

*Für die im Jahre 1921 gegründete GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft ist neben der umfangreichen Verwaltungstätigkeit auch die Grundstücks- wirtschaft und die Bautätigkeit von großer wirtschaftlicher Bedeutung.*

*Dem Wirtschaftsplan für das Jahr 2002 war ein deutlicher Rückgang des Bauvolumens zu entnehmen, der sich sowohl auf die eigene Bautätigkeit als auch die Baubetreuungen erstreckte. Dies war u.a. darauf zurückzuführen, dass in früheren Jahren angekaufte Grundstücke nicht bebaut werden konnten und die Bebauung der erworbenen Ersatzgrundstücke erst in den kommenden Jahren erfolgen kann. Wie die GESIBA in ihrer Stellungnahme ausführte, sei sie um eine entsprechende Grundstücks- bevorratung und um die Akquisition von Betreuungsaufträgen bemüht, durch die gegebenen Rahmenbedingungen - hohe Finanzierungskosten, lange Vorlaufzeiten bei Projektrealisierungen, Änderungen der Förderungsbedingungen - werde es jedoch immer schwieriger, für die Bevölkerung leistbaren Wohnraum zu schaffen.*

#### 1. Allgemeines

Die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft sah im Wirtschaftsplan 2002 ein Unternehmensergebnis vor Steuern von 4,29 Mio.EUR (Bilanz 2000: 7,08 Mio.EUR) vor. Im Geschäftsjahr 2000 verwaltete die Gesellschaft 23.460 eigene Einheiten (Wohnungen, Lokale, Garagen, Abstellplätze und Sonstiges) und für die Tochtergesellschaften Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. ("STEG") und Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft "Wohnpark Alt-Erlaa" ("AEAG"), für die Stadt Wien, für Stiftungen und für übereignete Erwerbshäuser zusätzlich 17.576 Einheiten.

Neben der umfangreichen Verwaltungstätigkeit und Instandsetzungsarbeiten an den Wohnhausanlagen kommt vor allem der Errichtung von neuen Wohnhausanlagen große wirtschaftliche Bedeutung zu. Durch die Errichtung von Betreuungsbauten für Tochtergesellschaften der GESIBA und vor allem für die Stadt Wien (Errichtung von Schulen, Kindergärten, Pensionistenheimen, Generalsanierungen von Gemeindebauten) fallen Erträge aus der Bauverwaltung an. Grundsätzlich gelangten gemäß Wirtschaftsplan 2001 und 2002 jeweils die GOA-Sätze (Gebührenordnung für Architekten) zur

Anwendung, wobei die Gesiba im Rahmen der Neubautätigkeit für die Bauverwaltung 3 %, für die örtliche Bauaufsicht 3,47 % der Herstellkosten und für Büroleistungen rd. 1,38 % des Bauvolumens in Rechnung stellt.

## 2. Entwicklung des Bauvolumens 2000 - 2002

Bautätigkeit	2000	2001	Differenz 2000/2001	Differenz	2002	Differenz 2001/2002	Differenz
	in Mio.EUR			in %	in Mio.EUR		in %
Eigene Bauten							
Miethäuser	46,22	43,46	- 2,76	- 6,0	27,40	-16,06	- 37,0
Errichtergemeinschaften	14,54	10,54	- 4,00	- 27,5	3,92	- 6,62	- 62,8
Erwerbshäuser	15,84	11,34	- 4,50	- 28,4	7,70	- 3,64	- 32,1
Summe	76,60	65,34	-11,26	- 14,7	39,02	-26,32	- 40,3
Betreuungen							
AEAG	7,99	1,60	- 6,39	- 80,0	-	- 1,60	-100,0
STEG	-	-	-	-	-	-	-
Schulen	-	2,32	+ 2,32	-	-	- 2,32	-100,0
Sanierung MA 27	0,73	-	- 0,73	-100,0	-	-	-
Stiftungen	5,45	1,89	- 3,56	- 65,3	1,02	- 0,87	- 46,0
Summe	14,17	5,81	- 8,36	- 59,0	1,02	- 4,79	- 82,4
Gesamtbauvolumen	90,77	71,15	-19,62	- 21,6	40,04	-31,11	- 43,7

Wie aus obiger Tabelle zu entnehmen ist, soll lt. den aus den Wirtschaftsplänen entnommenen Werten das Gesamtbauvolumen von 90,77 Mio.EUR im Jahr 2000 auf 71,15 Mio.EUR im Jahr 2001 und auf 40,04 Mio.EUR im Jahr 2002 zurückgehen. So betrug die Abnahme des Bauvolumens bei den eigenen Bauten in den letzten drei Jahren von 2000 bis einschl. 2002 rd. 49 % und die des Betreuungsbauvolumens rd. 93 %. Lt. Wirtschaftsplan stellt insbesondere das Geschäftsjahr 2002 ein atypisches Jahr dar.

Nach den Geschäftsberichten der GESIBA betrug das tatsächlich abgewickelte Gesamtbauvolumen im Jahr 2000 85,10 Mio.EUR, wovon 69,33 Mio.EUR auf eigene Bauten und 15,77 Mio.EUR auf Baubetreuungen entfielen. Im Jahr 2001 ging das Gesamtbauvolumen auf 54,14 Mio.EUR (eigene Bauten: 49,49 Mio.EUR, Baubetreuungen: 4,65 Mio.EUR) zurück. Da die diesbezüglichen Ansätze der Wirtschaftspläne nur zu rd.

94 % (Jahr 2000) bzw. rd. 76 % (Jahr 2001) erfüllt werden konnten, wird angeregt, künftig noch vorsichtiger zu budgetieren.

Stellungnahme der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Die vom Kontrollamt vorgenommene Darstellung der Entwicklung des Bauvolumens der Jahre 2000 bis 2002 bedarf insofern einer Ergänzung, als das Jahr 2000 einen Höchststand des Bauvolumens aufwies, der weit über dem langjährigen Durchschnitt lag, wodurch sich der Rückgang negativer darstellt, als es der tatsächlichen Situation entspricht. Zur Beurteilung der Entwicklung des Bauvolumens müsste daher ein längerer Zeitraum herangezogen werden.

2.1 Eigene Bauten

2.1.1 Bei den eigenen Bauten soll das Bauvolumen nach den Wirtschaftsplänen von 76,60 Mio.EUR im Jahr 2000 auf 65,34 Mio.EUR im Jahr 2001 und auf 39,02 Mio.EUR im Jahr 2002 zurückgehen. Diese Abnahme liegt vor allem bei den Miethäusern (insgesamt - 18,82 Mio.EUR). Hier wurden insbesondere die Projekte in Wien 12, Eichenstraße-Längenfeldgasse (226 Wohneinheiten), und in Wien 10, Reisingergasse 1 - 5 (274 Wohneinheiten), fertig gestellt.

Die Errichtergemeinschaften, die ursprünglich drei Wohnhausanlagen in Wien 11, Simmeringer Hauptstraße, und eine in Wien 16, Maroltingergasse, betrafen, befinden sich im Auslaufen und weisen einen Rückgang des Bauvolumens um 10,62 Mio.EUR auf.

Die Erwerbshäuser umfassen 46 geförderte Eigentumswohnungen im Gasometer C, das Wiener Stadt- und Landesarchiv im Gasometer D, 27 freifinanzierte Eigentumswohnungen im Gasometer D, das Einkaufszentrum "Gasometer MALL" (mit Projektpartnern) und 60 Reihenhäuser in Wien 22, Elfingerweg, die bis auf die Reihenhäuser

alle bereits fertig gestellt sind. Die 27 freifinanzierten Eigentumswohnungen im Gasometer D schienen im Wirtschaftsplan 2001 allerdings nicht auf.

Das Projekt in Wien 11, Simmeringer Hauptstraße 90 – 92, mit 24 Wohnungseinheiten (Gesamtbauvolumen 2,18 Mio.EUR) wurde im Wirtschaftsplan 2001 von "Errichtergemeinschaften" auf "Miethäuser" umgegliedert. Der Gasometer D verzeichnete eine Abnahme der Wohnungen von 131 (Jahr 2000) auf 119 (2001) Einheiten. Letzteres ergab sich lt. Auskunft des Vorstandes der GESIBA durch Wohnungszusammenlegungen, wobei das diesbezügliche Gesamtbauvolumen nahezu unverändert blieb. Es wurde daher angeregt, wesentliche Änderungen in Hinkunft in den Wirtschaftsplänen näher zu erläutern.

Der Anregung des Kontrollamtes wird Rechnung getragen werden.

Trotz einer wesentlich verschärften Konkurrenzsituation und schwierigeren Rahmenbedingungen war es durch intensives Marketing möglich, die geförderten Mietwohnungen der Gasometer vollständig zu verwerten. Lediglich einige wenige freifinanzierte Eigentumswohnungen (vier Einheiten) waren zur Jahresmitte 2002 noch zu vergeben.

2.1.2 Die Entwicklung des Eigenbauvolumens stand u.a. im Zusammenhang mit einem Beschluss des Wiener Gemeinderates vom 5. November 1999 (Pr.Z. 359/GPZ), nach dem ein baureifes und genehmigtes Wohnbauprojekt der GESIBA in Wien 2, Trabrennstraße-Vorgartenstraße, mit 536 Wohnungseinheiten (Bauvolumen ca. 50 Mio.EUR) und ein Kindertagesheim nicht verwirklicht werden konnten, da über das betreffende Gebiet eine zeitlich begrenzte Bausperre verhängt wurde. Damit hatte die GESIBA ein Jahresbauprogramm verloren.

Wie im vorliegenden Bericht zum Ausdruck kommt, hat die GESIBA im Rahmen einer vorausschauenden Grundstücksbevorzugungspolitik in den Jahren 1995 und 1997 zwei größere Grund-

stücke erworben, auf denen zusammen rd. 900 Wohneinheiten hätten errichtet werden können.

Durch den Beschluss des Wiener Gemeinderates vom 5. November 1999 musste eine Rückabwicklung der Grundstückstransaktionen erfolgen, womit natürlich auch dieses Bauvolumen aus der Planung auszuschneiden war.

Das diesbezügliche Grundstück (20.730 m<sup>2</sup>) hatte die GESIBA um 8,66 Mio.EUR in den Jahren 1994 und 1995 angekauft. Der Rückkauf der Liegenschaft an die Stadt Wien erfolgte am 18. Dezember 2001 zu einem Preis von 13,59 Mio.EUR. Damit konnte zwar eine volle finanzielle Abgeltung einschl. der Kapitalverzinsung sowie des externen Planungsaufwandes erreicht, der eigene Projektentwicklungsaufwand aber nicht hereingebracht werden.

Auch konnte der kurzfristige Ausfall dieses Großprojektes im Bauvolumen nicht sofort ausgeglichen werden. Der Vorstand der Gesellschaft versuchte zwar, durch teilweise Vorziehung anderer kleinerer Bauprojekte dieser Entwicklung gegenzusteuern, diese Maßnahmen können aber - bedingt durch technische und behördliche Auflagen - erst in den Jahren 2003 und 2004 greifen.

Die erworbenen Ersatzgrundstücke werden erst in einigen Jahren bebaut werden können und dann den Ausfall des erwähnten Bauvolumens kompensieren.

Darüber hinaus hatte die GESIBA das 28.714 m<sup>2</sup> große Grundstück, auf dem sich die ehemalige Jubiläumshalle der Wiener Messe befand, am 31. Juli 1997 zu einem Kaufpreis von 13,19 Mio.EUR erworben. Im Kaufvertrag war eine einvernehmliche Vertragsauflösung sowie eine Rückerstattung des Kaufpreises zuzüglich 5 % Zinsen p.a. vereinbart, falls keine (auch nur teilweise) Umwidmung auf Wohngebiet und/oder gemischtes Baugebiet erreicht werden kann. Eine Vereinbarung über die rückwirkende Auflösung des Kaufvertrages lag im März 2000 bereits vor.

2.1.3 In den Ressourcen der Bauabteilung hatte das Großprojekt "Trabrennstraße" bereits Berücksichtigung gefunden. Auf Grund der verhängten Bausperre sah sich der Vorstand - wie bereits erwähnt - veranlasst, die übrigen Projekte entsprechend zu forcieren. Im Detail handelt es sich um drei Projekte, nämlich in Wien 14, Hütteldorfer Straße 134 (Jahresbauvolumen 2,54 Mio.EUR), in Wien 22, Gartenheimstraße 5 - 7/ Simonsgasse (2,18 Mio.EUR), die ab August 2002 und in Wien 15, Tautenhayngasse 13 - 15/Schanzstraße (Jahresbauvolumen 1,09 Mio.EUR), das im Oktober 2002 in Bau gehen soll.

Allerdings war lt. Wirtschaftsplan 2002, der im vierten Quartal 2001 vorlag, bei den Projekten in Wien 16, Kulmgasse 5 (Jahresbauvolumen 0,36 Mio.EUR), und in Wien 17, Antonigasse 99 (Jahresbauvolumen 0,73 Mio.EUR), auf Grund der neuerlichen Vorlage beim Grundstücksbeirat ein um rd. ein halbes Jahr verspäteter Baubeginn zu verzeichnen. In der Objektübersicht 1999 bis 2004 schienen diese Objekte bis 2004 jedenfalls nicht auf. Darüber hinaus stieg die Zahl der Wohnungseinheiten lt. Wirtschaftsplan 2002 bei zwei Objekten um insgesamt fünf an, wurde jedoch bei drei Objekten um insgesamt 140 Einheiten reduziert. Diese Änderung der Wohnungszahlen ist auf modifizierte Wohnungstypenschlüssel, wie z.B. den Entfall von Garconnieren sowie den verstärkten Trend zu größeren Wohnungen (mit drei und vier Zimmern) zurückzuführen.

Zusätzlich soll nach einem gewonnenen Bauträgerwettbewerb die Wohnhausanlage in Wien 10, Troststraße 73 - 75, mit 136 Wohnungseinheiten (Jahresbauvolumen 2002: 6,54 Mio.EUR) ebenfalls ab August 2002 in Bau gehen.

Im Jahr 2000 gingen statt den geplanten 1.834 Wohnungseinheiten nur 1.755 Einheiten in Bau, da das Projekt in Wien 11, Simmeringer Hauptstraße 112 - 114, sich verzögerte, was im Grundstücksbeirat begründet lag. Im Jahre 2001 kamen statt den im Wirtschaftsplan angeführten 360 Wohnungen insgesamt 186 Wohnungen und 60 Reihenhäuser hinzu. Im Jahr 2002 werden zusätzlich 378 Wohnungseinheiten in Bau genommen werden.

## 2.2 Baubetreuungen

2.2.1 Die Baubetreuungen sollen nach den Wirtschaftsplänen von 14,17 Mio.EUR im Jahr 2000 auf 5,81 Mio.EUR im Jahr 2001 und auf 1,02 Mio.EUR im Jahr 2002 zurückgehen. Der Ansatz im Wirtschaftsplan 2002 betrifft lediglich die restlichen Sockelsanierungen von Stiftungshäusern für die Magistratsabteilung 12.

Diese Entwicklung ist auf das Fehlen von Aufträgen vor allem seitens der Stadt Wien (z.B. für Schulen, Kindergärten, Pensionistenheime sowie Sanierungen von Gemeindebauten für die Magistratsabteilung 27) zurückzuführen. Derartige Aufträge werden ausschließlich unter Zugrundelegung des Wiener Landesvergabegesetzes ausgeschrieben. Hierbei findet ein Verdrängungswettbewerb der privaten Baufirmen statt, an dem die GESIBA aus grundsätzlichen Erwägungen nicht teilnimmt.

2.2.2 Bei der Tochtergesellschaft AEAG wurde mit der Fertigstellung der Wohnhausanlage in Wien 23, Erlaaer Platz 1 (früher "In der Wiesen Nord"), mit 156 Wohnungseinheiten (15,26 Mio.EUR Gesamtbauvolumen) das letzte Projekt abgeschlossen. Weitere Projekte waren dem Vernehmen nach bei der AEAG und STEG nicht in Planung, sollen nach Maßgabe steuerlicher Überlegungen jedoch innerhalb von fünf Jahren in Angriff genommen werden.

2.2.3 Nach einem Bericht des Kontrollamtes (vgl. TB 1999, S. 58) hätten alle zu sanierenden Stiftungshäuser bis zum Jahre 2001 fertig gestellt werden sollen. Eine Hochrechnung der Aufwendungen und Erträge aus der Geschäftssparte "Baubetreuung Stiftungshäuser" bis zum Abschluss der Sanierungen hatte einen vorläufigen Verlust von 1,68 Mio.EUR ergeben. Lt. der seinerzeitigen Stellungnahme des Vorstandes der GESIBA war vorgesehen gewesen, durch entsprechende Einsparungsmaßnahmen (wie verringerter Einsatz von Mitarbeitern und gemeinsame Abwicklung mehrerer Baustellen) in den Jahren 1999 bis 2001 Kosteneinsparungen zu erzielen, wodurch das vom Kontrollamt hochgerechnete negative Gesamtergebnis hätte halbiert werden sollen. Die nunmehrige Einschau ergab jedoch in den Jahren 1992 bis einschl. 2000 einen Gesamtverlust lt. Betriebsabrechnungsbogen von insgesamt 3,04 Mio.EUR, wodurch der von der Gesiba geplante Verlust von rd. 0,84 Mio.EUR nicht erreicht

werden konnte. Da jedoch 2001 noch nicht alle geplanten Stiftungshäuser saniert waren, werden bis 2004/2005 noch weitere Kosten anfallen.

Im April 2002 waren nämlich - entgegen der ursprünglichen Planung - noch sieben Stiftungshäuser in Bearbeitung. Lt. Angaben der Bauabteilung waren zwei Stiftungshäuser - statt der im Wirtschaftsplan 2002 (Bauvolumen 1,02 Mio.EUR) angeführten fünf - in Sanierung begriffen. Ein Haus wurde inzwischen verkauft, ein weiteres Stiftungshaus (2, Novaragasse 8) soll wegen einer U-Bahnhaltestelle abgebrochen werden. Die restlichen drei Stiftungshäuser befanden sich in unterschiedlichen Stadien der Bauvorbereitung. Daher dürfte das tatsächliche Bauvolumen in dieser Geschäftssparte wesentlich unter der Planung (1,02 Mio.EUR) liegen.

Durch die aufgezeigten Verzögerungen tritt eine mehrjährige Verschiebung im Bauvolumen sowie bei der Endabrechnung der Objekte ein, wodurch die Betreuungshonorare der GESIBA noch später als geplant zufließen werden.

Auf Grund der verstärkten Initiative der GESIBA konnten bisher zehn Stiftungshäuser bis zum Schlichtungsstellenendverfahren endabgerechnet werden. Die übrigen 16 sanierten Stiftungshäuser waren seitens der GESIBA endabgerechnet, wobei die diesbezüglichen Schlussprüfberichte des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds ("WBSF") noch ausständig waren und die Bearbeitungsprobleme lt. den erteilten Auskünften nicht im Einflussbereich der GESIBA lagen. Durch diese Verzögerungen dürften auch nach 2002 weitere Aufwendungen aus der Verwaltungstätigkeit entstehen.

### 3. Grundstücksankäufe in den Geschäftsjahren 2000 und 2001

3.1 Die Grundstücksbevorratung ist für die GESIBA im Hinblick auf die Kontinuität und die Auslastung der Bauabteilung von besonderer Bedeutung. Die GESIBA verkaufte die bereits erwähnte Liegenschaft in Wien 2, Trabrennstraße, im Dezember 2001 um 13,59 Mio.EUR an die Stadt Wien und erwarb im Gegenzug sechs Liegenschaften im Gesamtwert von 17,36 Mio.EUR.

Die sechs Liegenschaften weisen eine Gesamtfläche von 63.840 m<sup>2</sup> auf und sollen eine geschätzte Wohnnutzfläche von 75.767 m<sup>2</sup> ergeben. Bei einer durchschnittlichen Wohnnutzfläche von 75 m<sup>2</sup> pro Wohnung wären dies ca. 1.010 Wohnungseinheiten und bei Baukosten von 1.500,- EUR/m<sup>2</sup> ein Bauvolumen von rd. 114 Mio.EUR.

Von den sechs Liegenschaften können auf Grund der vorhandenen Widmungen jedoch nur fünf bebaut werden. Die Liegenschaft in Wien 21, Rudolf-Virchow-Straße (240 Wohnungseinheiten), die lt. Planung 2002/2003 bebaut werden sollte, benötigt für die Baureifgestaltung noch eine weitere Teilfläche von 2.783 m<sup>2</sup> (für 50 Wohnungseinheiten), die vom WBSF bereits angekauft wurde. Als Baubeginn bei diesem Projekt wurde nunmehr Ende 2003 angesetzt, bei den restlichen Liegenschaften werden die Bebauungen voraussichtlich in den Jahren 2004/2005 beginnen.

Für die Liegenschaft in Wien 11, Thürlhofstraße, mit 26.667 m<sup>2</sup> Grundfläche (476 geplante Wohnungseinheiten) ist von Seiten der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung ein Bauträgerwettbewerb vorgesehen, der im ersten Quartal 2003 beginnen soll. Die Frage der notwendigen sozialen Infrastruktur soll im Rahmen des Bauträgerwettbewerbes behandelt werden.

Die Liegenschaft in Wien 2, Vorgartenstraße, grenzt an den ehemaligen Nordbahnhof an und muss erst umgewidmet werden. Im Zuge eines Masterplanes soll dort eine neue Infrastruktur für diesen Bezirksteil geschaffen werden. Derzeit ist in der Magistratsabteilung 21A ein Gutachterverfahren anhängig, das im Laufe des Jahres 2003 abgeschlossen und Basis für eine Teilrealisierung der Bebauung der betroffenen Liegenschaften sein soll. Mit einem Baubeginn ist im Jahr 2005 zu rechnen.

Die Liegenschaft in Wien 12, Arndtstraße 37, mit elf geplanten Wohneinheiten sollte auf Grund ihrer geringen Dimension aus Kostengründen nur in Verbindung mit einer in der Nähe befindlichen Baustelle bebaut werden.

Die Baurechtsliegenschaft in Wien 21, Floridusgasse 61, mit 9.626 m<sup>2</sup> stellt ein Ergänzungsgrundstück zu einer dortigen Liegenschaft mit 1.808 m<sup>2</sup> Grundfläche dar

und wurde von der GESIBA Anfang 2000 erworben. Eine Bebauung ist nur im Paket vorgesehen. Der Baubeginn soll in der zweiten Jahreshälfte 2003 erfolgen. Lt. den von der GESIBA erteilten Auskünften kann mit dem nunmehr erworbenen Grundstück die Zahl der Wohnungseinheiten auf 200 erhöht werden. Beim gegenständlichen Baurechtsvertrag wurde ein Bauzins von 0,73 EUR/m<sup>2</sup> und Monat vereinbart, wobei von einer Mindestnutzfläche von 12.000 m<sup>2</sup> ausgegangen wurde. Da die seinerzeitige Widmung eine Wohnbebauung nicht zuließ, wurde ein Umwidmungsverfahren eingeleitet, welches bereits Ende 2001 abgeschlossen werden konnte. Bis zur Umwidmung wurde ein "ermäßigter" Bauzins von 872,07 EUR pro Monat bezahlt, der nunmehr auf 4.360,37 EUR anstieg.

Auch bei der Liegenschaft in Wien 22, Meißauergasse (32 Wohnungseinheiten), wird durch den bereits erfolgten Ankauf weiterer benachbarter Liegenschaften in der Komzakgasse die Zahl der Wohnungseinheiten von 32 auf 132 erhöht werden können.

Alle diese Maßnahmen sind mit entsprechenden Vorlaufzeiten verbunden, da die erforderlichen behördlichen Genehmigungen und Wohnbauförderungsanträge erst nach Vorliegen einer baureifen Planung eingeholt bzw. gestellt werden können. Auch ist für die Vergabeverfahren ein entsprechender Zeitraum einzuplanen.

3.2 Im Geschäftsjahr 2000 wurden von der GESIBA zwei weitere Liegenschaften in Wien 10, Rotenhofgasse 36, und 15, Schanzstraße 20 - 22, erworben.

Das Grundstück in Wien 10, Rotenhofgasse 36, wurde am 20. Oktober 2000 um 1,02 Mio.EUR angekauft, wobei die Grundfläche 2.060 m<sup>2</sup> beträgt. Somit ergibt sich ein Preis von rd. 495,-- EUR/m<sup>2</sup>. Darüber hinaus ist nach den Vereinbarungen im diesbezüglichen Kaufvertrag ein zusätzlicher Kaufpreis von rd. 218,-- EUR/m<sup>2</sup> zu bezahlen, falls im Bauverfahren oder durch Umwidmung eine 4.695 m<sup>2</sup> überschreitende Wohnnutzfläche erzielt werden kann. Bei Unterschreitung der Wohnnutzfläche bleibt der vereinbarte Kaufpreis unverändert. Durch diese Vereinbarung kann der Vorbesitzer des Grundstückes im Falle einer höheren Bebauungsdichte ein weiteres Entgelt erhalten. Außerdem würde der Preis im Falle einer positiven Erledigung der höheren

Bebauungsdichte auf über 710,- EUR/m<sup>2</sup> steigen, was allerdings zu keiner höheren Belastung bei der Wohnnutzfläche führt. Im Wirtschaftsplan 2002 schien jedenfalls kein baureifes Projekt auf dieser Liegenschaft auf.

Die Liegenschaft in Wien 15, Schanzstraße 20 - 22, wurde im Mai 2000 vom Wiener Wirtschaftsförderungsfonds um 0,87 Mio.EUR erworben, was bei einer Grundfläche von 965 m<sup>2</sup> einen hohen Preis von 901,55 EUR/m<sup>2</sup> ergibt. Dieses Grundstück stellt eine Ergänzung zu der Grundstücksfläche von insgesamt 1.260 m<sup>2</sup> dar, die die benachbarten Liegenschaften in Wien 15, Tautenhayngasse 13 und 15, und Schanzstraße 18, die um insgesamt 1,09 Mio.EUR am 23. Juli und 2. August 1999 erworben wurden, aufweisen. Allerdings befindet sich auf der Liegenschaft Tautenhayngasse 13 ein vermietetes Wohn- und Geschäftshaus, wodurch bei Absiedlung und Abbruch noch weitere Grundstücksfreimachungskosten anfallen werden.

#### 4. Zusammenfassung

4.1 Vom Jahr 2000 (90,77 Mio.EUR) bis zum Jahr 2002 (40,04 Mio.EUR) soll lt. den Vorgaben der Wirtschaftspläne ein beträchtlicher Rückgang des Gesamtbauvolumens eintreten, was lt. den Geschäftsberichten (2000: 85,10 Mio.EUR, 2001: 54,14 Mio.EUR) bisher auch eintrat, obwohl die GESIBA grundsätzlich bestrebt ist, eine möglichst gleichmäßige Auslastung der Bauabteilung zu erreichen. Ein kontinuierliches Bauvolumen auf entsprechendem Niveau ist auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht erstrebenswert, zumal die Erträge aus der Bauverwaltung und der Bauaufsicht regelmäßig anfallen sollten. Auch ist für die Mitarbeiter im Baubereich zur Sicherung ihrer Arbeitsplätze eine entsprechende Auslastung notwendig.

Die GESIBA pflichtet der Auffassung des Kontrollamtes bei, dass ein kontinuierliches Bauvolumen auf entsprechendem Niveau auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht erstrebenswert ist. Es wird auch in Zukunft das Bestreben der GESIBA sein, durch entsprechende Grundstücksbevorratung und Akquirieren von Betreuungsaufträgen die notwendigen Erträge aus der Bauverwaltung und Baubetreuung zu sichern.

Die GESIBA beschäftigte zur Jahresmitte 2002 19 Mitarbeiter in der Bauabteilung, in der im Jahre 2000 noch 26 Mitarbeiter tätig waren. Dem Rückgang des Bauvolumens wurde in der Bauabteilung durch natürliche Abgänge und durch Umschichtung von Personal in die Instandhaltungsabteilung begegnet. Durch die Schaffung einer eigenen Instandhaltungsgruppe für TEWOSAN-Sanierungen (Vollwärmeschutz) konnte die GESIBA ein zusätzliches Bauvolumen von rd. 10 Mio.EUR schaffen, wobei auch spezielle Förderungen in Anspruch genommen werden konnten.

Die Auswirkungen auf der Personalseite fanden im Wirtschaftsplan 2002 noch keinen Niederschlag. Die Auswirkungen auf der Ertragsseite des Leistungsbudgets 2002 waren ebenfalls noch nicht spürbar, weil das Zufließen der Honorare vom laufenden Abrechnungsvolumen und nicht vom tatsächlichen Bauvolumen abhängt und sich hierbei durch die Fertigstellung der Gasometer und anderer Bauten in den nächsten Jahren ein hohes Abrechnungsvolumen ergibt.

Im Zuge der Prüfung wurde dem Kontrollamt eine "Objektübersicht 1999 - 2004" ausgehändigt, in der die vom Vorstand der Gesellschaft gesetzten Initiativen grafisch dargestellt waren. Danach soll in den Folgejahren 2003 und 2004 wieder ein entsprechender Anstieg des Bauvolumens gegeben sein. Das Kontrollamt vertrat bei seiner Einschau die Meinung, dass durch eine mehrjährige Bautenstandsübersicht die Aussagefähigkeit künftiger Wirtschaftspläne gesteigert werden könnte.

4.2 Die Beschaffung von kostengünstigen, verwertbaren Grundstücken - die noch dazu vom Grundstücksbeirat genehmigt werden muss - gestaltet sich auf Grund des derzeit ungenügenden Angebotes am Grundstücksmarkt eher schwierig. Durch die verstärkte Konkurrenz seitens privater Bauträger und den enormen Kostendruck sind die Rahmenbedingungen für die Neubautätigkeit wesentlich schwieriger geworden. Auch der Bereich der Baubetreuung ist durch das Ausbleiben von Betreuungsaufträgen signifikant eingebrochen. Es wurde daher empfohlen, durch verstärkte Bemühungen weitere Grundstücke bzw. Betreuungsaufträge zu akquirieren.

Dem Kontrollamt ist beizupflichten, dass verstärkte Bemühungen hinsichtlich des Erwerbs weiterer Grundstücke zu setzen sind, es muss jedoch auch betont werden, dass durch die immer längeren Vorlaufzeiten bis zur Realisierung von Bauprojekten die mit dem Erwerb von Grundstücken anfallenden Finanzierungskosten erheblich ansteigen und im Zusammenhang mit einer Verschlechterung der Förderungsbedingungen es immer schwieriger werden wird, leistbaren Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen.

4.3 Die Vorlaufzeiten bei Bauprojekten werden immer größer, von der Liegenschafts-akquisition bis zur Projektrealisierung sind derzeit rd. zwei bis drei Jahre anzusetzen. Dies deshalb, weil Verfahren (Grundverkehrskommission, Grundstücksbeirat, Bau-trägerwettbewerbe) zeitaufwändig sind und geringere Förderungsmittel, diffizile gesetzliche Rahmenbedingungen und ungünstigere Förderungsbedingungen auch nicht beschleunigend wirken können. Zur rascheren Abwicklung von Projekten dient das so genannte "kooperative Projektentwicklungsverfahren", bei dem möglichst viele Genehmigungsverfahren gleichzeitig durchgeführt werden und welches so das Ziel verfolgt, die Genehmigungsschritte zu beschleunigen.