

Hauskonferenz am 12.2.2020

Anwesend sind ca. 70 Menschen vom Verein WUK, WUK- Tätige und Frauen aus dem FZ

Moderation: Helga Hiebl

Protokoll: Josefine Liebe



Tagesordnung

- Eckpunkte des Mietvertrages MA34
 - Fragen und Diskussion
- Nutzungskonzept MA7
 - Fragen und Diskussion
- FZ
 - Fragen und Diskussion
- Sanierung
 - Fragen und Diskussion



Eckpunkte Mietvertrag- Grundlagen

- Vertrag Währinger Str. 59
- 30 Jahre befristet und Verlängerung um jeweils 10 Jahre möglich.
- Vertrag unterliegt Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes
- Untermietsrecht an Dritte bis zur Grenze der Gemeinnützigkeit
- **Gültig ab 1.4.2020** Das Mietverhältnis tritt erst nach Genehmigung des Vertrages sowie der Genehmigung der Finanzmittel für die Sanierung des WUK-Gebäudes in der Höhe von EUR 22,380 Mio. (inkl. Ust.), durch die nach WienerStadtverfassung zuständigen Organe (Gemeinderat) in Kraft.

Was beinhalten die Betriebskosten?

Die Betriebskosten beinhalten Schneeräumung, Versicherungen, Wasser und Kanal, Müllentsorgung, Verwaltung, öffentliche Abgaben.

- ➔ Sie beinhalten nicht die Energiekosten. Diese werden weiterhin wie bisher vom WUK gezahlt und fallen nicht in die 100.000 Euro.

Was ist das Finanzierungsdelta?

Unter dem Finanzierungsdelta verstehen wir die Differenz die sich aus dem Betrag ergibt was sich das WUK an Miete leisten kann (240.000) und dem Betrag den die MA34 fordert (360.000). Das Finanzierungsdelta beträgt also 120.000 Euro im Jahr. Es wird versucht dieses durch eine Erhöhung der Kultursubvention zu schließen.

Was sind die Kündigungstermine?

In einer finanziellen Krisensituation ist eine Kündigung zum Quartal mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten möglich.

Wer definiert den Vereinszweck?

Der Vereinszweck ist durch unsere Statuten festgelegt die wiederum eine Beilage des Mietvertrages sind.

Werden höhere Kosten für das WUK durch die Lifte erwartet?

Die jährliche Wartung der Lifte und der Brandmeldeanlage wird um die 30.000 Euro Kosten. Durch die Sanierung werden geringerer Energiekosten erwartet, aber das könnte sich mit höheren Kosten für Lift und Brandschutz wieder ausgleichen.

Was passiert, wenn das Fundraising keine Ergebnisse bringt?

Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt uns, dass wir bei entsprechendem Einsatz das Ziel erreichen können. Sollte es aber nicht gelingen die 40-50.000 durch Fundraising aufzustellen kann das der Verein 1-3 Jahre tragen. In dieser Zeit müssen Strategien entwickelt werden um die Finanzierungslücke zu schließen.-> siehe Risikoanalyse.

Bei den zukünftigen GVs wird der Tagesordnungspunkt Finanzen größere Bedeutung bekommen. Wir werden uns genau ansehen müssen, ob die laufenden Kosten durch die Erhaltungsbeiträge abgedeckt sind und wie wir solidarische Lösungen finden, um das WUK in seiner Vielfalt zu erhalten.

Was passiert, wenn der Gemeinderatsbeschluss zur Finanzierung der Sanierung wieder aufgehoben wird?

Gemeinderatsbeschlüsse können rein rechtlich wieder aufgehoben werden. Kein Gemeinderat darf dem zukünftigen GM vorschreiben was er zu tun hat. Es gab aber laut MA34 noch nie diese Situation. Es ist also sehr unwahrscheinlich und gegen dieses Risiko kann sich der Verein nicht absichern.

Was ist im Zusammenhang mit der Gemeinnützigkeit zu beachten?

Das WUK ist ein gemeinnütziger Verein, der ideelle Zwecke verfolgt und seine Aktivitäten grundsätzlich nicht auf Gewinnerzielung ausgerichtet. Reichen Mitgliedsbeiträge, Förderungen und Spenden zur Deckung des Mietaufwandes jedoch nicht aus, so erlaubt der Vertrag, dass wir zur Deckung der Mietkosten im Rahmen dieser Gemeinnützigkeit auch temporäre Untervermietungen an Dritte durchführen können.



Eckpunkte Mietvertrag- Finanzielles

- **360.000,- € pro Jahr enthält keine Miete, WUK trägt alle direkten und indirekten Kosten**
- **Staffelung bis zur Fertigstellung 2020 – 2026. Ingesamtersparnis von 2,85 Jahresmieten**
- **Mehrkosten durch Wartung von Liften und Brandschutzanlage**
- **Finanzielles Risiko für WUK erst nach Generalsanierung**

Welche oben genannten Beträge sind fix und welche werden steigen?

Der Erhaltungsbeitrag wird indiziert während die Förderungen nicht valorisiert sind. Die Kluft zwischen dem, was wir zahlen müssen und dem, was wir an Förderungen bekommen, wird vermutlich weiter auseinanderklaffen. Das war aber auch schon die letzten Jahre so. Sollte die Finanzlücke zu groß werden dann muss nachverhandelt werden oder es müssen andere Finanzierungsmöglichkeiten gefunden werden.

Wie läuft die Staffelung?

Im Zuge der Sanierung wird es zur Eingeschränkten Nutzungen kommen. Deshalb haben wir von 2020-2026 eine Reduzierung der Miete von 2,85 Jahresmieten.

Bei der MA7 haben wir eine sofortige Erhöhung der Subventionen beantragt. Das verschafft uns ein finanzielles Polster, das wir für die Zeiten der eingeschränkten Nutzbarkeit während der Sanierungsarbeiten und allfällige Mietausfälle ausgleichen können. Es wird allerdings auch während der Sanierungsphasen zu höheren Kosten kommen, da das WUK eine interne Bauleitung anstellen wird.

Bauherrrisiko:

Die MA34 kennt das Haus sehr gut und kann die Kosten die auf sie zukommen daher gut abschätzen. In den 22,3 Mio. sind auch Reserven und Risiken eingeplant. Bis zum Abschluss der Sanierung trägt die Stadt Wien das Bauherrrisiko. Zudem wird die Stadt Wien eine Bauherrversicherung abschließen. Sollte es trotzdem zu unerwartet hohen Kosten kommen, dann wird in enger Absprache mit dem WUK überlegt werden wie man Prioritäten setzen und wo eingespart werden kann.



Eckpunkte des Mietvertrages- Mietgegenstand

Mietvertrag beinhaltet NICHT:

- Außenfassade, die Hofflächen, das Dachgeschoß bzw. der Dachboden und insbesondere auch die Dachflächen sowie als Allgemeinflächen, die Einfahrten und die Stiegenhäuser 3, 5 und 6.
- **HOF** Die Hofflächen sind Allgemeinflächen und nicht Teil des Mietgegenstands und wird hierfür auch kein Entgelt gezahlt. Die Mieterin ist jedoch berechtigt die Hofflächen für die Dauer des gegenständlichen Mietvertrags im Rahmen ihres Vereinszwecks zu nutzen.

Was ist mit den Dachböden?

Die Dachböden sind nicht im Mietvertrag beinhaltet. Bei uns gibt es keine ausbaufähigen Dachbodenflächen und auf Stiege 5 ist kein Lift geplant. Das Denkmalamt wird dem Ausbau nicht zustimmen. Die Stadt will die Dachböden vermutlich deshalb haben um die Sanierungs- und Wartungsarbeiten ohne großen Aufwand auszuführen zu können. Dass die Dachböden nicht im Mietgegenstand enthalten sind ist aber Standard und keine Ausnahme fürs WUK.



Eckpunkte Mietvertrag- Pflichten

- Die **Vermieterin** ist zur uneingeschränkten notwendigen **Erhaltung** der Gebäudehülle (Fassade, Dach, Außenfenster) und der tragenden Teile des Gebäudes (Fundamente, tragende Wände, Stützen und Geschoßdeckeneinschließlich der Dachkonstruktion) **verpflichtet**. **Finanziert wird die Erhaltung durch die eingenommenen Erhaltungsbeiträge.**

Was wenn der Erhaltungsbeitrag nicht reicht?

Wir sparen im Jahr 200.000 an. Das sind in 30 Jahren 6 Mio Euro die dem WUK für Erhaltungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Laut MA34 ist es realistisch, dass dieser Betrag für die laufenden Arbeiten ausreicht. Nicht ausreichen würde er, wenn zB durch ein Erdbeben das Fundament beschädigt werden würde. Gegen solche Umweltkatastrophen können wir uns nicht absichern und sie sind in Standardmietverträgen ein gängiger Passus.

Eine große Überschreitung von 6 Mio. Erhaltungskosten wäre ein Kündigungsgrund, wenn das WUK nicht schafft den fehlenden Betrag innerhalb von 6 Monaten aufzustellen.



Finanzierung des Mietvertrages

- **360.000,- € pro Jahr enthält keine Miete, WUK trägt alle direkten und indirekten Kosten**

○ Nutzungsentgelt/Erhaltungsbeitrag	16.700,00 €	200.400,00
○ Betriebskosten/Monat	8.300,00 €	99.600,00
○ Gesamt/netto		300.000,00
○ USt		60.000,00
○ Gesamt/brutto		360.000,00

- **Finanzierung:**

- **200.000 Eigenmittel (140.000 Bereiche 60.000 Kulturbetrieb)**
- **Finanzierungsdelta von 160.000**

Sind die 140.000 der Bereiche ein fixer Betrag?

Nein, im Mietvertrag ist die Wertbeständigkeit des Erhaltungsbeitrages ausdrücklich vereinbart. Der Erhaltungsbeitrag erhöht sich in demselben Ausmaß, wie sich der Verbraucherpreisindex erhöht. - Die 140.000 sind der Betrag den wir als Autonomie aufstellen können. Keiner kann garantieren, dass dieser Betrag die nächsten 6-30 Jahre bleiben wird. Die Chance ist sogar eher unwahrscheinlich, da das Geld der Inflation unterliegt. Wir in der Autonomie werden Gremien und Methoden finden müssen, wie wir das Geld gemeinsam aufstellen.

Nutzungskonzept der MA7

Die Start-Ateliers

Am Tag der Hauskonferenz hat die die MA7 bekannt gegeben, dass sie auf die 2 Start-Ateliers verzichtet wird. Die Stadt Wien argumentiert es so, dass sie für alle Ateliers die gleichen Bedingungen haben muss und dass das Procedere im WUK mit Mitgliedschaft und Beteiligung zu aufwendig wäre.

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept betrifft die Räumlichkeiten der Stiege 1-5. Das FZ ist von diesen Bedingungen nicht betroffen.

In bestehende Raumnutzungen wird nicht eingegriffen. Allerdings sollen freiwerdende Räume öffentlich und befristet ausgeschrieben werden.

Die MA7 legt dem Verein WUK auch nahe sich mehr zu öffnen in dem zum Beispiel an einem Tag im Jahr das ganze Haus offen ist.

- ➔ Weitere Gespräche mit der MA7 und MA34 finden am Freitag den 14.2.20 statt.



FZ

➤ **Vorschlag vom WUK: Leihvertrag**

- Unentgeltliche **Leihe auf 30** Jahre bzw solange Mietvertrag vom WUK gilt.
- Generalsanierung der Stiege 6
- **Verein WUK übernimmt: Betriebskosten, Energiekosten und Erhaltung.**
 - Forderung: Sanierung muss ermöglicht werden.
 - Wartungsarbeiten müssen ermöglicht werden.

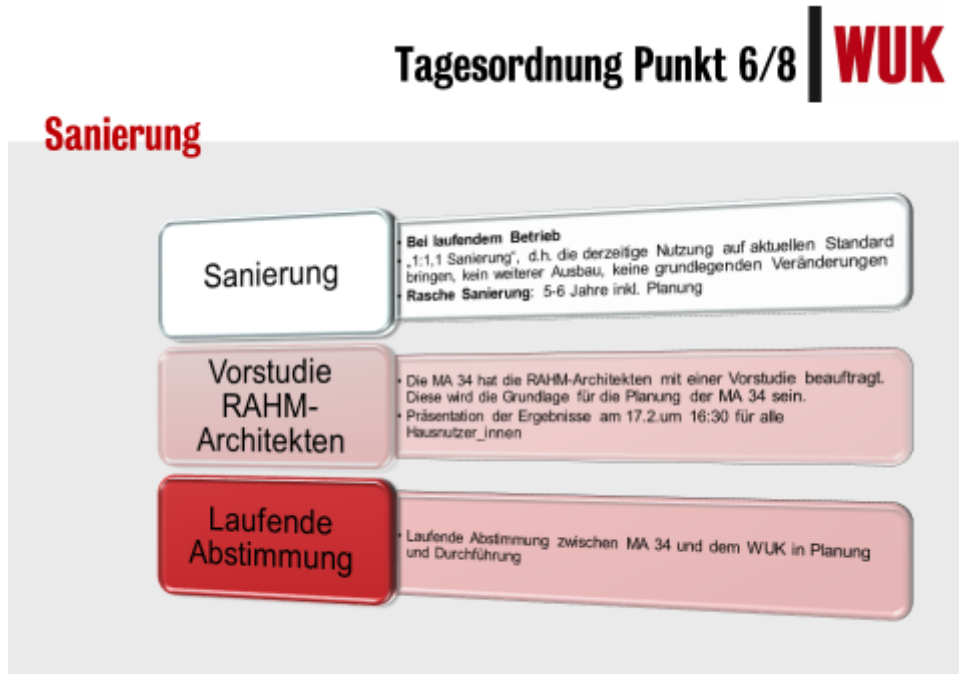
Das FZ vertritt den Standpunkt (siehe auch 2. Offener Brief ans WUK vom 7.2.20) dass das FZ schon einen bestehenden Vertrag mit der Stadt Wien hat. Es hat damit die besseren Bedingungen als das WUK, das nur ein Prekarium hat. Daher ist es aus Sicht des FZ nachteilig, wenn sie mit dem WUK verhandeln, da sie jetzt schon einen besseren Rechtsstatus als das WUK haben. Ihr Verhandlungspartner ist daher nur die Stadt Wien.

Der Anwalt vom WUK hat sich diesen Rechtsstandpunkt angesehen, aber er geht davon aus, dass man hier keine Chancen hätte, vor Gericht Recht zu bekommen. Das FZ bleibt aber auf seinem Standpunkt und wird diesen mit der Stadt verhandeln und dem Verein WUK bekanntgeben was dabei herausgekommen ist.

Da das Prekarium auf den Verein WUK läuft vertritt die Stadt Wien den Standpunkt, dass auch ein Mietvertrag nur mit dem WUK abgeschlossen werden kann. In jeder Verhandlung war das FZ Thema und das Verhandlungsteam hat die Stadt ständig auf dieses Problem hingewiesen und nach Lösungen gesucht. Das Ergebnis, auch wenn es nur die 2. beste Lösung ist, wäre eine Leihe an das FZ welches zu gleichen Konditionen wie bisher, sodass die Autonomie der Stiege 6 gewahrt würde.

Das FZ betont, dass das WUK die Macht hätte auch nur einen Vertrag für die Stiegen 1-5. abzuschließen.

In der Diskussion fordern beide Seiten von der anderen Seite Solidarität, damit die Existenz der jeweils anderen nicht gefährdet wird. Es braucht eine gute Lösung für beide Vereine. Beide Seiten betonen die Notwendigkeit verbesserter Kommunikation.



Was passiert, wenn die Renovierungskosten deutlich überschritten werden?

Die Stadt Wien kennt das Haus gut und es werden (hoffentlich!) im Bauablauf keine kostspieligen Überraschungen auftauchen. Ist dies der Fall, muss sich Stadt Wien überlegen in Absprache mit uns überlegen, wo es Einsparungen geben kann. Das Bauherrnrisiko liegt bis zum Ende der Sanierung bei der Stadt Wien. Die Stadt Wien will Sanierung schnell über die Bühne bringen damit die Kosten im veranschlagten Bereich bleiben. .



Sanierung beinhaltet:

- Sanierung der Fassade und des Daches
- Sanierung und teilweise Erneuerung der **Innen- und Außenfenster**, Außentüren vorhandenen Stiegenanlagen
- Sanierung bzw. Erneuerung der Steigleitungen samt Elektroverteiler der Elektroinstallation, Heizungsinstallation und der Heizungsverteilung,
- Sanierung bzw. Erneuerung der Sanitärinstallation, Hauskanalsystem
- Erneuerung der WC-Anlagen gemäß festgelegtem Ausmaß
- Einbau von barrierefreie WC-Anlagen gemäß festgelegtem Ausmaß
- Einbau von zwei barrierefreien Aufzugsanlagen und zwei Plattformliften und den notwendigen Verbindungsrampen gemäß Planstudie der „RAHM Architekten“
- **Optimierung des Energieverbrauches durch Maßnahmen im Bereich der Bau und Haustechnik**
- Komplettierung des vorbeugenden baulichen Brandschutzes (Brandabschnittsbildung, Abschottungen, Einbau einer Brandmeldeanlage, Ergänzung der Sicherheits- bzw. Fluchtwegsorientierungsbeleuchtung)

Ersatzquartiere

Die Finanzierung von Ersatzquartieren ist nicht vorgesehen, aber wir müssen alle unser Know How zur Verfügung stellen, dass wir in speziellen Phasen der Sanierung Ersatzquartiere finden. Die MA34 hat Unterstützung angeboten und gleichzeitig werden wir die Bezirksvorsteherin kontaktieren. Falls jemand Ideen hat soll man diese bitte beim Vorstand oder im WUK- Forum einbringen.

Wird es vorab eine Schadstoffanalyse geben?

Es wird von der MA34 Probebohrungen geben, aber sollten Schadstoffe gefunden werden liegt die Verantwortung beim Bauherrn. Die Kosten für die im Rahmen der Sanierung angetroffenen Sonderabfälle werden von der Vermieterin getragen.

Was ist, wenn kein Mietvertrag zustande kommt? Gibt es ein WUK Konzept für die Sanierung?

Es gibt noch keinen konkreten Plan B, da wir uns jetzt primär auf Plan A konzentrieren. Es gibt Berechnungen was die Erhaltung des Hauses und eine Sanierung pro qm kosten würde (nach diesen liegen die Kosten bei ca. 5 Euro pro qm). Eine Generalsanierung wäre finanziell nicht möglich und vielleicht auch nicht gewollt, da wir ein Haus sanieren würden für das wir keinen Vertrag haben. Es könnten weiterhin nur ‚Löcher gestopft‘ werden damit das Haus nicht (weiter) zerfällt und es zu keinen baupolizeilichen Sperrungen kommt, die aus sicherheitstechnischen Gründen erfolgen müssten.