

## **Verein Jugendzentren der Stadt Wien, Familien-Kommunikationszentrum „Bassena“; Mieterbeschwerden**

Im Kontrollamt gingen Mieterbeschwerden über Lärmbelästigungen ein, die von dem „Familien-Kommunikationszentrum Bassena“ („FKB“) verursacht worden sein sollen; außerdem wurde die Verletzung von Vorschriften des Veranstaltungsgesetzes behauptet. Die angeführte Einrichtung untersteht der Geschäftsführung des Vereines Jugendzentren der Stadt Wien, einem von der Magistratsabteilung 13 geförderten Verein.

### *1. Vorgeschichte bis zur Betriebsaufnahme des FKB im Herbst 2000*

1.1 Im Erdgeschoß der städtischen Wohnhausanlage in Wien 10, Ada-Christen-Gasse 2, war in der Zeit von 1977 bis Ende 1999 der Verein „Jugend am Werk“ eingemietet. Nachdem dieser seine Mietrechte aufgab, wurde mit Wirksamkeit vom 1. April 2000 zwischen der Stadt Wien – Wiener Wohnen als Vermieterin einerseits und dem Verein Jugendzentren der Stadt Wien andererseits ein Mietvertrag über das 351 m<sup>2</sup> große Lokal „zum Betrieb eines Kommunikationszentrums“ (FKB) abgeschlossen.

Das FKB hat zum Ziel, die Bewohner der Anlage bei deren Freizeitgestaltung sowie durch Nachbarschaftshilfe und Beratung bei verschiedenen Lebensproblemen zu unterstützen sowie größere Veranstaltungen, die dem Veranstaltungsgesetz unterliegen, in diesen Räumlichkeiten durchzuführen. Das Veranstaltungsprogramm umfasste im Prüfungszeitpunkt u.a. Beratungs-, Vortrags- und Diskussionsrunden, ein „Eltern-Kind-Café“ mit Sing- und Spielgruppen und Tanzspielen sowie die Themen „Frauen in Bewegung“, „Eltern-Kind-Turnen“, „Osteoporose-Turnen“, „Kreativer Kindertanz“ und „Line-Dance“. Zu Veranstaltungen für Kinder im Vorschulalter zählten etwa Kasperltheater- und Zaubervorführungen sowie Kinderfaschings- und Osterfeste.

Die Eignung des Mehrzweckraumes für Theateraufführungen ohne szenischen Aufwand, für Vorträge und musikalische Darbietungen sowie für Tanzvorführungen und Publikumsunterhaltungen wurde durch eine Eignungsfeststellung der Magistratsabteilung 35-V (heute Magistratsabteilung 36-V) vom 19. Oktober 2000, Zl. MA 35-V/10-379/2000, bestätigt, wobei dieser Raum für 100 Personen und zwei Rollstuhlfahrer zugelassen war.

Dauerveranstaltungen, wie Lesungen, Vorträge, musikalische Darbietungen, Parties, wurden bei der Magistratsabteilung 35-K (heute Magistratsabteilung 36-K) für die Zeit bis 20. Oktober 2001 ordnungsgemäß angemeldet.

Im 1. Stock dieser städtischen Wohnhausanlage befinden sich sechs Mietwohnungen, die zumindest in Teilbereichen über dem FKB situiert und deren Mieter ihren Angaben zufolge durch die von diesem Lokal ausgehende Lärmentwicklung betroffen waren.

1.2 Schon vor der Vermietung an den Verein Jugendzentren der Stadt Wien wurde im Dezember 1998 ein von 29 Mietern der unmittelbaren Umgebung der gegenständlichen Räumlichkeiten unterfertigtes Schreiben an den für Wiener Wohnen zuständigen Stadtrat sowie an die für die Subventionsgewährung an den Verein zuständige Stadträtin gerichtet, worin die Besorgnis hinsichtlich der Verlegung der in einem anderen Teil der Anlage betriebenen „Bassena“ in die bisher von „Jugend am Werk“ genützten Räumlichkeiten zum Ausdruck gebracht wurde.

Bedenklich erschien bereits damals die beabsichtigte Erweiterung des Veranstaltungsprogrammes, die eine erhöhte Lärmentwicklung befürchten ließ. Dies vor allem deshalb, weil auf Grund der Bauweise des Olof-Palme-Hofes (Stahlbeton-Scheibenbauweise, Sammellüftungsschächte, übergroße Fenster mit Stahlrahmen, Raumhöhe lediglich 2,50 m) selbst bei einem Umbau der Räumlichkeiten die Herstellung einer umfangreichen und wirksamen Schalldämmung erschwert bzw. nicht möglich gewesen wäre.

In der Folge informierten acht betroffene Mieter auch die Vermieterin Wiener Wohnen über die mit einer Neuvermietung an den Verein Jugendzentren der Stadt Wien zum Betrieb des FKB verbundenen Befürchtungen. Die Dienststelle bestätigte die technischen Ausführungen eines Beschwerdeführers vollinhaltlich und stimmte der Ansicht zu, dass es nicht wünschenswert sei, das Lokal für diesen Verwendungszweck zu vermieten.

1.3 Auf Grund der Initiative eines Beschwerdeführers wurde im März 1999 von der Magistratsabteilung 22 – Umweltschutz in dessen Wohnung und im Speisesaal des Vereines „Jugend am Werk“ eine Messung des Luftschallschutzes gem. ÖNORM 5100 Teil 1 vorgenommen. Die Beurteilung der Magistratsabteilung 22 ergab, dass die vorhandene Schalldämmung für Wohnzwecke mit entsprechender gegenseitiger Rücksichtnahme ausreichend, als Schalldämmung zwischen einer Wohnung und Räumen mit einer über normales Wohnen hinausgehenden Nutzung und entsprechender Personenfrequenz jedoch nicht ausreichend ist.

Als der Verein Jugendzentren der Stadt Wien am 8. April 1999 um Anmietung des Lokals Ada-Christen-Gasse 2 zum Betrieb des FKB ansuchte, wies er auf die vorgesehene Nutzung sowie auf die Durchführung größerer Veranstaltungen, die dem Veranstaltungsgesetz unterliegen, hin. Im Hinblick darauf ersuchte die Außenstelle von Wiener Wohnen in Wien 10 das Rechtsreferat dieser Dienststelle um Formulierung eines Zusatzes zum Mietvertrag, um „die Lärmbelästigung für die anderen Mieter hintanzuhalten“.

1.4 Festzustellen war, dass der diesbezüglich vom Rechtsreferat übermittelte Zusatz, wonach es einen ausdrücklich vereinbarten Kündigungsgrund gem. § 30 Abs. 2 Z. 13 Mietrechtsgesetz darstelle, „... wenn Messungen ergeben sollten, dass der vom gegenständlichen Mietgegenstand ausgehende Lärm das ortsübliche Maß übersteigt ...“, nicht in den Mietvertrag aufgenommen wurde. Das Gleiche gilt für die vom Lokalreferat dieser Abteilung für den konkreten Fall vorgeschriebenen Auflagen, wie etwa eine Beschränkung der Öffnungszeiten für den Mieter.

Der auf unbeschränkte Zeit abgeschlossene Mietvertrag wurde am 23. März 2000 mit Wirksamkeit ab 1. April 2000 abgeschlossen. Nach einem Umbau des Lokals wurde im September bzw. Oktober 2000 der Betrieb aufgenommen.

## *2. Vorgebrachte Lärmbelästigungen und Übertretung des Veranstaltungsgesetzes*

2.1 Bereits ab dem Zeitpunkt der Aufnahme des Betriebes des FKB kam es wegen angeblich unerträglicher Lärmentwicklung, „verschärft durch Mikrofon und Verstärkeranlage“, zu Beschwerden von Mietern sowie zu polizeilichen Anzeigen und zu an Wiener Wohnen und an die Magistratsabteilung 35-K (heute Magistratsabteilung 36-K) gerichtete Beschwerden. Diese betrafen auch angeblich lautstarke Wochenendveranstaltungen sowie die Vermietung (Zurverfügungstellung) des Lokals an dritte Personen für Geburtstagsfeiern für Kinder.

In einem dem Kontrollamt zugegangenen Schreiben einer Beschwerdeführerin wurde neben der Lärmbelästigung auch von einer Überschreitung des Fassungsraumes anlässlich einer Kasperltheateraufführung berichtet, an der 200 Kinder und Erwachsene teilgenommen hätten. Wie bereits erwähnt, war der Mehrzweckraum lt. Eignungsfeststellung der Magistratsabteilung 35-V (heute Magistratsabteilung 36-V) für lediglich 100 Personen und zwei Rollstuhlfahrer zugelassen.

Die Einschau des Kontrollamtes zeigte, dass am 28. Jänner 2001 von der Magistratsabteilung 36-V bei einer Kindertheatervorstellung eine unangesagte Kontrolle des Fassungsraumes vorgenommen wurde. Die Zählung hatte 72 Besucher ergeben, sodass bei der überprüften Veranstaltung jedenfalls keine Überschreitung des Fassungsraumes gegeben war.

2.2 Auf Ersuchen der betroffenen Mieter führte das Lärmschutzreferat der Magistratsabteilung 22 am 1. Dezember 2000 im Beisein der zuständigen Amtsärztin der Magistratsabteilung 15 – Gesundheitswesen während einer Kinderparty eine angesagte Lärmmessung in fünf der sechs betroffenen Wohnungen (ein Mieter war nicht anwesend) durch. Dabei wurden vor allem Störgeräusche durch die Musikanlage bei hoher Lautstärkeinstellung sowie durch das Zuschlagen der WC-Türen, nicht jedoch durch Gästelärm, festgestellt.

2.3 Eine am 17. Dezember 2000 vorgenommene unangesagte Lärmmessung in der Wohnung eines betroffenen Mieters während einer Kinderfeier mit Kasperltheater sowie Musik und Tanzdarbietungen ergab hingegen hohe Schallpegelspitzen durch vereinzelt Schreien, Laufen bzw. Poltern.

Zusammenfassend stellte die Magistratsabteilung 22 fest, die Messungen würden belegen, dass die bauakustischen Voraussetzungen für Nutzungen, die über eine Wohnnutzung hinausgehen, nicht gegeben seien. Auf das bereits erwähnte Messprotokoll dieser Dienststelle vom März 1999 wurde verwiesen. Auf Grund der schon zur Tageszeit hohen Überschreitung des Grundgeräuschpegels durch den Gästelärm waren aus der Sicht des Lärmschutzreferates Veranstaltungen nur möglich, wenn diese entsprechend geringe Lärmemissionen, ähnlich denen einer Wohnnutzung, aufweisen.

2.4 Seitens der Amtsärztin der Magistratsabteilung 15 – Gesundheitswesen wurde im vorliegenden Fall der Lärmbelästigungen als erschwerend angesehen, dass diese lt. Angabe der Anrainer fast täglich, auch an Sonn- und Feiertagen, sowohl tagsüber als auch abends und zeitweise in der Nacht über mehrere Stunden auftraten. Überdies seien sie eindeutig zuordenbar und informationshaltig und hätten eine besonders störende Wirkung durch ihre Lokalisierbarkeit und Vermeidbarkeit.

Die Lärmemissionen seien daher in diesem temporären und qualitativen Ausmaß als unzumutbar zu bewerten. Veranstaltungen mit der zeitlichen Einschränkung Montag bis Freitag von 9.00 bis 19.00 Uhr, welche nur geringe Lärmemissionen verursachen würden, erschienen lt. Magistratsabteilung 15 zumutbar.

### *3. Getroffene Lärmschutzmaßnahmen*

3.1 Wie die Geschäftsführung des Vereins Jugendzentren der Stadt Wien dem Kontrollamt mitteilte, habe sie von der Magistratsabteilung 36-V auf Grund der von der Magistratsabteilung 22 durchgeführten Messungen einen Vorschlag von ersten Lärmschutzmaßnahmen erhalten und werde diese in nächster Zeit umsetzen. Dabei handle es sich

u.a. um die Ausstattung der WC-Türen mit hydraulischen Türhängern, eine schallschutztechnische Dämmung eines Installationsschachtes, eine elastische Befestigung der Lautsprecherboxen sowie die Ausstattung der Stereoanlage mit einem Dynamikbegrenzer.

Darüber hinaus seien die Betriebszeiten des FKB eingeschränkt worden (wochentags 9.00 bis 19.00 Uhr, samstags kein Betrieb, sonntags nur einmal pro Monat von 11.00 bis 12.00 Uhr).

In der in der Magistratsabteilung 36 abgehaltenen Bürobesprechung vom 29. März 2001 wurde vom Verein Jugendzentren der Stadt Wien mitgeteilt, dass nach Durchführung der obigen ersten Lärmschutzmaßnahmen Überlegungen angestellt werden würden, um weitere technische Maßnahmen zur Schalldämmung zu realisieren.

Dem Kontrollamt wurde von Seiten der betroffenen Mieter bestätigt, dass auf Grund der gesetzten Maßnahmen die Lärmbelästigung durch die Musikanlage nunmehr beseitigt wäre, der störende Tritt- und Raumschall bestehe aber in unveränderter Intensität weiterhin.

3.2 Zwecks Beratung hinsichtlich der technischen Möglichkeit und der Wirtschaftlichkeit von zusätzlichen schalldämmenden Maßnahmen zog der Verein Jugendzentren der Stadt Wien daher im Juni 2001 einen Vertreter der Magistratsabteilung 39 – Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien bei.

In einer in dieser Angelegenheit vom Kontrollamt anberaumten Besprechung erachtete der Vertreter der Magistratsabteilung 39 neben schallschluckenden Wandbelägen die Verlegung eines neuen Bodenbelages mit einer entsprechenden Trittschalldämmung als empfehlenswert. Eine wirksame Schalldämmung der Stahlbetondecke sei auf Grund der gegebenen Raumhöhe nicht möglich. Als zusätzliche Maßnahme zur Verringerung des Lärmpegels und damit auch der Störgeräusche könnte an den Decken der Veranstaltungsräume ein Akustikputz aufgebracht werden, der auch die raumakustischen Verhältnisse durch Verkürzung der Nachhallzeit verbessern würde.

Am 5. Juli 2001 übermittelte die Magistratsabteilung 39 – Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien eine im Wesentlichen gleich lautende schriftliche Stellungnahme an den Verein Jugendzentren der Stadt Wien.

#### *4. Ausweitung der Betriebszeiten*

Mit Schreiben vom 16. Mai 2001 an Wiener Wohnen als Vermieterin kündigte der Verein Jugendzentren der Stadt Wien an, dass ab September 2001 wieder an eine Ausweitung der derzeit geltenden Betriebszeiten des FKB (wochentags 9.00 bis 19.00 Uhr, samstags kein Betrieb, sonntags nur einmal pro Monat von 11.00 bis 12.00 Uhr) gedacht sei, und zwar sollten nicht nur freitags, sondern auch jeden Samstag von 15.00 bis 19.00 Uhr Kinderparties stattfinden, wobei ebenso wie freitags von den Nutzern für die Zurverfügungstellung der Räumlichkeiten und die Anwesenheit einer Aufsichtsperson ein Entgelt verlangt werden würde.

#### *5. Zusammenfassung und Empfehlungen des Kontrollamtes*

5.1 Die im Jahre 2000 seitens Wiener Wohnen erfolgte Neuvermietung des bestandfrei gewordenen Objektes an den Verein Jugendzentren der Stadt Wien zum Betrieb des FKB war seitens des Kontrollamtes insofern zu bemängeln, als dieser Dienststelle die Gesamtproblematik der auf Grund der gegebenen Bausubstanz vorliegenden und für heutige Wohnverhältnisse nicht entsprechenden Schallisolierung bekannt war.

Dies war nicht zuletzt durch diverse Hinweise der Mieter sowie durch das Protokoll der Magistratsabteilung 22 über die Messung des Luftschallschutzes aus dem Jahre 1999 ersichtlich. Die in der Folge aufgetretenen Probleme mit den benachbarten Mietern waren daher vorhersehbar.

5.2 Darüber hinaus wurde von Wiener Wohnen verabsäumt, ursprünglich vorgesehene und bereits formulierte Auflagen für den Mieter in den Mietvertrag aufzunehmen. Dies betrifft etwa eine Beschränkung der Öffnungszeiten des FKB sowie die ausdrückliche Vereinbarung eines eigenen Kündigungsgrundes gem. § 30 Abs. 2 Z. 13 Mietrechtsgesetz.

Die Ausgangsposition im Falle eines Rechtsstreites bzw. Kündigungsverfahrens wäre für Wiener Wohnen in einem solchen Fall zweifellos besser als der ledigliche Hinweis auf die verbindliche Hausordnung. Es wurde daher empfohlen, in Hinkunft auf derartige Zusätze und Vereinbarungen erhöhtes Augenmerk zu richten.

5.3 Die vom Verein Jugendzentren der Stadt Wien vorgenommenen Schallschutzmaßnahmen waren grundsätzlich zu begrüßen, ihre Effektivität wurde von der betroffenen Mieterseite hinsichtlich der zuvor störenden Musikanlage bestätigt. Bezüglich des auftretenden Raum- und Trittschalls erlangte das Kontrollamt allerdings von keiner subjektiven Verbesserung Kenntnis, wobei seit Vornahme dieser Schallschutzmaßnahmen noch keine neuerlichen Messungen erfolgten.

5.4 Bezüglich allfälliger weiterer Schallschutzmaßnahmen, wie der Verlegung eines trittschallmindernden Bodenbelages und der Aufbringung eines Akustikputzes an der Decke (siehe Pkt. 3.2), gab es bis zum Abschluss der Prüfung durch das Kontrollamt noch keine Entscheidung. Positiv war jedoch festzustellen, dass sowohl die Vermieterin als auch der Mieter dem Kontrollamt gegenüber erklärten, sich finanziell an solchen Maßnahmen, sofern durch diese entsprechende Verbesserungen zu erwarten sind, beteiligen zu wollen.

Die erfolgte Einschränkung der Betriebszeiten war als Beitrag zur Erzielung eines Kompromisses ebenfalls positiv zu vermerken. Das Kontrollamt wies allerdings darauf hin, dass die ab September 2001 vorgesehene Erweiterung des Programms in Form der Abhaltung von Kinderparties auch an allen Samstagen in der Zeit von 15.00 bis 19.00 Uhr neuerlich Probleme bringen könnte und daher nochmals überdacht werden sollte.

Dies hätte auch der medizinischen Stellungnahme der zuständigen Amtsärztin vom 16. Februar 2001 entsprochen, wonach Veranstaltungen mit der zeitlichen Einschränkung Montag bis Freitag 9.00 bis 19.00 Uhr, welche nur geringe Lärmemissionen verursachen, zumutbar erschienen.

*Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:*

Den Empfehlungen des Kontrollamtes wird Rechnung getragen und künftig bei Mietvertragsabschlüssen für Geschäftszwecke erhöhtes Augenmerk auf Betriebs- und Öffnungszeiten gelegt werden. Neben dem Hinweis auf die verbindliche Hausordnung werden entsprechend formulierte Auflagen in die Mietverträge aufgenommen werden.

*Stellungnahme des Vereines Jugendzentren der Stadt Wien:*

Entsprechend dem Vorschlag der Magistratsabteilung 39 wird im Sommer 2002 in Kooperation mit Wiener Wohnen in den Bereichen Mehrzweckraum, Kinderzimmer, Bewegungsraum und Gang ein schalldämmender Fußbodenbelag aufgebracht werden. Außerdem werden die Zimmerdecken der Veranstaltungsräume und des Bewegungsraumes mit einem Akustikputz versehen, um eine weitere Schallminderung zu gewährleisten. Diese Arbeiten können erst deshalb im nächsten Sommer gemacht werden, da die Einrichtung für die Dauer der Verbesserungsarbeiten mehrere Wochen lang geschlossen sein muss.

*Stellungnahme des Vereines Jugendzentren der Stadt Wien:*

Der Verein Jugendzentren der Stadt Wien wird im Hinblick auf die erst im Sommer 2002 zur Umsetzung vorgesehenen weiteren

schalldämmenden Maßnahmen das FKB ab September 2001 von Montag bis Freitag (9.00 bis 19.00 Uhr), an Samstagen (einmal monatlich) von 15.00 bis 19.00 Uhr und an Sonntagen (ebenfalls einmal monatlich) von 11.00 bis 12.00 Uhr führen.

Am Samstag sollen wie freitagnachmittags Geburtstagsparties für Vorschulkinder stattfinden. Bei diesen Veranstaltungen wurde in der Vergangenheit die Musikanlage als störend empfunden. Diese Störung ist jedoch durch die bereits getroffenen Maßnahmen (Dynamikbegrenzer an der Musikanlage, elastische Befestigung der Lautsprecherboxen) nicht mehr gegeben.

Der Verein Jugendzentren der Stadt Wien verzichtet auf die stark nachgefragte Nutzung der Einrichtung für Geburtstagsparties an weiteren Samstagen, um den MieterInnen noch mehr entgegenzukommen.

### **Verein Jugendzentren der Stadt Wien, Prüfung der Entwicklung der Personalkosten**

Das Kontrollamt hat auf Ersuchen der Magistratsabteilung 13 die Entwicklung der Personalkosten des Vereines Jugendzentren der Stadt Wien einer Prüfung unterzogen und kam hiebei zu folgendem Ergebnis:

1. Der Verein bezweckt die wirtschaftliche und organisatorische Durchführung von Veranstaltungen und Aktionen für die Stadt Wien, führt Jugendzentren und für die Jugendbetreuung erforderliche Einrichtungen.
2. Im Jahr 1998 betrieb der Verein 21 Jugendzentren und Jugendtreffs, fünf Bassenas und Familienzentren, drei Kurszentren, fünf Einrichtungen für Mobile Jugendarbeit, von denen eine durch die EU gefördert wurde, sechs vom Arbeitsmarktservice geförderte und zwei sonstige Projekte.

Der Verein schloss mit dem Betriebsrat eine Betriebsvereinbarung ab, deren letzte Änderung mit 1. April 1991 in Kraft trat. Diese Vereinbarung sieht die Einteilung der Beschäftigten in pädagogisches und Verwaltungs- bzw. technisches Personal vor. Im Jahr 1998 sah die Gehaltstabelle folgende Gehaltshöhen vor:

#### *Beschäftigungsgruppe A I:*

Dienstnehmer ohne qualifizierte Ausbildung, z.B. Betreuer, pädagogische Hilfskräfte, Aushilfen, Krankenstandsersatz. Die drei Gehaltsstufen dieser Gruppe liegen zwischen S 17.055,- (*entspricht 1.239,44 EUR*) und S 17.894,- (*entspricht 1.300,41 EUR*) monatlich.

#### *Beschäftigungsgruppe A II:*

Dienstnehmer mit sozialpädagogischer und freizeitpädagogischer Tätigkeit und qualifizierter Ausbildung, z.B. Animateur oder ver-