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 - K-22/07

Fonds Soziales Wien, "wieder wohnen"-Betreute Unterkünfte für wohnungslose Menschen gemeinnützige GmbH, Prüfung des Ankaufes des Ernst Kirchweger Hauses durch die "wieder wohnen"-Betreute Unterkünfte für wohnungslose Menschen gemeinnützige GmbH und des Ankaufes eines Hauses in Rudolfsheim-Fünfhaus für Punks

Ersuchen gem. § 73 Abs. 6a WStV

vom 24. Dezember 2007

Tätigkeitsbericht 2008

KURZFASSUNG

Aus Anlass eines Prüfersuchens wurden die Umstände rund um den Erwerb zweier Liegenschaften mit öffentlichen Finanzmitteln durch Gesellschaften des Fonds Soziales Wien (FSW) untersucht.

Hinsichtlich des Ernst Kirchweger Hauses (EKH) als Lebens- und Kulturraum der autonomen Szene wurde die ausschließliche Zuordnung zum Bereich der Wohnungslosenhilfe und die vertragliche Ausgestaltung der Nutzungsverträge bemängelt. Für den weiteren Erhalt des Hauses wurde die Lukrierung von Drittmitteln empfohlen.

Im Haus Johnstraße wurde ein Wohnprojekt mit sozialarbeiterischer Betreuung für die Zielgruppe Punks und andere sozial auffällige junge Erwachsene geschaffen. Die Kostenstruktur der Wohnplätze lag auch bei Berücksichtigung der auf die Nutzungsdauer umgelegten Anschaffungskosten des Objektes in der Bandbreite der Wiener Wohnungslosenhilfe. In der operativen Umsetzung fehlten insbesondere die unterfertigten Nutzungsvereinbarungen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung 4
1.1 Rechtliche Grundlagen 4
1.2 Zweck und Aufgaben des FSW 5
1.3 Gesellschaftszweck der wwo-GmbH 6
2. Objekt Wien 10, Wielandgasse 2 - 4 6
2.1 Historische Entwicklung 6
2.2 Erwerb des EKH mit öffentlichen Finanzmitteln 7
2.3 Vorhaben und Zielsetzungen im EKH 9
2.4 Nutzungsverhältnisse im EKH 11
2.5 Feststellungen des Kontrollamtes 13
3. Objekt Wien 15, Johnstraße 45 17
3.1 Ausgangslage zum Ankauf des Objektes 17
3.2 Erwerb und Sanierung des Objektes durch die FSW-LGM GmbH 17
3.3 Eignung des Objektes 19
3.4 Betreuungsprojekt aXXept 20
3.5 Projekt Haus Johnstraße/aXXept 21
3.6 Kosten des Projektes Haus Johnstraße/aXXept 23
3.7 Feststellungen des Kontrollamtes 24
4. Abschließende Bemerkungen 27

Anhang
ALLGEMEINE HINWEISE 29
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 30

PRÜFUNGSERGEBNIS

Die Gemeinderätinnen und -räte DDr. Eduard Schock, Mag. Johann Gudenus, Mag. Dietbert Kowarik, Dr. Herbert Madejski, Anton Mahdalik, Veronika Matiasek und Mag. Harald Stefan richteten am 24. Dezember 2007 ein Ersuchen gem. § 73 Abs. 6a Wiener Stadtverfassung (WStV) an das Kontrollamt, den Ankauf mit öffentlichen Finanzmitteln und die Umstände rund um den Ankauf des EKH, insbesondere die Konditionen für die Vermietung der Räumlichkeiten des EKH an zukünftige Mieter, durch die "wieder wohnen"-Betreute Unterkünfte für wohnungslose Menschen gemeinnützige GmbH (wwo-GmbH), eine 100 %ige Tochter des FSW, und den Erwerb und die Umstände rund um den Erwerb des Wohnhauses in Wien 15, Johnstraße 45, für die Punks durch den FSW, insbesondere die Kosten für die MitarbeiterInnen, im Sinn der Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu überprüfen.

1. Einleitung

Die im Prüfersuchen angeführten Fragestellungen betrafen Sachverhalte im Bereich der Wiener Wohnungslosenhilfe, weshalb im Folgenden die maßgeblichen Bestimmungen des Wiener Sozialhilfegesetzes (WSHG) sowie Zweck und Aufgaben der genannten Organisationseinheiten kurz erläutert werden.

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 7 WSHG hat eine Hilfe Suchende bzw. ein Hilfe Suchender Rechtsanspruch auf Hilfe zur Sicherung des Lebensbedarfes, sofern sie bzw. er den Lebensbedarf nicht oder nicht ausreichend aus eigenen Kräften und Mitteln beschaffen kann. Zum Lebensbedarf zählt u.a. der Lebensunterhalt, welcher insbesondere Unterkunft, Nahrung, Bekleidung, Körperpflege, Hausrat, Beheizung, Beleuchtung, Kochfeuerung aber auch die Teilnahme am kulturellen Leben im angemessenen Ausmaß umfasst.

Die Gewährung von Unterkunft kann lt. § 14 WSHG durch Aufnahme der bzw. des Hilfe Suchenden in ein Haus für Obdachlose erfolgen. Der innere Betrieb solcher Einrichtun-

gen ist durch eine Hausordnung zu regeln. Gemäß § 23 WSHG unterliegen die Häuser für Obdachlose der behördlichen Aufsicht; demnach haben diese Einrichtungen nach Führung und Ausstattung den technischen, sicherheitstechnischen, organisatorischen, personellen und hygienischen Erfordernissen einer fachgerechten Sozialhilfe zu entsprechen.

Laut § 34 Abs. 3 WSHG ist der FSW im Hinblick auf die Gewährung von Unterkunft in einem Haus für Obdachlose der Träger der Sozialhilfe.

1.2 Zweck und Aufgaben des FSW

Seit der Strukturreform 2004 erfüllt der FSW - ein gemeinnütziger, nicht auf Gewinn ausgerichteter Fonds mit Rechtspersönlichkeit - wesentliche Aufgaben der Sozialverwaltung. Die Zielsetzungen des Fonds stellen sich gemäß seiner Satzung wie folgt dar:

- Die Verbesserung der Gesundheit und des Gesundheitsbewusstseins der Bevölkerung,
- die Unterstützung in den sozialen Grundbedürfnissen Wohnen und Arbeit für bedürftige Menschen,
- die medizinische, psychische und soziale Beratung, Behandlung und Betreuung sowie Pflege von bedürftigen Menschen,
- Präventionsmaßnahmen zur Vorbeugung und Verhinderung bzw. Verringerung einer Bedürftigkeit und
- die Rehabilitation und gesellschaftliche Integration dieser Zielgruppen.

Während die operativen Tätigkeiten zur Erfüllung der Zielsetzungen von verschiedenen Kooperationspartnerinnen bzw. -partnern durchgeführt werden, obliegen dem FSW in der derzeitigen Struktur im Wesentlichen die Planung, die Steuerung und die Finanzierung der Versorgungslandschaft durch verschiedene Förderungsarten. Hinsichtlich der Wiener Wohnungslosenhilfe erfüllt der Fachbereich "Betreutes Wohnen" des FSW diese Aufgabenschwerpunkte.

Da der FSW selbst keine sozialen Dienstleistungen erbringen soll, ermöglicht seine Satzung die Gründung von Tochtergesellschaften zur Durchführung spezifischer Angebote im eigenen Geschäftsbereich.

1.3 Gesellschaftszweck der wwo-GmbH

Zur operativen Umsetzung der in der Wiener Wohnungslosenhilfe anfallenden Aufgabenstellungen wurde vom FSW mit Gesellschaftsvertrag vom 24. März 2005 die wwo-GmbH als 100 %ige Tochtergesellschaft gegründet. Diese Gesellschaft ist mit dem Fonds organisatorisch und wirtschaftlich verbunden und soll die ihr übertragenen Aufgaben in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Satzung des FSW wahrnehmen. Gegenstand des Unternehmens ist die Betreuung, Beratung und Unterbringung von akut wohnungslosen Menschen im Sinn des WSHG.

Zielsetzung der wwo-GmbH ist die soziale und gesundheitliche Stabilisierung der Betroffenen bei gleichzeitiger Heranführung an die Leistungen des Sozialstaates zur Verhinderung von Verelendung. Weiteres Bestreben ist die soziale und gesundheitliche Rehabilitation der Betroffenen mit dem Ziel der (Re-)Integration innerhalb des regulären Wohnungsmarktes bzw. in einer speziellen Dauerunterbringungsmöglichkeit.

Die Gesellschaft ist berechtigt, alle der Erreichung dieser Zwecke dienenden Geschäfte abzuschließen und Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere auch Anlagen zu errichten, zu erwerben und zu veräußern, in Bestand zu nehmen bzw. zu geben und - soweit dies mit den gemeinnützigen Gesellschaftszwecken vereinbar ist - Beteiligungen an anderen Unternehmen und Gesellschaften zu erwerben.

2. Objekt Wien 10, Wielandgasse 2 - 4

2.1 Historische Entwicklung

2.1.1 Das in Wien 10, Wielandgasse 2 - 4, gelegene, ursprünglich als Schule genutzte, EKH wurde nach dem Jahr 1945 von einer politischen Partei übernommen. Im Jahr 1990 wurde das Haus von der autonomen Szene besetzt und in der Folge als autonomes, alternatives Kulturprojekt ohne Subventionen geführt. Als Autonome werden gemäß einer Definition eines elektronischen Lexikons Mitglieder bestimmter unabhängiger radikal-libertärer bzw. anarchistischer Bewegungen bezeichnet, die - unabhängig von der bestehenden Gesellschaftsordnung - die Schaffung selbstbestimmter Freiräume anstreben und im Allgemeinen antiautoritäre, sozialrevolutionäre und dem Anarchismus nahe stehende Ideale verfolgen.

Am 7. Oktober 2004 veräußerte die politische Partei die Liegenschaft zu einem Preis von 600.000,-- EUR an die W. GmbH, welche die zwangsweise Räumung der Liegenschaft bei Gericht beantragte.

Um eine Eskalation der dadurch angespannten Lage zu verhindern, übernahm es der FSW im Mai 2005 gemeinsam mit Vertreterinnen bzw. Vertretern der Stadt Wien, eine Strategie für den Umgang mit der HausbesetzerInnenszene im EKH zu planen. Nach einem Monat wurden vom FSW sowie von zwei von der zwangsweisen Räumung betroffenen Vereinen als strategische Ziele die Selbstverwaltung des EKH als Lebens-, Wohn- und Arbeitsort für die Mitglieder der autonomen Vereine und Initiativen, die Führung des Objektes durch einen neu zu gründenden Trägerverein, das Abschließen von Mietverträgen mit einer symbolischen Miete etc. definiert.

Mit Kaufvertrag vom 31. August 2005 wurde das EKH allerdings zunächst von der E. GmbH um 1.700.000,-- EUR erworben. Diese Firma, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der P. GmbH, wurde in der zweiten Jahreshälfte 2007 auf Wien House GmbH umbenannt.

2.1.2 Das auch nach weiteren, im Folgenden dargestellten Rechtsgeschäften im Eigentum der Wien House GmbH befindliche Objekt Wien 10, Wielandgasse 2 - 4, weist eine Gesamtnutzfläche von rd. 3.200 m^2 auf. Teile des Kellergeschosses, das Erd- und das erste Obergeschoß werden als Büroräumlichkeiten und für Veranstaltungen genutzt; das zweite, dritte und vierte Obergeschoß wird als Wohnbereich verwendet. Insgesamt stehen 53 Zimmer inkl. der Gemeinschaftsräume mit einer Fläche von rd. 1.500 m^2 zur Verfügung. Die Größe der Zimmer liegt zwischen 12 m^2 und 75 m^2, wobei die meisten Zimmer eine Fläche von rd. 25 m^2 aufweisen.

<u>2.2 Erwerb des EKH mit öffentlichen Finanzmitteln</u>

2.2.1 Für die Finanzierung der Übernahme der Wien House GmbH und somit des EKH in den Einflussbereich der Stadt Wien beantragte die damalige Magistratsabteilung 15 - Gesundheitswesen und Soziales am 20. August 2007 die Überschreitung des Budgetansatzes 4001 - Fonds Soziales Wien, Post 757 - Laufende Transferzahlungen an pri-

vate Organisationen ohne Erwerbszweck in der Höhe von 2.101.000,-- EUR. Der mit Beschluss des Gemeinderatsausschusses für Gesundheit und Soziales, vom 6. September 2007, GRA.Z. 3957-2007/0001 GGS, genehmigte Betrag umfasste den Kaufpreis, die Grunderwerbsteuer, die Eintragungsgebühr, die Notarkosten sowie diverse Nebenkosten (Personal-, Betriebs- und Gründungskosten). Als Begründung wurde u.a. angeführt, dass das EKH mehrere Vereine, Werkstätten und Wohnungen beherberge und vielen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern einen Freiraum für kulturelle, politische und künstlerische Aktivitäten böte.

2.2.2 In ihrer Sitzung vom 7. November 2007 nahmen das Kuratorium und das Präsidium des FSW den Bericht der Geschäftsführung zur Übernahme des EKH zur Kenntnis. Aus dem diesbezüglichen Protokoll geht hervor, dass die Geschäftsanteile der Wien House GmbH - als Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft - durch die wwo-GmbH und einen noch zu gründenden Trägerverein erworben werden sollten.

In der Folge wurden 80 % der Anteile an der Wien House GmbH mit Notariatsakt vom 21. Dezember 2007 von der P. GmbH als übergebende Gesellschafterin an die wwo-GmbH als übernehmende Gesellschafterin abgetreten. Der Abtretungspreis wurde mit 17.274,54 EUR festgelegt. Darüber hinaus verpflichtete sich die wwo-GmbH zur Begleichung von offenen Verbindlichkeiten der Wien House GmbH in der Höhe von 1.742.725,46 EUR. Die beiden Beträge (also insgesamt 1.760.000,-- EUR) wurden aus den vom Gemeinderatsausschuss genehmigten Finanzmitteln im Weg des FSW ausbezahlt.

2.2.3 Die restlichen Anteile (20 %) an der Wien House GmbH wurden zu einem Abtretungspreis von 4.318,64 EUR und Begleichung von offenen Verbindlichkeiten in der Höhe von 435.681,36 EUR (also insgesamt 440.000,-- EUR) vom im Dezember 2007 gegründeten "Wien House Verein zur Schaffung und Erhalt von Wohnraum für Bedürftige, von Stätten zur Bereicherung des kulturellen Lebens und der sozialen Begegnung, sowie zur Förderung kultureller Aktivitäten, Kommunikation und politischer und kultureller Bildung" (in der Folge kurz Wien House Verein) übernommen.

Gründungsmitglieder dieses Trägervereines waren neben verschiedenen Nonprofit-Organisationen auch die wwo-GmbH. Gemäß den Statuten ist der Vereinszweck

- die Schaffung von sicherem Wohnraum und die Vermeidung von Obdachlosigkeit zur Erreichung des sozialen Grundbedürfnisses Wohnen,
- die Schaffung von Stätten zur Bereicherung des kulturellen Lebens und der sozialen Begegnung,
- die Unterstützung zur Sicherung des Lebensbedarfes und Unterstützung in besonderen Lebenslagen sowie
- die Förderung kultureller Aktivitäten, der Kommunikation und der politischen und kulturellen Bildung.

Zur Finanzierung der Beteiligung an der Wien House GmbH suchte der Wien House Verein beim FSW um eine Projektförderung in der Höhe von 440.000,-- EUR an. Die Förderungszusage erfolgte am 28. Dezember 2007 gemäß den allgemeinen Förderrichtlinien sowie der spezifischen Förderrichtlinie für ambulante Einrichtungen und Projekte in der Wohnungslosenhilfe. Darüber hinaus wurde mit dem Trägerverein vereinbart, dass bei einem allfälligen Verkauf seines 20 %igen Geschäftsanteiles an der Wien House GmbH diese Förderung an den FSW zurückzuzahlen sei.

2.2.4 Schließlich wurde der Gesellschaftsvertrag der Wien House GmbH im Zuge der Übernahme der Geschäftsanteile neu gefasst. Gemäß dem Gesellschaftsvertrag soll die gesamte gemeinnützige und mildtätige Tätigkeit der Gesellschaft ausschließlich zur Förderung des Unternehmensgegenstandes erfolgen und nicht auf Gewinn ausgerichtet sein. Der nunmehrige Unternehmensgegenstand lautet u.a. auf

- die Schaffung, Erhaltung und Verwaltung von sicherem Wohnraum zur Vermeidung von Obdachlosigkeit in Wien zur Erreichung des sozialen Grundbedürfnisses Wohnen und
- die Schaffung, Erhaltung und Verwaltung von Stätten zur Bereicherung des kulturellen Lebens und der sozialen Begegnung in Wien.

2.3 Vorhaben und Zielsetzungen im EKH

Für das EKH lag kein explizites Betreuungskonzept analog zu anderen Einrichtungen der Wiener Wohnungslosenhilfe vor, sondern so genannte Projektbeschreibungen, mit

denen die im Juni 2005 definierte Strategie um die Zielgruppendefinition, weitere Zielsetzungen etc. ergänzt wurde.

2.3.1 In der "Projektbeschreibung Betreuung Ernst-Kirchweger-Haus" vom März 2008 wurden als Zielgruppen im EKH einerseits wohnungslose junge Erwachsene und andererseits benachteiligte kurdische und türkische Migrantinnen bzw. Migranten sowie benachteiligte GastarbeiterInnen aus dem ehemaligen Jugoslawien definiert.

Für die Zielgruppe der wohnungslosen jungen Erwachsenen sollten lt. Projektbeschreibung Wohn- und Gemeinschaftsräume, Dusch- und Waschmöglichkeiten sowie Freizeit- und Schulungsräumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Für die andere Zielgruppe waren Einzelberatungen, Gruppenberatungen und Schulungen in Muttersprache, soziale und kulturelle Veranstaltungen und Diskussionsabende vorgesehen.

Weiters wurde als erklärtes Ziel die Herstellung legaler Mietverhältnisse für die betreuenden und beratenden Vereine zu einem symbolischen Mietzins festgehalten, um dadurch zu einem dauerhaften und konstruktiven Verhältnis zwischen den Mietern und der Vermieterin beizutragen. Darüber hinaus sollten das Haus im Laufe der nächsten Jahre baulich saniert werden und die Vereine die o.a. Betreuungs- und Leistungsangebote in Selbstverwaltung durchführen.

Für die Betreuung des EKH genehmigte der FSW der Wien House GmbH im Juli 2008 für das laufende Geschäftsjahr eine Objektförderung in der Höhe von 102.615,-- EUR. Von diesem Betrag waren rd. zwei Drittel für Sachaufwendungen (Instandhaltung Gebäude, Gebühren, Beratungs- und Prüfungsaufwand etc.) und rd. ein Drittel für Personalaufwand (Vergütung der Geschäftsführer) vorgesehen.

2.3.2 Ergänzend war aus der Projektbeschreibung des Wien House Vereines vom April 2008 zu entnehmen, dass dieser den im Juni 2006 gegründeten "Verein zum Erhalt des Ernst Kirchweger Hauses" beraten bzw. mit ihm alle inhaltlichen Vorgänge im Haus besprechen soll, um eine stabile, legale Situation für die betreuenden und beratenden Vereine herzustellen. Als unterstützende Maßnahme war ein Beitritt des "Vereines zum Erhalt des Ernst Kirchweger Hauses" zum Trägerverein geplant.

Zum Zweck der Beratung und Unterstützung der NutzerInnen des EKH suchte der Wien House Verein um eine Objektförderung in der Höhe von 11.950,-- EUR an, welche der FSW im Juni 2008 genehmigte.

2.4 Nutzungsverhältnisse im EKH

2.4.1 Zum Zeitpunkt der Einschau des Kontrollamtes diente das EKH drei Vereinen mit integrativem Hintergrund und dem Verein G. als Vereinslokal bzw. Veranstaltungsstätte. Lediglich für Räumlichkeiten im Keller-, Erd- und dritten Obergeschoß existierten befristete Mietverträge, die allerdings noch zwischen einer politischen Partei als frühere Eigentümerin und dem Verein G. abgeschlossen worden waren.

Während die allgemeinen Teile des Hauses, die Räumlichkeiten des Vereines G. mit Ausnahme des Wohnbereiches sowie das Vereinslokal und die Veranstaltungsstätte eines weiteren Vereines vom Kontrollamt im Zuge seiner Vorort-Erhebungen in Augenschein genommen werden konnten, waren die Vereinslokale zweier anderer Vereine am Besichtigungstermin geschlossen.

Über die Anzahl der von den Vereinen durchgeführten sozialen und kulturellen Veranstaltungen sowie der sonstigen Leistungen konnte der FSW keine Informationen zur Verfügung stellen. Auch die Frequenz der Inanspruchnahme der Betreuungs- und Leistungsangebote der Vereine durch benachteiligte kurdische und türkische Migrantinnen bzw. Migranten sowie benachteiligte GastarbeiterInnen aus dem ehemaligen Jugoslawien war nicht bekannt.

Bezüglich des Wohnbereiches wurde dem Kontrollamt vom Fachbereich "Betreutes Wohnen" des FSW zwar ein Bestandsplan vorgelegt, genaue Angaben über die Anzahl der im EKH vorübergehend oder dauerhaft wohnhaften Personen konnten nicht gemacht werden. Eine im Zuge der Einschau bei der Magistratsabteilung 62 - Wahlen und verschiedene Rechtsangelegenheiten durchgeführte Meldeanfrage ergab 37 aufrechte Meldungen an dieser Adresse. Eine Verifizierung, inwieweit die gemeldeten Personen zum Erhebungsstichtag auch tatsächlich im EKH wohnhaft waren, war dem Kontrollamt mangels Unterlagen bzw. entsprechender Befugnisse nicht möglich. Ebenso blieb offen, ob und wie viele Personen über die aufrechten Meldungen hinaus dort wohnten.

Dessen ungeachtet war vom FSW in Erfahrung zu bringen, dass sich ab April 2005 eine Gruppe von 20 bis 35 Punks im EKH aufhielt, die das Haus auf Grund interner Differenzen mit anderen Nutzerinnen bzw. Nutzern im August 2007 verließ. Eine für den kommenden Winter drohende Obdachlosigkeit führte in der Folge zum Ankauf des Objektes Wien 15, Johnstraße 45 (s. Pkt. 3.1).

2.4.2 Um die Verhältnisse zwischen den verbliebenen Nutzerinnen bzw. Nutzern des EKH und der Wien House GmbH im Sinn der strategischen Zielsetzungen auf eine neue rechtliche Basis zu stellen, war der Abschluss von Mietverträgen mit den Vereinen geplant. So sollte mit jedem Verein ein Mietvertrag über die Vereins- bzw. Veranstaltungsräumlichkeiten und darüber hinaus mit dem Verein G. ein Mietvertrag je genutztem Stockwerk abgeschlossen werden. Letztgenannter Verein sollte den Mitgliedern der autonomen Bewegung Wohnraum im zweiten, dritten und vierten Obergeschoß überlassen.

Laut den vorgelegten Mietvertragsentwürfen sollte das auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietverhältnis rückwirkend mit 1. Jänner 2008 beginnen. Der Mietgegenstand wurde in diesen als in nicht brauchbarem Zustand (analog der Kategorie D) beschrieben. Die o.a. Vereine (Bestandnehmer) sollten sich zur Leistung eines symbolischen Hauptmietzinses in der Höhe von 1,-- EUR, dem gesetzmäßigen Anteil an den Betriebskosten und besonderen Aufwendungen sowie der USt verpflichten. Die Erhaltung des Gebäudes sollte gemäß den rechtlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) der Wien House GmbH als Vermieterin obliegen.

Der Mietgegenstand sollte von den Mietern nur in einer im Einklang mit dem Unternehmensgegenstand der Vermieterin entsprechenden Weise (s. Pkt. 2.2.4) verwendet werden. Ein Zuwiderhandeln würde einen wichtigen Kündigungsgrund im Sinn des § 30 MRG darstellen.

Weiters wurde in den Vertragsentwürfen eine Bindung an die Statuten der Mieter festgelegt; politische, sozialkulturelle oder sonstige gemeinnützige, nicht gewinnorientierte Tätigkeiten bzw. solche Veranstaltungen sollten jedenfalls zulässig sein. Eine Unterver-

mietung des Bestandobjektes an Dritte sollte gestattet sein, soweit die Gesamterlöse den Bruttomietzins nicht übersteigen.

Schließlich sahen die Entwürfe die Verpflichtung der Mieter zur Einhaltung einer Hausordnung vor; diese war allerdings bis zum Ende der Einschau im September 2008 noch nicht ausgearbeitet.

2.5 Feststellungen des Kontrollamtes

2.5.1 Das Objekt Wien 10, Wielandgasse 2 - 4, wurde vor der Übertragung in den Einflussbereich der Stadt Wien innerhalb eines Jahres zweimal veräußert. Der Kaufpreis erhöhte sich dabei von ursprünglich 600.000,-- EUR auf 1.700.000,-- EUR. Im Dezember 2007 wurde die Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft - die Wien House GmbH - von der wwo-GmbH und dem neu gegründeten Wien House Verein um insgesamt 2.200.000,-- EUR übernommen.

Finanziert wurde der Erwerb der Wien House GmbH zur Gänze aus Mitteln des FSW bzw. dem Sozialbudget der Stadt Wien. Der geleistete Betrag lag um 99.000,-- EUR über dem im Antrag an den Gemeinderatsausschuss für Gesundheit und Soziales auf Überschreitung der Ausgaben zum Erwerb des EKH veranschlagten Wert.

Der bezahlte Gesamtbetrag resultierte im Wesentlichen aus dem Kaufpreis des letzten Erwerbes in der Höhe von 1.700.000,-- EUR, zuzüglich Nebenkosten der Anschaffung sowie angefallenen Zinsen, Betriebs- und Personalkosten. Wenngleich der für den Erwerb der Wien House GmbH bezahlte Betrag rechnerisch nachvollziehbar war, war dennoch zu bemängeln, dass zur Beurteilung der Preisangemessenheit keine Wertermittlung des im Betriebsvermögen befindlichen Objektes Wien 10, Wielandgasse 2 - 4, vorgenommen wurde.

Stellungnahme des Fonds Soziales Wien und der "wieder wohnen"-Betreute Unterkünfte für wohnungslose Menschen gemeinnützige GmbH:

Da die tatsächliche Übernahme der Wien House GmbH ca. ein halbes Jahr später erfolgte als ursprünglich verhandelt, waren

auch die mittlerweile angefallenen Betriebskosten von 99.000,-- EUR abzugelten.

Angesichts der ideellen und emotionalen Bedeutung der ehemaligen Wielandschule war außerdem davon auszugehen, dass diese sich in einer Preisangemessenheitsbeurteilung nicht wiederfinden kann. Da es sich um den Erwerb eines Hauses mit ganz spezifischen Bewohnerinnen bzw. Bewohnern und Nutzerinnen bzw. Nutzern handelte, die sich mit der Historie des Hauses stark identifizierten, war der Verhandlungsspielraum für den FSW mangels Alternativen gering.

2.5.2 In den Projektbeschreibungen zum EKH wurden neben den Vorhaben, den Zielsetzungen und den Leistungsangeboten als betroffene Zielgruppen einerseits wohnungslose junge Erwachsene (Autonome) und andererseits benachteiligte kurdische und türkische Migrantinnen bzw. Migranten sowie benachteiligte GastarbeiterInnen aus dem ehemaligen Jugoslawien definiert.

Die im EKH lebenden jungen Erwachsenen unterschieden sich durch kollektives Wohnen bzw. Streben nach selbstbestimmten Freiräumen - es handelte sich also nicht um typisch Hilfe Suchende gemäß WSHG - zwar maßgeblich von den üblichen Zielgruppen der Wiener Wohnungslosenhilfe, das Tätigwerden des FSW war aber durch die drohende zwangsweise Räumung und die damit verbundene, mögliche Wohnungslosigkeit begründet. Für die zweite Zielgruppe lag im FSW keine Dokumentation über die Feststellung der Bedürftigkeit - nämlich des Vorliegens einer besonderen sozialen Not- und Lebenslage der Migrantinnen bzw. Migranten und GastarbeiterInnen - vor.

Weiters vermisste das Kontrollamt einen Nachweis über die Leistungen, die gemäß der "Projektbeschreibung Betreuung Ernst-Kirchweger-Haus" von den Vereinen angeboten werden. In diesem Zusammenhang war anzumerken, dass die Aktivitäten im EKH in einem nicht unbedeutenden Ausmaß kultureller, aber auch politischer Natur sind, weshalb sie nach Ansicht des Kontrollamtes außerhalb der Zielsetzungen des FSW stehen.

Es verkannte aber nicht, dass zum einen das EKH auf Grund seiner historischen Entwicklung eine untrennbare Einheit von Lebens- und Kulturraum darstellt und zum anderen der FSW durch seine Kenntnisse in der Wohnungslosenhilfe sowie im Umgang mit sozialen Randgruppen über die nötige Erfahrung verfügte, eine Deeskalation der damals angespannten Lage herbeizuführen.

Nach der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien war eine eindeutige Zuständigkeit für sämtliche desintegrierte Gruppen nicht verifizierbar. Es handelte sich eindeutig um eine Querschnittsthematik. Das Projektmanagement durch verschiedene - mehrere Geschäftsgruppen umfassende - Magistratsabteilungen durchzuführen, erschien allerdings wenig zielführend.

Ein Ziel des FSW gem. § 2 der Satzung ist u.a. die Unterstützung von bedürftigen Menschen in den sozialen Grundbedürfnissen Wohnen und Arbeit und die gesellschaftliche Integration dieser Gruppen. Die Lebensweisen von Mitgliedern des Vereines G. und/oder von Angehörigen der serbischen oder türkischen Vereine samt deren kulturellen Aktivitäten stellen daher auch ein Segment in der Vielfalt der Aufgabengebiete des FSW dar.

Um diesen - oft benachteiligten - Zielgruppen ihre Lebensformen zu ermöglichen und ihnen dennoch Partizipation am Gemeinwesen und perspektivisch gesellschaftliche Integration zu ermöglichen, ist es notwendig, die Trennung zwischen Sozial-, Kultur- und Bildungsarbeit zu überbrücken, ohne jedoch a priori die Lukrierung von Drittmitteln auszuschließen. Die Ansiedlung des EKH im FSW ermöglicht durch die handelnden Expertinnen bzw. Experten der sozialen Arbeit eine "sozialräumliche" Orientierung (d.h. Handlungskonzepte vor dem Hintergrund der jeweils aktuellen Lebensbedingungen). Dies bedeutet nicht, dass es infolge unterschiedlicher Aktivitäten im EKH nicht zusätzliche Co-Förderungen oder -Finanzierungen geben kann oder soll.

Die Aufgabe wurde daher stellvertretend an jene Organisationseinheit der Stadt Wien übertragen, deren Tätigkeitsfeldern das Projekt aus Sicht der EntscheidungsträgerInnen am ehesten zuordenbar erschien.

2.5.3 Zum Zeitpunkt der Einschau lagen noch keine gültigen Mietverträge zwischen der Wien House GmbH und den Nutzerinnen bzw. Nutzern vor. Die vorgelegten Entwürfe enthielten u.a. detaillierte Regelungen zur Verwendung des Mietgegenstandes, zur Erhaltung des Gebäudes sowie Vereinbarungen hinsichtlich des zu entrichtenden Entgeltes. Demnach sollten an die Vereine monatliche Mietzinse in der Höhe von 1,-- EUR sowie die anfallenden Betriebskosten zur Verrechnung gelangen.

Mittlerweile wurden die neuen Mietverträge samt Hausordnung zwischen der Wien House GmbH (als Vermieterin) und sämtlichen im Haus befindlichen Organisationen rückwirkend mit 1. Jänner 2008 unterzeichnet.

Zu bemängeln war, dass dieser symbolische Mietzins die Bildung von Mietzinsreserven zur Erhaltung des Gebäudes nicht zulässt. Ebenso kann gem. § 18 Abs. 5 MRG eine Erhöhung des Hauptmietzinses nicht beantragt werden. Diese Umstände haben zur Folge, dass primär die Wien House GmbH und damit letztlich der FSW das wirtschaftliche Risiko für im EKH anfallende Kosten zu tragen hat.

2.5.4 Für die Betreuung sowie Beratung und Unterstützung von Nutzerinnen bzw. Nutzern des EKH fielen beim FSW im Jahr 2008 Kosten in der Höhe von 114.565,-- EUR an, nämlich in Form von Förderungen an die Wien House GmbH und den Wien House Verein. Obwohl der Wohnbereich im Verhältnis zu den anderweitig genutzten Teilen des Hauses flächenmäßig den kleineren Bereich darstellt, übernahm der FSW die gesamte Finanzierung ohne eine Differenzierung.

Im Hinblick auf die satzungsgemäßen Gegebenheiten des FSW regte das Kontrollamt an, für die Finanzierung der laufenden Kosten - auch in Anbetracht möglicher Aufwen-

dungen für die Erhaltung des Gebäudes - die Lukrierung von Drittmitteln in Angriff zu nehmen.

3. Objekt Wien 15, Johnstraße 45

3.1 Ausgangslage zum Ankauf des Objektes

Wie in anderen Großstädten existiert auch in Wien eine Gruppe von jungen, (temporär) obdachlosen Erwachsenen, die den so genannten Punks zugeordnet werden. Gemäß den vom Kontrollamt durchgeführten Recherchen im Internet stellt sich ein Punk gegen alle Konventionen, die Konsumgesellschaft und das Bürgertum. Als Folge ihrer - auch im öffentlichen Raum sichtbaren - Lebensweise leiden die betroffenen jungen Erwachsenen an Mehrfachproblematiken, wie z.B. körperlichen Erkrankungen, psychischen Auffälligkeiten und Alkoholmissbrauch.

Rund 30 akut obdachlose Punks, teilweise mit Haustieren, tendierten nach dem Verlassen des EKH (s. Pkt. 2.4.1) bzgl. der Lösung ihrer Wohnsituation zu einem ausschließlich von ihnen bewohnten und selbst verwalteten Haus. Für diese Zielgruppe und andere sozial auffällige junge Erwachsene wurde im Herbst 2007 durch den Fachbereich "Betreutes Wohnen" des FSW ein Wohnprojekt mit sozialer Betreuung initiiert, das die Stabilisierung der jungen Menschen, ein eigenverantwortliches Leben und die Förderung der Einhaltung von Regeln für ein verträgliches Zusammenleben vor allem in Bezug auf die unmittelbare Nachbarschaft zum Ziel hatte. Mit dem Projekt sollte außerdem zur Beruhigung der Lage im öffentlichen Raum sowie zur Vermeidung von Krawallen bzw. weiteren Hausbesetzungen beigetragen werden.

3.2 Erwerb und Sanierung des Objektes durch die FSW-LGM GmbH (LGM GmbH)

3.2.1 Um ein derartiges Wohnprojekt zu realisieren, wurde im Herbst 2007 durch einen Immobilienmakler ein Objekt in Wien 15, Johnstraße 45, ausfindig gemacht. Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein unterkellertes dreistöckiges Althaus (Baujahr 1894), in dessen Erdgeschoß zwei Geschäftslokale untergebracht sind. Im Hof des Objektes steht eine 285 m^2 große Lagerhalle aus dem Jahr 1952. Die im Haus befindlichen freien Wohnungen - etwa drei Viertel sofort beziehbar - weisen eine Nutzfläche von insgesamt 681 m^2 auf.

Da die Finanzmittel zur Umsetzung des Wohnprojektes in einer Kostenaufstellung mit rd. 2.100.000,-- EUR geschätzt wurden, waren dem FSW seitens der Stadt Wien finanzielle Mittel in dieser Höhe zur weiteren Verwendung zugesichert worden. Von diesem Betrag waren 1.800.000,-- EUR für die Anschaffung und Sanierung des Gebäudes und weitere 300.000,-- EUR für den laufenden Betrieb des neuen Projektes vorgesehen.

3.2.2 Zum Erwerb der Liegenschaft wurde zunächst nach dem Beschluss des Präsidiums die LGM GmbH als 100 %ige Tochtergesellschaft des FSW gegründet. Gemäß Gesellschaftsvertrag lautet der Unternehmensgegenstand der Gesellschaft Erwerb, Veräußerung, Errichtung, Nutzung und Zurverfügungstellung (entgeltlich und unentgeltlich) sowie die Verwaltung von Liegenschaften, welche der Erfüllung der in der Satzung des FSW genannten Ziele und Aufgaben dienen.

Das gegenständliche Objekt wurde nach Abschluss eines Vorvertrages im November 2007 mit Kaufvertrag vom 17. Jänner 2008 durch die LGM GmbH um 800.000,-- EUR erworben. Weitere 60.000,-- EUR wurden für die Grunderwerbsteuer, die Vermittlungsprovision sowie die Eintragungsgebühr aufgewendet.

In einem im März 2008 bei der Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement eingeholten Gutachten wurde der Verkehrswert dieses Grundstückes mit 590.000,-- EUR errechnet; dieser lag somit rd. ein Viertel unter dem geleisteten Kaufpreis.

3.2.3 Vor Nutzung der leer stehenden Wohnungen für das Wohnprojekt bzw. eines Geschäftslokales waren diverse Sanierungsmaßnahmen wie z.B. die Sicherheitsprüfung der Gas- und Elektroleitungen oder der Einbau von Kleinküchen zu setzen. Weitere Investitionen im Gebäude betrafen den Anschluss an die Fernwärme, den Einbau von Schallschutzfenstern, die Reparatur des Daches etc. Gemäß einer Kostenaufstellung der Stabsstelle "Facilitymanagement" des FSW, welche die LGM GmbH bei der Durchführung der Renovierungsarbeiten unterstützte, fielen für diese Maßnahmen insgesamt 629.510,-- EUR an.

Die Anschaffungskosten zum Erwerb und zur Sanierung des Objektes betrugen somit insgesamt 1.489.510,-- EUR. Da die Stadt Wien Finanzmittel in der Höhe von

2.100.000,-- EUR zur Verfügung stellte, verblieb dem FSW ein Betrag in der Höhe von 610.490,-- EUR als Zuschuss für den weiteren Betrieb des neuen Projektes.

Es wird angemerkt, dass neben dem Haus Johnstraße - wie im Pkt. 3.4 beschrieben - auch die Übernahme und Finanzierung des Betreuungsprojektes aXXept Bestandteil dieses neuen Gesamtprojektes war.

3.3 Eignung des Objektes

3.3.1 Auf Grund des Zeitdruckes - bedingt durch den anstehenden Wintereinbruch und die Notwendigkeit einer raschen Hilfe für jene obdachlosen Punks, die zuvor im EKH wohnten, - wurde vom FSW vor dem Projektstart von einer umfassenden Umfeldanalyse zur Identifizierung aller relevanten Faktoren, Abstand genommen; die Geschäftsführung ging jedoch von konkreten Konflikt- und Einflussfaktoren im unmittelbaren Umfeld aus.

Da dem Projektteam zahlreiche Befürchtungen von Eltern, deren Kinder in der Nähe des Hauses Johnstraße eine Schule oder einen Kindergarten besuchten, zu Projektstart bekannt waren, wurden allerdings die Leitungen dieser Einrichtungen regelmäßig im Rahmen der Umfeldarbeit kontaktiert. Im Zuge dieser Besuche wären weder Beschwerden von Eltern noch negative Vorfälle mit den Punks vorgebracht worden. Darüber hinaus wurden Schritte zur Integration des Projektes gesetzt, wie etwa eine Information der rd. 160 betroffenen angrenzenden Haushalte oder in weiterer Folge mehrere Gesprächsrunden mit den Interessengruppen.

Schließlich wurde im Dezember 2007 festgelegt, dass nach sechsmonatiger Projektzeit eine Evaluation stattfinden sollte. Im Sommer 2008 wurde eine externe Beratungsfirma mit der Durchführung und Auswertung von Interviews mit Vertreterinnen bzw. Vertretern der unterschiedlichen Interessengruppen, mindestens fünf Hauptbeschwerdeführerinnen bzw. Hauptbeschwerdeführern und dem Projektteam beauftragt.

Neben der Untersuchung bereits gesetzter Maßnahmen zur Implementierung des Projektes anhand von allgemeinen Qualitätskriterien wurde als ein weiteres Ziel der Evalu-

ation festgelegt, Entscheidungsgrundlagen über die künftige Entwicklung des Projektes zu liefern. Darüber hinaus sollten Kosten/Nutzen-Überlegungen im Vergleich mit ähnlichen Programmen anderer Städte vorgenommen werden. Die Ergebnisse dieser Evaluation waren zum Zeitpunkt der Durchführung der Prüfung des Kontrollamtes noch ausständig.

3.3.2 Um einen Überblick über die Anzahl der Beschwerden im Zusammenhang mit dem Wohnprojekt zu erhalten, nahm das Kontrollamt Einsicht in eine Auswertung der Stabsstelle "Kommunikation Beschwerdemanagement" des FSW. Dieser obliegt die Bearbeitung, Dokumentation und Auswertung von Beschwerden, einschließlich jener, die im Büro der Geschäftsgruppe Gesundheit und Soziales, bei der Bezirksvorstehung für den 15. Bezirk oder in der Magistratsdirektion eingebracht werden. In einem rd. zweimonatigen Zeitraum vor Besiedelung des Hauses wurden insgesamt 17 Beschwerden verzeichnet, in welchen AnrainerInnen ihre Bedenken hinsichtlich des Hauses Johnstraße zum Ausdruck brachten. Ab Bezug durch die BewohnerInnen (Dezember 2007) langten innerhalb eines halben Jahres weitere 15 Beschwerden ein, die vor allem Lärmbelästigung und Kritik an der Betreuungssituation zum Inhalt hatten.

3.4 Betreuungsprojekt aXXept

3.4.1 Kontinuierlich aufsuchende Sozialarbeit (im Folgenden auch als Streetwork bezeichnet) für die Zielgruppe Punks und andere sozial auffällige junge Erwachsene, die sich im öffentlichen Raum aufhalten, war bereits seit Mitte des Jahres 2005 ein Schwerpunkt des vom Verein Wiener Sozialprojekte betriebenen Betreuungsprojektes aXXept. Zur Minimierung der Konflikte im öffentlichen Raum galten auch die betroffenen AnrainerInnen und Geschäftsleute als sekundäre Zielgruppe dieses Projektes.

Laut dem Tätigkeitsbericht 2007 des Vereines Wiener Sozialprojekte wurden neben persönlichen Beratungsgesprächen für ca. 110 Personen Begleitungen zu Einrichtungen der Justiz, der Exekutive, des Arbeitsmarktservices etc. durchgeführt. Im Sommer 2007 wurde das Betreuungsangebot um Leistungen der Grundversorgung wie etwa Dusch-, Aufwärm- oder Kochmöglichkeiten in der Anlaufstelle Wien 6, Windmühlgasse 30, ergänzt. An Budgetmitteln standen für das genannte Jahr 236.095,-- EUR zur Ver-

fügung, u.zw. 137.993,-- EUR für Personalkosten (3,25 Vollzeitäquivalente) und 98.102,-- EUR für Sach- und Zentralverwaltungskosten.

3.4.2 Mit der Realisierung des Wohnprojektes im Haus Johnstraße für die Zielgruppe der Punks und für andere sozial auffällige junge Erwachsene im Rahmen der Wiener Wohnungslosenhilfe übernahm die wwo-GmbH ab 1. Jänner 2008 auch das Leistungsangebot und die MitarbeiterInnen des Betreuungsprojektes aXXept.

Zur Finanzierung beantragte die wwo-GmbH eine Budgetübertragung des bisherigen Finanzierungsbeitrages der Sucht und Drogenkoordination Wien gemeinnützige GmbH in der Höhe von rd. 138.000,-- EUR. Weiters wurde bei der Magistratsabteilung 13 - Bildung und außerschulische Betreuung ein Subventionsansuchen über rd. 100.000,-- EUR gestellt. Zum Zeitpunkt der Prüfung des Kontrollamtes war die Budgetübertragung in Bearbeitung, die Höhe der Subvention stand noch nicht fest.

3.5 Projekt Haus Johnstraße/aXXept

3.5.1 Um die Angebote der existenziellen Grundversorgung und der psychosozialen Begleitung nach Einzug der Punks in das Haus Johnstraße organisatorisch umzusetzen, wurde von der wwo-GmbH ein neues Konzept erarbeitet, welches dem Kontrollamt im Entwurf vorlag. Dieser sah einerseits 40 Wohnplätze mit sozialer Betreuung und andererseits die Weiterführung der ehemaligen Anlaufstelle in Wien 6, Windmühlgasse 30, als Kontaktstelle vor.

Im Haus Johnstraße sollte mit den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern jeweils eine Nutzungsvereinbarung abgeschlossen werden, die u.a. die Höhe des Nutzungsentgeltes auf Basis der anteiligen Betriebskosten regelt. Weiters sollten sich die BewohnerInnen zur Einhaltung einer grundlegenden Vereinbarung mit der Betreiberin des Hauses Johnstraße (wwo-GmbH) - dem so genannten Kontrakt Sozial - verpflichten. Dieser enthält Regelungen zu Besuchen, Nächtigungen von Jugendlichen im Haus sowie Nachbarschaftskonflikten (Lärm). Zusätzliche Inhalte betreffen die Instandsetzung, Gestaltung und Reinigung des Gebäudes sowie die Verpflichtung für die BewohnerInnen, das Betreuungsteam zu akzeptieren. Außerdem sollen Vernetzungstreffen zwischen Vertreterinnen bzw. Vertretern der BewohnerInnen, des Betreuungsteams, des Bezirkes, des relevanten Umfeldes und der Exekutive stattfinden.

3.5.2 Für die Betreuungsarbeit war neben der Leitung, Administration und Reinigung ein Team von diplomierten Sozialarbeiterinnen bzw. Sozialarbeitern (DSA) sowie von Sozialbetreuerinnen bzw. Sozialbetreuern vorgesehen. Laut dem Ressourcenplan sollte dies mit insgesamt elf Vollzeitäquivalenten bewerkstelligt werden.

Vier DSA sollten weiterhin hauptsächlich für Streetwork - ausgehend von der Kontaktstelle Windmühlgasse - und für Einzelfallhilfe eingesetzt werden. Mit Bezug des Hauses Johnstraße durch die Punks wurde verstärkt mit Streetwork in unmittelbarem Umfeld zur Lösung nachbarschaftlicher Problemsituationen gerechnet. Neben der Mitbetreuung des Umfeldes galt die Hilfe zur existenziellen Grundsicherung der BewohnerInnen (kein oder unregelmäßiges Einkommen, Verschuldungsproblematik, fehlende Berufsausbildung etc.) als weiteres wesentliches Ziel.

Fünf SozialbetreuerInnen sollten im Haus Johnstraße eine 24-Stunden-Anwesenheit sicherstellen. Die jeweils Dienst habende Sozialbetreuerin bzw. der jeweils Dienst habende Sozialbetreuer sollte einerseits als erste Ansprechpartnerin bzw. erster Ansprechpartner für die Punks sowie andererseits als Schnittstelle zur sekundären Zielgruppe und zur Hauseigentümerin LGM GmbH zur Verfügung stehen. Vorwiegend für Anwesenheitsdienste und als Ausgleich für nicht besetzte Planstellen sollten geringfügig Beschäftigte eingesetzt werden.

3.5.3 Zum Zeitpunkt der Prüfung des Kontrollamtes befand sich eine standardisierte Dokumentation der erbrachten (Betreuungs-)Leistungen des neu konzipierten Projektes Haus Johnstraße/aXXept durch die wwo-GmbH im Aufbau. Die in der Wiener Wohnungslosenhilfe üblichen leistungs- und klientinnen- bzw. klientenbezogenen Auswertungen konnten daher noch nicht vorgelegt werden; ein entsprechendes Reporting wurde für Anfang des Jahres 2009 in Aussicht gestellt.

Im Haus Johnstraße wurde vom Sozialbetreuungsteam ein Dienstbuch geführt, in welches sowohl routinemäßige Eintragungen als auch besondere Vorkommnisse vermerkt wurden. So wurden vor Ort aufgetretene Unmutsäußerungen über das Projekt von Anrainerinnen bzw. Anrainern etc. dokumentiert.

Eine Einschau des Kontrollamtes über den Zeitraum Dezember 2007 (Einzug durch die BewohnerInnen) bis Mitte Juni 2008 zeigte auf, dass insgesamt 61 Eintragungen hinsichtlich solcher Unmutsäußerungen verzeichnet wurden, elf davon in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Während sich im ersten Monat noch sechs Personen vor allem wegen nächtlicher Ruhestörung beschwerten, war dies im letzten Monat nur einmal der Fall.

3.6 Kosten des Projektes Haus Johnstraße/aXXept

3.6.1 Der Finanzplan 2008 der wwo-GmbH für das neue Betreuungsprojekt Haus Johnstraße/aXXept wies einen Finanzbedarf in der Höhe von 576.301,-- EUR aus. Die Personal- und Sachkosten sollten hauptsächlich durch Finanzmittel des FSW, der Sucht und Drogenkoordination Wien gemeinnützige GmbH und der Magistratsabteilung 13 sowie in einem geringfügigen Ausmaß durch die Einnahmen aus den Nutzungsentgelten der Punks bedeckt werden.

3.6.2 Da der Finanzplan 2008 noch nicht sämtliche im Routinebetrieb anfallenden Kosten abbildete, wurden vom Kontrollamt Ergänzungen vorgenommen, um den Werteinsatz für eine gesamte Periode (Kalkulation) zu ermitteln. So wurden z.B. die bislang unberücksichtigt gebliebenen Anschaffungskosten für das Objekt Wien 15, Johnstraße 45, unter Annahme einer 25-jährigen Nutzungsdauer in Form einer kalkulatorischen Abschreibung für Abnutzung angesetzt.

Um einen Überblick über die Höhe der bei den Projektteilen Haus Johnstraße und Kontaktstelle Windmühlgasse anfallenden Kosten zu schaffen, wurden nachstehend die verschiedenen Kostenarten entweder direkt oder gemäß einem Verteilungsschlüssel auf die beiden Projektteile zugeordnet:

Kalkulation für das Jahr 2008	Haus Johnstraße	Kontaktstelle Windmühl-gasse	gesamt	
	in EUR	in EUR	in EUR	Anteil in %
Personalkosten	216.548,58	244.193,08	460.741,66	66,7
Miete und Betriebskosten	40.714,00	44.241,00	84.955,00	12,3
Kalkulatorische Abschreibung Haus Johnstraße	59.580,40	-	59.580,40	8,6
Übrige Kosten	48.108,21	37.334,79	85.443,00	12,4
Kosten gesamt	364.951,19	325.768,87	690.720,06	100,0

Die Gesamtkosten in der Kalkulation für den Projektteil Haus Johnstraße beliefen sich auf rd. 365.000,-- EUR, was für die 40 Wohnplätze Kosten in der Höhe von rd. 9.100,-- EUR pro Wohnplatz und Jahr bedeutet. Davon entfielen auf das Personal Kosten in der Höhe von rd. 5.400,-- EUR je Wohnplatz und Jahr.

Ein vom Kontrollamt zu Vergleichszwecken herangezogenes vom FSW gefördertes privat geführtes Wohnhaus für wohnungslose junge Menschen mit 64 Wohnplätzen wies in seiner Kalkulation für das Jahr 2008 Kosten je Platz und Jahr in der Höhe von rd. 16.800,-- EUR aus. Die Betreuung der BewohnerInnen in diesem Wohnhaus erfolgt durch ein Team aus DSA und Sozialbetreuerinnen bzw. Sozialbetreuern, mit denen grundsätzlich ein 24-Stundendienst - wie im Haus Johnstraße - aufrechterhalten wird. Die Personalkosten je Bewohnerin bzw. Bewohner und Jahr wurden mit rd. 8.100,-- EUR beziffert.

Nach der Neukonzeption des ehemaligen Betreuungsprojektes aXXept wurden in der Kontaktstelle Windmühlgasse für das Jahr 2008 mit rd. 325.800,-- EUR um rd. 89.700,-- EUR höhere Kosten als noch im Jahr 2007 erwartet. Der gestiegene Bedarf resultierte aus der Anhebung des Personalstandes sowohl im Bereich der DSA als auch der Administration, die auf die Inbetriebnahme des Hauses Johnstraße zurückzuführen ist. Eine Umlage dieser Mehrkosten auf den Projektteil Haus Johnstraße würde die Kosten je Wohnplatz auf rd. 11.400,-- EUR bzw. die Personalkosten je Wohnplatz auf rd. 7.700,-- EUR ansteigen lassen.

Zusammenfassend betrachtet wiesen die Wohnplätze des Hauses Johnstraße selbst unter Berücksichtigung der Personalaufstockung in der Kontaktstelle Windmühlgasse eine günstigere Kostenstruktur als jene des zum Vergleich herangezogenen von einem privaten Träger geführten Wohnhauses auf.

3.7 Feststellungen des Kontrollamtes

Mit dem Projekt Haus Johnstraße/aXXept wurde im Rahmen der Wiener Wohnungslosenhilfe durch die wwo-GmbH Wohn- und Lebensraum für Punks mit sozialarbeiterischen Betreuungsangeboten mit dem Ziel geschaffen, der drohenden Verwahrlosung entgegenzuwirken.

3.7.1 Von der Stadt Wien wurden zur Umsetzung des neuen Wohnprojektes insgesamt 2.100.000,-- EUR bereit gestellt. Die Liegenschaft Wien 15, Johnstraße 45, wurde um 800.000,-- EUR zuzüglich der Nebenkosten in der Höhe von 60.000,-- EUR erworben; dieser Kaufpreis lag über dem Ergebnis einer nachträglich eingeholten Verkehrswertermittlung. Für die Sanierung der bestehenden Bausubstanz sowie Instandsetzung der Wohnräume fielen Kosten in der Höhe von 629.510,-- EUR an.

Es wird angemerkt, dass der Verkehrswert in aller Regel nicht dem Kaufpreis eines Objektes entspricht und daher üblicherweise zwischen Verkehrs-, Sach- und Marktwert unterschieden wird.

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft belief sich vor der erfolgten Sanierung auf 590.000,-- EUR (Stichtag 1. März 2008, Magistratsabteilung 69). Der Sachwert wurde im selben Gutachten mit 760.565,-- EUR ermittelt (Grund und Gebäude). Laut Auskunft der Magistratsabteilung 69 waren zum Kaufzeitpunkt keine vergleichbaren bestandsfreien Objekte in der Region am Markt verfügbar, wodurch auch kein tatsächlicher Marktwert für das konkrete Objekt ermittelbar gewesen wäre. Für bestandsfreie Zinshäuser lagen keine weiteren Standarderhebungen vor.

Zum Ankaufszeitpunkt lag das Verkaufsangebot bei 890.000,-- EUR, der Kaufvertrag wurde mit 800.000,-- EUR abgeschlossen.

Der laufende Betrieb des Projektes Haus Johnstraße/aXXept sollte zum größten Teil aus öffentlichen Finanzmitteln und in einem geringen Ausmaß durch die Benützungsentgelte der BewohnerInnen finanziert werden. Die jährlichen Gesamtkosten wurden mit rd. 690.800,-- EUR kalkuliert, wobei der Personaleinsatz mit einem Anteil von zwei Dritteln den bedeutendsten Faktor darstellt; ein wesentlicher Teil dieser Personalkosten war dem Projektteil Kontaktstelle Windmühlgasse zuzuordnen. Die Personalkosten im Projektteil Haus Johnstraße wurden je nach Inanspruchnahme der sozialarbeiterischen Einzelfallhilfen durch die BewohnerInnen zwischen rd. 216.500,-- EUR und rd. 306.200,-- EUR beziffert.

In Anbetracht des Rückganges der während der Nachtzeit im Dienstbuch dokumentierten Eintragungen über Unmutsäußerungen im ersten halben Jahr nach Bezug des Hauses Johnstraße regte das Kontrollamt an, die Zweckmäßigkeit der 24-Stunden-Anwesenheit der SozialbetreuerInnen zu evaluieren.

3.7.2 Eine Prüfung der Eignung des Objektes im Vorfeld des Projektes fand auf Grund des Zeitdruckes nur eingeschränkt statt, allerdings wurde - angesichts des Spannungsfeldes unterschiedlicher Interessen zwischen der Gruppe der BewohnerInnen und ihrer Lebensweise sowie einiger AnrainerInnen - bereits bei Projektstart festgelegt, nach Ablauf von ca. sechs Monaten eine Evaluation vorzunehmen. Die zum Zeitpunkt der Prüfung des Kontrollamtes noch ausständigen Ergebnisse dieser Evaluation, in welche auch die Anliegen der Beteiligten einfließen, sollten eine Entscheidungsgrundlage für die künftige Entwicklung des Projektes liefern.

> Die Ergebnisse der Evaluation liegen in der Zwischenzeit vor. Der Evaluationsbericht wurde am 26. November 2008 den Anrainerinnen bzw. Anrainern im Festsaal der Bezirksvorstehung für den 15. Bezirk präsentiert.

Zur Erhöhung der Akzeptanz des Projektes im unmittelbaren Umfeld wurden seitens des Projektteams laufend Aktionen gesetzt, sodass nach einer halbjährlichen Projektzeit von den Leitungen der Schule bzw. des Kindergartens kein negatives Feedback wahrgenommen wurde. Die Anzahl der vor Ort vorgebrachten Anliegen der AnrainerInnen, die vor allem Belästigungen durch Lärm betrafen, zeigte bis zum Zeitpunkt der Prüfung eine rückläufige Entwicklung.

Nicht unerwähnt sollte bleiben, dass im Zuge der Sanierung das Objekt mit Lärmschutzfenstern ausgestattet wurde. Auch im Entwurf des Kontraktes Sozial wurden Maßnahmen vorgesehen, um das Haus Johnstraße sozial verträglich zu gestalten.

3.7.3 Zur Sicherstellung der existenziellen Grundsicherung der Punks erfolgte eine zügige Implementierung des neuen Projektes Haus Johnstraße/aXXept, die zum Zeit-

punkt der Einschau des Kontrollamtes nicht in allen Punkten umgesetzt war. So fehlten nach wie vor unterfertigte Nutzungsvereinbarungen mit den Bewohnerinnen bzw. Bewohnern oder auch eine lückenlose Dokumentation der in der Kontaktstelle Windmühlgasse und im Haus Johnstraße erbrachten Leistungen.

4. Abschließende Bemerkungen

Der FSW startete mit den bisher getroffenen Maßnahmen sowohl im EKH als auch im neuen Projekt Haus Johnstraße/aXXept eine Strategie, schwierigen Zielgruppen Wohn- und Lebensraum zur Verfügung zu stellen, nicht zuletzt auch um weitere Hausbesetzungen zu vermeiden. So wurden für beide Vorhaben eine Struktur geschaffen, der operative Zielrahmen konkretisiert und zur Organisation die verschiedenen Aufgabenfelder festgelegt.

In der operativen Umsetzung fehlten zum Zeitpunkt der Prüfung durch das Kontrollamt jedoch auf Grund des komplexen Umganges mit den Zielgruppen noch wesentliche Bestandteile. Weiters standen keine ausreichend aufbereiteten Informationen bzw. Ergebnisse für eine Kosten/Nutzen-Beurteilung zur Verfügung; für eine endgültige Bewertung der Zielerreichung blieb die weitere Entwicklung abzuwarten.

Im Zusammenhang mit der Kosten/Nutzen-Beurteilung wird vom FSW auf den kaufmännisch nicht quantifizierbaren Aufwand bzw. Schaden hingewiesen, der durch vermehrte Hausbesetzungen, eskalierende Straßendemonstrationen, Verkehrsblockaden an Hauptverkehrsrouten etc. im Bereich der Stadt Wien selbst, der Exekutive und auch der Wirtschaft entstanden wäre.

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

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Erich Hechtner
Wien, im Jänner 2009

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

DSA ..... diplomierte Sozialarbeiterin bzw. diplomierter Sozialarbeiter
EKH ..... Ernst Kirchweger Haus
FSW ..... Fonds Soziales Wien
GGS ..... Gemeinderatsausschuss Gesundheit und Soziales
LGM GmbH ..... FSW-LGM GmbH
MRG ..... Mietrechtsgesetz
Wien House Verein..... "Wien House Verein zur Schaffung und Erhalt von Wohnraum für Bedürftige, von Stätten zur Bereicherung des kulturellen Lebens und der sozialen Begegnung, sowie zur Förderung kultureller Aktivitäten, Kommunikation und politischer und kultureller Bildung"
WSHG ..... Wiener Sozialhilfegesetz
wwo-GmbH..... "wieder wohnen"-Betreute Unterkünfte für wohnungslose Menschen gemeinnützige GmbH