



KONTROLLAMT DER STADT WIEN

**Rathausstraße 9
A-1082 Wien**

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810

e-mail: post@kontrollamt.wien.gv.at

www.kontrollamt.wien.at

DVR: 0000191

KA III - StW-WW-1/10

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen",
Prüfung der Beschwerde über eine Wohnhausanlage

Tätigkeitsbericht 2009

KURZFASSUNG

Bei einem aus Anlass einer vorgebrachten Beschwerde über eine Wohnhausanlage (WHA) der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW) vorgenommenen Lokalaugenschein war festzustellen, dass das Schnittgut der Grünfläche unzulässig auf einer öffentlichen Verkehrsfläche gelagert, der zwischen Hecke und Gehsteig als "Hunde- dekho" bemängelte Grünstreifen als solches benutzt wurde und auf einer der Kahlstellen unter den Bäumen eine aus der Verankerung gerissene Parkbank lag.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschwerde.....	4
2. Allgemeines über die WHA.....	4
3. Vorbringen der Mieterin	4
4. Beantwortung von WW	6
5. Grundsätzliche Feststellungen zum Antwortschreiben von WW.....	7
6. Lokalaugenschein in der WHA	8
6.1 Ablagerung von Schnittgut.....	8
6.2 Heckenbegrenzung	9
6.3 Kahlstellen unter den Bäumen und im Rasen.....	10
6.4 "Ausgebessertes Gehweg"	12
6.5 Umgeworfene Parkbank	13
6.6 Baumpflanzungen.....	14
7. Kosten der Grünflächenbetreuung.....	15
7.1 Betriebskosten.....	15
7.2 Hauptmietzins(HMZ)-Kosten	17
8. Abschließende Feststellungen.....	18
Anhang	
ALLGEMEINE HINWEISE	20
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	21

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Beschwerde

Die Mieterin einer WHA von WW übermittelte dem Kontrollamt schriftlich eine Beschwerde über verschiedene Missstände in ihrer WHA, die lt. Mitteilung der Beschwerdeführerin WW bereits seit längerer Zeit bekannt waren und trotz mehrmaliger Kontaktaufnahmen mit WW von dieser Unternehmung nicht beseitigt worden wären. Der Beschwerdeführerin haben sich weitere elf MieterInnen mit Unterschrift angeschlossen.

2. Allgemeines über die WHA

Die WHA wurde in den Jahren 1964 bis 1965 errichtet. Sie besteht aus 22 Stiegen mit 132 Wohnungen und einem offenen Abstellplatz.

Auf einem annähernd trapezförmigen Grundstück wurden insgesamt sechs flach gedeckte Wohnhäuser mit insgesamt 22 Stiegen in Betonfertigteilbauweise errichtet. Die Blöcke sind viergeschossig, das Erdgeschoß besteht allerdings nur aus einem hohen Sockelgeschoß mit tief liegenden, kleinen Kellerfenstern. Ein Haus mit vier Stiegen liegt direkt an der östlichen Grundstücksgrenze. Es unterscheidet sich durch seinen hohen, vor die Fassade gemauerten Kamin aus Klinkerziegeln von den anderen Blöcken. Dieser Klinkerturm gehört zum Kesselhaus, über welches zentral die Warmwasseraufbereitung und Heizung für alle sechs Wohnhäuser erfolgt. Durch die geschickte Anordnung aller übrigen Blöcke auf dem Grundstück wird das Gelände in drei miteinander kommunizierende Bereiche unterteilt. Alle Eingänge, mit Ausnahme jenes des ersten Blocks, liegen hofseitig. Oberhalb der zweiflügeligen Eingangstüren sind niedrige, ebenfalls zweiflügelige Aufgangsfenster eingeschnitten. Die dezente Farbgebung in grau und weiß unterstreicht den Eindruck schlichter Funktionalität und Klarheit.

In der WHA wurden in den Jahren 1996 und 1997 Fenster und Türen erneuert. Außerdem wurde die Anlage an die Fernwärme angeschlossen.

3. Vorbringen der Mieterin

Die Mieterin hielt in dem an das Kontrollamt gerichtete Schreiben zum Themenschwer-

punkt Grünfläche fest, bereits im April 2002 den amtsführenden Stadtrat der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung in einem mit den Unterschriften vieler MieterInnen versehenen Brief gebeten zu haben, keine weiteren Pflanzen zu setzen, da diese entweder dem Vandalismus oder der Trockenheit infolge mangelnder Pflege zum Opfer gefallen sind. Die MieterInnen äußerten die Befürchtung, dass auf ihre Kosten Neupflanzungen vorgenommen würden.

Im März 2005 wandten sich einige MieterInnen neuerlich mit einer Beschwerde die Neupflanzungen bzw. Gartenbetreuung betreffend an die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich PERSONAL UND REVISION.

Laut Beschwerdebrief behaupten die MieterInnen nicht, dass die Pflanzen zu teuer eingekauft werden, der Unmut richtet sich vielmehr gegen das ständige Neuanpflanzen. Der Ärger über das Preis/Leistungsverhältnis bezog sich auf die Kosten und das Aussehen der Grünanlage. Dieser Umstand wäre nach wie vor gegeben.

Die MieterInnen glauben der zuständigen Referentin bzw. dem zuständigen Referenten von WW nicht, die bzw. der behaupte, sie bzw. er würde "revitalisieren", in Wirklichkeit pflanze sie bzw. er Neues an und tatsächlich Erneuerungsbedürftiges bliebe unbearbeitet. Der in dieser Beschwerde erwähnte Baum (vor Stiege 12) sei nicht als Ersatz sondern aus eigenem Ermessen gepflanzt worden, lange bevor ein anderer Baum abgestorben war. Es gäbe zahlreiche MieterInnen, die das bezeugen könnten.

Unaufgefordert wären an den Außenrändern der Anlage Sträucher gesetzt worden, daraus wäre zum Leidwesen der MieterInnen im Erdgeschoß ein Hundekotplatz entstanden. Mittlerweile seien einige Sträucher vor den Stiegen 15 - 17 kaputt.

Weiters ist im Beschwerdeschreiben erwähnt, dass im Sommer 2008 das Gras ca. 40 cm bis 50 cm hoch war, ehe gemäht wurde. Dafür erfolgten die nächsten Mähvorgänge in viel zu kurzen Abständen zweimal hintereinander.

Abschließend zu diesem Punkt wirft die Beschwerdeführerin die Frage auf, ob eine Abgeltung für die kaputten Sträucher auch bei der Aktion "Wiedergutmachung der Schä-

den der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH (WW-H)" enthalten wäre.

4. Beantwortung von WW

In der von WW an das Kontrollamt übermittelten Beantwortung hielt WW fest, dass offenbar von den MieterInnen ein Zierrasen gewünscht werde und Ergänzungspflanzungen von Sträuchern abgelehnt werden.

Diesbezüglich argumentiert WW, dass ein Rasen in den städtischen WHA jedoch ein Gebrauchsrasen nach der ÖNORM L 1111-Gartengestaltung und Landschaftsbau Technische Ausführung Pkt. 3.14 (1) ist, der in der Regel gemäß ÖNORM L 1120-Gartengestaltung und Landschaftsbau Pflegearbeiten A 1 gewartet wird.

Aufgrund von Betreuungsmängeln im Jahr 2008 kam es zu einem Aufbrechen der Grasnarbe. In Kombination mit den von Bewohnerinnen und Bewohnern "abgetretenen" Ecken bzw. Verbrennungen erscheint der Rasen derzeit desolat. Von der Bewuchsstruktur könne lokal bereits von einer Wiese statt von einem Rasen gesprochen werden. Verbrennungen entstehen primär durch Hundeurin, können aber auch durch Auftaumittel bzw. Schneelagerungen entstehen und sind, bedauerlicherweise, in Wien fast überall ortsüblich.

Als Maßstab für die Pflege der Grünanlage zieht WW das Mietrechtsgesetz (MRG) und die Bauordnung für Wien (BO für Wien) heran. Darin ist festgelegt, die Grünanlagen entsprechend in einem ortsüblichen und ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Um die Funktion der jeweiligen Strauchgruppen zu erhalten, ist es notwendig, in der WHA immer wieder den Strauchbestand zu ergänzen. Das Absterben von Sträuchern ist ein natürlicher Prozess. Durch Arbeiten wie das "Auf Stock setzen" werden Strauchgruppen revitalisiert, wobei abgestorbene Sträucher in solchen Bereichen ergänzt werden.

Auch ist es natürlich, dass bei Neupflanzungen nicht alle Sträucher anwachsen, deshalb bestimmt die ÖNORM B 2241-Gartengestaltung und Landschaftsbau-Werkvertragsnorm im Pkt. 5.6.3, "sofern nichts anderes festgelegt ist, wird die Leistung über-

nommen, wenn mindestens 85 % der gesetzten Pflanzen - bezogen auf den gesamten Auftrag - angewachsen sind". Bei der Schlussfeststellung (ÖNORM B 2241 Pkt. 5.7.1) findet eine weitere Anwuchsermittlung statt, wobei bei dieser ein Endbestand von 75 % der Erstpflanzung gefordert wird.

Bei dem Baum vor Stiege 12 handelt es sich um eine Ersatzpflanzung nach dem Wiener Baumschutzgesetz, dies will die Beschwerdeführerin offensichtlich nicht zur Kenntnis nehmen. Die Pflanzung erfolgte aufgrund eines Bescheides des Magistratischen Bezirksamtes für den 23. Bezirk.

Die nach Meinung der MieterInnen ungünstig situierten Sträucher, welche "Hundeklos" begünstigen, stellen für WW eine unlösbare Problematik dar. WW verweist in diesem Zusammenhang auf die Verpflichtung der winterlichen Betreuung der Gehsteige nach § 93 Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO 1960).

In diesem Fall hat WW absichtlich die Hecke gepflanzt, um Hunde vom Gebäude fernzuhalten. Die Hecke wurde auch deshalb in einem größeren Abstand zum Gehsteig gesetzt, um für das Abräummaterial der winterlichen Betreuung einen Platz zu schaffen. Dies bringt aber die Konsequenz mit sich, dass Hunde sich auf diese der Hecke vorgelegerten Flächen konzentrieren.

5. Grundsätzliche Feststellungen zum Antwortschreiben von WW

Die dem Kontrollamt übermittelte Antwort gab im Wesentlichen jenen Standpunkt wieder, den WW der Mieterin gegenüber eingenommen hat. WW steht mit der Beschwerdeführerin u.a. auch wegen der gegenständlichen Grünfläche seit Jahren in Kontakt. Das aktuelle Anliegen der MieterInnen wurde allerdings nicht zum Anlass genommen, mit den betroffenen Mieterinnen bzw. Mietern Kontakt aufzunehmen. Der zuständige Außendienstmitarbeiter von WW war in die Bearbeitung bzw. Beantwortung der Beschwerde nicht eingebunden. WW versucht seit Jahren eher erfolglos, der federführenden Mieterin sowohl schriftlich als auch im persönlichen Gespräch darzulegen, warum WW Bäume und Sträucher pflanzt bzw. wie die Pflege der Grünflächen erfolgt.

Die Frage der MieterInnen, über eine allfällige finanzielle Entschädigung für die vorjährige mangelhafte Grünflächenbetreuung blieb unbeantwortet.

6. Lokalaugenschein in der WHA

Das Kontrollamt führte unangekündigt einen Lokalaugenschein in der WHA durch, um sich von der unterschiedlich dargestellten Situation selbst ein Bild zu machen.

6.1 Ablagerung von Schnittgut

Auf den ersten Blick entsprach die Grünfläche dem in einer städtischen WHA üblichen Standard. Die Grünfläche war nach den Angaben des zufällig anwesenden Hausbesorgerers vor einigen Tagen durch die WW-H gemäht worden. Das Schnittgut wurde jedoch unzulässig auf einer öffentlichen Verkehrsfläche gelagert (vgl. Abb. 1).



Abb. 1

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Schnittgutablagerungen auf öffentlichen Verkehrsflächen waren nach Angaben der nunmehrigen Wiener Wohnen Haus- & Au-

ßenbetreuung GmbH nur von kurzer Dauer und wurden mit Anlaufschwierigkeiten bei der Organisation des Abtransportes in diesem Zeitraum begründet. Sie sind zwischenzeitlich abgestellt worden.

6.2 Heckenbegrenzung

Ein kurzes Teilstück der Hecke war bündig zum asphaltierten Gehweg gepflanzt, der überwiegende Teil der Hecke wies durchgehend einen Abstand von rd. 50 cm zum Gehsteig auf. Dieser "Grünstreifen" ist das von der Mieterin beschriebene "Hundeklo", das auch tatsächlich während des Lokalaugenscheines als solches benutzt wurde (vgl. Abb. 2).



Abb. 2

Auf Initiative von WW befand sich das allgemein bekannte Hinweisschild der Magistratsabteilung 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark "Nimm ein Sackerl für mein Gackerl" auf diesem Grünstreifen. Abgesehen von der Verunreinigung mit Hundekot bzw. Hundeurin war eine Verschmutzung durch Papiermaterialien und Plastikverpackungen feststellbar. Der Bewuchs mit grünem Gras war nicht sehr ausgeprägt.

Dieser soeben beschriebene, der Hecke vorgelagerte "Grünstreifen" stellt die von WW als unlösbare Problematik bezeichnete Situation dar.

Da es im Bereich des Wiener Stadtgebietes unzählige WHA bzw. Häuser gibt, die keine "Grünstreifen" für Schneeablagerungen anbieten (vgl. Abb. 3), wurde vom Kontrollamt angeregt, die von WW als unlösbar bezeichnete Konfliktsituation durch eine generelle Ausweisung von bündig mit der Gehsteigkante zu pflanzenden Hecken einer für die MieterInnen befriedigenden Lösung zuzuführen.



Abb. 3

WW wird der Empfehlung des Kontrollamtes folgen. Es wird aber darauf hingewiesen, dass bei den Sträuchern vermutlich wegen schlechterer Wasserversorgung Ausfälle größer werden können. Bei der Schneeräumung wird die Entfernung des Schnees aufwendiger.

6.3 Kahlstellen unter den Bäumen und im Rasen

Bei den im Inneren der WHA gelegenen Grünflächen fielen sofort einige Kahlstellen auf. Diese befanden sich im Kronenschirmflächenbereich von Bäumen.

WW vertrat hierzu die Meinung, dass in diesem Bereich ein Rasenerhalt nicht ortsüblich und aufgrund der zu erwartenden Kosten auch wirtschaftlich nicht vertretbar wäre. Vereinzelt waren in diesem Kahlbereich kleine Sträucher gesetzt worden. Im Zeitpunkt der Besichtigung wirkten die genannten Kahlstellen ausgetrocknet (vgl. Abb. 4).



Abb. 4

Weitere Kahlstellen waren an den Ecken der Gehwege vorhanden, die einerseits auf Hundeurin, andererseits auf häufiges Betreten zurückzuführen sind. Da an diesen Stellen auf Dauer eine Begrünung mit Rasen nicht möglich erschien, werden von WW diese Kahlstellen mit Sträuchern eingefasst.

Im Jahr 2004 wurden von WW 62, 2005 20, 2007 80 und 2008 47 Sträucher gepflanzt. Die Kosten für diese Neupflanzung betragen 6.970,-- EUR.

Aus der Sicht des Kontrollamtes sollte WW versuchen, die Kahlstellen unter den Bäumen zu beseitigen und nicht nur die MieterInnen der WHA darauf hinzuweisen, dass eine Begrünung unter den Bäumen wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Als Alternative zu einer Begrünung scheint das Auslegen von Rindenmulch im Bereich der Kronenschirmflächen eine geeignete Maßnahme darzustellen, die sowohl optisch ansprechend als

auch wirtschaftlich vertretbar erscheint. Aus der Sicht des Kontrollamtes würde das Ausbringen von Rindenmulch die optisch wenig anregenden Stellen beseitigen, zumal auch die Fläche des Kinderspielplatzes mit diesem Material bedeckt wurde (vgl. Abb. 5).



Abb. 5

Die Empfehlung des Kontrollamtes wird umgesetzt werden.

6.4 "Ausgebesserter Gehweg"

Im Zuge des Rundganges durch die WHA fand das Kontrollamt die im Beschwerdebrief ebenfalls beanstandete Ausbesserung des asphaltierten Gehweges vor (vgl. Abb. 6). Auf diesem Teilstück wurde, wie auch auf einer weiteren bereits vorgenommenen Ausbesserung, die Rasenfläche mit einer Rasenkante aus Beton abgegrenzt. Allerdings ragt der ausgebesserte Teil um rd. 5 cm in die Grünfläche hinein. Die Notwendigkeit der Reparatur wurde vom anwesenden Hausbesorger bestätigt.



Abb. 6

6.5 Umgeworfene Parkbank

In unmittelbarer Nähe des Kinderspielplatzes wurden von WW einige Betonparkbänke mit Holz Sitzfläche aufgestellt. Die Grünfläche in diesem Bereich, insbesondere auch vor den Stiegen 10 - 14 wies optische Mängel auf. Zum einen waren die Kronenschirmflächen der vorhandenen Bäume sehr dicht, zum anderen ließ der Zustand der Grünfläche auf mangelhafte Pflege schließen. Die vereinzelt von WW gesetzten kleinen Sträucher konnten den optischen Eindruck auch nicht wesentlich verbessern. Eine der aufgestellten Parkbänke lag aus der Verankerung gerissen in der Grünfläche (vgl. Abb. 7), eine weitere war auch aus der Verankerung gerissen worden und stand schief auf dem Gehweg.



Abb. 7

Das Kontrollamt sah sich zu der Empfehlung veranlasst, geeignete Vorkehrungen zu treffen, um künftig derartige Vandalenakte zu verhindern. Dies könnte z.B. dadurch sichergestellt werden, dass zum einen VerursacherInnen der Schäden eruiert bzw. das Gemeinschaftsgefühl gegen solche Handlungsweisen sensibilisiert und zum anderen vor Vandalismus sichere Parkbänke aufgestellt werden. Auf jeden Fall sollten schon wegen der dabei anfallenden Folgekosten die MieterInnen zur Mithilfe angeregt werden.

Zur Förderung der Bewusstseinsbildung in Verbindung mit der Reduktion der Vandalismusakte wird WW im Zusammenwirken mit den Wohnpartnerinnen und Wohnpartnern die vorgeschlagene aktive Einbindung der MieterInnen zu erreichen versuchen.

6.6 Baumpflanzungen

WW musste in den letzten Jahren einige Baumentfernungen vornehmen, die nach dem Wiener Baumschutzgesetz bewilligungspflichtig waren. Teilweise waren auch Ersatzpflanzungen für die entfernten Bäume notwendig. Die von WW übermittelte Anzahl und die daraus entstandenen geschätzten Kosten der Jahre 2001 bis 2007 sind nachfolgender Tabelle zu entnehmen:

	Anzahl der entfernten Bäume	Ersatzpflanzung	Kosten in EUR	Bescheid vorhanden
2001	1	1	500,--	Ja
2002	1	1	500,--	Nein
2003	1	-	-	Ja
2004	2	2	1.000,--	Ja
2007	2	1	500,--	Ja
Gesamt	7	5	2.500,--	

Bei dem im Jahr 2002 neu gepflanzten Baum kann es sich nicht um eine Ersatzpflanzung nach dem Wiener Baumschutzgesetz handeln, da vom zuständigen Magistratischen Bezirksamt 23 diesbezüglich kein Bescheid erlassen wurde. In dem von den Mieterinnen und Mietern vorgebrachten Fall handelt es sich um eine bescheidmäßig auferlegte Ersatzpflanzung aus dem Jahr 2001.

7. Kosten der Grünflächenbetreuung

7.1 Betriebskosten

Das Kontrollamt eruierte aus den Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2006, 2007 und 2008 die jeweiligen Kosten für die Betreuung der Grünfläche. Dabei wurden sowohl die Leistungen der Fachfirmen wie auch der auf die Grünflächenbetreuung entfallene Lohnanteil der zuständigen Hausbesorgerin bzw. des zuständigen Hausbesorgers berücksichtigt. WW stellte dem Kontrollamt jene Unterlagen auf CD-ROM zur Verfügung, die üblicherweise auch den MieterInnen und Mietern auf deren Wunsch übermittelt werden. Dabei fiel zunächst auf, dass einige Rechnungen nicht ordnungsgemäß zugeordnet waren. So ergeben sich die Betriebskosten für die Grünflächenbetreuung aus der Position "Gartenbetreuung", aus Teilen der Position "HausbesorgerInnen-Arbeiten, Lohnnebenkosten und Material" und ab dem Jahr 2007 zusätzlich aus der Position "Hausbetreuung".

7.1.1 Im Jahr 2006 verrechnete WW in den Betriebskosten unter der Position "Gartenbetreuung" folgende Ausgaben (Beträge in EUR):

Gehölzschnitt	1.504,12
Baumkataster	521,20
Gartenpflege	4.295,62
Summe	6.320,94

Außerdem sind in der Betriebskostenpost "HausbesorgerInnen-Arbeiten, Lohnnebenkosten und Material" 1.433,96 EUR für die Gartenbetreuung ausgewiesen.

7.1.2 Im Jahr 2007 verrechnete WW in den Betriebskosten unter der Position "Gartenbetreuung" folgende Ausgaben (Beträge in EUR):

Gehölzschnitt	8.122,26
Spielplatzkataster	50,84
Baumkataster	415,79
Summe	8.588,89

Ab dem 1. Oktober 2007 wurde die Betreuung der Grünfläche teilweise durch die WW-H durchgeführt, wobei diese Kosten fälschlicherweise nicht unter der Position "Gartenbetreuung", sondern unter der Position "Hausbetreuung" verrechnet wurden und insgesamt 2.772,-- EUR betragen.

Auf der Betriebskostenpost "HausbesorgerInnen-Arbeiten, Lohnnebenkosten und Material" waren wiederum 1.586,88 EUR an Kosten für die Gartenbetreuung enthalten.

7.1.3 Im Jahr 2008 verrechnete WW in den Betriebskosten unter der Position "Gartenbetreuung" folgende Ausgaben (Beträge in EUR):

Gehölzschnitt	1.617,33
Spielplatzkataster	84,39
Baumkataster	290,79
Gartenpflege WW-H	7.392,00
Gartenpflege WW-H Gutschrift	-1.724,40
Spielsand	150,08
Summe	7.810,19

Die Betreuung der Grünfläche durch die WW-H wurde noch bis April 2008 nicht unter der Position "Gartenbetreuung", sondern unter der Position "Hausbetreuung" verrechnet. Die hierauf entfallenen Kosten betragen 3.696,-- EUR. Weiters fielen auf der Betriebskostenpost "HausbesorgerInnen-Arbeiten, Lohnnebenkosten und Material" 1.653,-- EUR an Kosten für die Gartenbetreuung an.

7.1.4 Der Kostenvergleich Betriebskosten zu Gartenbetreuung in den Jahren 2006 bis 2008 zeigt folgendes Bild (Beträge in EUR):

Betriebskostenposition:	2006	2007	2008
Gartenbetreuung	6.320,94	8.588,89	7.810,19
HausbesorgerInnen-Arbeiten, Lohnnebenkosten und Material	1.433,96	1.586,88	1.653,00
Hausbetreuung - Anteil Garten	-	2.772,00	3.696,00
Summe	7.754,90	12.947,77	13.159,19
Betriebskosten-Gesamtausgaben	175.777,91	192.244,64	184.361,19
Anteil Gartenausgaben in %	4,4	6,7	7,1

Die Betriebskostenausgaben für die Betreuung der Grünfläche steigerten sich von 7.754,90 EUR im Jahr 2006 auf 12.947,77 EUR im Jahr 2007 und erhöhten sich weiter im Jahr 2008 auf 13.159,19 EUR. Umgelegt auf eine prozentuelle Betrachtung hat sich der Anteil der Kosten für die Grünflächenbetreuung im Verhältnis zu den Betriebskosten von 4,4 % auf 7,1 % innerhalb von zwei Jahren erhöht.

7.2 Hauptmietzins(HMZ)-Kosten

Zusätzlich zu den in den Betriebskosten verrechneten Positionen gelangten in den HMZ-Abrechnungen der Jahre 2006, 2007 und 2008 nachstehende Kosten für die Grünfläche zur Verrechnung. Im Gegensatz zu den jährlich abzurechnenden Betriebskostenausgaben, die sich unmittelbar auf die Höhe der monatlichen Ausgaben des Wohnaufwandes der MieterInnen auswirken, wirken sich diese Ausgaben nicht auf die Miete aus.

Der Vergleich der HMZ-Ausgaben betreffend die Gartengestaltung in den Jahren 2006, 2007 und 2008 zeigt demnach folgendes Ergebnis (Beträge in EUR):

HMZ-Position:	2006	2007	2008
Gartengestaltung und Landschaftsbau	3.651,40	5.744,64	5.004,65
Gesamtausgaben HMZ	241.792,66	226.222,44	167.887,84
Anteil der Grünflächenkosten in %	1,5	2,5	3,0

Auffallend ist, dass der Prozentanteil der Kosten für die Grünflächen in den Jahren 2006 bis 2008 stetig ansteigt, während die Gesamtausgaben deutlich zurückgehen. Die Kosten für die Grünfläche betragen im Jahr 2006 noch 1,5 % der Gesamtausgaben, im Jahr 2008 erreichte der Anteil bereits 3 %.

Die in der HMZ-Abrechnung enthaltenen Ausgaben sind in ihrer jährlichen Höhe abhängig von der Anzahl der Leerwohnungen sowie von der Gebrechenshäufigkeit. Beide Ausgabefaktoren sind nicht planbar, verändern im Gesamtbild aber den Prozentanteil der eher gleichmäßig anfallenden Fixkosten in der Hauptmietzinsabrechnung. Solche statistischen Verschiebungen haben daher wenig Aussagekraft.

8. Abschließende Feststellungen

Das Kontrollamt empfahl WW, Vorschläge auszuarbeiten und die MieterInnen aktiv in die Entscheidungsfindung der beanstandeten Problematik einzubeziehen. Die BewohnerInnen der WHA wären zur Mitarbeit zu animieren, um ihrerseits wiederum konkrete Vorschläge an WW heranzutragen. Dabei sollten nicht nur konkrete Varianten unterbreitet werden, sondern den MieterInnen die Kosten der Umgestaltung und der zu erwartenden Betreuungskosten bekannt gegeben werden bzw. die Kosten der MieterInnenvorschläge errechnet werden. Durch die verstärkte Einbindung der MieterInnen und durch die Umsetzung ihrer Wünsche könnte eine verstärkte Identifizierung mit neu gestalteten Grünflächen durch die BewohnerInnen erfolgen; eine Folge könnte auch sein, dass dadurch auch mehr Augenmerk auf den sorgfältigen Umgang mit den vorhandenen Grünflächen und gepflanzten Bäumen und Sträuchern gelegt wird.

Zur Förderung der Bewusstseinsbildung in Verbindung mit der Reduktion der Vandalismusakte wird WW im Zusammenwirken mit den Wohnpartnerinnen und Wohnpartnern die vorgeschlagene aktive Einbindung der MieterInnen zu erreichen versuchen.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Erich Hechtner

Wien, im Februar 2010

ALLGEMEINE HINWEISE

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

CD-ROM.....	Compact Disc Read-Only Memory
HMZ.....	Hauptmietzins
ÖNORM.....	Österreichische Norm
WHA	Wohnhausanlage
WW.....	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
WW-H.....	Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH