

*Die GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) realisierte gemeinsam mit zwei Bauträgern eines der ambitioniertesten Vorhaben der Stadtentwicklung, das Projekt "Gasometer". Das gesamte Investitionsvolumen zur Revitalisierung und Erweiterung der vier ehemaligen Gasometer betrug ca. 174,40 Mio.EUR. Die Eröffnung erfolgte nach rund zweieinhalb Jahren Bauzeit am 30. August 2001. Durch einen Mix von geförderten und frei finanzierten Wohnungen, Garagen, Büros, Archiv und Kindergarten konnte eine Vollverwertung der Gasometer C und D erzielt werden. Probleme zeigten sich im Bereich der "Shopping-Mall", was auf den noch verbesserungsfähigen Branchen-Mix, auf die noch fehlende Erschließung der Umgebung sowie auf die bei einem Kaufpark dieser Größenordnung übliche Anlaufphase von mehreren Jahren zurückzuführen war.*

#### 1. Allgemeines

Die GESIBA verwaltete im Geschäftsjahr 2002 insgesamt 42.639 Einheiten, wovon 24.388 Einheiten auf Wohnungen (WE), 443 auf Geschäftslokale, 48 auf sonstige Einheiten und der Rest von 17.760 Einheiten auf Garagen- und Pkw-Einstellplätze entfielen.

Von den 24.388 Wohnungen betrafen 14.912 Wohnungen die eigenen Wohnhausanlagen. Die verbleibenden Wohnungen verteilten sich auf übereignete Erwerbshäuser (139 WE), Wohnanlagen der Tochtergesellschaften Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft "Wohnpark Alt-Erlaa" (3.335 WE) und Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft (1.242 WE), Anlagen der Stadt Wien (4.200 WE) sowie von der GESIBA verwaltete Stiftungshäuser (560 WE).

Neben der umfangreichen Verwaltungstätigkeit, den laufenden Instandsetzungsarbeiten an den eigenen Anlagen und jenen von Tochtergesellschaften kommt vor allem der Errichtung von eigenen Wohnhausanlagen große wirtschaftliche Bedeutung zu, da die Gesellschaft für die Bauverwaltung, Bauaufsicht und Bauleistungen des Architekten Honoraranteile gem. den GOA-Sätzen auf eigene Bauten aktiviert. Die Gesellschaft beschäftigt im Baubereich rd. 30 Mitarbeiter.

## 2. Das Projekt "Gasometer"

Eines der großen Bauvorhaben der GESIBA in den letzten Jahren war die Verwertung der beiden Gasometer C und D. Die insgesamt vier unter Denkmalschutz stehenden Gasometer wurden auf dem Gelände des Gaswerkes Simmering in den Jahren 1896 bis 1899 erbaut und waren bis 1985/86 als Gasspeicher in Betrieb. Ab dem Jahre 1970 erfolgte die Umstellung auf Erdgas, damit wurde das Ende der Gaserzeugung im Gaswerk Simmering eingeleitet. Ab der Stilllegung der Gasometer im Jahre 1986 wurden diese Gebäude teilweise für Ausstellungen und Clubbings verwendet.

Das Projekt "Gasometer" stellte eine einzigartige architektonische Herausforderung dar und war eines der ambitioniertesten Stadtentwicklungsprojekte in Wien. Modernes Wohnen in traditioneller Architektur ist sicherlich auch vom technischen, ökologischen und ökonomischen Aspekt ein Experiment, wobei die Umsetzung des vorliegenden Projektes als durchaus gelungen bezeichnet werden darf.

Im 1. Halbjahr 1996 wurde im Rahmen eines Bauträgerwettbewerbes die Revitalisierung der vier Gasometer mit einem breiten Nutzungsmix ausgeschrieben. Dabei erarbeiteten zwei Bauträger im Rahmen einer Bietergemeinschaft die günstigsten Vorschläge. Gemäß dem Beschluss des Aufsichtsrates der GESIBA vom 5. Dezember 1996 beteiligte sich die Gesellschaft als dritte Partnerin. Ziel des Bauträgerwettbewerbes war es, in den Gasometern eine gemischte Wohn-, Büro- und Geschäftsnutzung zu bieten und durch kulturelle Projekte die weitere Stadtentwicklung in diesem Gebiet zu fördern. Um auch architektonische Akzente zu setzen und neue Ideen einbringen zu können, wurden die Gasometer von drei renommierten Architekten und einem bekannten Planungsbüro, nämlich Jean Nouvel, Coop Himmelb(l)au, Manfred Wehdorn und Wilhelm Holzbauer realisiert.

In den Gasometern wurden insgesamt 615 überwiegend geförderte Wohnungen, Büros, ein Kindertagesheim, ein Studentenheim mit 78 Appartements und 247 Betten, das Wiener Stadt- und Landesarchiv, eine Veranstaltungshalle für bis zu 4.200 Besuchern sowie eine "Shopping-Mall" von ca. 22.000 m<sup>2</sup> mit rd. 70 Geschäftslokalen, Banken, Cafés, Restaurants etc. sowie rd. 1.000 Pkw-Abstellplätze errichtet. Darüber hinaus

wurden von der Gasometer-Kino Center Errichtungs GmbH ein Kinocenter mit zwölf Sälen und ein Entertainment-Center mit Geschäften, Gastronomiebetrieben und Garagen gebaut. Das Kinocenter wurde über eine großzügige Glasbrücke im Bereich der Gasometer C und D mit der "Shopping-Mall" verbunden. Die "Shopping-Mall", die im Bereich des Gasometer A dreigeschossig ausgeführt und direkt an die Haltestelle U3 Gasometer angebunden ist, stellt eine durchgehende Verbindung zu allen Objekten und dem Kinocenter dar. Die im Gasometer errichteten Büroflächen weisen eine Nutzfläche von rd. 11.000 m<sup>2</sup> auf.

Das gesamte Investitionsvolumen betrug ca. 174,40 Mio.EUR (rd. 2,40 Mrd.S). Die Bauzeit umfasste 2½ Jahre; die Eröffnung erfolgte am 30. August 2001.

### 3. GESIBA-Anteil am Gasometer

Die GESIBA hat als Bauträgerin gemeinsam mit einer Wohnbaugesellschaft den Gasometer C realisiert, während sich der Gasometer D im alleinigen Eigentum der GESIBA befindet.

#### 3.1 Gasometer C

Im Gasometer C wurden fünf Garagengeschosse, zwei Mallgeschosse, drei Büro- und sechs Wohngeschosse mit insgesamt 92 geförderten Eigentumswohnungen errichtet. Auf die GESIBA entfallen davon 46 Eigentumswohnungen mit einem Kostenanteil von rd. 4,92 Mio.EUR und einer Nutzfläche von rd. 3.550 m<sup>2</sup>. Bei den Büros beträgt der Kostenanteil per 31. Dezember 2002 rd. 5,29 Mio.EUR. Die Gesamtnutzfläche beläuft sich auf 5.816 m<sup>2</sup>. Die Anschaffungskosten (Buchwerte) wurden aus dem Jahresabschluss 2002 entnommen und stellen bis zur geprüften Endabrechnung vorläufige Werte dar. Die Garagen und die Geschäftslokale der "Shopping-Mall" werden von der "GASOMETER-MALL" Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H (GME) verwaltet und verwertet.

#### 3.2 Gasometer D

Der Gasometer D, der zu 100 % der GESIBA gehört, besteht aus zwei Garagengeschossen (mit 162 Garagenplätzen), insgesamt sechs Archiv-, zwei "Mall"-Geschossen,

einem Technikgeschoß und acht Wohngeschossen mit 95 geförderten Mietwohnungen und 24 frei finanzierten Eigentumswohnungen. Neben dem Wiener Stadt- und Landesarchiv hat die GESIBA auch ein Kindertagesheim errichtet. Die Archivräumlichkeiten weisen eine Fläche von rd. 16.150 m<sup>2</sup>, die Wohnungen von rd. 8.500 m<sup>2</sup> und der Kindergarten von rd. 600 m<sup>2</sup> auf. Die gesamten vorläufigen Herstellungskosten für die obigen Objekte liegen bei insgesamt rd. 30 Mio.EUR.

#### 4. Verwertung der GESIBA-eigenen Anteile an den Gasometern C und D

##### 4.1 Gasometer C

4.1.1 Von den gemeinsam mit einer Wohnbaugesellschaft errichteten 92 geförderten Eigentumswohnungen wurden 46 Eigentumswohnungen von der GESIBA verwertet. Die Verwertung begann im Juni 2000, also rd. 15 Monate vor dem Bezug im September 2001. Zum Zeitpunkt des Bezuges waren rd. 87 % der Wohnungen (40 Einheiten) vergeben. Die restlichen Wohnungen, die z.T. eine nicht so günstige Lage aufwiesen, wurden bis Oktober 2001 verkauft. Die Wohnungseigentumsnehmer leisteten einen Finanzierungsbeitrag - ab 580,65 EUR/m<sup>2</sup> - und ein Entgelt - ab 6,46 EUR/m<sup>2</sup> - inkl. Betriebskosten und USt. Die Eigentumswohnungen sind überwiegend mit Loggien und Terrassen ausgestattet. Die Heizung und Warmwasserversorgung erfolgt mittels Fernwärme und wird von den Nutzern direkt mit dem Lieferanten abgerechnet. Der Anschlusszwang wird durch einen entsprechenden Passus in den Kaufverträgen sichergestellt. Die Gesamtfläche aller 92 Wohnungen beträgt 7.154 m<sup>2</sup>, wobei diese von der GESIBA zur Gänze verwaltet werden.

4.1.2 Die drei Bürogeschosse im Gasometer C haben eine Nutzfläche von insgesamt 5.816 m<sup>2</sup> und sollten ursprünglich an die derzeitige Mieterin, eine IT-UMTS-Netzbetreiberin, verkauft werden. Die Büros wurden als so genannter "Edelrohbau" - also ohne Raumteiler mit den Grundanschlüssen für Wasser, Strom, Telekommunikation, EDV etc. versehen - übergeben bzw. vermietet und von der Mieterin individuell nach ihren Bedürfnissen ausgebaut und durch entsprechende Trennwände ergänzt. Der diesbezügliche Mietvertragsentwurf vom 7. August 2001 wurde Ende August 2001 gegengezeichnet, wobei weder die Vermieterinnen noch die Mieterin das Datum der Unterzeichnung angeführt hatten. Da die Mieterin dem Vernehmen nach beachtliche Investitionen

in die Büroausstattung getätigt und hier sehr hochwertige Arbeitsplätze geschaffen hat, rechnet die GESIBA mit einer längerfristigen Einmietung. Die Mieterin verzichtete bis 30. August 2006 auf ihr ordentliches Kündigungsrecht.

In zwei Geschossen wurden je 13,08 EUR/m<sup>2</sup> und in einem Geschoß 13,81 EUR/m<sup>2</sup> monatlicher Mietzins verrechnet.

Bei diesen durchaus marktkonformen Konditionen sind auch noch die beachtlichen Investitionen der Mieterin (rd. 5,81 Mio.EUR) für die Büroausstattung zu berücksichtigen. Die tatsächlichen Anschaffungskosten inkl. Grundwert liegen lt. Bilanz 2002 bei rd. 5,29 Mio.EUR. Da die GESIBA offensichtlich nach wie vor an einem Verkauf der Büros interessiert war, führte sie Verkaufsverhandlungen mit ihrer Miteigentümerin. Diese gründete im Dezember 2002 eine Gesellschaft, der seitens der GESIBA eine Kaufoption bis Juni 2003 eingeräumt wurde. Von dieser Kaufoption wurde lt. Angabe des Vorstandes der GESIBA am 10. Juni 2003 auch Gebrauch gemacht.

Die im Eigentum der GME befindlichen Garagenplätze werden im Gasometer C von der Firma A. als Garagenbetreiberin verwaltet.

#### 4.2 Gasometer D

4.2.1 Der sich ursprünglich im alleinigen Eigentum der GESIBA befindliche Gasometer D weist - wie bereits erwähnt - 95 geförderte Mietwohnungen mit Kaufoption und 24 freifinanzierte Eigentumswohnungen auf. Die geförderten Mietwohnungen mit Loggien, Terrassen oder Eigengärten wurden mit einem kalkulierten Finanzierungsbeitrag von 294,32 EUR/m<sup>2</sup> angeboten und die Anfangsmiete inkl. Betriebskosten und Mehrwertsteuer mit 5,77 EUR/m<sup>2</sup> kalkuliert. Bei den Garagen wurde die Monatsmiete mit 69,-- EUR angesetzt. Die gesamte Nutzfläche der geförderten Mietwohnungen beträgt 6.921,66 m<sup>2</sup>, die Gesamtkosten liegen bei rd. 9,81 Mio.EUR, woraus eine durchschnittliche Wohnungsgröße von rd. 73 m<sup>2</sup> und ein Quadratmeterpreis von rd. 1.417,-- EUR resultiert. Die tatsächlichen Mietentgelte wurden gemäß den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen auf Basis von Nutzwerten kalkuliert, wodurch jede Wohnung auf Grund einer individuellen Bewertung eine eigene Mietenberechnung je nach Lage und Aus-

stattung erhält. Die geförderten Mietwohnungen im Gasometer D wurden bereits im Jänner 2000 in Verwertung gegeben. Bis zum Bezugstermin im September 2001 waren bereits 96 % der Wohnungen vergeben. Die restlichen Wohnungen waren bis Ende 2001 vermietet.

Zu den geförderten Mietwohnungen wird bemerkt, dass diese gemäß § 2a des Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnbausanierungsgesetz 1989 (WWFSG) idgF nach den früheren Förderungsrichtlinien gefördert wurden, wobei ein einmaliger nicht rückzahlbarer Baukostenzuschuss von 436,-- EUR pro Quadratmeter gewährt wurde. Durch diese großzügige Förderung konnte der Finanzierungsbeitrag der Mieter mit rd. 164,-- EUR für die Grundkosten und 145,-- EUR für die Baukosten, somit insgesamt 309,-- EUR/m<sup>2</sup> günstig gehalten werden. Die Anfangsmiete wurde mit 3,29 EUR/m<sup>2</sup> wertgesichert angesetzt. Der nicht durch Wohnbauförderung und Finanzierungsbeiträge der Mieter abgedeckte Teil der Baukosten wurde mit zinsengünstigen Hypothekendarlehen finanziert. Eigenmittel der GESIBA wurden nur im Bereich der Garagen eingesetzt. Auf Grund der Wohnrechtsnovelle 2000, die am 1. Juli 2000 in Kraft trat, können geförderte Mietwohnungen, sofern die Mieter einen Grundstückskostenbeitrag von mehr als 50,-- EUR/m<sup>2</sup> entrichtet hatten, mit einer Kaufoption versehen werden, die nach einer zehnjährigen Mietdauer ausgeübt werden kann. Die GESIBA, die gemäß ihrer Firmenphilosophie vor allem geförderte Mietwohnungen anbietet, machte beim Gasometer eine Ausnahme, da sie bei diesem Projekt sowohl geförderte als auch frei finanzierte Eigentumswohnungen angeboten hat. Gemischt genutzte Objekte sind eher schwierig zu verwalten, da neben der Anwendung von zwei verschiedenen gesetzlichen Grundlagen - wie Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 1979 (WGG) und Wohnungseigentumsgesetz 1948 (WEG) - die erforderliche Zustimmung von Mietern und Eigentümern bei Sanierungen ein Problem für die Hausverwaltung darstellen kann.

4.2.2 Von den ursprünglich vorgesehenen 27 geförderten Dachterrassenwohnungen ist es gelungen, 24 als frei finanzierte Eigentumswohnungen zu verkaufen. Die frei finanzierten Eigentumswohnungen, die sich in den obersten Stockwerken des Gasometer befinden, sprechen eine völlig andere Zielgruppe an. Deshalb (sowie auf Grund der exklusiven Lage in einem historischen Gebäude) war ein spezielles Marketing erforderlich.

Diese Wohnungen wurden ab Dezember 2000 angeboten. Bis zum Bezug im September 2001 war rd. die Hälfte der Wohnungen verkauft und im November 2002 die Vollverwertung gegeben. Der Kaufpreis wurde mit 2.180,19 EUR/m<sup>2</sup> angesetzt, was im üblichen Rahmen liegt. Die Betriebskosten der Eigentumswohnungen wurden mit 2,18 EUR/m<sup>2</sup> inkl. USt angesetzt.

4.2.3 Im Gasometer D wurden 162 Garagenabstellplätze geschaffen, die von der GESIBA direkt vergeben wurden. Das Wiener Stadt- und Landesarchiv übernahm 28 Garagenplätze auf eine Bestanddauer von 90 Jahren mit einem Bestandzins von 0,33 Mio.EUR für die gesamte Laufzeit. Weitere Garagenplätze stehen in erster Linie den Mietern/Eigentümern der Wohnungen zur Verfügung. Die restlichen Plätze wurden an die Büromieterin vergeben, sodass derzeit eine Vollvermietung gegeben ist.

4.2.4 Wie bereits erwähnt, hat das Wiener Stadt- und Landesarchiv zwei Archivgeschosse mit insgesamt 16.155,48 m<sup>2</sup> von der GESIBA im Eigentum erworben. Das Archiv wurde im Auftrag der Stadt Wien errichtet, entspricht den modernsten Gesichtspunkten der Lagerung und Registrierung von historischen Dokumenten und bietet auch genügend Möglichkeiten hinsichtlich einer Erweiterung durch neue Bestände. Ein moderner Leseraum für Besucher und Studenten sowie Büros und Sozialräume runden das Archivprojekt ab. Das Archiv wurde im Sommer 2001 fertig gestellt und bezogen. Das Wiener Stadt- und Landesarchiv war früher aus Platzgründen auf mehrere Außenstellen verteilt. Insgesamt wurden bei der Übersiedlung in den Gasometer 380 Lkw-Ladungen mit 150.000 Kartons (Papiere, Dokumente und Bilder) übersiedelt, wobei insgesamt 70.000 Laufmeter Regale zur Verfügung stehen.

Die Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 8 - Wiener Stadt- und Landesarchiv, hat zu einem Kaufpreis von rd. 19,47 Mio.EUR die Archivgeschosse (inkl. Finanzierungsbeitrag Archivgarage) erworben. Der vorläufige Kaufpreis wurde im Kauf- und Anwartschaftsvertrag vom 23. Dezember 1998 mit 21,44 Mio.EUR festgelegt. Die diesbezügliche Endabrechnung wurde der Magistratsabteilung 5 - Finanzwirtschaft und Haushaltswesen am 11. November 2002 vorgelegt.

Die Differenz von 0,93 Mio.EUR, resultierend aus der seinerzeit geleisteten Vorauszahlung von 20,35 Mio.EUR, den endabgerechneten Grundstücks- und Baukosten von 19,47 Mio.EUR und einer Zinsengutschrift aus der diesbezüglichen Überfinanzierung von 0,05 Mio.EUR wurde von der GESIBA der Stadt Wien rücküberwiesen.

4.2.5 Das Kindertagesheim wurde mit Kaufvertrag vom 21. Dezember 2000 von der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 11A - Tagesbetreuung von Kindern, Kindertagesheime der Stadt Wien, erworben. Diesem Ankauf liegt ein Beschluss des Gemeinderates vom 14. Dezember 2000, Pr.Z. 642/00-GWS, zu Grunde. Der Kaufpreis betrug 1,70 Mio.EUR, die Nutzfläche ohne Terrassen und Freiflächen umfasst 599,78 m<sup>2</sup>. Die Hausverwaltung wird von der GESIBA für vorerst fünf Jahre ab Übergabe des Lokals wahrgenommen.

#### 5. "Shopping-Mall"

Wie bereits erwähnt, stellt die "Shopping-Mall", eine technisch und architektonisch eindrucksvolle Lösung dar. Die überwiegend zweigeschossig ausgeführte "Mall" mit 70 Geschäftslokalen, Bankfilialen und Gastronomiebetrieben ist mit einer Fläche von rd. 22.000 m<sup>2</sup> großzügig dimensioniert. Sie ist direkt an die U3-Haltestelle Gasometer angebunden und erstreckt sich über alle vier Gasometer über eine Länge von rd. 420 m bis zum Kino- und Entertainment-Center. Im Untergeschoß des Gasometers B befindet sich eine Veranstaltungshalle.

Bei einer Begehung des Gasometers im Juni 2003 war die "Mall" vollständig vermietet. In verschiedenen Medien wurde von einem schleppenden Geschäftsgang berichtet, was für ein Einkaufszentrum dieser Größenordnung in exponierter Lage nicht ungewöhnlich ist. Eine mehrjährige Anlaufphase war auch bei anderen Einkaufszentren in Wien und Umgebung zu beobachten. Darüber hinaus ging die ursprüngliche Planung von einer wesentlich höheren Zahl an Bewohnern aus, wobei durch Umplanungen in Richtung einer gemischten Nutzung (wie Büros, Studentenheim, Stadt- und Landesarchiv etc.) ein anderer Kundenkreis entstand. Außerdem sind im Umfeld noch wenig Wohnbauten, Freizeiteinrichtungen oder attraktive Parkanlagen vorhanden, es handelt sich noch um ein zu entwickelndes Gebiet. Durch die Errichtung des "Office Campus



Gasometer" (Phase I), der 2004 fertig gestellt werden soll, wird eine Belebung der Kundenfrequenz erwartet. Unbestritten ist jedenfalls, dass - wie auch eine Kundenbefragung ergeben hat - beim Warenangebot eine hohe "Textillastigkeit" gegeben ist. Das Angebot ist auch auf die Bewohner abgestimmt, wobei es sich vorwiegend um jüngere Familien, Singles und Studenten handelt.

Die GESIBA, die gemeinsam mit einer Partnerin an der "GASOMETER-MALL" Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (GMB) beteiligt ist und auch für die Mitfinanzierung der Mall indirekt verantwortlich zeichnet, arbeitet bereits gemeinsam mit der Generalmieterin und ihrer Partnerin an einem neuen Marketingkonzept. Dem Vernehmen nach gestaltete sich - wie bereits erwähnt - die Anfangsphase schwierig, was eine Adaptierung des Nutzungsmix und des damit verbundenen Marketingkonzeptes erfordert.

Stellungnahme der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Wie vom Kontrollamt festgestellt, ist für derartige Einkaufszentren eine mehrjährige Anlaufphase erforderlich, wobei sich die Einkaufsmall erst am Beginn dieser Anlaufphase befindet. Gleichzeitig ist anzumerken, dass sich der gesamte Stadtteil in der Ausbauphase befindet und weitere Projekte vor dem Baubeginn stehen.

So ist z.B. die weitere Entwicklung im Bereich zwischen den Gasometern und dem Hyblerpark durch die entsprechende Umwidmung sichergestellt, wodurch noch mehr als 1.000 Wohnungen und im Bereich Modecenterstraße diverse kommerzielle Bauten vorgesehen sind.

Weiters steht unmittelbar vor der U-Bahnstation Gasometer das Projekt Gate 2 mit ca. 35.000 m<sup>2</sup> vor Baubeginn, nördlich und südlich der Gasometer sind zwei Wohnbauprojekte mit ca. 350 - 400 Wohneinheiten in Entwicklung.

Bezüglich des Branchenmix in der "Mall" ist anzumerken, dass bereits an einer Adaptierung - d.h. Reduzierung der "Textillastigkeit" - gearbeitet wird.

So ist es z.B. bereits gelungen, ab Herbst einen großen Anbieter im Unterhaltungselektronikbereich als neuen Mieter zu gewinnen und eine Erweiterung des Buchhandels zu erreichen. Die weitere Adaptierung des Mix wird sukzessive in Abstimmung mit dem vorhandenen Angebot umgesetzt.

Neben den Veränderungen in der näheren Umgebung der Gasometer und Adaptierungen im Branchenmix sollen auch attraktive Events in der Veranstaltungshalle bzw. in der "Mall" selbst sowie ein mit den Kaufleuten abgestimmtes Marketingkonzept zur Verbesserung der Frequenz und der Umsätze beitragen.

## 6. Schlussbetrachtung

Das Projekt "Gasometer" stellt - ähnlich wie das Projekt "Wohnpark Alt-Erlaa" im Jahre 1977 - einen außerordentlichen städtebaulichen Akzent dar und wird als durchaus gelungen bezeichnet. Die vorgegebenen Rahmenbedingungen, in denkmalgeschützten, großvolumigen ehemaligen Gasbehältern Wohnungen, Büros, ein Studentenheim, Kommunaleinrichtungen samt Shopping- und Entertainment-Center zu integrieren, war architektonisch, technisch, ökonomisch und ökologisch eine Herausforderung.

Positiv zu bewerten war jedenfalls das Konzept von Wohnen, Arbeit und Freizeit samt Nahversorgung und guter Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch die U3. Die GESIBA hat durch einen vernünftigen Mix von geförderten und frei finanzierten Wohnungen, Büros, Garagen, Archiv und Kindergarten eine Vollverwertung erreicht.

Nicht nur die großzügige Förderung durch die Stadt Wien, sondern auch das Marketingkonzept mit Home-Page, Flyer, Musterwohnungen, Artikeln und Beilagen in Tageszeitungen und die intensive Akquisitionstätigkeit der hauseigenen Wohnungsvergabe-

abteilung trugen zu diesem Erfolg bei. Bei diesem Projekt wurde auch erstmals die GESIBA-Philosophie des "E-Living" praktisch umgesetzt.

Gemeinsam mit einem IT-Dienstleister wurde über die hauseigene Internet-Plattform eine neue Dimension des vernetzten Wohnens aufgezeigt. Auch die Hausverwaltung wurde in dieses System integriert. Alle GESIBA-Kunden im Gasometer haben auf Wunsch die Möglichkeit, Kommunikation zu betreiben und Informationen auszutauschen. E-Living stellt auch eine virtuelle Börse dar und wird von den überwiegend jüngeren Bewohnern sehr positiv angenommen.

Eine Studie eines Consultingunternehmens im Jahre 2003 ergab eine Bewertung der Wohnzufriedenheit der Bewohner im Gasometer mit der Note 1,5. Als Verbesserungswünsche wurden seitens der Bewohner ein besseres Sport- und Freizeitangebot, eine erweiterte Grüngestaltung in der direkten Umgebung und ein veränderter Branchenmix in der "Shopping-Mall" angeführt. Lt. Auskunft der GESIBA werden die Ergebnisse dieser Studie in ein künftiges Erweiterungskonzept eingearbeitet werden, wobei u.a. auch der Hyblerpark in das Gasometerareal integriert werden soll.

Der Bericht des Kontrollamtes wird zur Kenntnis genommen.