

des Beförderungsgewerbes bestehenden Vorschriften zu verschaffen haben.

Auf Anregung des Kontrollamtes wird die Magistratsabteilung 56 bei künftigen Ausschreibungen für den Behindertenfahrdienst in den Ausschreibungsunterlagen auf die betreffenden gesetzlichen Regelungen sowie auf allenfalls bereits bekannte geplante Änderungen, die während der Vertragslaufzeit in Kraft treten, hinweisen.

*Stellungnahme der Magistratsabteilung 48:*  
Die Magistratsabteilung 48 nimmt den Kontrollamtsbericht zur Kenntnis und wird den Empfehlungen des Kontrollamtes hinsichtlich des fehlenden Hinweises auf die 15. Novelle zum KFG 1967 in den Ausschreibungsunterlagen insofern Rechnung tragen, als absehbare Entwicklungen bei der Abfassung der Ausschreibungsunterlagen berücksichtigt werden. Somit wird sichergestellt, dass dem § 27 Abs. 1 WLVergG zur Gänze entsprochen werden wird

### **Magistratsabteilung 56, Prüfung der Einnahmen aus Vermietungen**

Das Kontrollamt hat in der Magistratsabteilung 56 die Einnahmen aus Vermietungen der Rechnungsjahre 2000 und 2001 einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen. Die diesbezüglichen Erhebungen führten zu folgendem Ergebnis:

1. Mit Stichtag 1. Jänner 2001 vollzog die Magistratsabteilung 56 insgesamt 192 aufrechte langfristig wirkende Bestandverhältnisse, die äußerst unterschiedlich gestaltet sind. Dazu schrieb die Magistratsabteilung 56 innerhalb des Prüfzeitraumes inkl. 20% USt jährlich rd. 4,80 Mio.S (*entspricht 0,35 Mio.EUR*) an Mieten und sonstigen Nutzungsentgelten vor.

2. Die Magistratsabteilung 56 hat als Vertreterin der Stadt Wien mit dem Bund sieben Mietverträge abgeschlossen. Bei zwei Objekten, nämlich jene in 1060 Wien, Rahlgasse 4, und 1220 Wien, Stadlauer Straße 51, wurde die Zahlung eines Anerkennungszinses von je S 100,- (*entspricht 7,27 EUR*) p.a. zuzüglich der Betriebskosten sowie die Verpflichtung, die Gebäude zu erhalten, vereinbart. Bei zwei weiteren Vermietungen – 1120 Wien, Hetzendorfer Straße 66 und 1210 Wien, Wassermannsgasse 21 – wurde ein Anerkennungszins von je S 200,- (*entspricht 14,53 EUR*) pro Jahr zuzüglich der Übernahme der Betriebskosten und – wie in den beiden erstgenannten Fällen – auch die Verpflichtung zur Erhaltung der Gebäude in den Mietverträgen festgelegt. In diesen vier Fällen wurde jeweils das gesamte Objekt in Bestand gegeben.

In zwei weiteren Fällen wurden lediglich Gebäudeteile vermietet. In einem der beiden Fälle wurde dem Bund im Schulgebäude 1100 Wien, Hebbelplatz 2, gegen eine jährliche Mietzahlung von derzeit rd.

S 172.500,- (*entspricht 12.536,06 EUR*) inkl. 20% USt zuzüglich eines Betriebskostenanteiles Räumlichkeiten im Ausmaß von rd. 2.270 m<sup>2</sup> überlassen. In einem zweiten Fall in 1120 Wien, Singrienergasse 23, wurde ein Schulturnsaal (144 m<sup>2</sup>) gegen die Leistung von rd. S 11.000,- (*entspricht 799,40 EUR*) inkl. 20% USt p.a. sowie der Verpflichtung, einen Betriebskostenanteil zu übernehmen, vermietet.

Bei sämtlichen sechs Objekten wurden sowohl der Bestandzins bzw. Anerkennungszins als auch die Betriebskosten bzw. deren Anteile ordnungsgemäß vorgeschrieben und auch fristgemäß abgestattet.

Bei dem siebenten Objekt – es handelt sich hiebei um 158 m<sup>2</sup> Bürofläche im Gebäude der Hauptschule 1230 Wien, Dirmhirngasse – waren hingegen einige Mängel im Vollzug des Mietvertrages durch die Magistratsabteilung 56 festzustellen. Im Mietvertrag vom 1. Februar 1996 war ein monatlicher Mietzins von S 12.000,- (*entspricht 872,07 EUR*) inkl. 20% USt, der nach dem VPI 68 wertgesichert war, vereinbart. Überdies war die Leistung eines Betriebskostenanteiles vorgesehen.

Wie eine Einschau durch das Kontrollamt im Juni 2001 ergab, hatte der zuständige Referent zwar stets die Betriebskostenanteile ermitteln lassen und auch pünktlich vorgeschrieben, es aber unterlassen, auch den Mietzins vorzuschreiben. Der für den gesamten Zeitraum aushaftende Mietzins betrug rd. S 950.000,- (*entspricht 69.039,19 EUR*) inkl. 20% USt.

Es wurde der Magistratsabteilung 56 empfohlen, unverzüglich den rückständigen Betrag vorzuschreiben und nach Tunlichkeit auch einbringlich zu machen.

*Stellungnahme der Magistratsabteilung 56:*

Es wurde davon ausgegangen, dass der Stadtschulrat für Wien den Vertrag selbstständig vollzieht und die Miete für die Büroräume im Schulgebäude 23, Dirmhirngasse 29, laufend überweist. Sofort nach Bekanntwerden, dass dies nicht erfolgt, wurde der ausständige Mietbetrag dem Stadtschulrat für Wien vorgeschrieben und von diesem am 17. Juli 2001 ohne Einwände zur Gänze überwiesen.

3. Die Magistratsabteilung 56 hat in den Jahren 1978 und 1979 an neun Schulstandorten an den Verein Jugendzentren der Stadt Wien Räumlichkeiten mit einer Gesamtfläche von insgesamt 4.506,31 m<sup>2</sup> vermietet. Die diesbezüglichen Mietverträge sehen im Pkt. 3 ein Raumbenützungsentgelt (Grundzins und Betriebskosten) vor, dessen Höhe jeweils von der damaligen Magistratsabteilung 52 festgesetzt wurde bzw. gegenwärtig vom Referat Amtshäuserverwaltung der Magistratsabteilung 23 festgesetzt wird.

Das Entgelt betrug zur Zeit des Vertragsabschlusses S 4,35 (*entspricht 0,32 EUR*) pro m<sup>2</sup> und Monat. Dieser Betrag wurde im Zeitablauf bis zuletzt auf S 14,50 (*entspricht 1,05 EUR*) pro m<sup>2</sup> und Monat angehoben und auch zur Zeit der Einschau des Kontrollamtes verrechnet.

Mit Schreiben vom 2. Juni 1999 hatte die Magistratsabteilung 23 mitgeteilt, dass gem. § 20 Mietrechtsgesetz Richtwerte vorzuschreiben seien. Das bedeutete, dass bei einer Bewertung der Objekte mit der Kategorie A ab 1. Jänner bis zum 31. März 2000 S 55,- (*entspricht 4,- EUR*), vom 1. April 2000 bis zum 31. März 2001 S 55,80 (*entspricht 4,06 EUR*) und ab 1. April 2001 S 57,20 (*entspricht 4,16 EUR*) pro m<sup>2</sup> und Monat als Mietzins vorzuschreiben gewesen wären. Überdies waren lt. Magistratsabteilung 23 die Betriebskosten nunmehr separat zu verrechnen.

Die Umsetzung dieses Hinweises hätte es mit sich gebracht, dass das bisherige Raumbenützungsentgelt, das bis 31. Dezember 1999 auch die Betriebskosten beinhaltet, von ursprünglich 1,57 Mio.S (*entspricht 0,11 Mio.EUR*) im Jahr 2000 auf 3,01 Mio.S (*entspricht 0,22 Mio.EUR*) und im Jahr 2001 auf 3,07 Mio.S (*entspricht 0,22 Mio.EUR*), nunmehr als Miete ohne Betriebskosten, anzusetzen gewesen wäre.

Da eine Bewertung der Objekte als Grundlage für die Neufestsetzung der Mietzinse nicht durchgeführt wurde, sich vor allem die mietrechtlichen Bestimmungen seit Vertragsabschluss wesentlich geändert hatten und weiters die Mietverträge – vor allem im Pkt. 3 – als nicht mehr zeitgemäß anzusehen waren, empfahl das Kontrollamt, die aus den Jahren 1978 und 1979 stammenden Verträge einvernehmlich mit dem Verein Jugendzentren der Stadt Wien den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Vor allem regte das Kontrollamt an, jedes Objekt durch die zuständige Fachabteilung, die Magistratsabteilung 40, bewerten zu lassen und die derart ermittelten Mietzinse in die Verträge aufzunehmen, wobei die Mietzinse gem. § 16 Abs. 6 MRG wertzusichern wären. Dies bedeutet, dass eine Bindung an die von der Magistratsabteilung 23 der Höhe nach festzulegende Mietzinsbildung künftig entbehrlich ist.

Das Kontrollamt verkannte keinesfalls, dass entsprechende Mietzinsfestsetzungen der Magistratsabteilung 56 für den Verein einen entsprechend höheren Subventionsbedarf zur Folge haben wird, es vertrat aber dennoch den Standpunkt, dass die Magistratsabteilung 56 sowohl aus Gründen der Ordnungsmäßigkeit (Einhaltung der Haushaltsordnung) als auch aus Gründen der Kostenwahrheit, jedenfalls aber aus grundsätzlichen Erwägungen (um Beispielfolgen abzuwehren) im Sinne der Anregungen des Kontrollamtes vorgehen sollte.

Grundsätzlich ist zu bemerken, dass Mieträume in Pflichtschulgebäuden auf Grund des Hauptverwendungszweckes des Hauses meist nur eingeschränkt nutzbar sind. Es darf auch darauf hingewiesen werden, dass schulfremde Nutzungen nur für jene Bereiche vorgesehen sind, mit denen ein gewisser pädagogischer und bildungsmäßiger Zusammenhang gegeben ist, wie z.B. die Nutzung durch Musikschulen, für volksbildnerische Zwecke und – wie im vorliegenden Fall – für die außerschulische Jugendbetreuung. Eine völlig vom bildungspolitischen Ansatz losgelöste Bewertung würde nicht zuletzt wegen mangelnder Finanzierungsmöglichkeiten die künftige Unmöglichkeit der Mehrfachnutzung von Schulraum bedeuten.

Bei der Mietzinsvorschrift ab Jänner 2000 an den Verein Jugendzentren der Stadt Wien wurde auch dem Aspekt Rechnung getragen, dass eine wesentliche Anhebung des Mietentgeltes (Grundzins und Betriebskosten) von S 14,50 (*entspricht 1,05 EUR*) pro m<sup>2</sup> und Monat – unabhängig, ob der von der Magistratsabteilung 40 für das jeweilige Mietobjekt zu ermittelnde Betrag oder der Richtwertzins von S 55,- (*entspricht 4,- EUR*) pro m<sup>2</sup> und Monat ab 1. Jänner 2000 verrechnet wird – und auch die separate Verrechnung der Betriebskosten eine wesentliche Steigerung des Subventionsbedarfes des Vereines zur Folge hätte. Ein Teil der Subvention würde im Wege eines wesentlich höheren Mehrwertsteueranteiles zu entrichten sein. Die Magistratsabteilung 56 wird die bestehenden Verträge unter diesem Aspekt einer Prüfung unterziehen.

4. Bei dem Bau von neun Schulen wurden auch Tiefgaragen errichtet, die mittels Bodenmarkierungen in einzelne Garagenplätze aufgeteilt und an insgesamt 124 Bedienstete, die an der jeweiligen Schule Dienst verrichten, vermietet wurden. Pro Platz und Monat werden dem Mieter inkl. 20% USt S 460,- (*entspricht 33,43 EUR*) verrechnet; die einzige Ausnahme ist an der Hauptschule 1140 Wien, Kinkplatz 21, gegeben, bei der eine Miete von S 230,- (*entspricht 16,71 EUR*) je Garagenplatz vereinbart wurde. Die Plätze werden in der Regel an zehn Monaten im Jahr vermietet. Die Magistratsabteilung 56 erlässt hierfür jährlich insgesamt über S 500.000,- (*entspricht 36.336,41 EUR*).

Eine Besichtigung von fünf der neun Schulen ergab folgende Feststellungen:

Die Tiefgarage der beiden Volksschulen in 1100 Wien, Jagdgasse 22 und 23, zählt 25 Pkw-Stellplätze. Obwohl nach diesen Plätzen große Nachfrage herrscht, wurden nur 21 davon vermietet. Für das Kontrollamt war es nicht nachvollziehbar, warum die vier übrigen Plätze nicht auch vergeben wurden. Es wurde daher angeregt, auch die restlichen Plätze an Lehrer zu vermieten.

Im Zuge der Errichtung des Schulgebäudes für die beiden Hauptschulen in 1140 Wien, Kinkplatz 21, wurde auch eine Tiefgarage errichtet, die 16 Parkplätze aufweist. Elf davon wurden an in beiden Hauptschulen tätige Lehrer vermietet, ein weiterer wurde vom Schulfwart für seine Winterdienstgeräte etc., beansprucht, sodass vier weitere Plätze frei waren. Es wurde der Magistratsabteilung 56 empfohlen, auch diese Parkplätze zu vermieten.

Unter dem Gebäude der beiden Sonderschulen 1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 220–222, wurde eine Tiefgarage mit insgesamt 39 Garagenplätzen errichtet. Dieses Gebäude befindet sich nicht im Besitz der Stadt Wien, sondern wurde angemietet. Der Vermieter hat sich das Recht vorbehalten, 22 Garagenplätze selbst zu vergeben und den Rest (17 Plätze) der Magistratsabteilung 56 zur Verfügung gestellt. Von diesen 17 Plätzen hat die Magistratsabteilung 56 lediglich sechs vermietet. Da die Schulverwaltung für das gesamte Gebäude einschließlich aller ihr überlassenen Parkplätze Miete bezahlt, wäre es vom Standpunkt der Wirtschaftlichkeit vorteilhaft, durch Vermietung sämtlicher Plätze mehr Einnahmen zu erzielen.

Das Schulgebäude in 1180 Wien, Köhlergasse 9, wurde mit einer Tiefgarage, die acht Plätze umfasst, ausgestattet. Von diesen acht Plätzen wurden sieben vermietet, einer stand dem Schulfwart zur Verfügung.

Obwohl der Garagenraum in der Ferienzeit besichtigt wurde und in der Garage kein Pkw abgestellt war, wurde ein starker Benzin- und Dieselgeruch festgestellt. Der hierzu befragte Schulfwart teilte mit, dass für diese Garage keine mechanische Lüftung bestehe. Nach Schließen der Garagentore verbleibe der Diesel- bzw. Benzinqualm im Garagenraum. Im Wiener Garagensetz, LGBl.Nr. 22/57 vom 27. September 1957, wird hinsichtlich der Lüftung im § 19 festgelegt, dass Garagen und Nebenräume ausreichend lüftbar sein müssen. Diese Voraussetzung gilt als erfüllt, wenn die Lüftung eine Anreicherung der Luft mit gesundheitsschädlichen Stoffen wirksam verhindert. Überdies war entgegen den Bestimmungen des Wiener Garagensetzes (§ 31 Abs. 1) das Fehlen eines Feuerlöschers und einer Rauchverbotstafel (§ 27 leg.cit.) zu bemängeln. Es wurde der Magistratsabteilung 56 empfohlen, diese Garage entsprechend auszustatten und für eine ausreichende Lüftung zu sorgen.

Die Stellplätze in den in Schulgebäuden vorhandenen Garagen werden an LehrerInnen, DirektorInnen sowie an die im jeweiligen Schulhaus beschäftigten städtischen Bediensteten vermietet.

Am Standort 14, Kinkplatz 21, liegen die Abstellplätze in einem teilweise offenen Bereich. Daher wird eine reduzierte Miete verrechnet.

Da auf Grund der örtlichen Gegebenheiten für die Unterbringung der Schneeräumgeräte und der Geräte für die Pflege der Außenanlagen kein separater Raum geschaffen werden konnte, werden dafür zwei Abstellplätze genutzt.

Das teilweise mangelnde Interesse an Stellplätzen wurde bisher meist mit den hohen Kosten begründet. Der Anregung des Kontrollamtes, auch die derzeit freien Plätze zu vermieten entsprechend, wird die Magistratsabteilung 56 neuerlich die im jeweiligen Schulgebäude tätigen Personen auf die Möglichkeit der Nutzung der Garagenplätze hinweisen.

Der nicht vermietete Stellplatz in der Garage des Volksschulgebäudes wird – da auf Grund der baulichen Gegebenheiten kein separater Raum geschaffen werden konnte – für die Abstellung des Schneeräumgerätes verwendet.

Die Magistratsabteilung 23 wurde um entsprechende Veranlassung ersucht. Feuerlöscher und Rauchverbotstafel werden von der Magistratsabteilung 56 umgehend beigelegt werden.

Auch das neu errichtete Schulgebäude in 1220 Wien, Hammerfestweg 1, weist eine Tiefgarage mit 31 Parkplätzen auf. Obwohl in diesem Bezirksteil Nachfrage nach Parkplätzen herrscht, wurden nur 30 davon vermietet. Trotz einer bestehenden Warteliste bleibt ein Platz leer. Es wurde angeregt, auch diesen an die an dieser Schule tätigen Lehrer bzw. sonstige Bedienstete zu vermieten.

Bei der Besichtigung der Garage führte der Schulwart aus, dass nach jedem Regen oder nach der Schneeschmelze Grundwasser aus dem Abfluss in die Garage eindringe und eine bis zu 20 cm hohe nicht abfließende Lacke bilde. Für einen Teil der Garagenbenützer sei es dann unmöglich, mit trockenen Schuhen die Garage zu verlassen. Lt. Wiener Garagengesetz (§ 14 Abs. 3) muss ein Kanaleinlauf zur Ableitung der Abwässer so angelegt werden, dass deren Ableitung gewährleistet ist. Erforderlichenfalls ist für die Ableitung insbesondere bei Garagen in Kellergeschossen eine Pumpeinrichtung vorzusehen. Es wurde der Magistratsabteilung 56 empfohlen, durch bauliche Maßnahmen für eine entsprechende Drainage zu sorgen.

#### **Magistratsabteilung 56, Prüfung der Organisation und der Ausgaben für den „Warenkorb“ und die Schulpauschalien an den allgemein bildenden Wiener Pflichtschulen**

Das Kontrollamt hat in der Magistratsabteilung 56 die Organisation und die Durchführung des „Warenkorbes“ für das Schuljahr 1998/99 einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen. Die diesbezüglichen Erhebungen führten zu folgenden Feststellungen:

##### *1. Allgemeines*

Zu den Aufgaben der Magistratsabteilung 56 zählt u.a. die Ausstattung der allgemein bildenden Wiener Pflichtschulen mit Lehr- und Lernmitteln. In der Vergangenheit erledigte die Magistratsabteilung 56 diese Aufgabe in der Weise, dass sie jeder einzelnen Schule Lehr- und Lernmittel beistellte, die im Wege des Lehrmittellagers zentral eingekauft, in einem sehr aufwändigen Verfahren aufgeteilt und schließlich jeder einzelnen Schule als Sachleistung während der Sommerferien zugestellt wurden.

Da die Magistratsabteilung 56 die zu beschaffenden Gegenstände wegen des zentralen Einkaufes zunächst erst einmal erfassen musste, ging dieser Distributionstätigkeit ein mit hohem Aufwand verbundenes Planungs- und Verwaltungsverfahren voraus.

Überdies konnte bei dieser Art der Organisation, die lediglich auf die Zuteilung von Kontingenten bestimmter Sachleistungen ausgerichtet war, nur in Randbereichen auf Wünsche bzw. Anregungen der Lehrer eingegangen werden.

Die Lehrerschaft bevorzugte demgegenüber ein wesentlich flexibleres System der Dotation von Lehr- und Lernmitteln, welches der seit lan-

In diesem Schulgebäude wurden zwei Stellplätze für Behinderte errichtet. Auf Grund der großen Nachfrage wurde einer der Stellplätze für Behinderte mit der Auflage vermietet, dass bei Bedarf die Vereinbarung jederzeit gekündigt werden kann. Der nicht vermietete Stellplatz ist für behinderte Personen (LehrerInnen, Eltern) reserviert. Dieser Platz kann auch fallweise im Rahmen der SchülerInnenbeförderung zum Ein- und Aussteigen von behinderten Kindern genutzt werden.

Die Magistratsabteilung 23 wurde umgehend um entsprechende Veranlassung ersucht.