

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Wiener Schlichtungsstelle in Wohnrechtsangelegenheiten (MA 16)

Zentrale Schlichtungsstelle

In der Zentralen Schlichtungsstelle betrug der Gesamteinlauf der Geschäftsstücke im Jahre 2003 2.904, dem ein Gesamtauslauf von 2.867 Geschäftsstücken gegenübersteht. Gegenüber dem Vorjahr stellt dies beim Einlauf einen Rückgang von 6,71 Prozent, beim Auslauf von 29,28 Prozent dar (2002: Einlauf 3.113, Auslauf 4.054).

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

Durch das In-Kraft-Treten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes 2002 per 1. Juli 2002 wurde im Bereich der **Nutzwertfestsetzungsverfahren** ein erheblicher Mehraufwand in der Bearbeitung der nach den neuen Bestimmungen gestellten Anträge beobachtet, ebenso in der telefonischen und persönlichen Auskunftserteilung, insbesondere an private Gutachter/innen (Sachverständige, Ziviltechniker/innen).

Auskünfte über Richtwertmietzinse gemäß § 16 Abs. 2 MRG und hier besonders hinsichtlich der anzuwendenden Lagezuschläge werden sowohl von Mieter/innen als auch von Vermieter/innen verlangt, da diese Lagezuschläge nur in der Zentralen Schlichtungsstelle und in der MA 25 – Mietenreferat über ein EDV-Programm abrufbar sind.

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

Die Kanzlei hat 2003 5.715 Schriftstücke erstellt (2002: 6.147). In der Anzahl der Schriftstücke nicht enthalten sind jene Schriftstücke, welche von den Referent/innen infolge der verstärkten Nutzung der Textverarbeitungssoftware „Word for windows“ ohne Inanspruchnahme der Schreibstelle vermehrt erstellt werden, um vor allem Standard-schreiben zeitsparend und verwaltungsvereinfachend herzustellen. Auch zweckmäßige Enderledigungen wie etwa Bescheidherstellungen zu § 6 MRG werden verstärkt von den Referent/innen selbst ohne Inanspruchnahme der Schreibstelle durchgeführt. Trotz der gegenüber dem Vorjahr verminderten Anzahl von Schriftstücken ist der Kanzleiaufwand vor allem in qualitativer Hinsicht als hoch zu werten. Grund dafür ist vor allem die

Umstellung auf das neue **Protokollsystem „ELAK“** (Elektronischer Akt), in dem eine genauere und schlüssigere Protokollierung der Antrags- und Verfahrensparameter zu erfolgen hat.

Eine standardisierte Tätigkeit stellt nach wie vor der Bereich der Verscannung von „alten“ (bereits abgelegten) und „neuen“ (laufenden) Akten dar. Sowohl die Kanzlei als auch Referent/innen und insbesondere die Amtsgehilf/innen sind mit dieser Tätigkeit betraut. Es werden enderledigte Akten verscannt (Speicherung auf einem magnetisch-optischen Datenträger) und 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.

Vorarbeiten zur Einführung des ELAK in Zusammenarbeit mit der MA 14 für **Verfahren nach den WEG** werden derzeit vorgenommen, sodass der „papierlose Akt“ für dieses Antragssegment 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 gearbeitet, welches eine umfassende und daher zeitintensive Aufarbeitung und Dokumentation der Judikatur und Praxis bis dato beinhaltet.

Rechtsgruppe

Bis 31. Mai 2003 war die Rechtsgruppe auch Berufungsbehörde in Wohnbeihilfenangelegenheiten. Danach endete ihre Zuständigkeit und die Agenden wurden dem UVS übertragen. Vom 1. Jänner bis 31. Mai 2003 waren 97 Berufungen zu behandeln (Hochrechnung für das ganze Jahr: 233). Im Jahr 2002 waren es 193 Berufungen.

Außenstellen der MA 16 (Bezirksschlichtungsstellen)

In den insgesamt 10 Außenstellen wurden im Jahr 2003 5.616 Anträge gestellt (2002: 5.624 Anträge). Unter Berücksichtigung eines Aktenanfangsstands am 1. Jänner 2003 von 3.902 ergab dies 9.518 zu bearbeitende Fälle, wovon 5.735 einer Erledigung zugeführt wurden. Dies ergibt einen Aktenstand von 3.783 per 31. Dezember 2003 (2002: 3.902).

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

Wohnungskommissionen

Nachdem die Führung der Geschäftsstellen der Wohnungskommissionen mit Wirksamkeit 1. Juni

2003 ersatzlos aus dem Aufgabenkatalog der MA 16 gestrichen wurde, kann die Beleuchtung der Geschäftsfälle nur bis 31. Mai 2003 erfolgen. Im 20. Jahr des Bestands der Wohnungskommissionen nahm die Anzahl der Geschäftsfälle generell neuerlich zu. Es kann nur vermutet werden, dass die heranwachsende Jugend und die damit verbundene Verselbstständigung sowie Familiengründungen diese Steigerung bewirken. Die Tatsache, dass seit 1. Jänner 2000 fachärztliche Atteste nicht mehr durch das Unternehmen „Wiener Wohnen“ dem Amtsarzt/der Amtsärztin zur Bewertung vorzulegen sind, sondern aus organisatorischen Gründen den Wohnungskommissionen zugefallen sind, bedeutet einen nicht unbeträchtlichen Aufwand an Zeit und Arbeit. Dabei konnte ein massiver Anstieg der Vorlage der ärztlichen Atteste verzeichnet werden.

Die durchschnittliche Steigerung bis Mai 2003 von allen Kommissionen betrug 16,09 Prozent. Es sind dabei die regionalen Steigerungsraten zu beachten. Vor allem in der Wohnungskommission V war ein enormer Anstieg zu verzeichnen, was auf die oben erwähnten Familiengründungen zurückzuführen ist. Zur Entgegennahme dieser Anträge bzw. Beschwerden wurden **dezentrale bürger-/innenfreundliche Sprechtag**e abgehalten.

Für die 25 Plenarsitzungen waren 25 vorbereitende so genannte „Präsidialsitzungen“ zur Festsetzung der Tagesordnung und Vorberatung erforderlich. Die in den Kommissionen behandelten und entschiedenen Fälle dokumentieren noch immer, dass sich viele Wohnwerber/innen von Wiener Wohnen ungerecht behandelt fühlen. Außerdem ist in vielen Fällen zu bemerken, dass eine oft einfache Kommunikation mit dem/der Wohnwerber/in zu einem besseren Verständnis der Vormerkung führt. Diese Kommunikation und der Versuch, Verständnis für die in Wien herrschende Wohnsituation zu gewinnen, wurde seitens der Sekretäre der Wohnungskommissionen erfolgreich durchgeführt.

Die Zahl jener Beschwerden, in welchen sich die Beschwerdeführer/innen auf das Mietermitbestimmungsstatut bezogen, sind als gering zu bezeichnen. Diese Fälle konnten bislang – ohne die Kommissionen zu öffentlichen Sitzungen zusammenzurufen – entweder durch ein persönliches Gespräch des Koordinators mit dem/der Beschwerdeführer/in oder mit der Verwaltung bereinigt werden.

Obige Zahlen zeigen 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 Komplexität der einzelnen Anträge bzw. Beschwerden ist noch immer besonders ausgeprägt. Bemerkenswert in diesem Zusammenhang ist die gleichbleibende Zahl jener Fälle, die über die Wohnungskommission versuchen, zu einer Wohnung in der Direktvergabe zu gelangen. Dazu ist zu bemerken, dass noch immer eine große Zahl von Beschwerdeführer/innen versucht, die Kommissionen vor „vollendete Tatsachen“ zu stellen

Anzahl der Geschäftsfälle (Stand: 1. Juni)

Wohnungskommission	2002	2003	Steigerung in Prozent
I	572	636	11,19
II	694	802	15,56
III	456	492	7,89
IV	667	773	15,89
V	333	457	37,24
Gesamt	2.722	3.160	16,09

bzw. bei Anrufung der Kommission eine positive Entscheidung lediglich als „Formsache“ betrachtet und bei negativen Entscheidungen mitunter sogar aggressiv reagiert.

Bezüglich der Entscheidungsfindung in den Kommissionssitzungen kann gesagt werden, dass neuerlich eine Einstimmigkeit von 99,9 Prozent gegeben war.

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

Wichtigste organisatorische Änderung im Berichtsjahr war für die MA 25 die Eingliederung der Gruppe Miet- und Nutzwert von der ehemaligen MA 40 im Mai 2003. Ebenso wurden aus den ehemaligen Magistratsabteilungen 24 und 32 die Prüfgenden für Subventionen und Förderungen an die MA 25 übertragen, wodurch nunmehr die MA 25 im Auftrag der Magistratsabteilungen 5, 7, 12 und 47 Sachverständige „zur Begutachtung von baulichen und haustechnischen Herstellungen, die subventioniert werden“ beizustellen hat.

Gruppe Stadterneuerung

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 kommen noch jene Begutachtungen, wo Förderungsmittel für die Wohnhaus- und Wohnungsanierung nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 in Anspruch genommen werden.

Technisch-wirtschaftliche Gutachten und Stellungnahmen in Wohn- und Mietrechtsangelegenheiten

Im Bereich der Gruppe Stadterneuerung wurde im Jahr 2003 ein leichter Rückgang an Anträgen zum Mietrecht und an Einreichungen zur Beurteilung von denkmalpflegerischen Mehrkosten im Profan- und Sakralbereich, aber auch an Wohnungsverbesserungsakten festgestellt, der aber teilweise durch neue Aufgabenbereiche ausgeglichen wurde. So wurden Überprüfungen im Zuge von Subventionen durch die MA 5 bzw. MA 7 und sozial-caritativen Organisationen seit Mai 2003 geschäftseinteilungsgemäß der MA 25 zur Prüfung der Preisangemessenheit zugeteilt, ebenso findet die Bearbeitung von Anträgen für Biomasse-Heizungsanlagen in der Gruppe Stadterneuerung statt. Künftig werden Sonderförderungen für Fernwär-

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

meanschlüsse und Wohnungsaufkategorisierungen in städtischen Wohnhausanlagen ebenfalls in diesem Bereich von der MA 25 abgewickelt. Die Anzahl der Mitarbeiter/innen wurde in entsprechender Form dem Aufgabenbereich angepasst.

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 Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG).
- Feststellung der denkmalpflegerischen Kosten unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesdenkmalamts, der MA 7 und der MA 19 an und in Gebäuden, Sakralbauten und diversen Anlagen.
- Prüfung der Anträge zur Förderung von Schallschutzmaßnahmen, alternativen Energien, Solaranlagen und diversen Sonderförderungen.
- Prüfung der Preisangemessenheit von Subventionsanträgen im Auftrag der MA 5, MA 7 und sozial-caritativen Organisationen.
- 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 Wohnungssanierung und Denkmalschutz.

Die MA 25 hat die Preisangemessenheit **denkmalpflegerischer Maßnahmen** bei der Instandsetzung von Gebäuden in Schutzzonen und von Gebäuden, die unter Denkmalspflege stehen, einschließlich der Sakralbauten, zu beurteilen. Diese Gutachten sind Grundlage für die Förderung aus Mitteln des Wiener Altstadterhaltungsfonds.

Schließlich wird von der MA 25 administrativ die gesamte **Solarförderung** der Stadt Wien abgewickelt, beinhaltend die Förderung von thermischen Solar- und Windkraftwerken.

Das **Referat Preisbildung** in der MA 25 untersteht seit dem Jahr 2003 einem neuen Leiter, der mit seinen Mitarbeiter/innen die Baukostenveränderungen auf den neuesten Stand bringt bzw. die Richtpreisgestaltung generell neu überarbeitet.

Zu den Hauptaufgaben zählen:

- Aktualisierung und Fortführung der bestehenden Tabellen und Listen der Baukostenveränderung für Gewerbe und Industrie.
- Beginn einer kompletten Überarbeitung (Neukalkulation und Neugestaltung) des Rahmenrichtpreisverzeichnisses für alle Gewerke.
- Mitwirkung an der Textierung der Leistungsbeschreibung Hochbau (LB-H) in der Arbeitsgruppe des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit (BMWA).
- Besuch von Fachveranstaltungen und Messen.
- Permanente Wartung des digitalen Facharchivs

unter Zuhilfenahme des Internets.

- Digitalfotografische Arbeitsablaufdokumentation mit Arbeitszeiträhmenerfassung.

Daneben wird das **digitale Fotoarchiv** der MA 25 zum Zweck von Zustandsfeststellungen und Beweissicherungen baulicher Art weiter gewartet und ausgebaut. Dies dient vor allem der Zustandsfeststellung von Objekten als unterstützende Hilfe bei der Aktenbearbeitung.

Gruppe Neubau

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. Dachgeschoßbauten) 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 Wettbewerbsforderungen bei der Errichtung jener Objekte, die über Entscheidung der Bau-träger-Wettbewerbe bzw. des Grundstücksbeirats der Förderung zugeführt wurden, ist 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 der Thermisch Energetischen WohnhausSANierung (THEWOSAN) und ÖKO-Förderung.
- 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 den klein- und großvolumigen Wohnungsneubau in Abstimmung mit den letztgültigen Normen und EU-Richtlinien sowie Ausarbeitung 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 Baustellen-

abwicklung (RUMBA) – EU-Projekt.

- Dienststellengesprächen als Vorbereitung für den Grundstücksbeirat.

Im Berichtsjahr 2003 wurden von insgesamt 541 Neubauprojekten und von 241 Anträgen im Zuge von Auswechslungs- oder Bestandsplänen die förderbare Nutzfläche berechnet. Für 2.985 Wohneinheiten mit einem Bauvolumen von rund 337 Mio. EUR wurden Prüfberichte vor Zusicherung und für 2.705 Wohneinheiten und 710 Heimeinheiten Endprüfberichte erstellt. Zusätzlich wurden 23 Anträge für ÖKO-Förderungen, zehn Anträge für Wärmepumpen und 15 Anträge im Rahmen der THEWOSAN-Förderung bearbeitet.

Referat 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 Professionist/innen 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 und auf dessen Kosten unter Einbeziehung von konzessionierten Professionist/innen durch das Referat erfüllt.

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. Verfahrensstanz, Volksanwaltschaft, UVS etc.) erstellt.

Die im Jahr 2001 begonnene Aufarbeitung der von der MA 64 übernommenen sowie aller seither neuer der MA 25 übertragenen Akte, die daraus abgeleitete Aufstockung des Personals und dessen Schulung sowie die Systematisierung der Arbeitsabläufe wurden fortgesetzt und sollen 2004 beendet werden. In gleicher Weise wurde die materielle Aufrüstung (PC, Foto, Fax, Drucker, Handy, Sicherheitsausrüstung) fortgesetzt und sollen ebenfalls 2004 weitgehend abgeschlossen werden.



Die MA 25 trägt durch ihre Prüftätigkeit maßgeblich zur Schaffung von neuem, sozial leistbarem Wohnraum bei. Hier als Beispiel ein Objekt in 21., Fultonstraße.

Für die MA 48 und die MA 68 wurden für deren notstandspolizeiliche Maßnahmen 310 Kostenersatzbescheide in erster Instanz mit einem Gesamtbetrag von 0,20 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 1,40 Mio. EUR erledigt. Es wurden sieben Wirtschaftlichkeitsabschätzungen für Abbrüche bzw. Bauaufträge in Schutzzonen mit einer Prüfsumme vom 4,70 Mio. EUR erledigt.

Gruppe Miet- und Nutzwertberechnung

Im Zuge der Auflösung der MA 40 mit Mai 2003 wurde die Gruppe für Miet- und Nutzwertberechnung der MA 25 zugeteilt. Die räumliche Übersiedlung von der Lerchenfelder Straße 4 in die Muthgasse 62 fand im November 2003 statt.

Die Tätigkeiten der Gruppe für Miet- und Nutzwertberechnungen lagen wie in den Jahren zuvor in der Erstellung von miet- und eigentumsrechtlichen Stellungnahmen, die im Wesentlichen durch die Magistratsabteilungen 16, 34, 50 und durch Wiener Wohnen in Auftrag gegeben wurden. In diesem Bereich konnte eine Steigerung der Akten erledigung von ca. 1.900 auf ca. 2.100 mit gleich bleibendem Personalstand erreicht werden, wobei die Mietzinseinschätzungen aller Amtshäuser der Stadt Wien besonders hervorzuheben sind. Dies wurde notwendig, um allen Dienststellen eine Grundlage für die Berechnung der kalkulatorischen Miete der von ihnen genutzten Räume im Zuge der Kontrakterstellung zur Verfügung stellen zu können.

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Ebenfalls zu beachten ist die laufende Beauftragung der Mietzinsgruppe mit der Erstellung von kostenpflichtigen Hauptmietzinsgutachten durch Wiener Wohnen, was das attraktive Preis/Leistungsverhältnis und somit die Konkurrenzfähigkeit der amtlichen Sachverständigen gegenüber privaten Sachverständigen deutlich zeigt. Insgesamt wurden im Jahr 2003 Gutachten im Wert von 90.000 EUR von Wiener Wohnen beauftragt und verrechnet.

Das Referat **Nutzflächenvermessung** konnte im Jahr 2003 ca. 750.000 m² an Nutzflächen vermessen. Dies entspricht ungefähr der Vermessungsleistung des Vorjahres. Mit Jahresende konnte der MA 34 die Vermessung aller für die Kostenverrechnung (z. B. Verrechnung der Energiekosten) wesentlichen Amtshäuser vermeldet werden. Die Gesamtdauer dieser Grundlagen-erhebung (Vermessung und Aktualisierung der Grundrisspläne) lag bei ca. 3,5 Jahren. Diese Vermessungen beinhalten sowohl die Nutzfläche nach § 17 MRG als auch die Reinigungsflächen sowie die Ausstattung der Räume mit Heizkörpern, Sanitärreinrichtungen u. v. m.

Im 4. Quartal 2003 wurde die Gruppe für Miet- und Nutzwertberechnung mit der vermessungstechnischen Aufnahme aller Schulen, die in der Verwaltung der MA 56 stehen, beauftragt, um auch in diesem Bereich entsprechende Grundlagendaten für die Schulobjektverwaltung generieren zu können.

Das Internet-Informationsangebot für die Bürger/innen wurde entsprechend der gesetzlichen Änderungen in den Bereichen Nutzwertberechnung und Richtwertermittlung aktualisiert. Vor allem die Abfragemöglichkeit für Lagezuschläge (als wesentliches Bewertungskriterium bei der Mietzinsbildung für Wohnungen) wurde sehr gut angenommen, was sich in der Zugriffsstatistik dieser Internetseite deutlich niederschlägt.

Die Umstellung der mittlerweile veralteten Software zur Erstellung von Mietzinsgutachten (Richtwertzins und angemessener Mietzins nach den Bestimmungen des MRG) auf zeitgemäße Programme konnte mit Jahresende erfolgreich vollzogen werden.

Für das Jahr 2004 ist der zweite Teil der Software-Neuprogrammierung geplant. Dies betrifft die Programme zur Erstellung von Nutzwert- und Nutzflächengutachten und wird von der MA 14 durchgeführt werden.

Gruppe Gebietsbetreuungen

Die MA 25 ist auch als Auftraggeberin der **Wiener Gebietsbetreuungen** tätig, wobei anzumerken ist, dass eine Gebietsbetreuung, nämlich jene im Karmeliterviertel (2. Bezirk) durch Mitarbeiter/innen Abteilung 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. Diese klassische Serviceleistung der sanften Stadterneuerung wurde im Berichtsjahr auf die Bezirke 4 und 9 ausgeweitet. Weiters wurde erstmals im Jahr 2003 für alle Bezirke Wiens ein spezielles „**Vor-Ort-Service**“ der Gebietsbetreuungen zur Bereinigung von Nachbarschaftskonflikten für städtische Wohnhausanlagen angeboten.

Hervorzuheben ist, dass in allen Gebietsbetreuungen bei individuellen Problemen auch eine persönliche Beratung zur Verbesserung der Wohnsituation und Wohnumgebung angeboten wird, sowie Wege zur Selbsthilfe aufgezeigt und bei der Beilegung von Interessenskonflikten unterstützend mitgewirkt wird.

Die jeweiligen Arbeitsschwerpunkte der Gebietsbetreuungen werden in einzelnen **Jahresberichten**, die nur für einen ausgesuchten Kreis an Interessierten bestimmt sind, beschrieben. Diese Jahresberichte wurden hinsichtlich ihrem inhaltlichen Aufbau und ihrem Erscheinungsbild erstmals vereinheitlicht. Zusätzlich wurden zusammenfassende Broschüren mit dem Titel „**Wiener Gebietsbetreuungen – Highlights aus den Jahresberichten 2002**“ zur allgemeinen Information beauftragt. Diese jährlichen Kurzfassungen sollen in Zukunft standardmäßig eingeführt werden und sind als Ergänzung zur Homepage (<http://www.gebietsbetreuungen.wien.at>) ein weiterer Beitrag zur Unterstützung der Öffentlichkeitsarbeit.

Erwähnenswert für das Berichtsjahr ist auch, dass ein mit EU-Mitteln gefördertes Grätzelmanagement für Teile des 2. Bezirks (Volkert- und Alliiertenviertel) und des 20. Bezirks (Viertel um den Wallensteinplatz) unter aktiver Mitwirkung der Gebietsbetreuungen und unter Einbindung der MA 25 und dem Wissenschafts-Zentrum Wien als Projektpartner des Projektträgers Wiener Wirtschaftsförderungsfonds weitergeführt wurde (<http://www.graetzelmanagement.at>). Eine Evaluierung dieses Pilotprojekts wurde durchgeführt und eine Weiterführung beschlossen.

Zur Sicherstellung der erweiterten Serviceleistungen der Gebietsbetreuungen musste im 9. Bezirk ein neues Lokal angemietet und mit Unterstützung der MA 34 entsprechend adaptiert werden. Ein besonderes Augenmerk wurde dabei auch auf eine barrierefreie Zugänglichkeit gelegt.

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 ein spezielles Berechnungsprogramm für den Heizwärmebedarf, ein Pauschalierungssystem der „Kleinen Wohnverbesserung“ für die überschlagsmäßige Errechnung der förderbaren Kosten, Informationen zur Solarförderung, Informationen zu Baukostenveränderungen und Indexwerten sowie Berechnungsprogramme für verschiedene Arbeitskategorien und Informationen betreffend der Förderung von klimafreundlichen Energieträgern angeboten.

Interne Aufgabenbereiche

EDV, IKT und Telekommunikation

Im Zuge der Zusammenlegung mit Teilen der ehemaligen MA 40 wurde die EDV-Ausstattung weiter optimiert (z. B. wurde ein Plotter für die gesamte Abteilung angeschafft). Um eine transparentere Darstellung der angemessenen Miet-, Richt- und Nutzwerte für die Kund/innen zu ermöglichen, wurde mit dem Abschluss des ersten Programmteils von TEGA RWS/AMZ ein wesentlicher Schritt vollzogen. Weiters wurde in hausinternen Schulungen den Mitarbeiter/innen der MA 25 auf ihre Arbeitsbereiche abgestimmte EDV-, sicherheits- und fachspezifische Kurse angeboten.

Kanzlei und Sekretariat

Im Kanzlei- und Sekretariatsbereich, der als Supportstelle vor allem administrativ tätig ist, sind im Berichtsjahr 2003 keine grundlegenden Änderungen durchgeführt worden. Die Vorbereitungen für die Einführung des „elektronischen Akts“ (ELAK) wurden fortgesetzt, um für den beabsichtigten Datenaustausch mit der Baupolizei und der Schlichtungsstelle vorbereitet zu sein.

Budget und Personal

Im Sinne des Kontrakts wurden für einzelne Produkte und Leistungen der Abteilung bei der Haushaltsstelle 0313 Erfordernis der Stadterneuerung (MA 25 – BA 5) für das Verrechnungsjahr 2004 teilweise neue Ansätze geschaffen (wie z. B. Amtsausstattung, Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, Druckwerke, Instandhaltung von Gebäuden und sonstigen Anlagen, Versicherungen), wodurch eine bessere Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Ausgaben gewährleistet ist.

Innerhalb der Abteilung wurde das im Kalenderjahr 2002 eingeführte System der zeitmäßigen Leistungserfassung weiter verfeinert, das eine genauere Zuordnung der Ressourcen zu Produkten und Leistungen ermöglicht.

Im Berichtsjahr 2003 wurden die Mitarbeiter/innen der Abteilung im Rahmen von Vorträgen vor allem über Belange des **Bedienstetenschutzes**



Foto: Votava

Die Skaterbahn der Wohnhausanlage „Am Schöpfwerk“ ist ein Beispiel für die erfolgreiche Arbeit der Gebietsbetreuung: Hier konnte ein Konsens zwischen den Bedürfnissen der Jugendlichen und jenen der erwachsenen Bewohner/innen hergestellt werden.

(z. B. im Verhalten auf der Baustelle, Sicherheits- und Schutzbekleidung) sowie über das Mitarbeiter/innen-Orientierungsgespräch, Verhalten im Brandfall und IKT-Sicherheit informiert. Spezielle Schulungen von Mitarbeiter/innen erfolgten für ausgewählte Kapitel der Bauordnung, Bauphysik und Solarthermie.

Bau- und Gebäudemanagement (MA 34)

Aufgaben und Schwerpunkte

Mit 1. Mai 2003 wurden die bisherigen Magistratsabteilungen 23 (Amtshäuser, Nutzbauten, Nachrichtentechnik), 24 (Hochbau) und 32 (Haustechnik) sowie das Dezernat für Amtsräumlenkung der MD-VO zur neuen MA 34 (Bau- und Gebäudemanagement) zusammengeführt. In der MA 34 wird einer der umfangreichsten Reformprozesse der letzten Jahre im Bereich der Gebäudebewirtschaftung bei der Stadt Wien umgesetzt. Für etwa 1.500 Objekte der Stadt Wien wird seit Mai 2003 ein maßgeschneidertes Bau- und Gebäudemanagement entwickelt. Die MA 34 betreut jedes Gebäude (Objekt) über seinen ganzen Lebenszyklus hinweg, kümmert sich um die Ausstattung der Räume, die technische Infrastruktur, die Reinigungs- und Reparaturdienste bis hin zum Umzugsmanagement für die betreuten Dienststellen der Stadt Wien.

Mit Ausnahme der Magistratsabteilungen 30, 31, 44, 48, 49, 51, 70, dem KAV und Wiener Wohnen werden sämtliche Dienststellen der Stadt Wien von der MA 34 betreut. Die MA 34 betreut folgende Objekte der Stadt Wien: Das Rathaus und weitere 400 Amtshäuser und Büros, 350 Kindertagesheime, 342 Schulen, 46 Friedhöfe, 27 Feuerwachen, 13 Kapellen, 7 Kirchen sowie einige Museen und diverse Kleinobjekte.

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Die Arbeiten im Jahr 2003 waren durch den Prozess der Zusammenlegung geprägt, wobei auch noch Arbeiten für jene Dienststellen der Stadt Wien geleistet wurden, die mit Jahresende nicht mehr zum Kund/innenkreis der MA 34 zählen. Auf das laufende Geschäft für die oben genannten Objekte der Stadt Wien wird nicht eingegangen, es wird aber beispielhaft für die Tätigkeit der MA 34 auf die Fertigstellung von folgenden öffentlichkeitswirksamen Projekten hingewiesen:

- 1., Uraniastraße: Sanierung der Wiener Urania (Volksbildungshaus),
- 7., Neubaugürtel: Neubau der städtischen Hauptbücherei,
- 22., Tunnel Kaisermühlen: Einbau der Geschwindigkeitsüberwachung „Section Control“.

Magistratsintern wurde für die Kund/innen der MA 34 der Servicebereich verbessert. Die **Service-nummer 4000-34000** wurde eingeführt. Unter dieser zentralen Rufnummer können Störungen und Gebrechen in von der MA 34 betreuten Objekten täglich rund um die Uhr gemeldet werden.

Zielsetzungen und Struktur der MA 34

Das Bau- und Gebäudemanagement bedient sich des Ansatzes eines „**Facilitymanagements**“ und entspricht somit der heute bei einer Gebäudebewirtschaftung üblichen Form. Das ist ein ganzheitlicher, strategischer Ansatz, um Gebäude, ihre Anlagen und Einrichtungen, betrachtet über den gesamten Lebenszyklus, kontinuierlich und in entsprechender Qualität bereitzustellen, funktionsfähig zu halten und an die wechselnden organisatorischen Bedürfnisse der Benutzer/innen anzupassen.

In diesem Sinn werden von der MA 34 entsprechende Produkte entwickelt und folgende Ziele angestrebt:

- Servicequalität verbessern,
- Nutzungsqualität anheben,
- Bewirtschaftungskosten senken,
- Gebäudewerte sichern,
- Kund/innenorientierung verbessern,
- Kostenbewusstsein der Nutzer/innen steigern.

Die MA 34 wird als Matrixorganisation mit Schwerpunkten Objektmanagement, Fachbereiche, zentrale Dienste und Controlling entwickelt. Die Steuerung der MA 34 wird über interne Zielvereinbarungen gestaltet.

Objektmanagement

Kern der Neuorganisation ist die Einführung eines Objektmanagements. Das Objektmanagement besteht aus einer Anzahl von Objektmanager/innen (OM), die für ein oder mehrere Objekte verantwortlich sind, um die ganzheitliche Betrachtung und Abstimmung aller zu erbringenden Dienstleistungen sicherzustellen.

- OM ist zentrale Ansprechperson und erste Ansprechstelle für die Kund/innen bei allen die Gebäudebewirtschaftung betreffenden Themen.

- OM erarbeitet Vereinbarungen mit Kund/innen und Fachbereichen der MA 34 und ist für die Einhaltung und Umsetzung dieser vereinbarten Ziele verantwortlich.
- OM nimmt die Hausherrnenpflichten der MA 34 wahr, koordiniert die Aufgaben zur Bewirtschaftung der Büroflächen und ist für möglichst niedrige Bewirtschaftungskosten und Einhaltung der Budgets verantwortlich.

Fachbereiche

Fachbereich Betrieb und technisches Service

Die wichtigsten Aufgaben dieses im Rahmen der Neuorganisation der MA 34 völlig neu strukturierten Bereichs werden wie folgend skizziert:

- Management der laufenden Instandhaltung, Wartung, Störungsbehebung sowie Reparaturen.
- Sicherheitstechnische Überprüfungen im Bereich Haustechnik zur Abwehr von Gefahren für die Sicherheit von Personen und Gebäuden.
- Bauliche Sicherheitsüberprüfungen und Erfassung der Bauwerkszustände als Grundlage der durchzuführenden Instandhaltungsmaßnahmen.
- Betriebsführung der gesamten Haustechnik durch Ausbau einer zentralen Leitstelle.
- Operative handwerkliche Durchführung von Störungsbehebung, Wartung und Service mit Eigenpersonal.

Fachbereich Energiemanagement

Hier werden die entsprechenden theoretischen wie auch operativen Schwerpunkte zum Thema Energiemanagement gesetzt:

- **Energiecontrolling** beinhaltet den Aufbau einer Energiebuchhaltung mit Hilfe von Objektdatenbanken sowie die Erstellung von spezifischen Kennzahlen und deren Interpretation.
- **Energiekonzepte** umfassen die Erstellung von energetischen Sanierungsvorschlägen, die Ausarbeitung von Energiesparprojekten und die Darstellung von Anwendungen für den Einsatz erneuerbarer Energien.
- **Contracting** ermöglicht Energiesparprojekte sowohl für stadteigene als auch für nationale und internationale Objekte (Stadttechnologietransfer) in Form von speziellen Finanzierungs- und Umsetzungsformen.

Fachbereich Infrastrukturdienste

Hier sind die Infrastrukturdienste für Objekte der Stadt Wien angesiedelt. Neben den kaufmännischen und technischen Belangen wird so ein weiterer wichtiger Bereich der Gebäudebewirtschaftung wahrgenommen:

- **Gebäudereinigung** ist die möglichst vollständige Schmutzentfernung ohne Schaden für die Umwelt und ohne Beeinträchtigung bzw. Beschädigung der gereinigten Flächen städtisch genutzter Gebäude unter Berücksichtigung definierter Standards.
- **Zentrale Hausdienste** umfassen die Beaufsichtigung der Amtsgebäude, Organisation und

Durchführung von hausinternen Umsiedlungen, Transportarbeiten, Schneendienste und Ähnliches.

- **Portier- und Hauswartdienste** umfassen die Auskunftserteilung, die Überwachung des Eingangsbereichs sowie Schließ- und Kontrollgänge nach Dienstschluss sowie andere Überwachungsaufgaben. Die Hauswartdienste sind zusätzlich mit bestimmten Reinigungsaufgaben befasst.
- **Postdienst** ist die zentrale Annahme, Beförderung und Verteilung der gesamten magistratsinternen Post sowie Überprüfung der Sicherheit eingelangter Poststücke.
- **Veranstaltungsdienst** beinhaltet technische und infrastrukturelle Dienstleistungen im Rahmen von Veranstaltungen in Objekten der Stadt Wien, wie die Bereitstellung der gesamten Tontechnik, Garderoben-, Reinigungs- und Transportdienste und Ähnliches.
- **Technischer Dienst** umfasst die technische Betreuung des Rathauses und der Amtshäuser im 1. und 8. Bezirk von der Störungsbehebung bis zur Generalsanierung.

Fachbereich Planung, Technik, Öffentlichkeitsarbeit

Hier werden Wettbewerbe zur Architekternennung und Gutachterverfahren bei Errichtung von Neubauten, Zubauten und Generalsanierungen in Abstimmung mit der MA 19 durchgeführt. Weitere Tätigkeitsfelder sind spezielle Planungs- und Beschaffungsaufgaben für Gebäudeeinrichtungen wie Küchen, Physikaaleinrichtungen und fixe Möbelverbauten sowie die Planung, Errichtung und Wartung von Sirenenanlagen nach dem Katastrophenschutzplan in Abstimmung mit der MD-KS. Auch die Öffentlichkeitsarbeit für die gesamte Abteilung im Sinne der integrativen Öffentlichkeitsarbeit der Stadt Wien gehört zu den Aufgaben dieses Fachbereichs.

Fachbereich Projektmanagement – Neubau und Generalsanierung

Hier werden die technische und wirtschaftliche Vorbereitung und Abwicklung von größeren Bauvorhaben in den Bereichen Neubau, Zubau und Generalsanierung bearbeitet und nach den **Methoden des Projektmanagements** durchgeführt, in dem folgende Leistungen umfasst sind, die auch einzeln angeboten werden:

- Projektentwicklung (Aufbereitung einer Projektidee für den Bauherrn),
- Projektvorbereitung (Aufbereitung eines Projekts in Form einer Machbarkeitsstudie, Befunderhebung sowie Klärung wirtschaftlicher Rahmenbedingungen für den Bauherrn),
- Projektplanung (Planung eines Projekts durch befugte Planer/innen in Form eines Vorentwurfs, Entwurfs, einer Ausführungsplanung sowie der Detailplanung),
- Bauausführung (komplette Bauabwicklung in Form der technischen und geschäftlichen Oberleitung wie Erstellung der notwendigen Ausschreibungen, Vergabe der Leistungen und Abrechnung),

- **Örtliche Bauaufsicht** (wie Überwachung der Herstellung hinsichtlich Termine, Kosten und Qualität des Bauvorhabens),
- **Bauausleitung** (Durchführung von Übernahmen, Betreuung während der Haftzeit, Durchführung der Schlussfeststellungen).

Fachbereich Projektmanagement – Sanierung und Adaptierung

In diesem Fachbereich wird der Großteil der **baulichen und haustechnischen Maßnahmen**, die beim Bau- und Gebäudemanagement und bei den übrigen von der MA 34 betreuten Dienststellen budgetiert werden, umgesetzt. Die einzelnen Bauprojektgruppen des Fachbereichs sind für Schulen, Kindertagesheime und Amtshäuser der einzelnen Bezirke und für die Bereiche der jeweiligen weiteren Kund/innen der MA 34 bezirksübergreifend für ganz Wien tätig.

Es wird die technische und wirtschaftliche Vorbereitung und Abwicklung von Bauvorhaben in den Bereichen der **Sanierung und Adaptierung** bearbeitet. Die erforderliche Planung, Steuerung und Kontrolle wird ebenfalls nach den Methoden des Projektmanagements abgewickelt.

Fachbereich Verwaltung

Hier werden die Agenden der ordentlichen und kaufmännischen Verwaltung der städtischen Amtshäuser, von Häusern die verschiedenen Zwecken dienen, von Geschäftslokalen und Vitrinen in Passagen und U-Bahn-Verkehrsbauwerken, sowie von Kirchen, Pfarrhöfen und Kapellen (einschließlich der Patronate der Stadt Wien) erledigt.

Ein wesentlicher Bestandteil der mit der Konzernleitung akkordierten betriebswirtschaftlichen Konzeption der MA 34 zur Modernisierung der Gebäudebewirtschaftung der Stadt Wien ist die Darstellung von fremdvergleichsfähigen Kosten für die von den Dienststellen in Anspruch genommenen Räumlichkeiten (Mieter-Vermieter-Modell). Im Bereich der Flächenbewirtschaftung erfolgt somit ein Wandel von einer zentralen Zuweisung von Amträumlichkeiten zu einer dezentralen Ressourcenverantwortung, welche die Dienststellen für die von ihnen genutzten Räumlichkeiten wahrnehmen.

Heizungsmuseum Wien

Eine Besonderheit stellt das im Aufgabenbereich der MA 34 befindliche Heizungsmuseum dar. Es wurde 1985 von Mitarbeiter/innen der ehemaligen MA 32 gegründet und wird jetzt von der MA 34 betreut. Es ist das einzige Heizungsmuseum Europas und befindet sich in der Zentralberufsschule in 12., Längenfeldgasse 13-15. Das Museum stellt zur Zeit in zehn Räumen mit zusammen mehr als 2.000 m² Fläche ca. 500 Exponate zur Schau und bietet einen sehr guten Überblick über die Entwicklung der Heizungstechnik und über Gestaltungsformen der Heizungsanlagen (vom Einzelofen bis zum Großkessel) vom 19. Jahrhundert bis in die Gegenwart. Zusätzlich können

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

drei mit Originalzubehör ausgestattete Klassenzimmer im Rahmen des Wiener Schulmuseums berücksichtigt werden.

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, die Erteilung von Bauaufträgen sowie die Mitwirkung in verschiedenen Fachgremien.

Organisatorisch geprägt war das Jahr 2003 durch die **Installierung der dritten regionalisierten Gebietsgruppe**, nämlich der **Gebietsgruppe Süd** (zuständig für die Bezirke 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 und 23) in 10., Favoritenstraße 211, im Juni 2003. Durch die Schaffung dieser modernen, kund/innenorientierten, regionalisierten Gebietsgruppen können personelle Engpässe besser überbrückt und interne Verfahrensabläufe beschleunigt werden, was zu einem besseren Gesamtergebnis der Abteilung führt.

In der gesamten Abteilung betrug die Anzahl der eingelangten Dienststücke 108.656. Dem stehen 111.365 erledigte Akte gegenüber. Im **Vermessungsdezernat** der MA 37 sind im Jahr 2003 insgesamt 8.289 Dienststücke eingelaufen und 8.367 ausgelaufen. Vom wichtigsten Produkt, der Bekanntgabe der Bebauungsbestimmungen, wurden 4.443 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 54 Kleingarten- und Gartensiedlungsanlagen ca. 1.700 Objekte überprüft und die Eigentümer/innen nicht bewilligter Baulichkeiten (insgesamt ca. 270) aufgefordert, um nachträgliche Bewilligung anzusuchen. In 53 Fällen mussten nach erfolglosem Ablauf von Fristen Abtragungsaufträge erteilt werden. 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 abgelaufenen Jahr unter anderem insgesamt ca. 11.000 Baubewilligungen verschiedenster Art und Größenordnung, vom Hochhaus über Betriebsgebäude bis zur Wohnungszusammenlegung, erteilt. Unter anderem wurden mehr als 1.000 Bauvorhaben behandelt, bei denen neue Wohnungen geschaffen wurden. Weiters wurden ca. 1.400 Bauaufträge (Instandsetzungs- und Abtragungsaufträge) erteilt, über 800 Orientierungsnummern bekannt gegeben und fast 8.000 Beschwerden und Anzeigen behandelt.

Von der **Gruppe BB** (Dezernat für Bauvorhaben besonderer Art) wurden im Jahr 2003 neben einigen größeren Wohnbauvorhaben auch eine Reihe von Garagenprojekten bewilligt, so z. B. Tiefgaragen in 16., Ludo Hartmann-Platz, in 3., Schnirchgasse und in 1., Weihburggasse. Weitere hervorzuhebende Bauvorhaben, die baubehördlich bewilligt wurden, sind die Erweiterung der Wiener Stadthalle um eine Veranstaltungshalle für etwa 2.500 Personen, zwei Kirchenneubauten und die Hochhäuser in 10., Absbergbrücke („Monte-Laa“).

Die Schwerpunkttätigkeit der **Gruppe A** (Dezernat für Aufzüge, Ölfeuerungsanlagen und Tankstellen) lag weiterhin bei der Handhabung des Wiener Aufzugsgesetzes, nämlich der Durchführung von über 2.100 baubehördlichen Bewilligungen im Jahr 2003 für Aufzüge, Fahrtreppen, Hebezeuge, Fassadenbefahranlagen, Krane etc. Die Anzahl der Baubewilligungen für die Errichtung bzw. die wesentliche Änderung von Aufzügen nahm um ca. 20 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu, was unter anderem auf die zunehmenden Abtragungen bestehender älterer Aufzüge und den Ersatz durch neue Anlagen mit den heute erforderlichen Sicherheitseinrichtungen zurückzuführen ist. Auch die Anzahl der Kenntnisnahmen unwesentlicher Änderungen von Aufzügen nahm deutlich zu, nämlich um mehr als 45 Prozent. Daraus lässt sich erkennen, dass zur Verbesserung der Sicherheit vermehrt bestehende Aufzüge mit Fahrkorbtüren sowie Fernnotrufsystemen ausgestattet werden.

Ein weiteres Hauptaufgabengebiet der Gruppe A stellen die baubehördlichen Bewilligungen von öffentlichen Tankstellen und Betriebstankstellen dar. Die Anzahl der erteilten Baubewilligungen lag 2003 im langjährigen Durchschnitt, ebenso wie die Baubewilligungen für Netzersatzanlagen, Dieselöllagerungen und Flüssiggasanlagen.



DI Herbert Wimmer (Gebietsgruppenleiter) und DI Herbert Richter (Leiter der Baupolizei) konnten Stadtrat Werner Faymann in der neu errichteten Gebietsgruppe Süd begrüßen.

Die Anzahl der Baubewilligungen von neuen Ölfeuerungsanlagen in Wien ist weiter rückläufig. In diesem Zusammenhang wurde im vergangenen Jahr wieder verstärkt die Stilllegung bzw. Abtragung bestehender Ölfeuerungsanlagen überwacht, indem zahlreiche Aufträge zur Beseitigung konsenslos gewordener Ölfüllstellen und Ölfüllleitungen, vorrangig auf öffentlichem Grund, sowie Aufträge zur Entfernung nicht mehr benötigter Öllagerbehälter erteilt wurden. Die dabei in manchen Fällen erkannten Bodenkontaminationen durch Ölaustritte auf Grund von Korrosionsschäden an Füllleitungen oder Öllagerbehältern und die nachfolgende Entsorgung des kontaminierten Erdreichs bilden einen wichtigen Beitrag zur Erreichung des Umweltschutzzieles der Reinhaltung von Boden und Gewässer.

Ein Vertreter der Gruppe A nahm an den **Expertenkonferenzen** der technischen Amtssachverständigen der Bundesländer für die Fachgebiete Seilbahnen und Aufzüge teil und vertrat die Stadt Wien in den Fachnormenausschüssen für Aufzüge, Fahrtreppen und für Krane des Österreichischen Normungsinstitutes (ON).

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-Bahnlinien und Strecken der ÖBB im Raum Wien. Mit folgenden U-Bahn-Projekten war die Gruppe befasst:

- U1: Baubewilligungen (Änderungen) für diverse Stationen, Betriebsbewilligung Umbau Praterstern.
- U2: Baubewilligung für die Verlängerung der U2 vom Schottenring bis Aspern, Enteignungsbewilligungen für die Stationen Schottenring und Taborstraße, Betriebsbewilligung für die Umbauten der Stationen Museumsquartier, Volkstheater, Rathaus sowie die Wendeanlage Karlsplatz, Umbau und Stilllegung der Station Lerchenfelder Straße.
- U3: Betriebsbewilligung Bahnhof Erdberg Halle 3 und Leitstelle, Baubewilligung Betriebsgebäude Bahnhof Erdberg, Geschäftseinbauten in diversen Stationen.
- U4: Bau- und Betriebsbewilligung Tunneleindeckung Stadtpark bis Landstraße sowie Umbau der Station Meidlinger Hauptstraße.
- U6: Bau- und Betriebsbewilligung Betriebsgebäude Michelbeuern.

Weiters wurden auch Projekte der ÖBB im Raum Wien im Zuge der Amtssachverständigentätigkeit bearbeitet. Die Stadt Wien war durch Mitarbeiter/innen 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. 1.050 Bauansuchen überprüft. Außerdem wurden ca. 220 Eingaben hinsichtlich bautechnischer Einzelfragen beantwortet.

Die Leiterin der Gruppe B hielt auf den Gebieten des Wärme- und Brandschutzes Einzelvorträge an der TU Wien, im ON sowie in der MA 39. Außerdem vertrat sie die Stadt Wien in diversen Fachnormenausschüssen, wobei sie federführend an der **Erarbeitung der ÖNORM B 2000** (Brandschutz in Hochhäusern) mitwirkte. Weiters arbeitete sie als Vertreterin des Landes Wien intensiv an der Erstellung von Richtlinien (Brand-, Wärme- und Schallschutz) im Zuge der Harmonisierung der technischen Bauvorschriften im Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB) mit.

Von der **Gruppe S** (Dezernat für Statik) wurden im Jahr 2003 ca. 2.270 statische Berechnungen stichprobenweise überprüft. Weiters fanden rund 820 Überprüfungen bzw. Beschauten auf Baustellen statt. Ferner vertreten Mitarbeiter/innen der Gruppe S die Stadt Wien in diversen Fachgremien (OIB und ON).

Im Jahr 2003 fanden mehrere **Gesetzesänderungen** statt, die den Aufgabenbereich der MA 37 betreffen:

- LGBL für Wien Nr. 1/2003, Verordnung mit dem der Anliegerbeitrag nach § 51 Abs. 6 der Bauordnung für Wien (BO) geändert wurde;
- LGBL für Wien Nr. 10/2003, mit dem die BO für Wien, das Wiener Kleingartengesetz und das Wiener Garagengesetz geändert wurden (Wichtigste Inhalte: Einführung von Bestimmungen über Geschäftsstraßen, Änderung der Bestimmungen betreffend Gehsteigauf- und -überfahrten, Bestimmungen über Passivhäuser).

Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien (MA 39)

Die Tätigkeiten der Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien (VFA) erstreckten sich im Jahr 2003 auf folgende Bereiche:

- Prüftätigkeit als akkreditierte Prüfstelle gemäß ÖNORM EN 45001 bzw. OVE/ÖNORM EN ISO/IEC 17025 und Durchführung eines Zwischenaudits durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (BMWA),
- Überwachungstätigkeit als akkreditierte Überwachungsstelle gemäß EN 45004 und Durchführung eines Zwischenaudits 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 Baubereichs,
- Durchführung von Baustellenbetreuungen und Baustellen-Baustoffprüfungen,
- Aufrechterhaltung der Zertifizierung gemäß ÖNORM EN ISO 9001:2000,
- Beginn der Umsetzung einer Umstrukturierung durch ein Personal- und Organisationskonzept.

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Prüftätigkeit

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

Im Geschäftsjahr 2003 konnte trotz der allgemeinen Entwicklung des Baugeschehens wieder ein beachtliches Ergebnis erzielt werden. Dabei wurden die Einnahmen aus der Prüftätigkeit bei teilweise sinkenden Preisen und einem rückläufigen Baumarkt nahezu gleich gehalten. 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 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. An dieser Stelle sei angemerkt, dass diese Investitionen grundsätzlich nur aus den Mitteln der VFA bedeckt werden.

Gleichzeitig konnten im Rahmen der Zwischenaudits die strengen Prüfungen durch die externen Auditor/innen des BMWA in einer herausragenden Art und Weise ohne jeden Mangel absolviert werden.

An dieser Stelle sei festgehalten, dass durch die Aufrechterhaltung eines zertifizierten QM-Systems gemäß ÖNORM EN ISO 9001:2000 und das ungewöhnlich hohe Engagement der Mitarbeiter/innen der MA 39 Mängelfeststellungen und Auditunterbrechungen der VFA erspart geblieben sind.

Überwachungstätigkeit

Überwachungstätigkeit als akkreditierte Überwachungsstelle gemäß EN 45004 und Durchführung eines Zwischenaudits 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. auf Grund des Normengesetzes sogar teilweise bindend vorgeschrieben, so gestalten sich diese Regelungen künftig 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 auf Grund 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 Zwischenaudits von externen Auditor/innen über-

prüft. 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 VFA, da durch den Wegfall der heimischen Qualitätskennzeichen wie „ÖNORM geprüft“, „GRIS“, „ARGE Qualität“ oder Ähnliches die Bauindustrie und 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

Die Tätigkeiten der Zertifizierungsstelle im Jahr 2003 waren durch folgende Schwerpunkte gekennzeichnet:

Die 2. Ausgabe der Baustoffliste ÖA vom 15. Dezember 2002 brachte neue Zertifizierungsbereiche im Rahmen der ÜA-Kennzeichnung, wie Transportbeton, Rauch- und Abgasfänge, Schachtdeckungen, vorgefertigte Wand- und Deckenelemente aus Holz (Holzrahmenbauweise) und Feuerchutzabschlüsse.

Der Bereich der CE-Kennzeichnung war durch den Eintritt der Kennzeichnungsverpflichtung für Baukalk, Außenwandwärmeschutzverbundsysteme und für Betonzusatzmittel gekennzeichnet.

Die Notifizierung als europaweit anerkannte Zertifizierungsstelle wurde um die neu erschienenen harmonisierten europäischen Normen bzw. europäischen technischen Zulassungsleitlinien, soweit diese für die österreichischen Bauproduktehersteller von Bedeutung sind, erweitert.

Im September 2003 wurde zusätzlich zur Prüf- und Überwachungsstelle auch die Zertifizierungsstelle gemäß ÖNORM EN ISO 9001:2000 zertifiziert.

Beratung

Ein völlig neuer Ansatz wurde im Bereich der Beratung technischer Dienststellen des Hoch- und Tiefbaus der Stadt Wien und damit verbundener Interessenspartner der Bauwirtschaft gewählt. Erstmals fanden in konzentrierter Art und Weise Informationsveranstaltungen statt, die den eingeladenen Fachleuten die Möglichkeit gaben, ihr Wissen auf den neuesten Stand der europäischen Entwicklung zu bringen. Dabei fanden beispielsweise folgende **Informationsveranstaltungen** statt:

- Infotag „Wärmeschutzverbundsysteme“, unter besonderer Berücksichtigung der neuen Produktnormen und Verarbeitungsrichtlinien und der anwendungsspezifischen wärmeschutztechnischen und brandschutztechnischen Eigenschaften.

- Infotag „Beton“, unter besonderer Berücksichtigung der neuen Vorgehensweise in Konformität zu den europäischen Normen und der Notwendigkeit des Nachweises zertifizierter Fachleute in den Produktionsbetrieben.
- Infotag „Brandverhalten von Fassaden“, unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung europäischer Prüfmethode, die wesentlich durch die Forschungsarbeiten der MA 39 beeinflusst werden.

Naturgemäß lagen die Schwerpunkte der Herkunft der jeweiligen Ansprechpartner/innen dieser Informationsveranstaltungen in unterschiedlichen Bereichen. So waren für das Thema „Wärmedämmverbundsysteme“ die primären Interessenspartner die Planungsbüros, Gebietsbetreuungen und Wiener Wohnen, für das Thema „Beton“ die gesamte Transportbetonindustrie des Ostens Österreichs und für das Thema „Brandverhalten von Fassaden“ der Bereich der Baupolizei und des Österreichischen Instituts für Bautechnik.

Auf Grund des überragenden Erfolges dieser Veranstaltungen besteht das erklärte Vorhaben, diesen offensichtlich vorhandenen Informationsbedarf stärker im Auge zu behalten und durch weitere Informationsveranstaltungen zu befriedigen.

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 wegen massivem internem Kostendruck nicht mehr in der Lage, für eine tatsächlich paritätische Besetzung zu sorgen. Hierzu sei angemerkt, dass den Vertretern/innen der VFA immer mehr eine Doppelrolle, nämlich Behörden- und Wissenschaftsvertretung, zukommt. Berücksichtigt man die dringende Notwendigkeit der Mitarbeit an der Entstehung europäischer Regelwerke einschließlich dazugehöriger nationaler Umsetzungen, inklusive der dazu erforderlichen Notifikation, kann erst die Wichtigkeit dieser Aufgabe eingeschätzt werden.

Ebenso ist im Zuge der Harmonisierungsbestrebungen der bautechnischen Vorschriften in Österreich die Mitarbeit von Fachleuten, die einerseits den europäischen Stand der Regelwerkgebung besonders gut beherrschen und andererseits auch deren mögliche Umsetzung auf der „einfachen“ Baustelle kennen, von unerschätzbarem Wert. Insbesondere diese Rolle fällt den Mitarbeiter/innen der MA 39 immer mehr zu.

An dieser Stelle sei angemerkt, dass trotz der Vertretungseigenschaften der genannten Mitarbeiter/innen nach wie vor eine ausgezeichnete Gesprächsbasis mit der Bauwirtschaft besteht, was sich in zahlreichen Wahlen bzw. Wiederwahlen zu Vorsitzenden bzw. stellvertretenden Vorsitzenden in den diversen Gremien, die zweifellos industrie-

dominiert sind, widerspiegelt.

Baustellenbetreuungen und Baustellen-Baustoffprüfungen

Die Umstrukturierung des Mechanisch-Technologischen Labors in ein Hochbau- und ein Tiefbaulabor hat 2003 bereits zu einer direkten und effizienten Betreuung von Bauvorhaben geführt. Für die Kernkompetenzbereiche wurden Referent/innen als primäre Ansprechpartner/innen für Dienststellen der Stadt Wien, Planer/innen, Bauträger/innen und Genossenschaften bestellt. Dadurch konnte die MA 39 auch 2003 diesen Teil ihrer Tätigkeit ausweiten.

Bei den Bauvorhaben sind neben der Baustelle in 23., Rösslergasse (Wohnhausanlage) vor allem die Bereiche der THEWOSAN-Sanierungen zu nennen. Die VFA hat beispielsweise für Wiener Wohnen vorrangig die Baustellenkontrolle für Fassadensysteme und Fenstereinstbau übernommen.

Im Tiefbaulabor wurden die Verbaueung Liesingtal-Sammelkanal (MA 30), die Projekte der MA 31 (Behälterbau und -sanierung) sowie (vorrangig) der U-Bahn-Bau betreut.

Insbesondere auch im Bereich der Frischbetonprüfungen auf Baustellen (Identitätsprüfungen in der Verantwortung des Bauherrn gemäß 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 direkt betreut.

Zertifizierung gemäß ÖNORM EN ISO 9001:2000

Nach erfolgreicher Zertifizierung des Qualitätsmanagementsystems der MA 39 im Jahr 2002 stand die für die meisten zertifizierten Unternehmen viel schwierigere Aufgabe der **Aufrechterhaltung der Zertifizierung** im ersten Folgejahr auf der Tagesordnung. Dabei genügt nicht nur die Willensbekundung zu verschiedenen Vorgangsweisen, sondern bedarf es des Nachweises der Umsetzung und des tatsächlich Gelegtwerdens der festgeschriebenen Prozesse und Regelungen. Dies konnte im externen Jahresaudit, welches durch die Österreichische Vereinigung zur Zertifizierung von Qualitäts- und Managementsystemen (ÖQS) durchgeführt wird, eindrucksvoll nachgewiesen werden.

Personal- und Organisationskonzept

Beginn der Umsetzung einer Umstrukturierung durch ein Personal- und Organisationskonzept

Zum Jahreswechsel 2002/2003 wurde in Zusammenarbeit mit der Magistratsdirektion ein mittelfristiges Personal- und Organisationskonzept ausverhandelt. Dieses Konzept beinhaltet einerseits Maßnahmen zur Senkung der Personalkosten bei gleichzeitigem Schaffen von Anreizen für höchst ausgebildete Mitarbeiter/innen. Gleichzeitig wurden einerseits aus der Organisationsanalyse und andererseits aus den diversen Managementschu-

lungen der Führungskräfte der MA 39 insofern die Lehren gezogen, als im gleichen Zuge auch ein Organisationskonzept mit einer neuen Struktur des Hauses mit kleineren Führungsspannen und höherer Funktionalitätsidentifikation eingeführt wurde. Besonders erfreulich ist die Tatsache, dass bereits im ersten Wirkungsjahr dieses neuen Konzepts alle Erwartungen für dieses Jahr übertroffen wurden. Es ist damit zu rechnen, dass dieser positive Verlauf fortgesetzt werden kann und somit mittelfristig zu einer weiteren Verbesserung der Leistungsfähigkeit der VFA führen wird.

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

Auf Grund einer Änderung in der Geschäftsteilung für den Magistrat ist die MA 50 seit 1. Juli 2003 auch für die **soziale Wohnungsvergabe** zuständig und unter anderem Geschäftsstelle für die Wohnungskommissionen.

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

Zwecks Minimierung des Bau- und Förderungsaufwands (und somit in der Folge der Mietaufwandsbelastung) wird bei Grundstücksflächen ein für gemeinnützige und nicht gemeinnützige Bauträger gleichermaßen offenes Wettbewerbsverfahren (so genannter Bauträgerwettbewerb) oder eine Qualitätsbeurteilung (im so genannten Grundstücksbeirat) im Wege des WBSF unter Einbindung der MA 50 durchgeführt. Siegreiche Projekte (sie müssen eine Optimierung zwischen Kosteneinsparung und Qualitätssicherung gewährleisten) werden dann für eine Förderung empfohlen. Bevor ein zur Förderung vorgesehenes Neu- oder Sanierungsprojekt der Landesregierung zur Genehmigung vorgelegt wird, muss auch eine positive Begutachtung durch den **Wohnbauförderungsbeirat** für das Land Wien erfolgen. Die MA 50 übt für dieses Gremium die Funktion eines Schriftführers aus.

Neubauförderung

Im Berichtszeitraum wurden in erster Linie 1-prozentig verzinsten Förderungsdarlehen in der Höhe von 365 bis 585 EUR pro m² Wohnnutzfläche gewährt. (Förderung von Mietwohnungen: bis zur gänzlichen Rückzahlung des Kapitalmarktdarlehens tilgungsfrei, Förderungsdauer 35 Jahre. Förderung von Eigentumswohnungen sowie Eigenheimen: Fünf Jahre tilgungsfrei, Förderungsdauer 30 Jahre). Um eine Senkung der Mieten und Finanzierungsbeiträge vor allem für einkommensschwache Personen zu erreichen, wurden zusätzlich 1-prozentig verzinsten 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 53,47 EUR pro m² Wohnnutzfläche (Stand 2003/2004), wertgesichert nach VPI 1996, war. Neben den geringen Einmalzahlungen am Beginn des Mietverhältnisses besteht die eigentliche Zusatzförderung darin, dass Mieter/innen je nach den dafür ausschlaggebenden Einkommensgrenzen die monatlichen Rückzahlungsraten für das Zusatzdarlehen nicht oder nur im geringeren Umfang (0,35 EUR anstelle 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).

Mit **12. April 2003** gab es eine **Neuerung** (LGBL für Wien Nr. 21/2003): Durch die Gewährung eines nichtrückzahlbaren Baukostenzuschusses (bis zu einer Gesamtnutzfläche von 1.000 m² 140 EUR je m² Nutzfläche, über 1.000 m² 140 EUR abzüglich 0,04 EUR je zusätzlichem m²) soll den bei einer Lückenverbauung entstehenden höheren Baukosten „die Spitze abgetragen werden“, wobei keine Unterscheidung zwischen Miet- und Eigentumswohnung gemacht wird. Förderungsausmaß bei 2.000 m² Wohnnutzfläche (WNFL): 100 EUR pro m² (140 – 1.000 x 0,04); 3.000 m² WNFL: 60 EUR pro m²; 4.000 m² WNFL: 20 EUR pro m²; 4.500 m² WNFL: 0 EUR pro m²).

Während des Berichtszeitraums 2003 erfolgte die **Veräußerung von Förderungsdarlehen des Landes** zu einem angemessenen Entgelt in Höhe von insgesamt 67.764.803,55 EUR.

Haus- 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 Aufzugseinbauten, die Förderung der thermisch-energetischen Gebäudesanierung, die Förderung des Anschlusses an die zentrale Fernwärmeversorgung, die Förderung von Sanierungsmaßnahmen an und in Eigenheimen und Kleingartenwohnhäusern und auf Antrag der Mieter/innen auch die Förderung von Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Wohnungen vor. Die Förderung besteht in einer nicht rückzahlbaren Einmalzuschussförderung (THEWOSAN: 30 bis 75 EUR pro m² WNFL, Fernwärmeförderung: 30 Prozent

Zugesicherte Förderungsmittel im Jahr 2003 (Beträge in EUR)

Zusammenfassung §12 (Projekte mit mehr als 2 Wohnungen) (inkl. Erweiterungen)				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Landesdarlehen
Miete	2.468	45	-	113.635.140
Eigentum	517	18	-	20.436.871
Heim	2	5	1.087	20.549.134
Miete und Heim	49	-	8	2.238.864
Erweiterungen Miete	12	2	-	770.235
	3.048	70	1.095	157.630.244
Zusammenfassung § 14 Abs. 1 (AZ)				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	AZ zu Darlehen von
Kleingartenwohnhäuser	182	-	-	6.861.200
Eigenheime auf Pachtgrund	23	-	-	872.220
Nachförderung Miete	-	-	-	1.437.474
	205	-	-	9.170.894
Zusammenfassung EH und DG (1 und 2 Wohnungen)				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Landesdarlehen
Eigenheime	250	-	-	8.595.609
DG - Miete	6	-	-	314.232
DG - Eigentum	18	-	-	655.887
	274	-	-	9.565.728
Nachförderungen (nur Nachträge ohne zusätzl. Whgen, Lok., Heimpl.) - § 12 Landesdarlehen				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Landesdarlehen
Miete	-	-	-	189.333
Eigentum	-	-	-	27.949
Heime	-	-	-	1.002.408
	-	-	-	1.219.690
Nachförderungen (nur Nachträge mit zusätzl. Whgen, Lok., Heimpl.) - BKZ und nrzb. Beitrag				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	BKZ / nrzb. Beitrag
Miete mit nicht rückzahlbarem Baukostenzuschuss	5	5	-	69.843
	5	5	-	69.843
Nachförderungen (nur Nachträge ohne zusätzl. Whgen, Lok., Heimpl.) - BKZ und nrzb. Beitrag				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	BKZ / nrzb. Beitrag
Heim mit nicht rückzahlbarem Baukostenzuschuss	-	-	-	184.618
Miete mit nicht rückzahlbarem Baukostenzuschuss	-	-	-	5.347.435
Miete mit nicht rückzahlbarem Beitrag	-	-	-	209.214
Eigentum mit nicht rückzahlbarem Beitrag	-	-	-	98.797
	-	-	-	5.840.064
Ergänzungsförderung § 3a bzw. § 6a Neubau-VO 2003				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Nrzb. Zuschuss
Miete	-	-	-	4.331.911
Eigentum	-	-	-	57.857
Heime	-	-	-	487.360
	-	-	-	4.877.128
Ergänzungsförderung „Superförderung“				
	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Landesdarlehen
„Superförderung“ (§ 4 Neubau-VO 2001)	(443)	-	-	5.210.894
„Superförderung“ (§ 2b Neubau-VO 1998) - Nachförderungen	-	-	-	24.093
	(443)	-	-	5.234.987

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

der förderbaren Kosten) sowie in einer 1-prozentig verzinsten Darlehensförderung für 25 Prozent der förderbaren Kosten, Darlehenslaufzeit 15 Jahre (Sockelsanierung), kombiniert mit Annuitätzuschüssen: 6 bis 7,3 vH vom Restfinanzierungserfordernis (bei Erhaltungsmaßnahmen ausschließlich Annuitätzuschussförderung; siehe LGBL. für Wien Nr. 47/2001).

Änderungen mit 1. November 2003 (LGBL. für Wien Nr. 46/2003):

- Abänderung der thermisch-energetischen Sanierung in Anlehnung an jüngste Forschungsergebnisse (verbesserte Einmalzuschussförderung kombiniert mit Darlehensförderung).

- Zusätzlicher Anreiz bei der Sockelsanierung zur Erreichung des Kyoto-Ziels (20 bis 40 EUR pro m² WNFL. an Einmalzuschüssen).
- Erleichterter Zugang zur Dachgeschoßförderung im Zuge einer thermisch-energetischen Gebäudesanierung.
- Verbesserte Förderung (Einmalzuschussförderung) für die Standardanhebung von Wohnungen der Kategorie C oder D, maximal 200 EUR oder 250 EUR pro m² WNFL., wenn folglich die Wohnungen einkommensschwachen Personen überlassen werden.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 23. April 2003 wurde eine bis 31. Dezember 2004 befristete

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Zugesicherte Förderungsmittel im Jahr 2003 (Beträge in EUR) Schluss

Zusammenfassung	Wohnungen	Lokale	Heimplätze	Zugesicherte Förderungsmittel
§ 12 (Projekte mit mehr als 2 Wohnungen) (inkl. Erweiterungen)	3.048	70	1.095	157.630.244
§ 14 Abs. 1 (AZ) (KLG, Pacht-EH, Nachförderung)	205	-	-	9.170.894
EH und DG (1 und 2 Wohnungen) (inkl. DG-Nachförderung)	274	-	-	9.565.728
Nachförderungen (nur Nachträge ohne zusätzl. Whgen, Lok., Heimpl.) - § 12 Landesdarlehen	-	-	-	1.219.690
Nachförderungen (nur Nachträge mit zusätzl. Whgen, Lok., Heimpl.) - BKZ und nrzb. Beitrag	5	-	-	69.843
Nachförderungen (nur Nachträge ohne zusätzl. Whgen, Lok., Heimpl.) - BKZ und nrzb. Beitrag	-	-	-	5.840.064
nrzb. Zuschuss (§ 3a und § 6a Neubau-VO 2003)	-	-	-	4.877.128
"Superförderung" (§ 4 Neubau-VO 2001)	(für 443 Whgen)	-	-	5.210.894
„Superförderung“ (§ 2b Neubau-VO 1998) - Nachförderungen		Lokale	Heimplätze	
nach dem I. Hauptstück - § 12 Landesdarlehen	3.322	70	1.095	168.415.662
nach dem I. Hauptstück - BKZ und nrzb. Beitrag	5	5	-	5.909.907
nach dem I. Hauptstück - AZ (KLG, Pacht-EH, Nachförderung)	205	-	-	(bezusch. Darlehen)
nach dem I. Hauptstück - nrzb. Zuschuss (§ 3a und § 6a Neubau-VO 2003)	-	-	-	4.877.128
nach dem I. Hauptstück - „Superförderung“ (§ 4 Neubau-VO 2001) (für 443 Whgen)	-	-	-	5.210.894
nach dem I. Hauptstück - „Superförderung“ (§ 2b Neubau-VO 1998)	-	-	-	24.093
Insgesamt nach dem I. Hauptstück	3.532	75	1.095	
Nach dem II. Hauptstück	295	-	-	
Geförderte Wohneinheiten	3.827		1.095	= 4.922 Einheiten (exkl. Lokale)
Geförderte Einheiten	3.827	75	1.095	= 4.997 Einheiten

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

Zur Auszahlung gelangte Förderungsmittel im Jahr 2003 - ohne Sanierung (Beträge in EUR)

1. Darlehen gemäß	
a) WFG 1968	-
b) WFG 1984	-
c) WWFSG 1989	116.031.331,89
Summe	116.031.331,89
1a. a) Darlehen gemäß § 2b NeubauV 1994 idF 1998 („Superförderung“)	5.512.399,54
b) Darlehen gemäß § 4 NeubauV 2001 („Superförderung - NEU“)	4.202.604,59
Summe	9.715.004,13
2. Laufende Transferzahlungen an den Bund	-
3. Eigenmittellersatzdarlehen	19.243.422,00
4. Wohnbeihilfen (alle Aktionen)	61.307.466,42
5. Annuitätzuschüsse gemäß	
a) WFG 1968, WFG 1984, WWFSG 1989	43.194.596,58
b) BSWG 1982/1983	15.131.665,97
c) WWA 64/69	366.860,14
Summe	58.693.122,69
6. Verlorene Einmal-Zuschüsse	
a) BK-Zuschuss gemäß § 14 (3) WWFSG 1989	
b) nrzb. Beiträge gemäß § 15 WWFSG 1989	
Summe	50.282.691,73
7. Hypothekendarlehen des Landes Wien gemäß Beschluss der Wr. LReg. vom 18.09.1990	-
8. Diverse sonstige Ausgaben (Bürgschaften - inkl. „Sanierungsbürgschaften“, Bauaufsichtsorgan-Honorare, Wohnbauforschung etc.)	13.462.477,01
Gesamtsumme	328.735.515,87

Sonderförderung für Fernwärme ins Leben gerufen, die je nach bisher verwendeter Heizquelle (fester Brennstoff, Öl oder Gas) einen nicht rückzahlbaren Baukostenzuschuss bis zu ca. einem Drittel der Kosten vorsieht.

Wohnbeihilfen

Wohnbeihilfen (Zuschüsse zu laufenden Wohnkosten) gibt es für jene Personen, die Hauptmieter/innen, Eigentümer/innen oder Nutzungsberechtigte einer unter Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln geförderten bzw. auf Grund einer per 1. Juni 2001 wirksam gewordenen Gesetzesänderung auch Mieter/innen oder Nutzungsberechtigte von nicht (mehr) geförderten Wohnungen sind. Die Bewilligung ist von der Haushaltsgröße, dem Familieneinkommen, dem Wohnungsaufwand (Grundzins, Annuität, Sanierungskosten bzw. angemessener Hauptmietzins) und einer angemessenen Nutzfläche abhängig.

Die im Berichtszeitraum durchgeführten 171.300 Erledigungen setzen sich wie folgt zusammen: 65.158 Zuerkennungsbescheide (15.031 Erstanträge und 50.127 Verlängerungsanträge), 3.551 Ablehnungsbescheide (hauptsächliche Ablehnungsgründe: zu hohes Familieneinkommen, zu hoher Selbstbehalt, Mindesteinkommen nicht nachgewiesen), 4.361 Einstellungsbescheide (hauptsächliche Einstellungsgründe: zu hohes Familieneinkommen, Beendigung der Mietrechte durch Tod oder Aufgabe der Wohnung), 3.249 Überprüfungen ohne Änderung der Wohnbeihilfenhöhe sowie 94.981 Änderungen bei bereits gewährten

Gebäudesanierung (Mehrwohnungshäuser) (Sämtliche Geldleistungen in EUR)

Geförderte Objekte	Förderungsfälle Förderbare Sanierungs- maßnahmen (inklusive Nachtragsförderungen)	Sanierungskosten	Förderungsleistungen		
			Einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse und Beiträge ¹⁾	Annuitätenzu- schüsse und nichtrückzahlbare laufende Zuschüsse ²⁾	Förderungsdarlehen des Landes
Private Objekte und Objekte von Genossenschaften	107 Sockelsanierungen inkl. Dachgeschoße und Blockförderungen, 52 Auf- züge, 58 Erhaltungen, 78 Thermisch-energetische Sanierungen, 3 Be- hindertenmaßnahmen, 1 Schallschutz, 2 Total- sanierungen, 3 Struktur- verbesserungen, 5 Wohnheime	196.758.617,46	20.130.040,75	6.085.478,71	28.366.226,25
Städtische Objekte	25 Sockelsanierungen inkl. Dachgeschoße und Blockförderungen, 2 Aufzüge, 7 Erhaltungen, 31 Thermisch-energetische Sanierungen, 1 Fernwärme	96.034.640,74	14.324.484,80	3.966.743,09	19.057.662,83
Summe	375 Förderungszusagen	292.793.258,20	34.454.525,55	10.052.221,80	47.423.889,08

¹⁾ Mittelbindung für die komplette Förderdauer.

²⁾ Mittelbindung im jeweils ersten Jahr der Förderdauer.

Von den Sanierungsmaßnahmen sind in Summe 16.000 Wohnungen betroffen. (432 Anträge beim WBSF eingebracht).

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

Förderungswerber	Anzahl der Anträge	Förderbare Sanierungskosten	Annuitäten- zuschüsse ¹⁾	Einmalige nicht rückzahlbare Zuschüsse und Beiträge
Mieter (zehnjährige Darlehenslaufzeit)	282	2.822.573	151.295,90	
Mieter (fünfjährige Darlehenslaufzeit)	107	1.158.091	108.885,80	
Eigentümer (zehnjährige Darlehenslaufzeit)	55	1.096.621	71.425,53	
Eigentümer (fünfjährige Darlehenslaufzeit)	42	630.141	68.742,72	
Mieter und Eigentümer	3.037	13.409.569		13.409.569,00
Summe	3.523²⁾ +17³⁾	19.116.995	400.349,95	13.409.569,00 38.690,38

¹⁾ Mittelbindung im jeweils ersten Jahr der Förderung. An Förderleistungen werden außer den o. a. einmaligen nicht rückzahlbaren Beiträgen und Zuschüssen Annuitätenzuschüsse zu Kapitalmarktdarlehen (vorbehaltlich der Endabrechnung) im Ausmaß von ca. 3,12 Mio. EUR, bezogen auf die jeweilige gesamte Darlehenslaufzeit, erforderlich sein.

²⁾ 3.074 Fernwärmeanschlüsse, 17 Wohnungszusammenlegungen, 400 Gasheizungen, 128 Behindertenmaßnahmen, 45 Schall- und Wärmeschutzmaßnahmen, 166 Wasserinstallationen, 119 WC-Ein- oder Umbauten, Ein- und Umbau von 173 Bädern oder Badeeinrichtungen.

³⁾ Anträge im Rahmen der am 31. Juli 2002 vom Gemeinderatsausschuss beschlossenen Förderungsaktion für Biomasseheizanlagen.

Wohnbeihilfen. 3.698 Zurückweisungsbescheide wegen fehlender Unterlagen sind ergangen.

Die vier Informationsstellen für Wohnbeihilfe, in denen die Anträge entgegengenommen und bearbeitet werden, wurden im Berichtsjahr von 131.371 Mieter/innen, Nutzungsberechtigten oder Eigentümer/innen von geförderten bzw. verbes-

serten oder sanierten Wohnungen besucht. Im selben Zeitraum wurden an mehr als 121.200 Personen telefonische Auskünfte erteilt.

Interessierte Bürger/innen nutzen für (allgemeine) Wohnungsfragen aber auch die anderen Informationsmöglichkeiten, welche von der MA 50 bereit gestellt werden: Im Berichtsjahr wurden

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

6.298.500 Seitenaufrufe im **Elektronischen Wohnungsinformationssystem** der MA 50 im Internet und auf den Informationskiosken getätigt.

Eigenmitteldarlehens

Im Jahr 2003 wurden insgesamt 2.754 Eigenmitteldarlehens-Anträge bearbeitet und 2.670 Anträge im Gesamtausmaß von 19.507.139 EUR wie folgt bewilligt: Auf geförderte Miet- und Genossenschaftswohnungen entfielen 15.601.862 EUR, auf Gemeindewohnungen 3.139.232 EUR, auf Eigentumswohnungen 753.462 EUR und auf sanierte Wohnungen 12.582 EUR.

Soziale Wohnungsvergabe

Die Vergabe von Gemeindewohnungen über die Soziale Wohnungsvergabe erfolgt an Personen, die bisher in oder von einer öffentlichen oder privaten sozialen Einrichtung betreut wurden und keiner bzw. keiner intensiven Betreuung mehr bedürfen, sowie an Personen, die unverschuldet und unvorhersehbar ihre bisherige Wohnung verlieren und von denen die eigenständige Lösung ihres Wohnungsproblems nicht erwartet werden kann. Außerdem können Notfallwohnungen für aufenthaltsverfestigte Personen (das sind jene, welche seit mindestens fünf Jahren legal in Österreich und seit mindestens einem Jahr in Wien leben) unter bestimmten Voraussetzungen (Spekulationsopfer, gesundheitsschädliche Wohnung, Krisenunterkunft, besondere soziale Notlage) beantragt werden.

Im Berichtszeitraum langten 5.993 Wohnwerberakte bzw. Ansuchen (2.305 obdachlose Personen, 1.920 betreute Personen, 1.768 Notfallwohnungen) zur Bearbeitung und Überprüfung ein. 2.274 Wohnungsvergaben (642 obdachlose Personen, 830 betreute Personen, 802 Notfallwohnungen) konnten erfolgen.

Wohnungskommissionen

Die Wohnungskommission ist eine Servicestelle im Sinne des Beschlusses des Wiener Gemeinderats und befasst sich hauptsächlich mit Anliegen, welche die Unternehmung „Stadt Wien – Wiener Wohnen“ betreffen. Meint ein/e Wohnungswerber/in, dass die Anwendung der Vergaberichtlinien bezogen auf seine/ihre Situation einen Härtefall bedeuten würde oder sein/ihr Vorbringen nicht richtig gewürdigt wurde, so kann er/sie die Wohnungskommission anrufen. Die Kommission kann in begründeten Fällen ein Abgehen von dieser Richtlinie empfehlen (eine Vormerkung empfehlen oder eine andere Reihung festlegen). Zur Entgegennahme dieser insgesamt 7.263 Anträge wurden wöchentlich an fünf dezentralen Standorten Sprechstunden abgehalten. 1.426 Anträge konnten im Einvernehmen mit der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen einer unbürokratischen Lösung zugeführt werden. 5.837 Anträge wurden den fünf Kommissionen zur Beschlussfassung vorgelegt. Insgesamt wurden 1.709 Empfehlungen abgegeben.

Wohnbauforschung

Im Jahr 2003 wurden von der MA 50 22 Wohnbauforschungsprojekte positiv beurteilt und an verschiedene Forschungseinrichtungen vergeben. Die MA 50 beteiligte sich außerdem am Forschungsprojekt „Leben in Wien II“ und veröffentlichte erstmals die Kurzfassungen der fertig gestellten und freigegebenen Wohnbauforschungsprojekte auf der eigenen Homepage. Außerdem veranstaltete die MA 50 zwei Tagungen zum sozialen Wohnbau in Wien und nahm aktiv am Kongress der IFHP („International Federation for Housing and Planning“) teil. Eine weitere Veranstaltung erfolgte gemeinsam mit der MA 18 und der Arbeiterkammer Wien zum Thema „Städtestrategien gegen Armut und soziale Ausgrenzung“. Mit dem Architekturzentrum Wien erfolgte die Gestaltung einer großen Ausstellung zum Wiener Wohnbau, die unter anderem am österreichischen Kulturinstitut in New York gezeigt wurde. Die MA 50 ist außerdem Koordinatorin mehrerer EU-Forschungsprojekte.

Auslandsaktivitäten

Zum Bereich der Auslandsaktivitäten der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung gehörten im Jahr 2003 die Vertretung der Stadt Wien bei mehreren internationalen Organisationen (z. B. UNECE, UNCHS, INTA, ENHR), die Betreuung von 31 Expertengruppen im Bereich Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung aus verschiedenen Ländern sowie die Präsentation des Wiener Wohnbaus und der Stadterneuerung im Ausland (unter anderem österreichisches Kulturinstitut New York, Städtekooperationen Laibach und Brunn).

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 sowie deren Einbindung in das für 2004 geplante Rahmenprogramm „30 Jahre Stadterneuerung“. Gebietsbetreuungen wurden auch aktiv in die IFHP-Tagung im Oktober 2003 in Wien eingebunden.

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 2003 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 2003 zahlreich Gebrauch gemacht.

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

Auch im Jahr 2003 lag einer der Schwerpunkte der Tätigkeit der MA 64 auf dem Gebiet der **Legistik**. Folgende Gesetze und Verordnungen, die von der Abteilung ausgearbeitet wurden, sind hervorzuheben:

Mit LGBl. für Wien Nr. 10/2003, kundgemacht am 21. Februar 2003, wurde aus Anlass eines Erkenntnisses des Verfassungsgerichtshofs in der Bauordnung für Wien eine Neuregelung der Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung zu öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen. Weitere Schwerpunkte betrafen Geschäftsstraßen und Einkaufszentren, die Einführung einer bloßen Anzeigepflicht für Gehsteigauf- und überfahrten und die Neuordnung der Bestimmungen über die Bauoberbehörde.

Eine weitere Novelle zur Bauordnung für Wien und zum Wiener Garagengesetz, mit der einerseits Regelungen bezüglich der barrierefreien Benützbarkeit von Gebäuden getroffen bzw. angepasst und andererseits Forderungen des Klimaschutzprogramms der Stadt Wien erfüllt werden sollen, wurde im Entwurf fertig gestellt, sodass sie im Jänner 2004 auf Grund der Informationsrichtlinie der Kommission der EU mitgeteilt werden konnte.

Fertig gestellt wurde auch der Text einer neuen Abgas- und Emissionsgrenzwertverordnung der Wiener Landesregierung, die der Verringerung bzw. Stabilisierung von Schadstoffemissionen dienen soll. Der Entwurf wurde im Herbst der EU-Kommission mitgeteilt.

Mit LGBl. für Wien Nr. 60/2003, kundgemacht am 22. Dezember 2003, wurde das Wiener Katastrophenhilfe- und Krisenmanagementgesetz erlassen, mit dem insbesondere die zur koordinierten Bewältigung von Katastrophen und Großschadensereignissen erforderlichen Maßnahmen eine umfassende Neuregelung erfuhren.

Mit Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 48/2003 wurde mit Wirkung vom 1. Jänner 2004 die Aufgrabungskundmachung des Wiener Magistrats aufgehoben, sodass für Aufgrabungen in öffentlichen Verkehrsflächen künftig eine privatrechtliche Vereinbarung mit der Gemeinde zu schließen ist.

Schließlich wurde auch wieder eine Reihe von Normen im Zusammenhang mit Baustoffzulassungen erarbeitet.

In den Berichtszeitraum fallen auch zahlreiche **Stellungnahmen zu Gesetz- und Verordnungsentwürfen** Wiens – wie etwa dem Wiener Heimgesetz – sowie anderer Länder und insbesondere des Bundes. Als Beispiele seien das Bundesbahnstrukturgesetz, die Änderung des Postgesetzes, das E-Government-Gesetz sowie die Verordnungen zum Ökostromgesetz genannt. Darüber hinaus wurden in etwa 500 Fällen Stellungnahmen zu beabsich-

tigten Änderungen bzw. Neufestsetzungen des Flächenwidmungsplans und Bebauungsplans abgegeben.

Ihr rechtliches Fachwissen konnte die MA 64 auch bei der Abfassung von Gegenschriften und Stellungnahmen an den Verwaltungsgerichtshof und den Verfassungsgerichtshof, der Teilnahme an Besprechungen und Verhandlungen anderer Magistrats- und Bundesdienststellen und der Abgabe von **Rechtsgutachten**, insbesondere auf dem Gebiet des Baurechts, einbringen. Eine Vielzahl von Stellungnahmen betraf auch Richtlinienentwürfe der EU sowie Entwürfe technischer Vorschriften der EU-Mitgliedstaaten im Rahmen des Informationsverfahrens.

Unter den **Baubewilligungsverfahren** nach der Bauordnung für Wien, die als Behörde erster Instanz für Bauten des Bundes, die öffentlichen Zwecken dienen, geführt wurden, sind folgende besonders bemerkenswert:

- Die Generalsanierung der Österreichischen Akademie der Wissenschaften in 1., Bäckerstraße 20,
- Die Umgestaltung des Eingangsbereichs des Akademietheaters in 3., Lisztstraße 1,
- Die Verbesserung des baulichen Brandschutzes im Palais Augarten im 2. Bezirk und im Blindenerziehungsinstitut des Bundes in 2., Wittelsbachstraße 5 sowie
- Die Errichtung einer Südamerika-Anlage und einer Panzernashorn-Anlage in 13., Tiergarten Schönbrunn.

Grundabteilungen zur Schaffung von Bauplätzen sowie **Grundabtretungen** zu öffentlichen Verkehrsflächen, Parzellierungen von Kleingartenanlagen und Gartensiedlungen und Abschreibungen von Grundstücken, jeweils einschließlich der fachtechnischen Begutachtung und der Prüfung der bezugnehmenden Grundbuchs-



Auf den KDAG-Gründen – hier als Modell – soll ein neuer, lebendiger Stadtteil entstehen.

beschlüsse, waren Gegenstand von ca. 2.500 Verfahren. Als Beispiele können die Bauplatzschaffungen für das **Gelände der ehemaligen Kabel- und Drahtwerke AG (KDAG)** im 12. Bezirk, das Messegelände im 2. Bezirk und die „Laaer-Berg-City“ im Bereich der Überplattung der A 23 genannt werden.

Auf dem Gebiet des **Eisenbahnrechts** wurden ca. 60 **eisenbahnrechtliche Genehmigungsverfahren** durchgeführt, von denen vor allem die Erteilung der Baugenehmigung und Betriebsbewilligung für das erste elektronische Stellwerk der U-Bahn im Bereich der ehemaligen U2-Station Lerchenfelderstraße und die Erteilung der Baugenehmigung und Betriebsbewilligung für die maschinentechnischen Anlagen (Aufzüge, Fahrtrappe, Gepäckförderband und Brauchrauchtluftungsanlage) des am 14. Dezember 2003 in Betrieb gegangenen City Airport Train (CAT) zu erwähnen sind.

Im September wurden weiters die Baugenehmigung und Betriebsbewilligung für den Umbau mehrerer Stationen der U2-Stammstrecke erteilt. Dadurch wurden die Voraussetzungen für den späteren Einsatz längerer Züge und gleichzeitig für die Errichtung neuer Aufzüge und Ausgänge, etwa im Bereich der Station „Volkstheater“, geschaffen. Für den weiteren Ausbau der U-Bahnlinie U2 waren auch ca. 40 **Enteignungsanträge** nach den Bestimmungen des Eisenbahnteilungsgesetzes zu bearbeiten.

Im Bereich des **Luftfahrtrechts** wurden dem Christophorus Flugrettungsverein die Bewilligung für die Errichtung eines **Zivilflugplatzes** in 22., Groß-Enzersdorfer-Straße 59 sowie die Betriebsaufnahmebewilligung hierfür erteilt. Dadurch konnte die Infrastruktur für die Rettungshubschrauber verbessert werden. Daneben wurden in ca. 100 Fällen Bewilligungsverfahren für **Luftfahrtveranstaltungen**, Heißluftballonstarts, das Steigenlassen einer größeren Zahl von Luftballons sowie für Außenlandungen und Außenstarts von Hubschraubern – etwa zum Transport von Mobilfunkeinrichtungen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Mobilfunknetzes – durchgeführt.

Im Bereich des **Energierechts** wurden mehrere Bewilligungsverfahren für Stromerzeugungsanlagen auf der Basis erneuerbarer Energieträger, insbesondere Photovoltaikanlagen, sowie Verfahren zur Anerkennung von Öko-Anlagen abgewickelt. Weiters wurde durch die Vorschreibung einer Ausgleichsabgabe wegen Nichterfüllung der Ökostromquote und der Kleinwasserkraftwerksquote ein Fonds zur Förderung der erneuerbaren Energie gespeist.

Als Behörde zweiter Instanz hatte die MA 64 auch in diesem Berichtsjahr über eine Vielzahl von **Berufungen**, z. B. in Verfahren zur Vollstreckung baubehördlicher Aufträge, zu erkennen. Zu nennen ist aber auch die Entscheidung über die Berufung gegen den Bescheid des Magistrats der Stadt Wien, mit dem der Eigentümerin der Liegenschaft in 3., Marxergasse 17, nach den Bestimmungen des

Denkmalschutzgesetzes Aufträge für Sicherungsmaßnahmen für die denkmalgeschützten Bauteile der nach einem Brand teilweise zerstörten Sofiensäle erteilt worden waren.

Der MA 64 oblag weiters in ca. 80 Fällen die Vorbereitung von Entscheidungen des Berufungssenats 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.

Liegenschaftsmanagement (MA 69)

Mit 1. Mai 2003 wurden die MA 69 und die MA 40 (unter Ausgliederung des Dezernates „Mietzinsangelegenheiten“) zur MA 69 – Liegenschaftsmanagement zusammengeführt. Auf Grund dieser Umstrukturierung während des Geschäftsjahres wurde die Berichtsstruktur der Vorjahre weitgehend beibehalten und um die Agenden der ehemaligen MA 40 ergänzt.

Erstmals hat die MA 69 offiziell die Aufgaben des **strategischen Liegenschaftsmanagements** wahrgenommen. Mit zahlreichen grundverwaltenden Dienststellen und anderen der Stadt Wien nahe stehenden Organisationen (z. B. WWFF, WBSF) wurden bereits erste Gespräche und Abstimmungen über die zukünftigen Aufgaben und Kompetenzen im Liegenschaftsbereich geführt.

Wichtige Projekte und Sonderaufgaben im Berichtsjahr

- Zusammenführung der Abteilungen MA 40 und MA 69 zu einem Betrieb gemäß § 72 Wiener Stadtverfassung,
- Adaptierung der Räumlichkeiten bzw. hausinterne Übersiedelung,
- Zusammenführung der EDV und Telekommunikation,
- Umstellung des Protokolls auf ELAK,
- Vorbereitungen zur betrieblichen Veranschlagung ab 1. Jänner 2004,
- Mitarbeit am Vergleichsring „Gebäudewirtschaft“ der Kommunalen Gemeinschaftsstelle (KGSt),
- Lehrlingsausbildung (vier Lehrlinge für insgesamt 20 Personenmonate),
- Erarbeitung eines internen Leitbildes,
- Arbeiten für einen Rechnungshofbericht,
- Verwaltungsübertragung von Weingartenflächen von der MA 69 zur MA 49,
- Übertragung der Führung des Rebflächenverzeichnisses an die MA 58,
- Übertragung von Flächen an die Wiener Hafen GmbH,
- Recherchen zur Einführung einer neuen Software zur Bewältigung zahlreicher Aufgaben des Immobilienmanagements,
- Abschluss der Umstellung der Grundreservergrafik auf EDV,
- Übertragung der Eigenkompetenz bei Straßenankäufen an die MA 28 ab Jänner 2004.

Liegenschaftstransaktionen

Art der Transaktion	2003	2002
Anzahl der Anträge an beschlussfassende Organe (gemäß Wiener Stadtverfassung)	117	111
Anzahl der gemäß § 105 Wiener Stadtverfassung genehmigten Anträge (Magistratsbeschluss)	59	75
Liegenschaftserwerb		
Anzahl der Grunderwerbstransaktionen	38	o. A. ¹⁾
Liegenschaftserwerb (Gesamtbetrag in EUR)	ca. 16.600.000	ca. 19.410.000
Liegenschaftserwerb – Diverse Zwecke (Fläche in m ²)	ca. 5.000	52.173
Liegenschaftserwerb – Grünland (Fläche in m ²)	ca. 219.000	332.203
Liegenschaftserwerb – Soziale Infrastruktur (Fläche in m ²)	ca. 26.000	51.869
Liegenschaftserwerb (Gesamtfläche in m ²)	ca. 250.000	436.245
Liegenschaftsveräußerungen (exklusive Kleingärten)		
Liegenschaftsverkauf/Tausch/Dienstbarkeit (Gesamtbetrag in EUR)	ca. 24.300.000	26.699.000
Liegenschaftsverkauf für Wohnbau (Fläche in m ²)	5.323	6.348
Liegenschaftsverkauf für Arrondierungen u. Baureifgestaltungen (Fläche in m ²)	32.471	13.728
Liegenschaftsverkauf für Betriebsflächen u. Eigengrund (Fläche in m ²)	36.727	37.646
Liegenschaftsverkauf für Infrastruktur (Fläche in m ²)	8.822	933
Liegenschaftsverkauf für diverse Zwecke (Fläche in m ²)	11.150	o. A.
Liegenschaftsverkauf/Tausch/Dienstbarkeit (Gesamtfläche in m ²)	94.493	o. A.
Sachwertdotationen (WWFF, WBSF)	–	–
Liegenschaftsveräußerung von Kleingärten		
Anzahl der verkauften Lose	225	263
Verkaufte Kleingärten (Grundfläche in m ²)	76.373	93.271
Einnahmen aus Kleingartenverkauf (Gesamtbetrag in EUR)	7.792.870	9.541.712
Baurechte		
Anzahl der vergebenen Baurechte	4	4
Baureifgestaltungen		
Anzahl der bearbeiteten Baureifgestaltungen	76	o. A.

¹⁾ o. A.: ohne Angabe.

Liegenschaftstransaktionen

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.

Grundfreimachungen

Das Referat für Grundfreimachungen besorgt entsprechend der Geschäftseinteilung des Magistrats „Freimachungen“ städtischer Liegenschaften von Bestand- und Nutzungsrechten für die Durchführ-

ung 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.

Grundverwaltung

Allgemeine Grundverwaltung

Die Reduktion der grundverwaltenden Fläche resultiert aus Grundverkäufen und aus der Ver-

Grundfreimachungen

Grundfreimachungen	2003	2002
Anzahl der Grundfreimachungen	7	12
Gesamtkosten der Freimachungen in EUR	791.215	675.753

Allgemeine Grundverwaltung

Allgemeine Grundverwaltung	2003	2002
Grundverwaltete Fläche in m ²	ca. 8.300.000	ca. 9.300.000
Anzahl der Bestandverhältnisse (Pacht, Miete, Prekarien, exklusive Kleingärten)	ca. 2.000	2.162

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Besondere Grundverwaltung

	Baurechte	2003	2002
Baurechtsverwaltung (Anzahl)		ca. 1.800	ca. 1.790
Flächenzugang in m ²		ca. 31.300	13.868
Flächenabgänge in m ²		ca. 3.000	27.538

waltungsübertragung von Rebflächen an die MA 49 bzw. die Übergabe verpachteter Erholungsflächen an die Wiener Hafan GmbH. Teilweise erfolgte die Realisierung der endgültigen Flächennutzung und damit die Ausscheidung aus der bisherigen, interimistischen Grundverwaltung der MA 69.

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

Siedlungs- und Kleingartenwesen

	Siedlungs- und Kleingartenwesen	2003	2002
Kleingartenverwaltung (Fläche inklusive Gemeinschaftsflächen und Wege in m ²)		6.178.976	6.218.488
Anzahl der verwalteten Kleingärten		16.509	16.623
Einnahmen aus General- bzw. Einzelpacht in EUR		7.888.892	7.492.385

Von der Kleingartenkoordinierungsstelle wurde im Jahr 2003 die Evidenthaltung und Fortschreibung von Kleingartendaten fortgesetzt. Auf Grund der fortschreitenden widmungsmäßigen Sanierung von Kleingartenanlagen sowie der Verkaufsfaktion wurden Kleingartenverwaltung, Koordinierungsstelle und Geschäftsstelle des Kleingartenbeirats in gesteigertem Maße als Informations- und Problemlösungsstelle in Anspruch genommen.

Grundbuchsangelegenheiten

Im Referat für Grundbuchsangelegenheiten wurden im Jahr 2003 unter anderem ca. 220 Grundbuchsgesuche und ca. 240 Urkunden verfasst sowie ca. 160 Verträge errichtet.

Bereiche der ehemaligen MA 40

Zentrale Liegenschaftsevidenz (ZLE)

	Leistung	2003	2002
Auskünfte aus der Bundesdatenbank (Grundbuchsabfragen)		ca. 12.000	19.337
Eingelangte und analysierte Grundbuchsbeschlüsse		ca. 26.000	26.760
Bearbeitete Verträge der MA 69		ca. 370	581
Planliche Erfassung u. Archivierung von Teilungsplänen (exklusive Lageplänen)		ca. 450	417
Klärung der Verwaltungszuständigkeit in Zusammenhang mit Vermessungen		ca. 200	92
Anzahl der Geschäftsfälle (Akten), die zu Veränderungen des Grundeigentums (grundbücherlich und außerbücherlich) der von der ZLE geführten Eigentümer (z. B. Stadt Wien, Stiftungen, Fonds, öffentliches Gut) geführt haben		ca. 1.900	1.894
Für die Evidenthaltung der Flächenwidmung auf der Stadtkarte wurden folgende Unterlagen grafisch verarbeitet:			
„Bearbeitungsgebiete“		69	64
„Anträge auf Flächenwidmung“		135	86
„Genehmigte Plandokumente“		59	80
In der gesamten MA 69 wurden unter anderem folgende Grafiken erstellt:			
„Planausschnitte“		18.531	11.832 (nur MA 40)

Sachverständige

	Leistung	2003	2002
Liegenschaftsbewertungen für MA 64		ca. 65	ca. 110
Liegenschaftsbewertungen für MA 47		ca. 75	ca. 60
Liegenschaftsbewertungen für MA 69		o. A.	ca. 400

Stadt Wien – Wiener Wohnen

Rahmenbedingungen

Im Jahr 2003 gab es eine Änderung im Bereich der Wohnungsvergabe. Die Mitarbeiter/innen der so genannten „Sozialen Schiene“ von Wiener Wohnen wurden in die MA 50 integriert und erledigen dort mit den ebenfalls eingegliederten Mitarbeiter/innen der Wohnungskommission einen Teil der Wohnungsangelegenheiten.

In den Kundendienstzentren wurde mit der Teilung der bisher kleinsten organisatorischen Einheiten bei Wiener Wohnen, den so genannten „Gebietseinheiten“, in zwei Subgebietseinheiten, den so genannten „Teams“ begonnen.

Geschäftsverlauf und Finanzen

Die Unternehmung „Stadt Wien – Wiener Wohnen“ konnte im Jahr 2003 Umsatzerlöse in Höhe von 723,2 Mio. EUR erzielen (Vergleichswert 2002: 694,3 Mio. EUR) und beendete das Wirtschaftsjahr mit einem Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von -8,5 Mio. EUR (Vergleichswert 2002: -39,3 Mio. EUR). Unter Berücksichtigung des Verlustvortrages und der Auflösung des Investitionsfreibetrags ergibt sich ein Bilanzverlust von 157,3 Mio. EUR (Vergleichswert 2002: 157,0 Mio. EUR). Die Bilanzsumme des Berichtsjahres betrug 9.081,7 Mio. EUR (Vergleich 2002: 9.200,4 Mio. EUR), der Eigenkapitalanteil 71,0 Prozent (Vergleich 2002: 70,0 Prozent). Die finanzielle Lage des Unternehmens gestaltet sich insgesamt positiv.

Personal

Bei einem **Dienstpostenstand** von 629 Posten waren im Jahr 2003 durchschnittlich 624 Vertragsbedienstete und Beamt/innen und 11 Lehrlinge bei Wiener Wohnen beschäftigt. Weiters waren per 31. Dezember 2003 101 **Planposten der MA 6 – Buchhaltungsabteilung 11** für Wiener Wohnen abgestellt. Diese Personen werden zwar im Stand der MA 6 geführt, die Unternehmung ersetzt jedoch der MA 6 die Personalausgaben zur Gänze.

Im Jahr 2003 wurde das **unternehmensinterne Schulungsprogramm** fortgeführt. Ergänzt wurde das Programm vor allem durch eine externe Facility-Management-Ausbildung an der Donauuniversität Krems, wodurch die teilnehmenden Mitarbeiter/innen mit den neuesten Ansätzen der ganzheitlichen Gebäudebewirtschaftung vertraut gemacht werden sollen.

Recht

Neben den Aufgaben in Zusammenhang mit der Einbringlichmachung von Rückstandsfordernungen war das Rechtsreferat im Jahr 2003 weiterhin mit der Herstellung der Grundbuchordnung der unternehmenszugehörigen Liegenschaften unter Einbindung der Magistratsabteilungen 41 und 69 beauftragt.

Zur Betreuung von laufend anfallenden Mietzinsrückständen wurden folgende Maßnahmen gesetzt:

Recht			
	Maßnahme	2003	2002
Anzahl der 1. Mahnungen		112.099	124.843
Anzahl der 2. Mahnungen		34.622	36.847
Räumungsklagen		8.099	9.323
Anträge auf Delogierung		3.083	3.421
Durchgeführte Delogierungen		1.233	1.209

Organisationsentwicklung

Strategie

Im Jahr 2003 wurde das Instrument des „**Führungskräfte - Feedbacks**“ erstmalig zum Einsatz gebracht. Ziel dieser Maßnahme ist herauszufinden, wie Führungskräfte aus Sicht der Mitarbeiter/innen beurteilt werden und welche Eigenschaften eine erfolgreiche Führungskraft haben soll. Die Beurteilung erfolgt bottom-up in Anlehnung an die Struktur des Mitarbeiter/innenorientierungsgesprächs. Die Ergebnisse wurden vertraulich an die einzelnen Führungskräfte übergeben.

Im Rahmen des jährlichen Strategieseminars wurden in Gruppenarbeiten Stärken und Schwächen in der **Zusammenarbeit zwischen der Direktion und den Kundendienstzentren** erarbeitet, um diese Zusammenarbeit noch effektiver gestalten zu können.

Mitarbeiter/innen- und Kund/innenbefragungen

Im Jahr 2003 wurden Befragungen der Mitarbeiter/innen und der Kund/innen im Bereich der



Im Februar wurde in Meidling das neunte und letzte Kundendienstzentrum eröffnet.

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Kundendienstzentren 9, 10, 21 und 22 durchgeführt. Die Ergebnisse waren eine weitere Bestätigung des bisher eingeschlagenen Weges hinsichtlich Kund/innenorientierung und Mitarbeiter/innenzufriedenheit und wurden in Workshops mit den betreffenden Kundendienstzentren aufgearbeitet.

Darüber hinaus wurden rund 8.000 Mieter/innen und alle Mitarbeiter/innen der Kundendienstzentren befragt, um die Leistungen der Hausbetreuungs GmbH evaluieren zu können. Das Ergebnis dieser Bewertungen war überdurchschnittlich gut.

Controlling

Bisher konnten an die Mitarbeiter/innen bei Erreichen des Kennzahlenziels Remunerationen aus den Kennzahlen „Leerstellungszeit bei Wohnungsinstandsetzung“, „Erledigungsdauer Mieteransuchen“, „Erledigungsdauer Wohnwerberansuchen“ und „Rückstandsquote“ ausgeschüttet werden. Mit der Magistratsdirektion vereinbart ist jedoch der Einsatz von insgesamt 8 Kennzahlen mit Remunerationsefähigkeit.

Im Jahr 2003 konnten zwei weitere Kennzahlen zum Einsatz gebracht werden:

- **„Rechnungserledigungsdauer“:** Remunerationziel ist, dass mindestens 80 Prozent aller Rechnungen innerhalb von 27 Tagen gebucht werden
- **„Silent Shopping“:** Im 4. Quartal fanden in allen neun Kundendienstzentren Testbesuche durch Externe statt, um die vereinbarten Servicestandards überprüfen zu können. Das Ergebnis war mehr als zufriedenstellend.

EDV

Unterstützung von Geschäftsprozessen

Im Jahr 2003 wurde weiterhin an der elektronischen Einbindung bzw. Reorganisation von Geschäftsprozessen gearbeitet. Folgende Projekte befanden sich in Umsetzung:

- **„Leerwohnung neu“:** Schon bisher war der Geschäftsprozess der Leerwohnungsinstandsetzung durch einen Workflow mittels Fabasoft Components unterstützt. Geänderte Rahmenbedingungen haben die Neustrukturierung dieses Geschäftsprozesses erforderlich gemacht.
- **Baumkataster:** Alle Bäume auf Liegenschaften von Wiener Wohnen sollen elektronisch erfasst werden (graphische Verortung in digitaler Form mit mobilen Geräten vor Ort). Ziel ist, die Zustandsdaten der Bäume zu erfassen und gesetzlich vorgeschriebene Überprüfungen in einer Inventurdatenbank zu dokumentieren.
- **Spielplatzkataster:** In Analogie zum Baumkataster sollen alle Spielgeräte in digitalen Plänen erfasst und die Prüfergebnisse dokumentiert werden.
- **„Styleguide“:** Neugestaltung der Web-Applikation zur Erfüllung der Vorgaben des bundesländerweiten Styleguides. Einbindung der Mitteilungen der Kunden-

betreuungs GesmbH sowie der Hausbetreuungs GesmbH in Fabasoft Components mittels SOAP-Schnittstelle zur Vermeidung eines Medienbruchs.

„Hausverwaltung neu“

Im Jahr 2003 wurden die Angebote der laufenden Ausschreibung des neuen Hausverwaltungssystems gemeinsam mit den Bietern in Hearings aufgearbeitet. Der Zuschlag wird voraussichtlich im Jahr 2004 erfolgen.

Marketing, Öffentlichkeitsarbeit

2003 war es erforderlich, eine Vielzahl von Broschüren neu aufzulegen, um sie geänderten Prozessabläufen anzupassen (z. B. Wohnungsrückgabe, Lokalvergabe ect.). Der so genannte **„Wohnungsanzeiger“** bietet Kund/innen die Möglichkeit, Angebote hinsichtlich Tausch und Direktvergabe von Wohnungen sowie Lokalvergabe in komprimierter Form zu finden.

Ansuchen um Gemeindewohnungen oder um Geschäftslokale können auch über Internet eingebracht werden. Die entsprechenden Internetseiten werden vom Marketingreferat mit allgemeinen Hinweisen hinsichtlich der Lage der Kundendienstzentren, der **Servicetelefonnummer 05 75 75 75**, den Voraussetzungen zur Erlangung einer Gemeindewohnung usw. versehen und ständig aktualisiert.

Bewerbungs- und Informationskampagnen waren Mitte des Jahres 2003 von besonderer Bedeutung, um die Kund/innen darüber zu informieren, dass Wiener Wohnen zukünftig über das **Call Center der Kundenservice GesmbH** erreichbar ist, und zwar täglich von 0 bis 24 Uhr.

Inseratschaltungen in Zeitungen und Zeitschriften sowie die Präsenz von Wiener Wohnen bei branchenspezifischen Veranstaltungen runden die Tätigkeiten in diesem Bereich ab.

Verwaltung von Wohnhausanlagen

Stadt Wien – Wiener Wohnen 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, 3.000 Hausbesorgerdienstwohnungen, 48.000 Garagen und Abstellplätze sowie 6.000 Lokale verwaltet (alle Werte sind gerundet).

Mietermitbestimmung

743 gewählte Mietervertreter/innen haben in 225 Wohnhausanlagen Wiener Wohnen bei der Entscheidungsfindung und Umsetzung neuer Sanierungsvorhaben sowie bei der laufenden Betriebsführung unterstützt und damit zur Mieter/innenzufriedenheit entscheidend beigetragen.

Mieteransuchen und Mietermitteilungen

Im Jahr 2003 wurden insgesamt 6.019 Mieteransuchen um bauliche Veränderungsmaßnahmen sowie 199.101 Mietermitteilungen allgemeiner Natur betreffend die Verwaltung der Wohnhausanlagen eingebracht.

Verwertung von Liegenschaften

Im Jahr 2003 wurden sechs Wohnhausanlagen nach Verkauf übergeben, weil sie dem Unternehmenszweck nicht mehr dienlich waren.

Leerwohnungsmanagement

Leerwohnungsinstandsetzung

Im Berichtszeitraum mussten 9.335 Wohnungen nach Beendigung des Mietverhältnisses instandgesetzt werden, bevor sie wieder vermietet werden konnten (das sind um 4,2 Prozent mehr als im Jahr 2002). Insgesamt wurden im Jahr 2003 99.409 Aufträge über ein Volumen von 35,16 Mio. EUR an Kontrahenten vergeben. Die Dauer der Leerwohnungsinstandsetzung konnte Dank des Engagements der beteiligten Mitarbeiter/innen weiterhin gering gehalten werden.

Wohnungsvergabe

Der Stand an vorgemerkten Wohnungswerber/innen zu Beginn des Berichtsjahres betrug 18.242. Im Berichtsjahr haben sich 13.424 Wohnungswerber/innen für die Zuteilung einer Wohnung neu vormerken lassen. Im selben Zeitraum konnten jedoch auch 11.034 Vormerkungen erledigt werden. Insgesamt ist die Zahl der vorgemerkten Wohnungswerber/innen damit gegenüber 2002 um 13,1 Prozent auf 20.632 gestiegen. Grund für den Anstieg war vor allem die weiterhin hohe Kundenakzeptanz der so genannten „Jungwiener-Aktion“, die jungen Wohnungssuchenden den leichten Zugang zu einer Gemeindeförderung ermöglichen soll.

Bauprojektmanagement

Im Rahmen des laufenden Sanierungsprogramms, das mit Treuhändern umgesetzt wird, wurden im Jahr 2003 13 Projekte mit einem auslösenden Bauvolumen von 12,6 Mio. EUR und 0,6 Mio. EUR Honorarkosten vergeben.

Im Bereich der **Wohnhaussanierungen** waren per 31. Dezember 2003 262 Sanierungs-Bauvorhaben in Umsetzung befindlich, die sich nach der Art der Finanzierung wie folgt untergliedern lassen:

- Mietzinsreserve: 79 Vorhaben,
- § 18-Verfahren ungefordert: 41 Vorhaben,
- § 18 Verfahren gefördert: 33 Vorhaben,
- Sockelsanierungen: 64 Vorhaben,
- Umschuldungen: 44 Vorhaben.

Von diesen wiederum werden 11 Vorhaben entsprechend der Thermischen Wohnhaussanierung (THEWOSAN) mit Vollwärmeschutzfassaden versehen. Genau 100 Bauvorhaben wurden im Jahr 2003 neu begonnen.

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

Objekte	2002	2003
Selbst verwaltete Objekte		
Wohnhausanlagen	2.049	2.017
Gesamte Mietzins tragende Fläche in m ²	13.322.199	13.289.238
Zahl der Stiegen oder Einzelobjekte	18.143	18.123
Mietzins tragende Wohnungen	211.399	210.985
Haubesorgerdienstwohnungen	3.233	2.984
Garagen und Abstellplätze	48.011	47.894
Lokale	6.144	5.964
Bestand an Aufzugsanlagen	7.440	7.458
Bestand an Kinderspielplätzen	1.681	1.690
Hausgärten		
Anzahl neu gepflanzter Sträucher	38.158	41.939
Anzahl neu gepflanzter Bäume	933	883
Bestand an Waschküchen	5.220	5.220
Waschmaschinen	5.670	5.700
Zentrifugen	360	280
Trockner	5.190	5.240
Bügelmaschinen	350	420
Bestand an Schneeräumgeräten	1.920	1.872
Bestand an Handkehr- und Kehrsaugmaschinen	580	643
Fremd verwaltete Objekte		
Wohnhausanlagen	42	42
Wohnungen	7.396	7.073

Gebrechensdienst und laufende Instandhaltung

Anlassbezogen mussten im Jahr 2003 146.613 Aufträge über ein Volumen von rund 34,5 Mio. EUR an Kontrahenten vergeben werden (zusammen mit den Aufträgen aus der Leerwohnungsinstandsetzung bedeutet dies, dass aus diesen Bereichen insgesamt 246.022 Aufträge über ein Volumen von rund 69,6 Mio. EUR an die Wirtschaft erteilt wurden).

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. Seit Ende des Jahres 2002 werden frei werdende Hausbesorgerstellen durch die eigens dazu gegründete Hausbetreuungs GesmbH übernommen.

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

Stand per 31. Dezember 2002:	3.233
Gelöste Dienstverhältnisse bis 31. Dezember 2003:	207
Stand per 31. Dezember 2003:	3.026

Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung

Diese 3.026 Hausbesorger betreuten per 31. Dezember 2003 3.737 Hausbesorgerbereiche.

Outsourcing

Stadt Wien – Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH

Die GmbH wurde von Wiener Wohnen mit dem Zweck gegründet, um einerseits den Mietern auch zukünftig eine hausbesorgerähnliche Betreuungsförm 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 ist noch nicht Teil des Unternehmensauftrags und muss daher noch von Fremdfirmen übernommen werden. Ende 2003 standen 164 Hausbetreuer/innen in einem aufrechten Dienstverhältnis zur GmbH und betreuten insgesamt 39 Hausbesorgerbereiche.

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 Auskunftserteilung,

- 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 Kunden/innenbefragungen über die bessere telefonische Erreichbarkeit sowie einer externen Studie über die Erfüllung dieses Kund/innenwunsches. 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.

Der Probetrieb zu Beginn des Jahres 2003 in nur einem Kundendienstzentrum war sehr erfolgreich und konnte daher Mitte des Jahres 2003 in einen Vollbetrieb für alle Kundendienstzentren übergeleitet werden.

Ein paar ausgewählte Eckdaten zur Kundenbetreuungs GmbH:

- **Service Level** (Anzahl der innerhalb von 20 Sekunden angenommenen Anrufe in Prozent): 81 Prozent.
- **Performance** (Anzahl der angenommenen Anrufe in Prozent der eingegangenen Anrufe): 96 Prozent.
- **First Time Fixed Rate** (Ersterledigungsrate): 96 Prozent.