplänen die förderbare Nutzfläche berechnet. Für 2.730 Wohneinheiten mit einem Bauvolumen von rund 320 Mio. EUR wurden Prüfberichte vor Zusicherung erstellt. Weiters verfassten die Mitarbeiter/innen der MA 25 für 3.134 Wohneinheiten und 856 Heimeinheiten mit einem Bauvolumen von rund 685 Mio. EUR Endprüfberichte.

Die MA 25 ist auch als Auftraggeberin der **Wiener Gebietsbetreuungen** tätig, wobei anzumerken ist, dass eine Gebietsbetreuung, nämlich jene in 2., Karmeliterviertel durch Mitarbeiter/innen der MA 25 selbst geführt wird.

Grundsätzlich stellen die Gebietsbetreuungen als bezirksbezogene Serviceeinrichtungen ein umfassendes Informations- und Beratungsangebot zu Fragen des Wohnens, des Wohnumfeldes, der Infrastruktur, der Stadterneuerung, des Gemeinwesens und des Zusammenlebens in den Betreuungsgebieten zur Verfügung, wobei eine dieser Servicestellen als mobile Gebietsbetreuung auf die Betreuung von Problemhäusern im gesamten Stadtgebiet spezialisiert ist. In Ergänzung des Leistungsangebots von Wiener Wohnen wird in einigen Bezirken, die eine besonders große Anzahl städtischer Wohnhausanlagen aufweisen, ein neues „Vor-Ort-Service“ in den Gebietsbetreuungen angeboten.

Hervorzuheben ist, dass in allen Gebietsbetreuungen bei individuellen Problemen auch persönliche



Das Grätzelfest 2002 für Groß und Klein am Karmelitermarkt ist ein Beispiel einer gelungenen Gemeinschaftsaktion, an der die Gebietsbetreuung sowohl im Rahmen der Organisation als auch bei der Gestaltung aktiv beteiligt war.

Beratung zur Verbesserung der Wohnsituation und Wohnumgebung angeboten wird, sowie Wege zur Selbsthilfe aufgezeigt und bei der Beilegung von Interessenskonflikten unterstützend mitgewirkt wird. In den dezentralen Servicestellen wird in direktem Kontakt vor Ort mit der Bevölkerung oft wertvolle Vermittlungsarbeit geleistet und bei Gemeinschaftsprojekten bzw. bei Grätzelfest- und Gebietsmanagementaktivitäten mitgewirkt. Dies trägt zur Stärkung des Gemeinwesens und zur Verbesserung der Lebens-, Wirtschafts-, Wohn- und Umweltsituation bei und unterstützt die Aktivitäten der sozialen und kulturellen Infrastruktur in den Betreuungsgebieten.

Erwähnenswert für das Berichtsjahr ist auch, dass von der MA 25 gemeinsam mit dem Wiener Wirtschaftsförderungsfonds ein mit EU-Mitteln gefördertes Grätzelfestmanagement für Teile des 2. (Volkert- und Alliiertenviertel) und des 20. Bezirkes (Viertel um den Wallensteinplatz) eingerichtet wurde. Ferner wurde im Jahr 2002 ein zusätzliches Beratungslokal im „George-Washington-Hof“ für die Betreuung städtischer Wohnhausanlagen im 10. Bezirk eröffnet.

Für die 2002 in Wien stattfindende internationale Tagung der International Federation of Housing and Planning (IFHP-Kongress) im Juli des Berichtsjahres wurden zweisprachige Ausstellungstafeln zur Präsentation der Schwerpunkte der Wiener Gebietsbetreuungsarbeit gestaltet und fachbezogene Führungen durch zwei ausgesuchte Betreuungsgebiete angeboten.

Unter Einbeziehung von Vortragenden aus den Gebietsbetreuungen wurde ein zweitägiges Weiterbildungsseminar zum Themenschwerpunkt

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

„Wohngifte – Schimmel was tun?“ gemeinsam mit der Camillo-Sitte-Schule (3., Leberstraße) und der Umweltberatung der MA 22 organisiert, das durch die MA 50 mit Mitteln der Wohnbauforschung unterstützt wurde.

Zur Sicherstellung der Serviceleistungen der Gebietsbetreuungen ab dem Kalenderjahr 2003 musste im Berichtsjahr von der MA 25 eine europaweite Ausschreibung durchgeführt werden. Die erforderlichen Anträge wurden fristgerecht im Wohnbauausschuss eingebracht und genehmigt. Die Tätigkeit der Gebietsbetreuungen konnte deshalb ohne Unterbrechung fortgesetzt werden.

Zur Präsentation der Gebietsbetreuungsaktivitäten wurde von der MA 25 eine Subdomain mit dem Namen www.gebietsbetreuungen.wien.at angemietet. Die Gebietsbetreuungen werden in Zukunft hier die Möglichkeit haben, grätzelbezogene Informationen mit Genehmigung der MA 25 ins Internet zu stellen.

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 beispielsweise ein Berechnungsprogramm für den Heizwärmebedarf, ein Pauschalierungssystem der „Kleinen Wohnungsverbesserung“ für die überschlagsmäßige Errechnung der förderbaren Kosten, Richtpreisverzeichnisse über Fenster, Informationen zur Solarförderung, Informationen zu Baukostenveränderungen und Indexwerten sowie Berechnungsprogramme für verschiedene Arbeitskategorien.

Das von der MA 25 angebotene Informationsservice wurde im Berichtsjahr um folgende Angebote erweitert:

- Die Gebietsbetreuung Kalvarienbergviertel (GB 17/18) wurde mit aktuellen Veranstaltungen präsentiert;
- Die Downloads der Baukostenveränderungen wurden um einige Zugriffsmöglichkeiten erweitert;
- Auch bei der Bauphysik sind durch die Weiterentwicklung in der Bautechnik und der Herausgabe von neuen Ö-Normen, sowie die Umsetzung der Zielvorgaben hinsichtlich der CO₂-Emissionen im Klimaschutzprogramm die Informationen und die Downloads auf den Latestand gebracht worden.

Im Berichtsjahr 2002 sind in der MA 25 durch die Beauftragten des Referats EDV und Medien 39 PC-Arbeitsplätze erneuert worden. Die restlichen PCs der Abteilung wurden ebenfalls auf Windows 2000 aufgesetzt, um die strategische Vorgabe der MA 14-ADV umzusetzen und den Mitarbeiter/innen ein einheitliches Arbeiten zu ermöglichen. Die Hardwareausstattung wurde durch Notebook und Videobeamer erweitert, um die Möglichkeit von Präsentationen und abteilungsinternen Mitarbeiter/innenschulungen zu schaffen. Aus wirt-

schaftlichen Überlegungen und Gründen der Kostenersparnis wurde ein abteilungseigener Fileserver angekauft. Es wurde auch eine Zugriffsmöglichkeit für die Mitarbeiter/innen der MA 7 auf das eingerichtete Fotoarchiv der MA 25 geschaffen.

Technisch-wirtschaftliche Gutachten und Stellungnahmen in Wohn- und Mietrechtsangelegenheiten

Im Bereich der Gruppe Stadterneuerung wurden im Jahr 2002 als Folge einer teilweisen Umstrukturierung innerhalb der gesamten Abteilung aus den bisher drei mit Schlichtungs- und Wohnungsverbesserungsaufgaben, sowie mit denkmalpflegerischen Belangen befassten Referaten nunmehr zwei Referate eingerichtet. Auf Grund eines Rückganges an § 18 MRG-Anträgen (Sockelsanierungen) und einer rückläufigen Einreichung zur Beurteilung von denkmalpflegerischen Mehrkosten im Profan- und Sakralbereich wurde die Anzahl der damit befassten Referenten entsprechend reduziert. Demgegenüber war im Berichtsjahr ein leichter Anstieg an Wohnungsverbesserungsakten zu verzeichnen.

Der Aufgabenbereich der beiden Schlichtungsreferate in der Gruppe Stadterneuerung umfasst im Wesentlichen:

- Amts-(Bau-)sachverständigentätigkeit für Schlichtungsstellen und Gerichte gemäß Mietrechtsgesetz (MRG), Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und Wiener Wohnbau Förderungsgesetz (WWFSG).
- Feststellung der denkmalpflegerischen Kosten unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesdenkmalamts (BDA), der MA 7 und der MA 19 an und in Gebäuden, Sakralbauten und diversen Anlagen.
- Prüfung der Anträge zur Förderung von Schallschutzmaßnahmen, Solar- und Photovoltaikanlagen.
- Prüfung der Anträge und Genehmigung der Förderungsmittel zur Nutzung von alternativen Energien.
- Informations- und Beratungstätigkeit zu Fragen des Wohnens und Sanierens.
- Prüfung der wirtschaftlichen Abbruchreife von denkmalgeschützten Objekten bzw. Gebäuden in Schutzzonen und Assanierungsgebieten.
- Amts-(Bau-)sachverständigentätigkeit im Rahmen der „Kleinen Wohnungsverbesserung“.
- Beratungsservice für Wohnungsanierung und Denkmalschutz.

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 Mitteln des Wiener Altstadterhaltungsfonds. Weiters wird von der MA 25 als Amt der Wiener Landesregierung die Förderung von **Schallschutzeinrichtungen an Hauptstraßen B** (bis März 2002 Bundesstraßen) erledigt. Schließlich wurde von der MA 25 administrativ die gesamte **Solarförde-**

rung der Stadt Wien abgewickelt, beinhaltend die Förderung von thermischen Solar-, Fotovoltaik- und Windkraftanlagen.

Das Referat **Preisbildung** in der MA 25 wurde 2002 im Zuge einer Neugliederung der Gruppe Stadterneuerung personell umstrukturiert, in andere Räume übersiedelt und nunmehr mit den Schlichtungsreferaten organisatorisch enger verknüpft. Zu den Hauptaufgaben zählen:

- Aktualisierung und Fortführung der bestehenden Tabellen und Listen der Baukostenveränderung für Gewerbe und Industrie.
- Mitwirkung an der Textierung der Leistungsbeschreibung Hochbau (LB-H) in der Arbeitsgruppe Hochbau des BMfWA.
- Besuch von Fachveranstaltungen.
- Aufbau eines digitalen Facharchivs unter Zuhilfenahme des Internet.

Der Aufbau eines digitalen Fotoarchivs soll vor allem folgenden Zwecken dienen:

- Beweissicherung von Gebrechen baulicher Art;
- Zustandsfeststellung von Objekten vor Beginn und nach Beendigung etwaiger Sanierungsarbeiten;
- Unterstützende Hilfe bei der Bearbeitung von Akten (Schadensgrad, Ausmaß, etc.).

Ersatzvornahme – Notstandspolizeiliche Maßnahmen

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. Die Hauptaufgaben des Referats können wie folgt kurz dargestellt werden:

Notstandspolizeiliche Maßnahmen gemäß Bauordnung für Wien: Nach Aktenvermerk der zuständigen Magistratsdienststelle wird der festgestellte, Gefahr drohende Zustand mit dem gelindest zum Ziel führenden Mittel unter Einbeziehung von konzessionierten Professionisten beseitigt.

Ersatzvornahmen nach dem Verwaltungs-Vollstreckungsgesetz (VVG): Die vom Verpflichteten nicht erfüllten Bescheide (Aufträge) werden nach einem normierten, abgestuften Verfahren bearbeitet und in letzter Konsequenz an Stelle des Säumigen, auf dessen Kosten durch das Referat unter Einbeziehung von konzessionierten Professionisten erfüllt. Sinngemäß ist der Vergabereferent in diesem Referat tätig, wobei eine Neubestellung nach Ausscheiden der bisherigen Vergabereferentin notwendig wurde.

Sachverständigentätigkeit: Im Sinne der Bauordnung für Wien erfolgt die Mitwirkung bei Begehungen, werden Stellungnahmen, Kostenschätzungen, Kostenüberprüfungen, Erläuterungen und Sachverhaltsdarstellungen für Berufungen bzw. Beschwerden (2. und 3. Verfahrensinstanz, Volksanwaltschaft, Unabhängiger Verwaltungssenat Wien etc.) erstellt.



Beispiel einer Notstandspolizeilichen Maßnahme im 8. Bezirk: Sicherung des frei zugänglichen Gehsteigs gegen herabfallende Teile des Hauptgesimses, der Fassade und des Erkers.

Die im Jahr 2001 begonnene Aufarbeitung der von der MA 64 übernommenen und aller seither neu der MA 25 übertragenen Akten, die daraus abgeleitete Aufstockung des Personals und dessen Schulung sowie die Systematisierung der Arbeitsabläufe wurden fortgesetzt und sollen 2003 beendet werden. In gleicher Weise wurde die materielle Aufrüstung (PC, Foto, Fax, Drucker, Handy, Sicherheitsausrüstung) fortgesetzt und soll ebenfalls 2003 weitgehend abgeschlossen werden.

Für die MA 68 (Feuerwehr) und für die MA 48 (Müllabfuhr, Fuhrpark, Abschränkungen) wurden für deren notstandspolizeiliche Maßnahmen 310 Kostenersatzbescheide in erster Instanz mit einem Gesamtbetrag von 0,2 Mio. EUR 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 enderledigt wurden. Gemäß § 54 BO für Wien wurden 14 Gehsteigsverpflichtungsanfragen der MA 37 mit einer Prüfsumme vom 1,4 Mio. EUR erledigt. Es wurden sieben Wirtschaftlichkeitsabschätzungen für Abbrüche bzw. Bauaufträge in Schutzzonen mit einer Prüfsumme vom 4,7 Mio. EUR erledigt.

Kontrakterstellung für das Jahr 2002 und Qualitätsmanagement

Als Beitrag zur **Qualitätssicherung** des Produkts „Dienstleistung“ konnte eine weitere Optimierung von Verfahrensabläufen erreicht werden, wobei das Abteilungscontrolling eine unterstützende Maßnahme darstellte. Auf Grund der laufenden Aufrüstung bzw. Neuanschaffung von PCs konnten auch im aktuellen Berichtsjahr Fortschritte bei der EDV-unterstützten Bearbeitung von Geschäfts-

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

stücken und in der Telekommunikation erzielt werden.

Bereits im Frühjahr 2002 erfolgte an die MA 25 die Mitteilung, dass für das Kalenderjahr 2003 wieder ein **Leistungskontrakt** zu erstellen ist und das Berichtswesen gemäß den Controllingvorschriften umzustellen sei. Wie schon im Jahr zuvor erstellte jedes Referat der MA 25 unterstützt durch den Geschäftsbereich Organisation in der MD-BC Grundlagen für die verschiedenen Abteilungsziele, sowie die vorgesehenen Produkte und Leistungen. In einem eigens für dieses Vorhaben gebildeten Arbeitskreis erfolgte dann die Detailausarbeitung in laufender Abstimmung mit der für die MA 25 zuständigen Controllingstelle (MD-BD-Gruppe Hochbau und Haustechnik). Die Ausarbeitung wurde sehr wesentlich durch die MD-BC unterstützt, von Beginn an war die Personalvertretung der MA 25 in den Ausarbeitungsprozess eingebunden. Termingerecht konnte dann ein Entwurf für den Kontrakt 2003 mit sieben Produkten und vier Leistungen im Herbst 2002 vorgelegt werden. Die Übergabe der endgültigen Fassung mit der Ausweisung von Indikatoren/Kennzahlen, der voraussichtlichen Budgetaufteilung und einem geschätzten Stundenaufwand sowie den geplanten Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen erfolgte termingerecht Ende November 2002. Der Kontrakt der MA 25 für das Jahr 2003 wurde noch im Dezember 2002 genehmigt.

Im **Kanzlei- und Sekretariatsbereich**, der als Supportstelle vor allem administrativ tätig ist, sind im Jahr 2002 keine grundlegenden Änderungen durchgeführt worden. Die Vorbereitungen für die Einführung des „elektronischen Aktes“ (ELAK) wurden fortgesetzt um für den beabsichtigten Datenaustausch mit der Baupolizei und der Schlichtungsstelle vorbereitet zu sein. Ebenso wird die, für das Frühjahr 2003 ins Auge gefasste Eingliederung der Mietzinsgruppe aus der MA 40 eine besondere Herausforderung darstellen, da in dieser Dienststelle der ELAK bereits eingeführt ist.

Innerhalb der Abteilung wurde im Jahr 2002 ein System der zeitmäßigen Leistungserfassung eingeführt, das die Zuordnung der Ressourcen zu Produkten und Leistungen ermöglicht hat.

Im Berichtsjahr 2002 wurden die Mitarbeiter/innen der Abteilung im Rahmen von Vorträgen vor allem hinsichtlich des Bedienstetenschutzes (z. B. im Verhalten auf der Baustelle, Sicherheits- und Schutzbekleidung) über das Mitarbeiter/innen-Orientierungsgespräch und die Aufgaben der Gleichbehandlungsbeauftragten unterwiesen. Spezielle Schulungen von Mitarbeiter/innen erfolgten für ausgewählte Kapitel der Bauordnung, Bauphysik und Solarthermie.

Haustechnik (MA 32)

Die MA 32 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. Mitarbeiter/innen 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, der Zentralstelle und Controlling in vier Bau- und Planungsbereiche, sowie einer Störungsdienst-Gruppe und einer Haustechnik-Werkstätte mit insgesamt 205 Mitarbeiter/innen gegliedert, wobei Arbeiten mit einem Gesamtvolumen von ca. 24,2 Mio. EUR abgewickelt wurden.

Zentralstelle – Interne Administration

In diesem Bereich wurde im Jahr 2002 die Tendenz Verwaltungsvereinfachung mit steigender Effizienz bei Bearbeitung der Akten und Abrechnung der Leistungen gezielt fortgesetzt. So wurden in der MA 32 ca. 50 Angebotsverhandlungen abgehalten und von der Zentralstelle die Vergabeakten nach Ausschreibungen überprüft und ca. 10.700 Rechnungen inhaltlich und auf korrekte Bearbeitung behandelt. Weiters wurden alle Zusatzangebote über die Fachbereichsleiterkompetenz laufend, preisprüfungsmäßig behandelt. Es wurden auch Stellungnahmen zu Entwürfen von Gesetzen, Ö-Normen sowie ÖVE-Vorschriften abgegeben.

Zentralstelle – Contracting, Begutachtung, Erneuerbare Energie, Technisches Büro

Im Jahr 2002 wurden für diverse Dienststellen sowie für die eigene Abteilung klima- und energie-relevante Messungen im Bereich der Haustechnik inkl. Messprotokolle erstellt. Für die Wiener Bäder wurden die Solaranlagen messtechnisch ausgewertet. Photovoltaikanlagen, wie z. B. Wulzendorfstraße, wurden messtechnisch betreut.

Die bestehende Löschversuchsanlage in der Hauptfeuerwache Floridsdorf wurde optimiert und um eine eigenentwickelte Brennstoffdosieranlage zur Verringerung der Abwasser- und Rauchgasemissionen erweitert.

Auf dem Gebiet Energie-Contracting wurden neben der Weiterführung der Projekte der MA 32 Informationsveranstaltungen auf nationaler und internationaler Ebene abgehalten. Die energetische Sanierung von vier Bezirkshallenbädern mittels Energie-Contracting wurde vergeben, eine weitere Vergabe steht vor dem Abschluss.

Unterlagen für das INTERREG IIIA-Projekt „Conviva“ im Rahmen der Partnerschaft der Stadt Wien mit Bratislava wurden erstellt, sowie die Erkundung von Möglichkeiten für ein Projekt einer Partnerschaft Wien-Sofia durchgeführt. Förderrichtlinien für Biomasseheizungsanlagen wurden erarbeitet und aufgelegt.

Weiters erfolgte die Mitwirkung im Begutachtungsverfahren diverser Bundes- und Landesgesetze bzw. Verordnungen, Erarbeitung von Verordnungsentwürfen, die Ausarbeitung von Antwortentwürfen zu Anfragen und Anträgen von Bezirks-, Gemeinde- und Stadträten, die Erstellung von technischen Gutachten im Auftrag von Dienststellen und Behörden und die Mitarbeit in Prüfungskommissionen. Für die Erstellung von Richtlinien über nationale Emissionshöchstmengen für bestimmte Luftschadstoffe (NEC-Richtlinien), 2001/81/EG, wurde ein Ländervertreter entsandt.

Die Fernwärmeförderungsrichtlinien wurden überarbeitet, im Arbeitskreis Energie der MA 44 und im Komitee für Rohstoff-, Energie- und Umweltforschung wurde mitgearbeitet. Die Harmonisierung mit dem Standardleistungsverzeichnis Haustechnik des Bundes wurde fortgeführt. Es erfolgte die Mitarbeit im österreichischen Normungsinstitut, KliP, PUMA, ÖkoKauf. Auf Ersuchen wurden haus- und maschinenbautechnische Subventionen der Magistratsabteilungen 5, 7, 12, 47 und 57 auf fachliche Plausibilität und Preisangemessenheit überprüft.

Fachbereich 1 – Störungsdienst

Im Jahr 2002 erfolgte die Behebung von ca. 4.000 Störungen und ca. 2.600 Funktionskontrollen an Haustechnikanlagen und Geräten in sämtlichen Objekten der Stadt Wien (Krankenanstalten, Versorgungsbetriebe, Amtshäuser, Schulen, Sporthallen, Kindergärten, usw.) rund um die Uhr, auch an Samstagen, Sonn- und Feiertagen. Für die Erledigung dieser Aufgaben wurden von den Bediensteten des Fachbereichs ca. 75.000 km zurückgelegt.

Im Auftrag der MD-Krisenmanagement und Sofortmaßnahmen und anderer Dienststellen wurden ca. 1.000 Stück Ersatzheizgeräte leihweise ausgeliefert und nicht mehr benötigte Geräte abgeholt. Bis Ende 2002 sind 243 Haustechnikanlagen mit den unterschiedlichsten Funktionen in Betrieb, weitere 44 Anlagen sind zur Aufschaltung vorbereitet.

Fachbereich 2 – Kultur- und Nutzbauten

In den 27 Objekten der MA 68-Feuerwachen wurden im Jahr 2002 neben Instandhaltungs-, Wartungs- und Sanierungsarbeiten auch Neuinstallationen durchgeführt. So wurden in der FW Favoriten der Ausbau des Dachgeschoßes, sowie die Installation einer Fahrzeugauspuffabsaugung, die Generalsanierung der FW Hernals und FW Döbling weitergeführt. Die Generalsanierung der FW Am Spitz wurde abgeschlossen. In der FW Floridsdorf wurde die Rauchgasreinigungsanlage in Betrieb genommen.

Für die MA 49 (Objekte in Wien, NÖ und Steiermark) erfolgten neben Instandhaltungs- auch Neuinstallationsarbeiten und die Planung einer neuen Biomassefeuerung für die Hermesvilla in Lainz. Mit dem Neubau eines Biobauernhofes mit acht Kleintierstallungen wurde begonnen. In der

Gutsdomäne Eßling wurde mit dem Bau einer Maschinenhalle, einer Schafscheune und einer Betriebstankstelle begonnen.

Für Ersatzpflanzungen der MA 42 in allen Bezirken und im Bereich der Neugestaltung der Schnellbahn S 7 wurden Bewässerungsanlagen errichtet. Im Reservegarten Hirschstetten und im Schulgarten Kagran wurde die Sanierung der Lüftungen in den Gewächshäusern vorangetrieben. Der Betrieb, die Reinigung und Instandhaltung der ca. 100 Denkmal-, Trink- und Zierbrunnen der MA 28, teilweise MA 31 und MA 42, wurden gewährleistet. Die Beleuchtung der Weihnachtsbäume in den Bezirken sowie am Rathausplatz wurde sichergestellt.

Fachbereich 3 – Allgemeiner Hochbau, Wohnbau

Der Neubau und die Sanierung von allgemeinen Hochbauanlagen und städtischen Wohnhäusern wurde gemeinsam mit der MA 24-Hochbau durchgeführt. Der nachträgliche Einbau von Heizungen und Warmwasserbereitungen erfolgte in Zusammenarbeit mit der Stadt Wien – Wiener Wohnen.

Die Tätigkeit der Mitarbeiter/innen spannt einen Bogen von der Planung, Ausschreibung, Vergabe und Abrechnung der jeweiligen Arbeiten und Lieferungen, über die Überwachung der Bauausführung bis hin zu einer bürgernahen Betreuung der Anlagen während der Gewährleistungszeit.

Im Jahr 2002 wurde mit dem Neubau der Wohnhausanlage in 23., Rösslergasse sowie mit dem Umbau des Sozialstützpunktes der MA 12 in 3., Schlachthausgasse 41a begonnen. Weiters wurde in drei Alt-Wohnhausanlagen mit ca. 1.200 Wohnungen im Zuge der THEWOSAN-Förderung mit der Adaptierung der Heizung (Einbau von Differenzdruckreglern und Heizkörperventilen mit Thermostatkopf) begonnen.

Der Neubau der Hauptbibliothek Wien (Bearbeitung der gesamten haus- und fördertechnischen Anlagen und Einbau einer Buchtransportanlage), sowie der Neubau Geriatriisches Zentrum Kaiser-Franz-Josef-Spital wurden weitergeführt.

Der Umbau der Schule in 2., Wittelsbachstraße 6 (Erneuerung des Kesselhauses mit Umstellung von ölbeheizten auf gasbefeuerte Kesselanlagen) und der Wohnhausanlage in 11., Rinnböckstraße 21 zu einem Frauenhaus, sowie das Frauenhaus in 6., Stumpergasse 4, wurden fertig gestellt. Im Zuge des nachträglichen Zentralheizungseinbaus einschließlich des Fernwärmeanschlusses in acht Wohnhausanlagen wurden ca. 170 Wohnungen, sowie 46 Wohnungen mit Einzelanschlüssen versorgt.

Auf folgende Leistungen wird besonders hingewiesen:

- Bearbeitung der Gewährleistungsverpflichtung durch speziell geschulte Mitarbeiter/innen als haustechnischer Bürgerdienst für die Mieter von städtischen Wohnhausanlagen.
- Fachliche Beratung der MA 36 bei feuerpolizeilichen Überprüfungen von städtischen Wohnhochhäusern.

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

- 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

In der Rettungszentrale Penzing (MA 70) wurde im Jahr 2002 mit der Herstellung der Gewerke Elektro- und Nachrichtentechnik, sowie Blitzschutz begonnen. Im Bereich der MA 56-Schulverwaltung wurden acht neue Ausgabeküchen errichtet und sieben weitere Einheiten geplant.

Im Verwaltungsbereich der MA 44-Bäder wurden die Sanierungen an den Brauseanlagen im Ottakringer Bad und im Hallenbad Döbling abgeschlossen. Im Hallenbad Floridsdorf erfolgte die Erneuerung von drei Personalaufzügen, im Amalienbad wurden zwei Personalaufzüge instand gesetzt und im Höpflerbad ein Behindertenaufzug eingebaut. Die Herstellung der Notstromanlage im Hallenbad Floridsdorf wurde abgeschlossen. Mit der Erneuerung der Elektroanlage im Großmarkt Inzersdorf – Blumenhalle (MA 59) wurde begonnen. In der Feuerhalle Simmering (MA 43) erfolgte die Gesamtinstandsetzung des ersten Einäscherungssofens.

Fachbereich 5 – Tiefbau, Verkehrs- und Wasserbau

Tätigkeiten Wasserbau

Beim Donauhochwasserschutz wurde die Leittechnik in der Hochwasseralarmzentrale der MA 45 (Wilhelminenstraße) erneuert. Planungen für die Leittechnik Wehr 2 und die Lichtwellenleiteranbindung Wehr 1 – Wehr 2 und Kraftwerk Freudenu wurden durchgeführt. Die Errichtung der Mess- und Regeltechnik sowie der Steueranlagen für den Hochwasserschutz Wienfluss und Mauerbach wurde abgeschlossen. Die von der MA 32 betreuten Anlagen für den Hochwasserschutz standen ohne Störungen bei den beiden Hochwasserereignissen zur vollen Verfügung.

Tätigkeiten Tiefbau – Verkehr

Bei der elektro- und maschinentechnischen Betriebsführung in den Ringpassagen wurden vier Fahrtreppen der Babenbergerpassage wegen Fremdnutzung der Passage ausgebaut.

Die örtliche Bauaufsicht bei der Lichtwellenleiter-Verlegung im Auftrag der ASFINAG entlang der Wiener Autobahnen sowie der Lichtwellenleiter-Lückenschluss auf der A 23 wurde erfolgreich abgeschlossen. Die Anlagen der ASFINAG wurden für den Sachbereich Elektro und Maschinenbau betreut und verkehrstechnisch erforderliche Anpassungen der automatischen Abläufe in der Autobahnmeisterei Kaisermühlen durchgeführt. Die Arbeiten für die Videobildaufzeichnung A 23 und Donau-City wurden abgeschlossen.

Der neue Absbergtunnel wurde in das Steuerungssystem der Tunnelwarte Kaisermühlen eingebunden. Für die Wiener Tunnelanlagen wurde ein Anlagenerneuerungskonzept mit Kostenschätzung bis 2007 erstellt und von der ASFINAG genehmigt. Der Pilotversuch „Automatische Erkennung und Überwachung von Gefahrguttransporten“ wurde erfolgreich beendet. Die MA 32 wurde mit der Projektleitung für die Errichtung von zwei „Section-Control“ Anlagen von der ASFINAG beauftragt. Die Planung und Ausschreibung wurden durchgeführt.

Tätigkeiten für die MA 48

Das Identifikationssystem für Tankstellen wurde weiter ausgebaut. Für das neue „Objekt Waagner Biro“ wurden Konzepte und Kostenschätzungen für den Umbau erstellt.

Weiters erfolgte die Mitarbeit im Österreichischen Normenausschuss für Heizungsanlagen FNA 058, bei der Erstellung von Richtlinien für den Straßenverkehr, bei der Österreichischen Tunnelsicherheitskommission, den Internationalen Projekten PIAG, AITESITA, ERTICO sowie bei Forschungen zum Thema Immissionen bei Tunnelportalen.

Haustechnik-Werkstätte

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 Neueinstellungen an Öl- und Gasbrennern runden den Aufgaben- und Tätigkeitsbereich ab.

Von den Überprüfungsorganen wurden 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 rund 1.000 Feuerstätten überprüft und befundet. Der Umsatz im Jahr 2002 betrug ca. 5,5 Mio. EUR.

Baupolizei (MA 37)

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

Geprägt war das Jahr 2002 durch die **Installierung der ersten zwei regionalisierten Gebietsgruppen**, nämlich der **Gebietsgruppe West** (zuständig für die Bezirke 12–17) in 16., Spetterbrücke 4, im Jänner 2002 und der **Gebietsgruppe Ost** (zuständig für die Bezirke 2, 20, 21 und 22), in 20., Dresdner Straße 82, im Oktober 2002. Durch die Schaffung dieser modernen, kund/innenorientierten, regionalisierten Gebietsgruppen sollen personelle Engpässe besser überbrückt und interne Verfahrensabläufe beschleunigt werden, was zu

einem besseren Gesamtergebnis der Abteilung führen soll.

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 Jahre 2002 insgesamt 8.109 Dienststücke eingelaufen und 7.998 ausgelaufen. Vom wichtigsten Produkt, der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen, wurden 4.270 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 57 Kleingarten- und Gartensiedlungsanlagen ca. 2.600 Objekte überprüft und die Eigentümer nicht bewilligter Baulichkeiten (insgesamt ca. 290) aufgefordert, um nachträgliche Bewilligung anzusuchen. Weiters wurden vom Sonderreferat zentral für den gesamten Wiener Raum Plakatwände und sonstige Werbe- und Ankündigungsbauwerke aus baubehördlicher Sicht geprüft.

In den vier **Gebietsgruppen** wurden im abgelauften Jahr unter anderem insgesamt ca. 10.100 Baubewilligungen verschiedenster Art und Größenordnung erteilt, wobei unter anderem mehr als 1.000 Bauvorhaben mit Schaffung neuer Wohnungen behandelt wurden.

Von der **Gruppe BB** (Dezernat für Bauvorhaben besonderer Art) wurden neben einigen größeren Wohnbauvorhaben im Umfang von etwa 550 Wohnungen auch eine Reihe von Garagenprojekten bewilligt, so z. B. Parkdecks am Messegelände mit insgesamt ca. 3.400 Stellplätzen, die Tiefgarage beim Währinger Park mit 140 Stellplätzen und das Liesinger Platz-Parkdeck mit 375 Stellplätzen. Es wurde aber auch z. B. das Kongresszentrum am Messegelände oder das Hochhaus in 3., Guglgasse 4, einer Baubewilligung zugeführt.

Die Schwerpunkttätigkeit der **Gruppe A** (Dezernat für Aufzüge, Ölfeuerungsanlagen und Tankstellen) liegt weiterhin bei der Handhabung des Wiener Aufzugsgesetzes, nämlich der Durchführung baubehördlicher Bewilligungen von Aufzügen, Fahrtreppen, Hebefahrzeugen, Fassadenbefahranlagen, Kränen etc. Dabei war das Jahr 2002 geprägt von den Auswirkungen der Novelle zum Wiener Aufzugsgesetz 2001, die mit 26. Mai 2001 in Kraft getreten ist. Einerseits zeigte sich, dass der Ersatz der Benützungsbewilligungen durch Fertigstellungsanzeigen auf einige Probleme bei der praktischen Umsetzung stößt, nämlich dass nach Fertigstellung der Anlagen oftmals erst durch schriftliche Aufforderungen die Bauwerber der Verpflichtung zur Erstattung einer vollständig belegten Fertigstellungsanzeige nachkommen. Andererseits wurden über 830 zusätzliche Ansuchen um Kenntnisnahme für unwesentliche Änderungen von Aufzügen, wie der Fahrkorbtureinbau etc., gestellt und mit Bescheid erledigt. Die Anzahl der Baubewilligungen für die Errichtung bzw. wesentliche Änderung von Aufzügen ist mit ca. 750 Ansuchen verglichen zu den Vorjahren nahezu gleichbleibend.

Ein weiteres Hauptaufgabengebiet der Gruppe A stellen die baubehördlichen Bewilligungen von öffentlichen und Betriebstankstellen dar. Die Anzahl der Baubewilligungen für Tankstellen lag 2002 im langjährigen Durchschnitt, ebenso wie die Baubewilligungen für Netzersatzanlagen und Flüssiggasanlagen.

Die Anzahl der Baubewilligungen von neuen Ölfeuerungsanlagen in Wien ist weiter rückläufig, jedoch wurde im vergangenen Jahr wieder verstärkt die Stilllegung bzw. Abtragung bestehender Ölfeuerungsanlagen überwacht, indem zahlreiche Aufträge zur Beseitigung konsenslos gewordener Ölfüllstellen und Ölfüllleitungen, vorangängig auf öffentlichem Grund, sowie Aufträge zum Entfernen nicht mehr benötigter Öllagerbehälter erteilt wurden. Gleichzeitig wurden eine große Anzahl von Kenntnisnahmen unwesentlicher Änderungen an bestehenden Ölfeuerungsanlagen behandelt. Darunter fallen einerseits die Erneuerung von Heizkesseln und Ölbrennern, um einen besseren Wirkungsgrad und eine Reduktion der Emissionen zu erzielen, und andererseits der Austausch einwandiger unterirdischer Öllagerbehälter auf doppelwandige Behälter mit Leckschutzüberwachung.

Die Expertenkonferenz der aufzugstechnischen Amtssachverständigen der Länder fand im Frühjahr 2002 in Wien statt und die Gruppe A übernahm den Vorsitz dieser zweitägigen Konferenz samt Ausarbeitung des Ergebnisprotokolls. Es wurden Schwerpunkte auf den Sachgebieten Verantwortlichkeit von Sachverständigen, Umsetzung der EU-Richtlinie für Aufzüge in den Ländern, Betreuungsunternehmen für Aufzüge sowie neue technische Entwicklungen bei Aufzügen eingehend erörtert. Weiters nahm ein Vertreter der Gruppe A an der Expertenkonferenz der technischen Amtssachverständigen für Seilbahnen in St. Pölten teil.

Weiters vertritt ein Vertreter der Gruppe A die Stadt Wien in den Fachnormenausschüssen für Aufzüge und für Fahrtreppen des Österreichischen Normungsinstituts.

Die Haupttätigkeit der **Gruppe U** (Dezernat für baubehördliche Angelegenheiten bei U-Bahn- und Eisenbahnanlagen) lag in ihrer Zuständigkeit als Amtssachverständige für eisenbahnrechtliche Verfahren für die U-Bahnlagen. Mit folgenden U-Bahn-Projekten war die Gruppe U befasst:

- U1: Baubewilligungen für Notstromaggregate in den Stationen Praterstern und Karlsplatz, Enteignungsverhandlungen für die Verlängerung der U1-Nord.
- U2: Baubewilligung für die Verlängerung der U2 vom Schottenring bis Aspern, Baubewilligung Wendegleis Schottentor
- U3: Betriebsbewilligung Bahnhof Erdberg Halle 2A
- U6: Betriebsbewilligung Abstellhalle Michelbeuern.

Weiters wurden auch Projekte der ÖBB im Raum Wien im Zuge der Amtssachverständigentätigkeit bearbeitet. Die Stadt Wien war durch Mitarbeiter

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

der Gruppe U in verschiedenen einschlägigen Fachgremien vertreten.

Von der **Gruppe B** (Dezernat für baulichen Brandschutz, Wärme- und Schallschutz) wurden hinsichtlich Wärme-, Schall- und baulichem Brandschutz ca. 1.250 Bauansuchen überprüft.

Von der **Gruppe S** (Dezernat für Statik) wurden im Jahr 2002 ca. 2.900 statische Berechnungen stichprobenartig überprüft. Weiters fanden rund 980 Überprüfungen bzw. Beschauten auf Baustellen statt. Ferner vertreten Mitarbeiter/innen der Gruppe S die Stadt Wien in diversen Fachgremien (OIB und ON).

Im Jahr 2002 fanden mehrere Gesetzesänderungen statt, die den Aufgabenbereich der MA 37 betreffen:

- LGBL. für Wien Nr. 90/2001 vom 23. Oktober 2001, Änderung der BO für Wien (Großbauvorhaben novelle), in Kraft getreten am 23. Jänner 2002
- LGBL. für Wien Nr. 18/2002 vom 16. Mai 2002, Änderung der BO für Wien und der Wiener Stadtverfassung betreffend die Verlängerung der Bundesstraßen
- LGBL. für Wien Nr. 20/2002 vom 28. Mai 2002, Kundmachung des Landeshauptmannes von Wien betreffend die Aufhebung des § 17 Abs. 4 lit. a BO (Übertragung von Grundflächen in das öffentliche Gut) durch den Verfassungsgerichtshof.

Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien (MA 39)

Die Tätigkeiten der Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien erstreckten sich im Jahr 2002 auf die Bereiche:

- **Prüftätigkeit** als akkreditierte Prüfstelle gemäß ÖNORM EN 45001 bzw. OVE/ÖNORM EN ISO/IEC 17025 und Durchführung der Reakkreditierung durch das BMWA
- **Überwachungstätigkeit** als akkreditierte Überwachungsstelle gemäß EN 45004 und Durchführung der Reakkreditierung durch das BMWA
- **Zertifizierungstätigkeit** als Zertifizierungsstelle im Rahmen der Vergabe von ÜA-Zeichen, der Abwicklung von Sonderverfahren und der Vergabe von CE-Zeichen
- **Beratung** technischer Dienststellen des Hoch- und Tiefbaus der Stadt Wien
- **Mitarbeit in nationalen und internationalen Gremien** des Baubereiches
- Durchführung von **Baustellenbetreuungen und Baustellen-Baustoffprüfungen**
- **Zertifizierung** von einem Qualitätsmanagement-System gemäß ÖNORM EN ISO 9001:2000.

Prüftätigkeit

Prüftätigkeit als akkreditierte Prüfstelle gemäß ÖNORM EN 45001 bzw. OVE/ÖNORM EN ISO/IEC 17025 und Durchführung der Reakkreditierung durch das BMWA:

Im Geschäftsjahr 2002 konnte trotz der allgemeinen Entwicklung des Baugeschehens ein beacht-

liches Ergebnis erzielt werden. Dabei wurden die Einnahmen aus der Prüftätigkeit bei teilweise sinkenden Preisen und einem rückläufigen Baumarkt abermals erhöht. Wesentlich für diesen Umstand ist die Tatsache, dass Mitarbeiter/innen der MA 39 an vorderster Front der Normung in Österreich und Europa tätig sind, und nur so der Bauproduktenindustrie einerseits ein kompetenter Partner gegenüber steht und andererseits die Labormöglichkeiten zu entsprechend frühen Zeitpunkten auf neue Normen und Anforderungen adaptiert werden können. Diese Investitionen werden grundsätzlich aus den Mitteln der MA 39 bedeckt. Gleichzeitig konnten im Rahmen der Reakkreditierung die strengen Prüfungen durch das externe Auditoren-Team des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit in einer herausragenden Art und Weise ohne jeden Mangel absolviert werden.

An dieser Stelle sei festgehalten, dass durch die Einführung eines zertifizierten QM-Systems gemäß ÖNORM EN ISO 9001:2000 und das ungeheure Engagement der Mitarbeiter/innen der MA 39 Mängelfeststellungen und Auditunterbrechungen, wie sie vergleichbare bautechnische Prüfanstalten 2002 verzeichnen mussten, der MA 39 erspart geblieben sind.

Überwachungstätigkeit

Überwachungstätigkeit als akkreditierte Überwachungsstelle gemäß EN 45004 und Durchführung der Reakkreditierung durch das BMWA:

Bezüglich der Überwachungstätigkeit steht die Bauproduktenindustrie an einer Zeitenwende. Waren bis vor wenigen Jahren Überwachungen für Bauprodukte, die konform zu einer ÖNORM produziert wurden, obligatorisch bzw. aufgrund des Normengesetzes sogar teilweise bindend vorgeschrieben, so gestalten sich diese Regelungen zukünftig etwas anders. Durch festgeschriebene wesentliche Anforderungen einerseits (siehe dazu die sechs wesentlichen Anforderungen der Bauproduktenrichtlinie) und die ebenso fest vorgegebenen Modalitäten zum Nachweis der Konformität von Bauprodukten, die neben dem Nachweis der Konformität durch eine Zertifizierungsstelle auf Basis von beispielsweise Überwachungen durch einen unabhängigen Dritten auch oftmals eben diesen Nachweis aufgrund von Eigenprüfungen durch den Hersteller und daraus resultierenden Eigendeklarationen vorsieht, wird in manchen Teilen des Bauproduktenwesens die Fremdüberwachungstätigkeit zurückgedrängt.

Ebenso wie im Bereich der Prüfstelle wurde auch die Überwachungsstelle im Rahmen des Reakkreditierungsverfahrens von externen Auditoren überprüft. Das Ergebnis stand dem der Prüfstelle nicht nach, die MA 39 konnte auch hier ohne eine Bemänglung die Prüfung bestehen.

Eine jährlich größer werdende Bedeutung erfahren Baustellenüberwachungen (siehe dazu weiter unten) durch die MA 39, da durch den Wegfall der heimischen Qualitätskennzeichen wie „ÖNORM geprüft“, „GRIS“, „ARGE Qualität“ oder Ähnliches,

die Bauindustrie als auch die Bauherren verunsichert sind und zu den nun vorherrschenden Herstellerdeklarationen weiterführende Qualitäts- und Konformitätskriterien verlangen.

Zertifizierungstätigkeit

Zertifizierungstätigkeit als Zertifizierungsstelle im Rahmen der Vergabe von ÜA-Zeichen, der Abwicklung von Sonderverfahren und der Vergabe von CE-Zeichen:

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 wird auch einen guten wirtschaftlichen Erfolg bzw. eine Rechtfertigung des aus der Prüf- und Überwachungsstelle wirtschaftlich ausgegliederten Personals bringen. Mit der Weiterführung der ÖA-Liste durch das OIB ist auch für 2003 und 2004 mit einem Zuwachs an Tätigkeit zu rechnen.

Weiters beginnen auch aufgrund der Normenlage erste Tätigkeiten zur Verleihung des CE-Zeichens. Die MA 39 ist besonders bemüht, heimischen Betrieben den Weg zur CE-Kennzeichnung durch Know How und aktive Mitarbeit zu erleichtern bzw. zu ermöglichen. Für den Wirtschaftsstandort Wien stellt dies für die Baustoffindustrie eine interessante Möglichkeit dar, rasch und unkompliziert die begehrten europäischen Handelszeichen zu erhalten. In diesem Zusammenhang ist vor allem auch die Notifizierung als Zertifizierungsstelle hervorzuheben. Überdies hat auch die Zertifizierungsstelle gleich der Prüf- und Überwachungsstelle die Einführung eines Qualitätsmanagementsystems begonnen und wird dies durch die Zertifizierung durch die ÖQS sowie durch die Akkreditierung auf Basis des Bundesakkreditierungsgesetzes auch nachweisen.

Beratung

Als herausragendste Leistung im Bereich der Beratung technischer Dienststellen des Hoch- und Tiefbaus der Stadt Wien sei die Mitarbeit bei der Erstellung neuer Leistungsverzeichnisse für den Hochbau (z. B. Fenster, Wärmedämmverbundsysteme und für 2002/2003 auch Beton- und Stahlbetonarbeiten) erwähnt. Insbesondere die Erstellung von Leistungstexten in absoluter Konformität zu den neuesten Regelwerken im Themenfeld Wärmedämmverbundsysteme und Beton- und Stahlbetonarbeiten ist hierbei hervorzuheben.

Ebenso kann über die Mitarbeit im Bereich der Sanierung von einigen hochsensiblen denkmalgeschützten Bauwerken berichtet werden. An erster Stelle stehen hier die Beratungen bei den Verputzarbeiten der Fassadenfronten der Franziskanerkirche und der Rochuskapelle (Wutzlburg) in

Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt. Ein weiteres interessantes Projekt wurde Ende 2002 aufgenommen. Es handelt sich dabei um Untersuchungen an den mittelalterlichen Außenmauern des Stiftes Altenburg/NÖ. Im Zuge von Umbauarbeiten für das neue Museum wird hier eine in den 80er und 90er Jahren freigelegte Mauer mit massiven Dachlasten beaufschlagt werden. Die MA 39 stellt für die statischen Berechnungen die Mauerwerkskenndaten zusammen.

Mitarbeit in nationalen und internationalen Gremien des Baubereichs

Dieser Teil der Tätigkeit der Ingenieurebene der MA 39 nimmt eine immer größere Bedeutung ein. Dazu sei vorab bemerkt, dass insbesondere Normenausschüsse vom Normengesetz aus paritätisch (Behörde, Wissenschaft, Industrie) besetzt sein sollten. Leider sind Vertreter/innen der beiden erstgenannten Interessenspartner aufgrund von massivem internem Kostendruck nicht mehr in der Lage, für eine tatsächlich paritätische Besetzung zu sorgen. Beispielhaft hierzu sei eine Arbeitsgruppe genannt, in der ein Vertreter des OIB und ein Vertreter der MA 39 einer zweistelligen Anzahl von Industrievertretern gegenübergesessen sind, und die wiederholte Bitte um Teilnahme an die Vertreter der Wissenschaft nicht erhört wurde. Insbesondere die Vertreter der MA 39 versuchen im Rahmen ihrer Delegation durch die Stadt Wien stets die Doppelfunktion „Behörde“ und „Wissenschaft“ nach bestem Wissen zu erfüllen. Der Erfolg hinsichtlich der Auftragslage bei Prüfungen und der Erfolg der internationalen Anerkennung von so manchem Normenvorhaben ist eine herausragende Bestätigung. Letztendlich führen Mitarbeiter der MA 39 auch in so wichtigen Gremien, wie Tragende Wände, Zement, Dämmstoffe, Gussrohre, Wärmedämmverbundsysteme, Gips- und Gipsprodukte, Estrich den Vorsitz.

Baustellenbetreuungen und Baustellen-Baustoffprüfungen

Die MA 39 hat sich auch in diesem Jahr bemüht, diesen Teil ihrer Tätigkeit auszuweiten. Vorrangig ist die Umstrukturierung des Labors in Hoch- und Tiefbaulabor zu nennen. Dadurch kann hinkünftig eine direkte und effiziente Betreuung der Bauvorhaben durch zwei gleichrangige Labors erfolgen.

Bei den Bauvorhaben sind neben den bereits laufenden Projekten der MA 31 (Behälterbau und -sanierung) vor allem die Baustelle in 23., Rösslergasse (Wohnhausanlage) in Zusammenarbeit mit der MA 24 und die Verbauung Liesingtal-Sammelkanal in Zusammenarbeit mit der MA 30 hervorzuheben.

Insbesondere auch im Bereich der Frischbetonprüfungen auf Baustellen (Identitätsprüfungen in der Verantwortung des Bauherrn gem. ÖNORM B 4710-1) wurden konstruktive Vorarbeiten im Verbund mit den Wiener Linien geleistet. Die kommenden U-Bahn-Baulose werden hinsichtlich der Qualität der Betonlieferungen durch das Tiefbaulabor der MA 39 betreut.

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Zertifizierung des Qualitätsmanagement-Systems der MA 39

Der hohe Standard der Prüf- und Überwachungstätigkeiten der MA 39 basiert auf einem Qualitätssicherungssystem, das aus den 90er-Jahren des letzten Jahrhunderts stammt. In einer Zeit, in der das Führen und Steuern mit Zielen gemäß den Kontraktvorgaben des Magistrats der Stadt Wien immer mehr Bedeutung bekommt, liegt es nahe, dieses System in Verbindung mit dem Qualitätssicherungssystem gemäß EN 45000 in ein modernes Qualitätsmanagementsystem umzuwandeln und zertifizieren zu lassen.

Nach umfangreicher Ausbildung von Mitarbeiter/innen (gemeinsam mit Dienststellen der Stadt Wien, MA 24 und Wiener Wohnen) und der Weiterentwicklung des Managementsystems konnte mit Oktober 2002 das Managementsystem von der ÖQS gemäß der aktuellen ISO 9000:2000 Norm zur

vollsten Zufriedenheit auditert werden. Dieses Managementsystem stellt nunmehr gemeinsam mit dem seit drei Jahren geführten Kontrakt die wesentlichste Säule des internen Führungsprozesses dar. Die Erfahrungen und die Auswirkungen auf den inneren Reformprozess zeigen bereits jetzt die ersten positiven Auswirkungen, sowohl im Rahmen der internen Mitarbeiterzufriedenheit als auch bei einer extern geführten Kundenbefragung.

Technische Grundstücksangelegenheiten (MA 40)

Laufende Tätigkeiten im Rahmen der Zuständigkeit gemäß Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien (GEM) in Zahlen (auf Grund der Umstellung des Protokolls von PROFI auf ELAK konnten die Auswertungen für 2002 nicht in einem Zuge erfolgen, was naturgemäß zu Ungenauigkeiten führt. Die angeführten Zahlen sind daher als Ca.-Werte zu verstehen):

Tätigkeiten der MA 40	Vorgesehen lt. Arbeitsprogramm	Geleistet lt. Auswertung
Stellungnahmen und Gutachten zu diversen Liegenschaftstransaktionen und Bestandgaben (An- und Verkäufe, Kaufpreisangemessenheitsüberprüfungen, Baureifmachungen, Planentwürfe, Miet- und Pachtangelegenheiten etc.).	1.350	1.535
Die Zentrale Liegenschaftsevidenz (ZLE) der Stadt Wien bedingt: <ul style="list-style-type: none"> • Schriftliche Aktenfälle • Veränderungen in der graphischen Datenbank • Katasterabgleichung in 51 Katastralgemeinden 	3.500 2.500 51 Kat.Gemeinden	3.100 3.650 178 Kat.Gemeinden
Grundbuchsausdrucke (Hier war im Jahr 2002 mit einem Rückgang zu rechnen, da aufgrund einer Bundesverordnung Grundbuchsausdrucke ab 1. Jänner 2002 nicht mehr wie bisher mit einem Direktzugriff auf die Bundesdatenbank, sondern nur mehr über Internet möglich sind und somit von den einzelnen Dienststellen selbst erstellt werden konnten)	rund 30.000	19.250
Gutachten zur Nutzflächenfeststellung von Mietobjekten für die Schlichtungsstelle sowie für Wiener Wohnen und	rund 350	342
Miet- und wohnrechtliche Stellungnahmen	rund 1.800	1.983
Umstellung der Eigentumsdarstellung auf GIS	Fertigstellung	Fertigstellung in restlichen 20 Kat.Gemeinden 22 Kat.Gemeinden
Erfassung der Grundreserve im GIS		
Rebflächenverzeichnis	<ul style="list-style-type: none"> • Evidenz des Rebflächenverzeichnisses • Führung der Wiederauspflanzrechte • Abwicklung der letzten Wiener Weinbauförderung • EU-Weinmarktverordnung und neue Förderungen: Überprüfung der Anträge bei neuen Auspflanzungen im Sinne der EU-Weinmarktverordnung • Fertigstellung der grafischen Evidenz des Weinbaukatasters in ARC 	
Projekt Wiener Immobilienmanagement (WIM)	Mitarbeit am Projekt Wiener Immobilienmanagement (WIM) und später an der Zusammenführung der Magistratsabteilungen 40 und 69 zu einem Wiener Liegenschaftsmanagement	
Projekt Technische Grundstücksangelegenheiten (TEGA)	<ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellung des ersten Teiles Miet- und Nutzwerte, Erarbeitung des Grobkonzepts für den zweiten Teil • Datenmodell LIMA (Liegenschaftsmanagement) 	
Personalkostenmanagement	Grundlagen wurden erarbeitet, Weiteres im Hinblick auf die geplante Umorganisation (WIM) hintangestellt	
Umsetzung des Leistungskontraktes für das Geschäftsjahr 2002	Wie im Kontrakt vorgesehen, wurden diese Kennzahlen halbjährlich in einem Bericht zusammengefasst und an die übergeordnete Controllingstelle (MD-BD) weitergeleitet	
Verwertungsüberprüfung der Städtischen Grundreserve	im Verlauf des Jahres 2002 wurden ca. 20 Prozent aller nicht für kommunale Aufgaben benötigten Liegenschaften behandelt, d. h. eine entsprechende Verwertungsinformation an die MA 69 übermittelt	

Weitere Projekte und Sondertätigkeiten

- Auswertung/Aufstellung der Wiener Baulandpreise für die Universität für Bodenkultur zur Unterstützung in dem EU-Forschungsprojekt TRANSECON
- Auswertung/Aufstellung aller städtischen Liegenschaften im 1. und teilweise 2. und 3. Bezirk für die Firma Regional Consulting zur Erstellung einer City-Entwicklungsstrategie im Auftrag der MA 21
- MA 40-Anteil am Bericht Bauten und Technik: Ermittlung des finanziellen Aufwandes für Gutachten und Stellungnahmen sowie Flächenwidmungsplanung
- Mitarbeit (gemeinsam mit der MA 23) am Vergleichsring „Gebäudewirtschaft“ der Kommunalen Gemeinschaftsstelle (KGSt)
- Erstellung einer Bodenpreiskarte für ganz Wien bzw. Detailkarten ausgewählter Gebiete für das Finanzamt betreffend Überlegungen zur Grundsteuerbemessung
- Bewertung aller Liegenschaften des Wiener Krankenanstaltenverbundes
- Bewertung der Liegenschaften in Verwaltung der MA 44 – Bäder
- Bewertung der angemessenen Mietzinse aller MA 48-Unterkünfte
- Vermessung der Amtshäuser (u. a. Rathaus) für die Objektdatenbank der MA 23
- Erstellung einer Internetseite und damit wesentliche Verbesserung der Bürgerinformation (u. a. wurde der Lagezuschlag für die Richtwertzinsberechnung in Wien erstmals über das Internet abrufbar).

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, Bewilligung von Eigenmitteldarlehnen, Wohnbauforschung und die Wahrnehmung der internationalen Beziehungen im Bereich Wohnbau und Stadterneuerung sowie die Aufsicht über die Gemeinnützigen Bauvereinigungen zuständig.

Die 45-prozentige Beteiligung der Stadt Wien an der Wohnservice Wien GesmbH (zu 55 Prozent ist der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds 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 Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds beschritten. Baureife Grundstücke werden



In Wien-Floridsdorf wird Wiens erste große Passivhaussiedlung entstehen. Die Ausschreibung für den Bauträgerwettbewerb startete im Juli 2002.

im Wege der Auslobung gemeinnütziger und nicht gemeinnütziger Bauträger 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 2002 hat gegenüber dem Jahr 2001 zu keinen Änderungen in der Förderungspraxis geführt.

Neubauförderung

Im Berichtszeitraum wurden in erster Linie 1-prozentig verzinste Förderungsdarlehen in der Höhe von 365 bis 585 EUR pro m² Wohnnutzfläche gewährt. (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, wurden zusätzlich 1-prozentig verzinste Landesdarlehen in Höhe von 150 EUR pro m² Wohnnutzfläche gewährt, wenn vom Bauträger (in der Regel Gemeinde Wien und Gemeinnützige Bauträger) ein Finanzierungsbeitrag eingehoben wurde, der nicht höher als 52,55 EUR pro m² Wohnnutzfläche (Stand 2002/2003), wertgesichert nach VPI 1996, war. Neben den geringen Einmalzahlungen am Beginn des Mietverhältnisses besteht die eigentliche Zusatzförderung darin,

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Zugesicherte Förderungsmittel im Jahr 2002 (Beträge in Euro)

Zusammenfassung §12 (Projekte mit mehr als 2 Wohnungen) (inkl. Erweiterungen)

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Landesdarlehen
Miete	2.981	49	0	130.785.793
Eigentum	519	4	0	17.025.135
Miete und Heim	57	2	10	3.191.427
Erweiterungen Miete	265	1	0	11.518.999
Erweiterungen Eigentum	11	14	0	940.911
Erweiterungen Heime	0	0	16	384.703
	3.833	70	26	163.846.968

Zusammenfassung § 14 Abs. 1 (AZ)

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	AZ zu Darlehen von
Kleingartenwohnhäuser	142	0	0	5.336.922
Eigenheime auf Pachtgrund	22	0	0	834.060
Nachförderung Miete	0	0	0	206.005
	164	0	0	6.376.987

Zusammenfassung Heim gemäß §2 (5) Neubau-VO 2001

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	AZ (absummierte Gesamtleistung)
Heim	0	2	203	3.706.560

Zusammenfassung EH und DG (1 und 2 Wohnungen)

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Landesdarlehen
Eigenheime	293	0	0	10.246.376,00
DG – Miete	2	0	0	112.506,00
DG – Eigentum	29	0	0	1.023.215,00
Nachförderung DG – Eigentum	0	0	0	50.638,42
	324	0	0	11.432.735,42

Nachförderungen (nur Nachträge ohne zusätzl. Whgen, Lok., Heimpl.) – § 12 Landesdarlehen

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Landesdarlehen
Miete	0	0	0	974.588,01
Eigentum	0	0	0	33.098,50
Heime	0	0	0	817.639,00
	0	0	0	1.825.325,51

Nachförderungen (nur Nachträge ohne zusätzl. Whgen, Lok., Heimpl.) – BKZ und nrzb. Beitrag

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	BKZ / nrzb. Beitrag
Heim mit BKZ	0	0	0	36.336
Miete mit nrzb. Beitrag	0	0	0	17.660
	0	0	0	53.996

Weitere Förderungen

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Landesdarlehen
„Superförderung“ (§4 Neubau-VO 2001)	509	0	0	5.759.293

Zusammenfassung

	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	zugesicherte Förderungsmittel
§ 12 (Projekte mit mehr als 2 Wohnungen) (inkl. Erweiterungen)	3.833	70	26	163.846.968,00
§ 14 Abs. 1 (AZ) (KLG, Pacht-EH, Nachförderung)	164	0	0	6.376.987,00
§ 14 Abs. 1: Heim gemäß §2 (5) Neubau-VO 2001	0	2	203	3.706.560,00
EH und DG (1 und 2 Wohnungen) (inkl. DG-Nachförderung)	324	0	0	11.432.735,42
Nachförderungen (nur Nachträge ohne zusätzl. Whgen, Lok., Heimpl.) – BKZ und nrzb. Beitrag	0	0	0	1.825.325,51
Nachförderungen (nur Nachträge ohne zusätzl. Whgen, Lok., Heimpl.) – § 12 Landesdarlehen	0	0	0	53.996,00
„Superförderung“ (§4 Neubau-VO 2001)	(für 509 Whgen)	0	0	5.759.293,00
Nach dem I. Hauptstück – Landesdarlehen	4.157	70	26	177.105.028,93
Nach dem I. Hauptstück – BKZ und nrzb. Beitrag	0	0	0	53.996,00
Nach dem I. Hauptstück – AZ (KLG, Pacht-EH, Nachförderung)	164	0	0	(bezusch. Darlehen) 6.376.987,00
Nach dem I. Hauptstück – AZ (Heim §2 (5) Neubau-VO 2001)	0	2	203	(AZ – Gesamtleistung / 20 Jahre Laufzeit) 3.706.560,00
Nach dem I. Hauptstück – „Superförderung“ (§4 Neubau-VO 2001) (für 509 Whgen)				5.759.293,00
Insgesamt nach dem I. Hauptstück	4.321	72	229	
Nach dem II. Hauptstück	390	0	0	
Geförderte Wohneinheiten	4.711		229	= 4.940 Einheiten (exkl. Lokale)
Geförderte Einheiten	4.711	72	229	= 5.012 Einheiten

Anmerkung: Sämtliche §-Angaben beziehen sich, sofern nicht ausdrücklich anders bezeichnet, auf die gesetzliche Grundlage (WWFSG 1989 idGF.)

dass Mieter je nach den dafür ausschlaggebenden Einkommensgrenzen die monatlichen Rückzahlungsraten für das Zusatzdarlehen nicht oder nur im geringeren Umfang (0,35 EUR an Stelle 0,70 EUR je Nutzwert) bezahlen müssen. Um die soziale Treffsicherheit dieser Zusatzförderung zu gewährleisten, wird alle fünf 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 erfolgte durch Gewährung von Annuitätzuschüssen zu einem Darlehen in der Höhe von höchstens 36.340 EUR. Dieser Betrag erhöhte 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).

Während des Berichtszeitraumes wurden von der Landesregierung für die Errichtung von insgesamt 5.012 Wohnungen, Heimwohnungen sowie (Geschäfts-)Lokalen Förderungsdarlehen nach § 2 NeubauVO 2001 in der Höhe von 177,11 Mio. EUR, Zusatzdarlehen nach § 4 NeubauVO 2001 in der Höhe von 5,76 Mio. EUR, Baukostenzuschüsse mit einer Summe von 0,05 Mio. EUR und schließlich Annuitätzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen in der Höhe von 6,58 Mio. EUR genehmigt und seitens der Förderungsstelle zugesichert.

Veräußerung von Förderungsdarlehen des Landes (§ 70 WWFSG 1989)

Während des Berichtszeitraumes 2002 erfolgte die Veräußerung von Förderungsdarlehen des Landes zu einem angemessenen Entgelt in Höhe von insgesamt 35.089.247,94 EUR.

Hausseitige und wohnungsseitige Sanierungsmaßnahmen

Die Rechtslage sieht auf Antrag der Hauseigentümer/innen insbesondere die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Gebäuden einschließlich der Standardanhebung von Wohnungen, ferner Dachbodenausbauten und Zubauten von vollständigen Wohnungen, die Förderung von Erhaltungsarbeiten, die Förderung von Aufzugs-einbauten, die Förderung der thermisch-energetischen Gebäudesanierung, die Förderung des Anschlusses an die zentrale Fernwärmeversorgung, die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern, auf Antrag der Mieter/innen auch die Förderung von Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen vor. Die Förderung besteht im Wesentlichen in einer nichtrückzahlbaren Einmalzuschussförderung (Thewosan, Fernwärmeförderung) sowie in einer Darlehensförderung (Sockelsanierung) kombiniert mit Annuitätzuschüssen (bei Erhaltungsmaßnahmen ausschließlich Annuitätzuschussförderung; siehe LGBL. für Wien Nr. 47/2001).

Im Rahmen der Förderung von hausseitigen Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 2002 insge-

Zur Auszahlung gelangte Förderungsmittel im Berichtsjahr 2002 – ohne Sanierung (Beträge in EUR)

1. Darlehen gemäß	
WFG 1968	–
WFG 1984	–
WWFSG 1989	60.340.015,68
Summe	60.340.015,68
1a. a) Darlehen gemäß § 2b NeubauV 1994 idF 1998 („Superförderung“)	2.756.921,00
b) Darlehen gemäß § 4 NeubauV 2001 („Superförderung – NEU“)	5.000.000,00
Summe	7.756.921,00
2. Laufende Transferzahlungen an den Bund	–
3. Eigenmittlersatzdarlehen	20.788.062,13
4. Wohnbeihilfen (inkl. „Sanierungswohnbeihilfen“)	52.654.327,00
5. Annuitätzuschüsse gemäß	
WFG 1968, WFG 1984, WWFSG 1989	45.770.781,88
BSWG 1982/1983	15.952.569,79
WWA 64/69	534.417,85
Summe	62.257.769,52
6. Verlorene Einmal-Zuschüsse	
BK-Zuschuss gemäß § 14 (3) WWFSG 1989	
nrzb. Beiträge gemäß § 15 WWFSG 1989	
Summe	157.742.250,39
7. Hypothekendarlehen des Landes Wien gemäß Beschluss der Wiener Landesregierung vom 18. September 1990	–
8. Diverse sonstige Ausgaben (Bürgschaften (inkl. „Sanierungsbürgschaften“); Bauaufsichtsorgan-Honorare; Wohnbauforschung, etc.)	12.072.036,60
Gesamtsumme	373.611.382,32

samt 400 Anträge auf Förderungsgewährung beim Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds eingebracht. Von den Sanierungsmaßnahmen sind insgesamt rund 6.000 Wohnungen erfasst.

In den insgesamt 4.396 geförderten Wohnungen/Eigenheimen/Kleingartenwohnhäusern wurden u. a. folgende Maßnahmen unter Zuhilfenahme einer Förderung finanziert: 3.642 Fernwärmeanschlüsse, 16 Wohnungszusammenlegungen, 420 Gasheizungen, 90 Behindertenmaßnahmen, 107 Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen, 170 Wasserinstallationen, 200 Elektroinstallationen, 373 Gasinstallationen, 116 WC-Ein- oder Umbauten, der Ein- oder Umbau von 18 Bädern oder Badeeinrichtungen.

Wohnbeihilfe

Wohnbeihilfen (Zuschüsse zu laufenden Wohnkosten) gibt es für jene Personen, die Hauptmieter, Eigentümer oder Nutzungsberechtigte einer unter Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln geförderten bzw. auf Grund einer per 1. Juni 2001 wirksam gewordenen Gesetzesänderung auch Mieter oder Nutzungsberechtigte von nicht (mehr) geförderten Wohnung 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

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Gebäudesanierung (Mehrwohnungshäuser) (Sämtliche Geldleistungen in Euro)

Geförderte Objekte	Förderungsfälle Förderbare Sanierungs- maßnahmen (inklusive Nachtragsförderungen)	Sanierungskosten	Förderungsleistungen		
			Einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse und Beiträge*)	Annuitätenzu- schüsse und nichtrückzahlbare laufende Zuschüsse*)	Förderungsdarlehen des Landes
Private Objekte und Objekte von Genossenschaften	10 Sockelsanierungen inkl. Dachgeschoße und Blockförderungen, 41 Auf- züge, 51 Erhaltungen, 59 Thermisch-energe- tische Sanierungen	146.834.120,25	11.176.977,73	5.287.171,31	26.919.985,55
Städtische Objekte	18 Sockelsanierungen inkl. Dachgeschoße und Blockförderungen, 6 Aufzüge, 7 Erhaltungen, 20 Thermisch-energetische Sanierungen	121.717.296,13	8.291.951,40	3.476.750,34	17.366.767,20
Summe	312 Förderungszusagen	268.551.416,38	19.468.929,13	8.763.921,65	44.286.752,75

*) Mittelbindung im jeweils ersten Jahr der Förderungsdauer.

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

Förderungswerber	Anzahl der Anträge	Förderbare Sanierungskosten	Durch Annuitäten- zuschüsse gestützte Kapitalmarktdarlehen	Annuitäten zuschüsse ,**)	Einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse und Beiträge*,**)
Mieter (zehnjährige Darlehenslaufzeit)	383	3.263.880	3.263.880	169.542,60	
Mieter (fünfjährige Darlehenslaufzeit)	120	1.190.663	1.190.663	112.961,94	
Eigentümer (zehnjährige Darlehenslaufzeit)	74	1.549.651	1.549.651	99.809,02	
Eigentümer (fünfjährige Darlehenslaufzeit)	84	1.309.332	1.309.332	144.984,98	
Mieter und Eigentümer	3.735	15.526.809			4.934.437,20
Summe	4.396	22.840.335	7.313.526	527.298,54	4.934.437,20

*) Mittelbindung im jeweils ersten Jahr der Förderung.

***) An Förderungsleistungen werden außer den o. a. einmaligen nicht rückzahlbaren Beiträgen und Zuschüssen Annuitätenzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen (vorbehaltlich der Endabrechnung) im Ausmaß von ca. 3,98 EUR Mio., bezogen auf die jeweilige, gesamte Darlehenslaufzeit, erforderlich sein.

12., Am Schöpfwerk 31 (seit 11. Dezember 2002 Am Schöpfwerk 29/Stg.2/Lokal 2), 21., Am Spitz 1 und 22., Donaustadtstraße 1. Durch die Dezentralisierung wird vor allem auf die Bedürfnisse des Einzelnen, insbesondere seines Arbeitsplatzes, Rücksicht genommen, es wird den Parteien die Möglichkeit geboten, Einreichungen unabhängig vom Wohnort vorzunehmen.

Im Berichtszeitraum wurden 160.817 bescheidmäßige Erledigungen (Zuerkennung, Änderungen, Ablehnungen, Einstellungen, Überprüfungen ohne Änderung der Wohnbeihilfenhöhe) von der Fachabteilung durchgeführt.

Die angeführten 160.817 Erledigungen setzen sich wie folgt zusammen: 56.912 Zuerkennungsbescheide (15.340 Erstanträge und 41.572 Verlängerungsanträge), 2.880 Ablehnungsbescheide (hauptsächliche Ablehnungsgründe: zu hohes Familien-

einkommen, zu hoher Selbstbehalt, Mindesteinkommen nicht nachgewiesen), 3.629 Einstellungsbescheide (hauptsächliche Einstellungsgründe: zu hohes Familieneinkommen, Beendigung der Mietrechte durch Tod oder Aufgabe der Wohnung), 2.743 Überprüfungen ohne Änderung der Wohnbeihilfenhöhe, 94.653 Änderungen bei bereits gewährten Wohnbeihilfen.

Außerdem wurden 14.143 Änderungen nach automatischer Datenübernahme infolge Grundzinsänderungen bei Gemeindebauten durchgeführt und 3.565 Zurückweisungsbescheide erstellt, weil fehlende Unterlagen trotz mehrmaliger Aufforderungen bis zu den gesetzten Fristen nicht vorgelegt wurden.

Die vier Informationsstellen für Wohnbeihilfe (drei Außenstellen sowie die Zentrale in 19., Muthgasse 62), in denen die Anträge entgegengenom-

men und bearbeitet werden, wurden im Berichtsjahr von 122.972 (Gemeinde-)Mietern, Nutzungsberechtigten oder Eigentümern von geförderten bzw. verbesserten oder sanierten Wohnungen besucht. Im selben Zeitraum wurden an mehr als 108.000 Personen telefonische Auskünfte erteilt.

Eigenmittlersatzdarlehen-Vergabe-Information

Eigenmittlersatzdarlehen

Im Jahr 2002 wurden insgesamt 2.904 Eigenmittlersatzdarlehens-Anträge bearbeitet und 2.850 Anträge im Gesamtausmaß von 20.936.569 EUR bewilligt: Auf geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen entfielen 15.990.860 EUR, auf Gemeindewohnungen 3.439.691 EUR, auf Eigentumswohnungen 1.496.806 EUR und auf sanierte Wohnungen 9.211 EUR. Die periodische Überprüfung der Einkommensverhältnisse wurde bei 182 Darlehensakten durchgeführt. Außerdem wurden 772 Eintreibungsakte im Eigenmittlersatzdarlehensbereich bearbeitet.

Elektronische Informationsmedien

Es wurden 6.677.336 Seitenaufrufe im Jahr 2002 auf ELWIS im Internet und auf den Informationskiosken getätigt. Zum Thema Wohnen und Eigenmittlersatzdarlehen wurden 389 E-mails beantwortet. Im Newsletter-System der MA 50 gab es im Berichtsjahr 1.559 Teilnehmer. Seit Ende 2002 wird im Internet ein Eigenmittlersatzdarlehens-Berechnungsprogramm angeboten.

Wohnbauforschung

Im Jahr 2002 wurden von der MA 50 15 Wohnbauforschungsprojekte positiv beurteilt und an verschiedene Forschungseinrichtungen vergeben. Außerdem fand eine inhaltliche Abstimmung mit anderen Forschungsbereichen der Stadt Wien und eine Vernetzung mit internationalen Wohnbauforschungstätigkeiten statt. Die MA 50 war auch Mitveranstalterin und aktive Teilnehmerin am Kongress des Europäischen Wohnbauforschungsnetzwerkes (ENHR) im Juli 2002 in Wien.

Internationale Beziehungen

Zum Bereich der Auslandsaktivitäten der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung gehörten die Vertretung der Stadt Wien bei mehreren internationalen Organisationen (UNECE, UNCHS, INTA, ENHR u. a.), die Betreuung von 22 Expertengruppen im Bereich Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung aus verschiedenen Ländern sowie die Präsentation des Wiener Wohnbaus und der Stadterneuerung im Ausland (u. a. Architekturbiennale Venedig, WHO-Tagung in Forli, UNECE)

Gebietsbetreuungen

Die Koordination und Information der Gebietsbetreuungen der Stadt Wien im Hinblick auf die Tätigkeitsbereiche der MA 50 umfasste insbesondere die geförderte Wohnhaussanierung sowie das Wohnbauforschungsprogramm. Gebietsbetreuun-

gen wurden auch aktiv in die Tagung des Europäischen Wohnbauforschungsnetzwerkes (ENHR) im Juli 2002 in Wien eingebunden. Die MA 50 übernahm auch die Koordinierung und Gestaltung einer Ausstellung zum Thema Gebietsbetreuungen in Wien. Schließlich wurde eine internationale Vernetzung von Gebietsbetreuungen und Gebietsmanagement eingeleitet.

Aufsicht über die Gemeinnützigen Bauvereinigungen

Im Einvernehmen mit dem Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband wurden die gemeinnützigen Bauvereinigungen dazu angehalten, die Jahresabschlüsse und Lageberichte gemäß § 27 WGG innerhalb der gesetzlichen Frist zur Kenntnis zu bringen. Auch 2002 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 2002 zahlreich Gebrauch gemacht.

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

Der Schwerpunkt der Tätigkeit der MA 64 lag im Jahr 2003 wie bisher in der Wahrnehmung allgemeiner und grundsätzlicher Angelegenheiten durch Einbringung rechtlichen Fachwissens im Bereich des Rechts, der Technik und in der Durchführung von Verwaltungsverfahren.

In den **allgemeinen und grundsätzlichen** Tätigkeitsbereich fallen die **legistischen** Arbeiten für eine Reihe von **Gesetzes- und Verordnungsentwürfen**, die zum Teil den verfassungsmäßig zuständigen Organen zur Beschlussfassung zugeleitet wurden. Hierunter fällt die Anpassung des Anliegerbeitrags unter Berücksichtigung der gestiegenen Kosten bei der Erschließung von neuem Bauland durch die öffentliche Hand sowie die Neuregelung der Abtretungsverpflichtung von Straßengrund und die mit LGBL. für Wien Nr. 18/2002 kundgemachte Anpassung der Bauordnung für Wien (BO) im Zusammenhang mit der Verlängerung der Bundesstraßen B. Weitere Arbeiten an Gesetzesentwürfen betrafen ein Wiener Katastrophenhilfe und Krisenmanagementgesetz, Vorschriften für Bauprodukte und den Entwurf einer Abgas- und Emissionsgrenzwertverordnung, welche der Verringerung bzw. Stabilisierung der Emissionen von Schadstoffen dienen soll. Schließlich wurden auch eine Reihe von Normen im Zusammenhang mit Baustoffzulassungen erarbeitet.

Weiters fallen in diesen Tätigkeitsbereich der MA 64 die Abfassung von **Gegenschriften** und Stellungnahmen an den **Verwaltungsgerichtshof** und den **Verfassungsgerichtshof**, rund 300 Ein-

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

ladungen zu Besprechungen durch andere Magistrats- und Bundesdienststellen und die Vorbereitung von Entscheidungen für den Berufungssenat der Stadt Wien über Berufungen nach dem Gebrauchsabgabegesetz, etwa im Zusammenhang mit der Erteilung oder Versagung von Bewilligungen für die Errichtung von Gastgärten im öffentlichen Gut (Schanigärten) sowie in Feuerpolizeiangelegenheiten. In rund 300 Fällen waren Stellungnahmen zu beabsichtigten Änderungen von Flächenwidmungen abzugeben, beispielsweise zu der im Rahmen der Verlängerung der U-Bahnlinie 2 erforderlichen Umwidmung des Messegeländes. Weitere Stellungnahmen erfolgten im Zusammenhang mit technischen Rechtsnormen der Europäischen Union und auf Grund der Stromliberalisierung.

Bei der Durchführung von **Verwaltungsverfahren** hatte die Abteilung als Behörde erster Instanz **Baubewilligungsverfahren** nach der Bauordnung für einige bemerkenswerte Bauvorhaben des Bundes, die öffentlichen Zwecken dienen, durchzuführen. Als Beispiele sind die Baubewilligungsverfahren für die Generalsanierung des Justizpalasts in Wien 1., Schmerlingplatz 10–11, die Fortführung der Generalsanierung der Albertina in Wien 1., Augustinerbastei, die Generalsanierung der spanischen Hofreitschule in Wien 1., Hofburg – Michaelertrakt und Winterreitschule, den Umbau der Lobby der OSZE in Wien 1., Hofburg, die Errichtung eines Selbstlernzentrums für Erwachsene der Pädagogischen Akademie in Wien 10., Ettenreichgasse 45 und die Fertigstellung der AHS in Wien 22., Heustadlgasse 4 sowie die Fertigstellung des Regenwaldhauses in 13., Tiergarten Schönbrunn, anzuführen.

Grundabteilungen zur Schaffung von Bauplätzen, Abtretungen von Verkehrsflächen, **Parzellierungen** von Kleingartenanlagen und Gartensied-

lungen, sonstige Liegenschaftsteilungen, Abschreibungen und Löschungen von Ersichtlichmachungen im Grundbuch, jeweils einschließlich der **fachtechnischen Begutachtungen** und der Prüfung der bezugnehmenden Gerichtsbeschlüsse der Grundbuchsgerichte über solche Grundabteilungen, waren Gegenstand von über 4.000 Geschäftsfällen. Darunter fiel auch die Zuerkennung von Mehrleistungsentschädigungen nach Verschmälerungen oder Verlegungen von Verkehrsflächen, zu denen seinerzeit unentgeltliche Straßengrundabtretungen erfolgt waren. Als Beispiel für eine Grundabteilung kann die Abteilung der Kleingartenanlage „Waidäcker“ in Ottakring angeführt werden, wo durch die Aufteilung die rechtlichen Voraussetzungen für den Erwerb der Kleingärten durch die bisherigen Nutzer geschaffen wurde.

Durch das Deregulierungsgesetz 2001, BGBl. Nr. 151/2001, wurde mit April 2002 eine **neue, umfassende Zuständigkeit** des Landeshauptmanns von Wien im Bereich des **Eisenbahnwesens** begründet. Damit waren eine Vielzahl von Verfahren, die bislang vom Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie durchgeführt bzw. vorbereitet wurden, nunmehr von der MA 64 zu führen. Ein Schwerpunkt der Tätigkeit der Abteilung in diesem Bereich war dabei die Betriebsbewilligung für den Umbau der Schnellbahnlinie S7, mit der die Grundlage für eine Verkürzung der Fahrzeit zum Flughafen Schwechat gelegt wurde und eine längere Beeinträchtigung des Schnellbahnverkehrs beendet werden konnte.

Im Zuge dieses Umbaus erfolgten mehrere Bau- und Betriebsbewilligungen für Aufzüge bzw. Fahrtruppen in betroffenen Schnellbahnstationen, und auch die sukzessive Nachrüstung von U-Bahnstationen mit Aufzügen wurde fortgesetzt. Dabei konnte durch eine organisatorische Maßnahme erreicht werden, dass für die maschinentechnische **Genehmigung von Aufzügen** eine Verhandlung in der Regel entfallen kann, wodurch eine Beschleunigung der Verfahren und damit eine frühere Inbetriebnahme solcher Aufzüge zu erwarten ist.

Weitere eisenbahnrechtliche Verfahren betrafen unter anderem den Betriebsbahnhof Erdberg und den Betriebsbahnhof Michlbeuern. Außerdem waren auf Antrag der Hochleistungsstrecken-AG (HL-AG) wieder einzelne Enteignungsverfahren zu Servitutsbegründungen für die Österreichischen Bundesbahnen in den HL-Abschnitten Wienerwald Tunnel und Lainzer Tunnel in Wien 14., Hadersdorf-Weidlingau durchzuführen.

Im Bereich des **Energierichts** wurden mehrere Verfahren zur Anerkennung von Öko-Anlagen sowie bezüglich der Mehraufwendungen für Ökoanlagen und Kraftwärmekopplungsanlagen durchgeführt. Zusätzlich wurden Verfahren zur Vorschreibung einer Ausgleichsabgabe wegen Nichterfüllung der **Ökostromquote** und der **Kleinwasserkraftwerksquote** eingeleitet. Die in diesen Verfahren festgesetzten Abgaben werden in der Folge in einen Fonds eingebracht, welcher der Förderung der erneuerbaren Energie dient.



Foto: urban-filter.com

Im Dezember 2003 soll der erste Airport-Express von Wien Mitte zum Flughafen Wien – mit nur einer Viertelstunde Fahrzeit – starten.

Schließlich waren im Bereich des **Luftfahrtrechts** eine Vielzahl von Luftfahrtveranstaltungen (Schauflüge, Fallschirmabsprünge und dgl.) zu genehmigen, wobei besonders die Luftfahrtveranstaltung am Nationalfeiertag am Heldenplatz sowie der Worldcup der Skydiver anzuführen sind. Neben Bewilligungen für Heißluftballonstarts und das Steigenlassen einer größeren Anzahl von Luftballons sind Verfahren zur Genehmigung von Außenlandungen von Hubschraubern anzuführen, die in rund 150 Fällen im Zusammenhang mit dem Ausbau bzw. der Erneuerung des Mobilfunknetzes zum Transport von Mobilfunkeinrichtungen eingesetzt wurden, wodurch eine größere Beeinträchtigung des Straßenverkehrs durch Transportfahrzeuge und Sperren im Zuge der Montage vermieden werden konnte.

Rechtliche und administrative Grundstücksangelegenheiten (MA 69)

Grundtransaktionen

Die Tätigkeit der MA 69 im Transaktionsbereich umfasst den Grundan- 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 2002 bis 31. Dezember 2002 wurden den beschlussfassenden Organen 111 Anträge für Transaktionen (ausgenommen Anträge im Zuge der Kleingartenverkaufsaktion), einschließlich für Baurechtsbestellungen zur Genehmigung vorgelegt. 75 Verträge wurden gemäß § 105 der Wiener Stadtverfassung im Magistratsbereich genehmigt.

Im Voranschlag 2002 war für die gesamte Budgetpost Unbebaute Grundstücke, wovon auch die Grundfreimachungen zu bedecken sind, ein Betrag von insgesamt 16.944.000 EUR ausgewiesen. Im berichtsgegenständlichen Zeitraum sind Überschreitungen in Höhe von 8.476.259,26 EUR erforderlich gewesen.

Grunderwerb

Im Berichtsjahr wurden insgesamt rund 436.245 m² erworben. Den Schwerpunkt der Grunderwerbstätigkeit bildeten erneut Transaktionen für Grünflächen (Wald- und Wiesengürtel, Grünland, Parkflächen etc.). Insgesamt wurden Grünflächen im Ausmaß von rund 332.203 m² gekauft. Beispielsweise konnten 14.959 m² als „SWW“ (Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel) gewidmete Flächen in der Katastralgemeinde Mauer und der Katastralgemeinde Kalksburg erworben werden.

Für soziale Infrastruktur wurden Transaktionen über Grundflächen im Gesamtausmaß von rund 51.869 m², für Zwecke des Straßenbaus rund 50.363 m² abgeschlossen. Als Beispiele für Ankäufe können folgende Transaktionen (Tabelle „Grunderwerbe“) genannt werden.

Baurechtsvergabe

In den Bereich der Transaktionstätigkeit der MA 69 gehört auch die Bestellung und Auflösung sowie die Änderung von Baurechten. Im Jahr 2002 wurden an zwei Liegenschaften Baurechte zur Errichtung von Tiefgaragen begründet. Insgesamt wurde durch die Bestellung von Baurechten die Errichtung von rund 264 Pkw-Stellplätzen ermöglicht. Darüber hinaus wurde ein Baurecht in 3., Stadtpark („Meierei“) zwecks Renovierung und Etablierung einer hochwertigen Gastronomie und ein Baurecht in 19., Hofzeile (ehemaliges neurologisches Krankenhaus) zwecks Umgestaltung in eine Fachhochschule für Betriebswirtschaft begründet. Zwecks Vergrößerung eines Nahversorgungszentrums im 10. Bezirk wurde ein Baurecht erweitert, auch wurden 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 Bodenbereitstellungsfonds und Stadterneuerungsfonds übertragen.
- **Grundverkauf:** Für die Schaffung von privatem Eigengrund wurden Grundflächen im Ausmaß von rund 31.776 m², für Betriebsflächen rund 5.869 m², für Wohnbau rund 6.348 m², für Baureifgestaltungen und Arrondierungen rund 13.728 m² und für Infrastruktur (inkl. Bahn- und Verkehrsflächen) rund 933 m² verkauft (siehe Tabelle „Grundverkäufe“).

Während des Berichtszeitraumes erfolgte der Verkauf von – im Rahmen der 1993 vom Wiener Gemeinderat grundsätzlich genehmigten Aktion – 263 Kleingärten mit 93.271 m² um 9.541.711,87 EUR. Die für das Budget im Jahre 2002 wirksam gewordenen Einnahmen aus Grundverkauf und -tausch betragen rund 36.240.711,82 EUR. Der veranschlagte Betrag von 25.000.000 EUR konnte durch eine Verstärkung der Verkaufsaktivität überschritten werden (siehe Tabelle „Grundverkäufe“).

Erwähnenswerte Grunderwerbe im Jahr 2002

Fläche	Katastralgemeinde/Adresse	EUR	Zweck
396 m ²	Meidling – 12., Vierthalgasse	290.691,34	Parkanlage
47.458 m ²	Hadersdorf – 14., Kreuzlwiese	118.000,00	SWW
38.223 m ²	Leopoldau – 21., „Leopoldauer Schleife“	2.543.549,00	Straßenbau

Erwähnenswerte Grundverkäufe im Jahr 2002

Fläche	Katastralgemeinde/Adresse	Erlös	Zweck
6.384 m ²	Floridsdorf – 21., Franz-Jonas-Platz	3.650.000	Wohnbau
1.420 m ²	Sechshaus – 15., Pillergasse	603.200	Betriebsfläche

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

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 12 Freimachungsvereinbarungen Anträge auf Genehmigung gestellt, wofür Gesamtkosten von 675.752,93 EUR zu verzeichnen waren. Beispielsweise konnten für die Realisierung des Projekts „Front Office“ in 1., Wipplingerstraße 2 (Altes Rathaus) Freimachungsvereinbarungen abgeschlossen werden.

Grundverwaltung

Allgemeine Grundverwaltung

Die Allgemeine Grundverwaltung erstreckte sich per 31. Dezember 2001 auf 9.395.150 m², per 31. Dezember 2002 waren es 9.293.506 m². Während des Jahres 2002 nahm die Allgemeine Grundverwaltung insgesamt 249.115 m² neu in Verwaltung und gab 350.759 m² ab.

Der Neuzugang stammt teils aus Grundankäufen, teils aus der Übernahme von Flächen, die bisher andere Dienststellen verwalteten. Der Abgang resultiert teils aus Grundverkäufen und aus Übergaben an den Wiener Wirtschaftsförderungsfonds, teils 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 2002 insgesamt 2.162 betragen, wobei im Jahr 2002 im Bereich der allgemeinen Grundverwaltung gemäß § 105 WStV 103 Bestandverträge genehmigt worden sind.

Besondere Grundverwaltung

- **Baurechte:**
Die Baurechtsverwaltung erstreckte sich am 31. Dezember 2002 auf 1.758 Baurechte mit insgesamt 6.061.688 m². Während des Jahres 2002 nahm die Baurechtsverwaltung insgesamt 13.868 m² neu in Verwaltung und schied 27.538 m² aus. Der Zugang stammt aus der Neubestellung von Baurechten auf städtischem Boden, der Abgang resultiert aus Grundverkauf.
- **Siedlungs- und Kleingartenwesen:**
Die Kleingartenverwaltung erstreckte sich am

31. Dezember 2002 auf 6.218.488 m² (inkl. der zu Kleingartenanlagen gehörigen Wege und sonstigen Gemeinschaftsflächen), auf welchen sich 16.623 Kleingärten befinden. Im Haushaltsjahr 2002 konnten 7.492.385,27 EUR Einnahmen aus Generalpacht- und Einzelpachtverträgen verzeichnet werden.

Im Zuge der Überprüfung der kleingärtnerisch genutzten Flächen wurden im Berichtszeitraum in 18 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 von Schaffung von Ersatzgärten für abgesiedelte Kleingärten vorgenommen.

Seitens der Kleingartenkoordinierungsstelle wurde im Jahr 2002 die Evidenthaltung und Fortschreibung von Kleingartendaten fortgesetzt. Auf Grund der fortschreitenden widmungsmäßigen Sanierung von Kleingartenanlagen sowie der Verkaufsaktion wurden Kleingartenverwaltung, Koordinierungsstelle und Geschäftsstelle des Kleingarten-Beirates in gesteigertem Maße als Informations- und Problemlösungsstelle in Anspruch genommen.

Stadt Wien – Wiener Wohnen

„Stadt Wien – Wiener Wohnen“ ist Unternehmung im Sinne des § 71 der Wiener Stadtverfassung. Die Unternehmung verwaltet rund 25 Prozent der am Wiener Wohnungsmarkt zur Verfügung stehenden Wohnungen und ist damit europaweit eine der größten Hausverwaltungen. In 2.050 Wohnhausanlagen mit über 18.000 Stiegen werden 220.000 mietzinstragende Wohnungen, 3.200 Hausbesorgerdienstwohnungen, 48.000 Garagen und Abstellplätze sowie 6.200 Lokale verwaltet (Werte gerundet).

Geschäftsverlauf und Finanzen

Die Unternehmung konnte im Jahr 2002 Umsatzerlöse in Höhe von 694,3 Mio. EUR (Vergleich 2001: 694,7 Mio. EUR) erzielen und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Jahresverlust (= Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) in Höhe von 39,3 Mio. EUR (Vergleichswert 2001: Jahresverlust 57,5 Mio. EUR).

Wie schon im Vorjahr wurde die Begünstigung gemäß Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG 1989) bei vorzeitiger Tilgung in Anspruch genommen. Im Jahr 2002 wurden daher öffentliche Wohnbaudarlehen in der Höhe von 64,3 Mio. EUR (Vergleich 2001: 47,9 Mio. EUR) vorzeitig getilgt. Dies erbrachte 2002 einen Ertrag in Höhe von 50 Prozent des noch rückzuzahlenden Darlehensrestbetrages oder 32,2 Mio. EUR (Vergleich 2001: 50 Prozent des noch rückzuzahlenden Darlehensrestbetrages oder 23,9 Mio. EUR).

Im September konnte ein Vertrag über einen besonders zinsgünstigen Kredit mit der Europä-

ischen Investitionsbank abgeschlossen werden. Das Volumen beträgt 50 Mio. EUR und wird für Zwecke der Wohnhaussanierung verwendet werden. Bei einer Laufzeit von 15 Jahren liegt die Ersparnis der Mieter bei insgesamt 1,2 Mio. EUR gegenüber alternativen Finanzierungsmodellen.

Die Bilanzsumme im Berichtsjahr betrug 9,200 Mrd. EUR (Vergleich 2001: 9,282 Mrd. EUR), der Eigenkapitalanteil 70,0 Prozent (Vergleich 2001: 69,7 Prozent). Die finanzielle Lage gestaltet sich insgesamt positiv.

Personal

Bei einem Dienstpostenstand von 616 Posten waren im Jahr 2002 durchschnittlich 607 Angestellte, 18 Arbeiter und 12 Lehrlinge bei Wiener Wohnen beschäftigt. Im Bereich der Hausbetreuung waren per 31. Dezember 2002 3.233 Hausbesorger/innen beschäftigt (2001: 3.418). Weiters waren per 31. Dezember 2002 bei einem Dienstpostenstand von 101 Posten 120 Mitarbeiter/innen 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.

Mitarbeiter/innenorientierungsgespräch

Im Jahr 2002 war das Mitarbeiter/innenorientierungsgespräch (MOG) erstmalig flächendeckend im Einsatz. Das MOG ist eines der zentralen Instrumente, um Zielvereinbarungen zwischen Vorgesetzten und Mitarbeiter/innen zu schließen und damit die strategischen Vorgaben bis zur operativen Ebene weiterzutragen.

Schulungen

Im Jahr 2002 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 Mitarbeiter/innen grundlegendes Wissen über die Tätigkeit im Bereich der Unternehmung, aber auch im Bereich des Gesamtmagistrats zu vermitteln. Der fachspezifische Teil vermittelt jenes Wissen, das berufsgruppenspezifisch erforderlich ist, um als Kaufmann, Techniker oder Wohnberater erfolgreich handeln zu können.

Maßnahmen zur Förderung der sozialen Kompetenz

Neben der fachlichen Kompetenz sollen Mitarbeiter/innen 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 erlangt haben.



Vertragsunterzeichnung zwischen Wiener Wohnen, der städtischen Wohnhausverwaltung, und der Europäischen Investitionsbank (EIB) über einen besonders zinsengünstigen 50 Mio. EUR-Kredit zur Finanzierung der Stadterneuerung.

Recht

Neben den Aufgaben in Zusammenhang mit der Einbringlichmachung von Rückstandsforderungen war das Rechtsreferat im Jahr 2002 weiterhin mit der Herstellung der Grundbuchsordnung der unternehmenszugehörigen Liegenschaften in Zusammenarbeit mit den Magistratsabteilungen 40 und 41 beauftragt.

Zur Betreuung von laufend anfallenden Mietzinsrückständen wurden folgende Maßnahmen gesetzt:	
Anzahl der 1. Mahnungen	112.099
Anzahl der 2. Mahnungen	34.622
Anträge auf Räumungsklage	8.099
Anträge auf Delogierung	3.083
Durchgeführte Delogierungen	1.233
Anzahl der Mahnklagen	2.343

Organisationsentwicklung

Die Ergebnisse der dafür eingesetzten Arbeitskreise sowie der durch das Team für Qualitätssicherung geleiteten Gruppendiskussionen mit Mietern hatten als Grundtenor, dass die Mieter eine sichtbarere Präsenz der Mitarbeiter/innen von Wiener Wohnen in den einzelnen Wohnhausanlagen wünschen und eine sehr schnelle Reaktion auf ihre Anliegen erwarten. Daraus resultierend wurden folgende weitere Arbeitskreise zur Umsetzung dieser Kundenwünsche gebildet:

- Kundenorientierung und Personalentwicklung
- Hausbetreuer-Konzept
- Objekterfassung
- Grünflächenkonzept
- Hotline
- Mailing

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Abgeschlossen wurde auch das Projekt „Umgang mit Kundenbeschwerden“. Ergebnis war die Forderung nach einheitlicher Vorgangsweise bei der Erledigung von Mieterwünschen durch standardisierte Textvorlagen, die einen Beitrag zur Corporate Identity von Wiener Wohnen bilden werden. Zielsetzung ist es, Kundenbeschwerden in maximal 10 Tagen zu erledigen.

Im Rahmen des routinemäßig stattfindenden Monitorings wurden **Kunden- und Mitarbeiter/-innenbefragungen** in den Kundendienstzentren 14/15/16 und 17/18/19 durchgeführt.

Die im Vorjahr gegründete Projektgruppe zur **Erarbeitung von Servicestandards** hat ihre Ergebnisse präsentiert, deren Umsetzung einen Beitrag zur Steigerung der Kundenzufriedenheit und Verbesserung der Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter/innen bilden. In diesem Zusammenhang wurde im Jahr 2002 erstmalig das Instrument des „**Silent Shoppings**“ eingesetzt, mit dem die flächendeckende Umsetzung der neu erarbeiteten Servicestandards untersucht wurde. Durch Testbesuche und Testcalls wurde an Hand von simulierten Geschäftsprozessen die Einhaltung dieser Servicestandards geprüft und anonymisiert berichtet. Dabei wurden keine negativen Serviceerlebnisse registriert, die einzelnen kundenorientierten Geschäftsprozesse müssen jedoch noch standardisierter als bisher abgewickelt werden, in dem die Mitarbeiter/innen auf einheitliche Gesprächsleitfäden geschult werden, die im Rahmen des Projekts „Call Center“ erarbeitet werden.

Controlling

Anlässlich des Strategieseminars im Jänner 2002 haben sich die Führungskräfte auf einige **Kennzahlen** geeinigt, die in Zukunft zur Unternehmenssteuerung Verwendung finden werden. Darunter befinden sich sowohl so genannte „weiche“ Kennzahlen, die auf den Ergebnissen der Kunden- und Mitarbeiter/innenbefragungen basieren, wie z. B. die Kunden- und Mitarbeiter/innenzufriedenheit, als auch „harte“ Kennzahlen, wie z. B. die Rückstandsquote.

Nach Festlegung von Planwerten zu den einzelnen Kennzahlen wurden die Daten in die **Balanced Scorecard** aufgenommen und in das Managementinformationssystem eingebettet, das den Führungskräften auch andere Informationen über die Lage des Unternehmens zur Verfügung stellt und über eine eigene Intranetseite abrufbar ist.

Dem modernen Managementverständnis entsprechend, welches das Führen von Mitarbeiter/innen über Zielvereinbarungen vorsieht (**management by objectives**), wurde Wiener Wohnen vom Magistratsdirektor die Möglichkeit eingeräumt, in Abhängigkeit vom Grad der Zielerreichung an Hand einzelner ausgewählter Kennzahlen Remunerationen an Mitarbeiter/innen auszubezahlen.

EDV

b2c – Bereich

Im Bereich des Schirmprojekts der Gemeinde Wien „**e-Vienna – e-Government**“ können Kunden ab 2002 via Homepage neben Problemen, Anliegen und Störungen („Mietermitteilungen“) sowie Anmeldungen für eine Gemeindewohnung auch Anmeldungen für Lokale abgeben.

„Mietenverrechnung neu“

Zu Beginn des Jahres 2002 wurden alle mit der Mietzinsverrechnung in Zusammenhang stehenden Prozesse in der Analyse-Software „ARIS“ abgebildet. Anschließend wurden Sollprozesse entworfen, in die das in Arbeitsgruppen erhobene Verbesserungspotential eingebracht wurde. 74 Mitarbeiter/innen haben dafür insgesamt 8.400 Arbeitsstunden aufgewendet.

Ergänzt um die funktionalen Anforderungen der technischen Gebäudebewirtschaftungen erfolgte die Ausschreibung für die neue Hausverwaltungs-Software in einem zweistufigen Verhandlungsverfahren.

b2b – Bereich

Im Bereich des „e-procurement“ gelangte der „**elektronische Auftragsschein**“ mit Beginn des Jahres zum flächendeckenden Volleinsatz. Die dabei erhobenen Daten stehen in einer eigenen Datenbank allen Mitarbeiter/innen über standardisierte Auswertungen des OLAP-Würfels für Abfragen zur Verfügung.

Diese umfassende Darstellung der Kosten für „Leerwohnungsinstandsetzung“, „Gebrechendienst“ sowie „Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten“ ermöglicht eine fundierte wirtschaftliche und technische Bewertung aller Wohnhausanlagen und bildet die Basis für ein umfassendes Facility Management.

Den Mitarbeiter/innen wurde ferner die Möglichkeit geschaffen, aus dem elektronischen Akt heraus auf die von der Buchhaltungsabteilung in PAM-Storage **eingescannten Rechnungen zuzugreifen**, sodass der gesamte Prozess vom Anlassfall bis zur Rechnung elektronisch nachverfolgbar ist. Eine weitere Zusatzinformation bietet die Möglichkeit, **Fotodokumentationen** (insbesondere bei der Leerwohnungsübernahme) zum elektronischen Akt zu verschannen.

Weiters wurde das Projekt der elektronischen Unterstützung bei der Abwicklung von Großbauvorhaben „**elektronischer Sachkredit**“ abgeschlossen und alle Mitarbeiter/innen für den Echteinsatz geschult.

Allgemeine EDV-Angelegenheiten

Im 1. Quartal erfolgte ein Datenbankumstieg und Upgrade auf Windows 2000.

Marketing, Öffentlichkeitsarbeit

Die Schwerpunkte in diesem Bereich lagen in der Präsentation von Wiener Wohnen im Internet, der Verbesserung der Hausanschlüsse, der Aktualisierung von Informationsbroschüren sowie der Veröffentlichung von Artikeln zu Wohnthemen und der Produktion des Wohnungsanzeigers.

Verwaltung von Wohnhausanlagen

Gliedert man den von Wiener Wohnen verwalteten Wohnungsbestand nach Kategorien gemäß Mietrechtsgesetz, so sind rund 40 Prozent aller Wohnungen der Kategorie A und je rund 30 Prozent 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 gleichen Anteil auf. Den Anteil der Substandardwohnungen hat Wiener Wohnen bereits praktisch eliminieren können.

Mietermitbestimmung

Seit 1. Jänner 2000 ist das novellierte Statut für Mietermitbestimmung in Wohnhausanlagen der Stadt Wien umzusetzen. Insgesamt waren per 31. Dezember 2002 757 gewählte Mietervertreter in 232 Wohnhausanlagen an der Mietermitbestimmung beteiligt.

Mieteransuchen und Mietermitteilungen

Im Jahr 2002 wurden insgesamt 5.025 Mieteransuchen um bauliche Veränderungsmaßnahmen sowie 142.034 Mietermitteilungen allgemeiner Natur betreffend die Verwaltung der Wohnhausanlagen eingebracht.

Verwertung von Liegenschaften

Im Jahr 2002 wurden keine Wohnhausanlagen verkauft oder angekauft.

Leerwohnungsmanagement

Leerwohnungsinstandsetzung

Im Berichtszeitraum mussten 8.960 Wohnungen nach Beendigung des Mietverhältnisses instandgesetzt werden, bevor sie wiedervermietet werden konnten (das sind um 5,3 Prozent weniger als im Jahr 2001). Die Dauer der Leerwohnungsinstandsetzung konnte Dank des Engagements der beteiligten Mitarbeiter/innen weiterhin gering gehalten werden.

Wohnungsvergabe

Der Stand an vorgemerkten Wohnungswerbern zu Beginn des Berichtsjahres betrug 14.477. Im Berichtsjahr haben sich 13.526 Wohnungswerber

Eckdaten zu den verwalteten Einheiten im Sinn des MRG (Stand 31. Dezember 2002)

Selbstverwaltete Objekte	2000	2001	2002
Wohnhausanlagen	2.064	2050	2.049
Mietzinstragende Fläche in m ²	13.407.810	13.396.762	13.322.199
Stiegen oder Einzelobjekte	18.137	18.127	18.126
Mietzinstragende Wohnungen	212.533	212.458	211.399
Hausbesorgerdienstwohnungen	3.802	3.444	3.233
Garagen und Abstellplätze	48.842	48.816	48.011
Lokale	6.339	6.206	6.144
Aufzugsanlagen	7.376	7.381	7.440
Kinderspielplätze	1.663	1.672	1.681
Hausgärten:			
Anzahl neu gepflanzter Sträucher	35.172	45.480	38.158
Anzahl neu gepflanzter Bäume	573	753	933
Bestand an Waschküchen	5.132	5.220	5.220
Waschmaschinen	5.610	5.699	5.670
Zentrifugen	788	590	360
Trockner	5.006	5.188	5.190
Bügelmaschinen	260	294	350
Bestand an Schneeräumgeräten	1.671	1.852	1.920
Bestand an Handkehr- und Kehrsaugmaschinen	478	539	580
Fremdverwaltete Objekte	2000	2001	2002
Wohnhausanlagen	45	45	46
Wohnungen	6.998	6.998	7.396

für die Zuteilung einer Wohnung neu vormerken lassen. Im selben Zeitraum konnten jedoch auch 9.761 Vormerkungen erledigt werden.

Insgesamt ist die Zahl der vorgemerkten Wohnungswerber damit gegenüber 2001 um 26,0 Prozent auf 18.242 gestiegen. Grund für den Anstieg war die weiterhin hohe Kundenakzeptanz der sogenannten „Jungwiener-Aktion“, die jungen Wohnungssuchenden den leichten Zugang zu einer Gemeindewohnung ermöglichen soll.

Großbauvorhaben

Folgende Pilotprojekte befinden sich in Vorbereitung:

- Leerwohnungsaufkategorisierung mittels Generalunternehmer
- Treuhandausschreibung der Sanierung „Neues Schöpfwerk“ mit Contracting-Elementen
- einheitliche Befundung von Elektro-Installationen

In engem Zusammenhang mit dem Aufbau eines neuen Hausverwaltungssystems ist auch das laufende strategische Projekt über den Ausbau im Bereich **Facility Management** zu sehen.

Im Rahmen des laufenden Sanierungsprogramms, das mit Treuhändern umgesetzt wird, wurden im Jahr 2002 50 Projekte mit einem auslösenden Bauvolumen von 164,3 Mio. EUR und 10,2 Mio. EUR Honorarkosten vergeben.

Im Bereich der **Wohnhaussanierungen** waren per 31. Dezember 2002 254 Sanierungs-Bauvorhaben in Umsetzung befindlich, die sich nach der Art der Finanzierung wie folgt untergliedern lassen:

- Mietzinsreserve: 79 Vorhaben

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

- § 18-Verfahren ungefördert: 43 Vorhaben
- § 18 Verfahren gefördert: 34 Vorhaben
- Sockelsanierungen: 54 Vorhaben
- Umschuldungen: 44 Vorhaben

Darin enthalten sind 47 Bauvorhaben, die erst im Jahr 2002 begonnen wurden. Von diesen wiederum werden 11 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. Erst Ende des Jahres konnte der Bedarf teilweise auch durch die neu gegründete Hausbetreuungs GmbH abgedeckt werden.

Der Personalstand im Hausbesorgerbereich (aktive Dienstverhältnisse exklusive Abwesenheitsvertreter) hat sich im Jahr 2002 wie folgt entwickelt:

Stand per 31. Dezember 2001:	3.418 Personen
gelöste Dienstverhältnisse	
bis 31. Dezember 2002:	185 Personen
Stand per 31. Dezember 2002:	3.233 Personen

Diese 3.233 Hausbesorger/innen betreuten per 31. Dezember 2002 1.796 Wohnhausanlagen bzw. Teile davon.

Outsourcing

Stadt Wien – Wiener Wohnen Kundenbetreuungs GmbH

Diese GmbH wurde von Wiener Wohnen am 21. Juni 2002 mit dem Zweck gegründet, über die GmbH die Dienste eines Call-Centers in Anspruch nehmen zu können. Die Aufgaben des Call-Centers bestehen in

- der allgemeinen Beauskunftung,
- dem Versand von Broschüren,

- dem Verfassen von Mietermitteilungen und deren Weiterleitung sowie
- der Entgegennahme und Weiterleitung von Störungsmeldungen und dem Abschluss von Terminvereinbarungen.

Die Notwendigkeit der Inanspruchnahme eines Call-Centers ergab sich aus Kundenbefragungen über die bessere telefonische Erreichbarkeit sowie einer externen Studie über die Erfüllung dieses Kundenwunsches. Die Mitarbeiter/innen von Wiener Wohnen sollen durch den Einsatz eines Call-Centers von den zeitintensiven, repetitiven Prozessen entlastet werden, um ihr Fachwissen auf individuell komplexe Problemstellungen konzentrieren zu können.

Erster Schritt ist ein Probetrieb im KD 14/15/16 zu Beginn des Jahres 2003, dem dann Mitte des Jahres 2003 der Vollbetrieb für alle Kundendienstzentren folgen wird. Die Vergabe der erforderlichen Dienstleistungen erfolgte seitens der GmbH am 7. November 2002 an die ARGE Vienna Call (Bietergemeinschaft Vienna Communications, Master Management und Call Now).

Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH

Die GmbH wurde von Wiener Wohnen mit dem Zweck gegründet, einerseits den Mietern auch zukünftig eine hausbesorgerähnliche Betreuungsform bieten zu können und andererseits der vom Mietrechtsgesetz geforderten Angemessenheit der Hausbetreuungskosten gerecht werden zu können. Der Leistungsumfang der GmbH beinhaltet neben Reinigungsarbeiten und Beaufsichtigungstätigkeiten auch Kleinreparaturen. Die Gehsteigreinigung im Winter kann anfangs nicht übernommen werden.

Von insgesamt drei Stützpunkten soll ein flächendeckendes Netz errichtet werden, das die, durch die Abschaffung des Hausbesorgergesetzes entstandenen Lücken schließen soll. Im 4. Quartal 2002 wurde im Einzugsbereich des Kundendienstzentrums 1/2/8/9/20 mit der Übergabe nachzubetzender Hausbesorger Sprengel an die GmbH begonnen. Ende 2002 standen 15 Hausbetreuer/innen in einem aufrechten Dienstverhältnis zur GmbH und betreuten insgesamt 39 Hausbesorgerbereiche.