KA - K-9/02
KA - K-10/02
KA - K-11/02

Die in der Sitzung des Gemeinderates am 29. Mai 2002 eingebrachten Prüfanträge betreffend die Prüfung der Vergabe der "Meierei im Stadtpark" wurden u.a. damit begründet, dass mit einem Interessenten ohne Angaben von Gründen und ohne Vornahme einer Ausschreibung ein Pachtvertrag abgeschlossen bzw. diesem ein Baurecht mit der Option zum Abschluss eines Kaufvertrages eingeräumt worden sei. Weitere Bewerber seien trotz ihres ausdrücklichen Interesses nicht berücksichtigt worden. Darüber hinaus weise der Baurechtsvertrag Bestimmungen zum Nachteil der Stadt Wien auf.

Die Prüfung ergab, dass für die nach einem jahrelangen Kündigungsverfahren neu zu vergebende "Meierei im Stadtpark" eine größere Anzahl an Interessenten vor allem aus der Gastronomie und aus der Immobilienbranche vorhanden war. Die Zielvorstellung der mit der Vergabe der "Meierei im Stadtpark" befassten Magistratsabteilung war jedoch nicht zuletzt auf Grund eines vorliegenden Gutachtens ausschließlich auf einen Betrieb mit hochklassiger Gastronomie gerichtet, was sowohl in der Auswahl der Bewerber als auch in der - nicht sehr transparenten - Bewertung der Angebote entsprechenden Niederschlag fand.

Mit dem als Bestbieter aus der Bewertung hervorgegangenen Bewerber wurde ein Baurechtsvertrag abgeschlossen und ein Bauzins auf der Basis des von der Magistratsabteilung 40 - Technische Grundstücksangelegenheiten ermittelten Verkehrswertes vereinbart. Der von einem unabhängigen Gutachter ermittelte zunächst höhere Verkehrswert, der im Verlauf der Prüfung des Kontrollamtes allerdings deshalb korrigiert wurde, weil dem Gutachter die Auflagen des Bundesdenkmalamtes nicht in vollem Umfang bekannt waren, war in die Festlegung des Bauzinses nicht eingeflossen.

Auch sind bei derartigen Rechtsgeschäften die Grundsätze des EU-Rechts zu beachten. Das Kontrollamt wies auf eine Leitlinie der Kommission für Verkäufe von Bauten oder Grundstücken der öffentlichen Hand hin, deren Einhaltung eine Kollision mit den Vorschriften über staatliche Beihilfen vermeiden hilft.

1. Prüfanträge

Zur Prüfung der Vergabe der "Meierei im Stadtpark" wurden drei Anträge gestellt:

(1) In der Sitzung des Gemeinderates vom 29. Mai 2002 wurde von den Gemeinderäten David Ellensohn und Günter Kenesei ein Beschlussantrag "betreffend Prüfung der Vergabe der Meierei im Stadtpark durch das Kontrollamt der Stadt Wien" eingebracht.

Dieser Antrag wurde damit begründet, dass es bei der Vergabe der "Meierei im Wiener Stadtpark" zur weiteren Nutzung mehrere Interessenten gegeben haben soll. Trotzdem sei ohne Angabe von Gründen und ohne Ausschreibung ein Pachtvertrag mit der "Steirereck Stadtpark GmbH" abgeschlossen worden.

Bei dem Areal handle es sich um ein Erholungsgebiet im dicht verbauten Gebiet. Da dies ein sowohl touristisch sensibler als auch verkehrstechnisch schwieriger Bereich sei, wären klare Ausschreibungskriterien notwendig gewesen. Darüber hinaus seien durch die fehlende Ausschreibung potenzielle Nutzer bzw. Nutzerinnen und Interessenten bzw. Interessentinnen vom Wettbewerb ausgeschlossen worden.

(2) Die Gemeinderäte Josef Wagner, Heinz-Christian Strache und Dr. Wilfried Serles brachten in der bereits erwähnten Sitzung des Gemeinderates einen Antrag auf Prüfung der Interessentensuche, der Bewerberauswahl und der Vertragsgestaltung mit der "Steirereck Stadtpark GmbH in Gründung" über ein Baurecht und die Einräumung einer Option zum Abschluss eines Kaufvertrags betreffend "Meierei im Stadtpark" durch das Kontrollamt ein.

In der Begründung wurde ausgeführt, zu dem in der Sitzung des Gemeinderatsausschusses "Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung" am 6. Mai 2002 mit Mehrheit beschlossenen Geschäftsstück AZ 02151/2002-GWS; MA 69-1-T-3/5/01-Pra, hätten der zuständige Stadtrat und Beamte des Magistrats auf die Fragen von Gemeinderäten über das Verfahren der Interessentensuche und der Auswahl eines Bewerbers keine Auskunft geben können. Der den Ausschussmitgliedern zur Einsicht vorgelegte Akt

habe keine Angaben über das vom Finanzressort (Magistratsabteilung 4) durchgeführte Verfahren und der zugunsten des "Steirerecks" getroffenen Entscheidung enthalten.

Es bestehe der Verdacht eines nicht ordnungsgemäßen Verfahrens und der Begünstigung des Bewerbers "Steirereck", weil

- eine Ausschreibung oder Interessentensuche unterlassen worden sei;

- mehrere Bewerber trotz schriftlich bekundeten Interesses und konkreter Angebote im Verfahren nicht berücksichtigt worden seien;

- diesen Bewerbern trotz mehrfacher Urgenzen und nach mündlicher Zusicherung durch den Dienststellenleiter der Magistratsabteilung 4 keine Konditionen bekannt gegeben worden seien;

- wesentliche Vorfragen (Zufahrt, Parkplätze) vor Abschluss des Vertrages nicht geklärt worden seien;

- die Vertragsbedingungen für den Bauberechtigten zum Nachteil der Stadt Wien so günstig gestaltet worden seien, dass der ohnehin geringe Bauzins von jährlich 72.600,-- EUR auf 18.150,-- EUR ermäßigt werde, wenn Gäste nach 19 Uhr nicht mit dem Pkw zufahren können und sich sogar auf Null reduziere, wenn keine Zufahrtsmöglichkeit gegeben sei;

- sich die Stadt Wien auf 99 Jahre binde, aber dem Bauberechtigten ein Rücktrittsrecht innerhalb der ersten drei Jahre einräume, wobei die Stadt Wien zwei Drittel der Investitionen dem Bauberechtigten zu ersetzen habe;

- dem Bauberechtigten zu jeder Zeit die Option zum Kauf der Grundflächen zum Schätzwert des Grundes offen stehe, womit im Falle der Ausübung der Option der Bauberechtigte auch grundbücherlicher Eigentümer des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes der Meierei werde, ohne dafür auch nur einen Euro zu bezahlen.

In diesem Zusammenhang wäre auch zu berücksichtigen, dass das "Steirereck" bereits 1998 das Haus Rasumovskygasse 2 von der Stadt Wien (Wiener Wohnen) zu einem sehr günstigen Kaufpreis von 943.220,-- EUR habe erwerben können.

(3) In der Sitzung des Gemeinderates am 29. Mai 2002 wurde zu Post Nr. 46 der Tagesordnung auch ein gleich lautender Beschluss-(Resolutions-)Antrag der Gemeinderäte Josef Wagner, Heinz-Christian Strache und Dr. Wilfried Serles betreffend die Prüfung der Interessentensuche, der Bewerberauswahl und der Vertragsgestaltung mit der "Steirereck Stadtpark GmbH in Gründung" über ein Baurecht und die Einräumung einer Option zum Abschluss eines Kaufvertrages bezüglich "Meierei im Stadtpark" durch das Kontrollamt eingebracht.

Die drei Anträge wurden dem Kontrollausschuss zugewiesen und von diesem in seiner Sitzung am 7. Oktober 2002 angenommen.

Die vom Kontrollamt unter Bedachtnahme auf die in den Prüfanträgen geäußerten Bedenken und Einwände vorgenommene Prüfung führte zu folgendem Ergebnis:

2. Vorgeschichte

2.1 Kündigung "Cobenzl" - "Bellevue"

Der vormalige Pächter der "Meierei im Stadtpark" und seine Familie standen viele Jahre in engen wirtschaftlichen Beziehungen zur Stadt Wien und hatten mehrere der zu vergebenden städtischen Gastronomiebetriebe samt Gast- und Schankgewerbeberechtigungen (Schankpachtbetriebe) gepachtet. Dies waren, wie anlässlich einer Prüfung im Jahre 1973 festgehalten wurde, die Betriebe "Kursalon" und "Meierei im Stadtpark" sowie "Bellevue" (jeweils Pächter Dr. J. H.) und "Cobenzl" (Pächterin Frau M. P., geb. H.). Schon damals wurden wirtschaftlich begründete Zweifel an einer optimalen Führung der Betriebe geäußert, die zur Kündigung bzw. Nichtverlängerung der Pachtverträge hinsichtlich der Restaurants "Bellevue" und "Cobenzl" führten (s. WB 1974, S. 118). Eine Neuvergabe des Restaurants "Bellevue" war nach Devastierungen und infolge des inzwischen eingetretenen schlechten Zustandes der Bausubstanz nicht möglich, sodass das Restaurantgebäude in der Folge abgerissen werden musste. Beim

Restaurant "Cobenzl" kam es zu ebenfalls starken Devastierungen (s. WB 1977, S. 103) und einem Brandschaden nach Brandlegung, ehe es gelang, im Jahre 1982 einen Pachtvertrag mit einem Gastronomen abzuschließen, dem u.a. überbunden wurde, auf eigene Kosten die Generalsanierung des Hauptgebäudes sowie des in einem eigenen Baukörper situierten Kaffee-Restaurants durchzuführen. Dieses Pachtverhältnis ist nach wie vor aufrecht. Der Pächter konnte die Bedingungen des Pachtvertrages erfüllen, das Pachterträgnis liegt dzt. um rd. 40 % über dem valorisierten Mindestpachtzins.

2.2 Pachtende und Verkauf "Kursalon"

Auch bei der Führung der verbliebenen Betriebe "Kursalon" und "Meierei im Stadtpark" traten Mängel auf. Vor allem vernachlässigte der Pächter die bauliche Instandhaltung der Objekte. Weiters waren bei der Restaurantführung im "Kursalon" hygienische Mängel festgestellt worden. Die mit der Verwaltung und Verpachtung der beiden Betriebe betraute Magistratsabteilung 42 - Stadtgartenamt sah sich infolge von Verletzungen der dem Pächter durch den Pachtvertrag auferlegten Verpflichtungen (vor allem aber, um eine irreversible Schädigung der Bausubstanz hintanzuhalten) veranlasst, beide Pachtverträge nach Zeitablauf nicht mehr zu verlängern. Die Folge war ein über mehrere Jahre und durch mehrere Gerichtsinstanzen gehender Rechtsstreit, ehe die Räumung vorgenommen werden konnte.

Die Betriebe des Herrn Dr. J. H. hatten im Jahr 1994, nachdem der Pachtvertrag für den "Kursalon" im Dezember 1989 abgelaufen war und eine gerichtliche Räumung per Februar 1995 erreicht wurde, zur Vermeidung der Räumung des "Kursalons" ein Kaufangebot für den Erwerb des "Kursalons" und der "Meierei im Stadtpark" gestellt. Dieses durch eine Bankgarantie abgesicherte Angebot belief sich auf 11,99 Mio.EUR (165 Mio.S), wovon auf die "Meierei im Stadtpark" 1,45 Mio.EUR (20 Mio.S) entfielen. Von der Stadt Wien wurde dieses Angebot mit der Begründung abgelehnt, dass sich beide Betriebe in einem Parkschutzgebiet befänden und ihr Verkauf der Bevölkerung nicht zugemutet werden könne. Die Ablehnung war aber nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass die Stadt Wien infolge der bisherigen (aus ihrer Sicht schlechten) Betriebsführung keinen der beiden Betriebe dem bisherigen Pächter, gleichgültig ob in Pacht oder in Ei-

gentum, überlassen wollte.

Fünf Jahre später, im Februar 1999, wurde der "Kursalon" an eine Immobiliengesellschaft (Firma A.), die sich verpflichtet hatte, den "Kursalon" baulich zu sanieren und dort höherwertige touristische Aktivitäten zu setzen, um 7,27 Mio.EUR (100 Mio.S) verkauft. Die Firma A. verkaufte das Objekt bereits 1½ Jahre später um den Betrag von 8,36 Mio.EUR (115 Mio.S) an eine Liegenschaftsverwertungs GmbH. Im Jahr 2002 wurden die Töchter des früheren Pächters als Gesellschafterinnen und Mag. I. H. sowie der frühere Pächter, der damals im 89. Lebensjahr stehende und inzwischen verstorbene Dr. J. H., als alleinvertretungsbefugte Geschäftsführer für die genannte GmbH in das Firmenbuch eingetragen. Das Ziel der Stadt Wien, die Übertragung des "Kursalons" an den bisherigen Pächter zu verhindern, konnte daher letztlich nicht erreicht werden.

2.3 Pachtende "Meierei"

Das Pachtverhältnis hinsichtlich der "Meierei im Stadtpark" begann im Jahr 1916, als mit der Mutter von Dr. J. H. ein Bestandvertrag abgeschlossen worden war. Der Betrieb florierte bis zum Jahre 1943, musste dann jedoch infolge der Ereignisse des 2. Weltkrieges bis zum Jahre 1948 geschlossen werden. Im Jahr 1949 wurde mit Frau H. ein neuer, bis Jahresende 1960 befristeter Bestandvertrag abgeschlossen. Nach deren Tod im Jahr 1955 trat Dr. J. H. in den Bestandvertrag ein und schloss im Jahr 1961 einen neuen, bis 31. Dezember 1979 befristeten Bestandvertrag mit der Stadt Wien ab. Nach dessen Ablauf wurde ein weiterer, bis 31. Dezember 1989 befristeter Bestandvertrag vereinbart.

Trotz entsprechender Bemühungen des Bestandnehmers war die Stadt Wien nicht bereit, nach Fristablauf einen weiteren Bestandvertrag abzuschließen und begehrte die Räumung des Bestandgegenstandes. Dagegen wehrte sich der Bestandnehmer und wandte ein, es handle sich nicht um einen Pacht-, sondern um einen Mietvertrag. Immerhin hätte schon seine Mutter im Obergeschoß der Betriebsstätte mit Billigung der Stadt Wien eine Wohnung eingerichtet und auch bewohnt. Zudem sei es den Investitionen seiner Mutter zu verdanken, dass nach den Schäden durch den Krieg die "Meierei

im Stadtpark" überhaupt revitalisiert habe werden können. Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehren der Stadt Wien dennoch statt. Diesem Urteil widersprach das Berufungsgericht, sodass ein Rekurs an den Obersten Gerichtshof notwendig wurde, welcher mit Entscheidung vom 6. Dezember 2000, Zl. 7 Ob 270/00g, das Räumungsbegehren der Stadt Wien für zulässig erklärte.

Der Pächter war allerdings noch immer nicht bereit, das Objekt zu räumen. Es war daher ein gerichtliches Räumungsverfahren in zwei Instanzen erforderlich, ehe das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht im September 2001 die zwangsweise Räumung mit 30. Oktober 2001 verfügte. Es bedurfte somit vom Ablauf des Bestandvertrages (31. Dezember 1989) bis zur tatsächlichen Räumung des Objekts (30. Oktober 2001) eines Zeitraumes von fast zwölf Jahren, ehe die Stadt Wien über das Objekt verfügen und somit eine Neuvergabe in die Wege leiten konnte.

3. Vergabebemühungen seitens der Magistratsabteilung 42

Bereits vor dem Ablauf des Bestandvertrages für die "Meierei im Stadtpark" erteilte der damals zuständige Stadtrat im Juli 1989 den Auftrag, für die Neuverpachtung eine "öffentliche Ausschreibung" vorzunehmen, wobei die Magistratsabteilung 4 ein Rahmenkonzept zu erstellen hatte. Angestrebt wurde die Führung des Betriebes als Kaffee-Restaurant entsprechend der vorhandenen Konzession mit dem Angebot von Mehlspeisen, gastronomischer Nachmittags- und Abendversorgung, kulturellen Veranstaltungen (wie Konzerten, Billard-, Kartentischen) u.ä.m. Die Erhaltung des Gebäudes sollte auf Kosten des Pächters erfolgen, der einen ganzjährigen Betrieb ab jeweils 10 Uhr vormittags zu gewährleisten gehabt hätte.

Tatsächlich erfolgte seitens der Magistratsabteilung 42 u.a. im Amtsblatt der Stadt Wien Nr. 32 vom 10. August 1989 eine "öffentliche Ausschreibung" der Verpachtung der "Meierei im Stadtpark" zur Führung eines Gastgewerbebetriebes in der Betriebsart eines (Kaffee-)Restaurants, vornehmlich im Stil eines traditionellen Wiener Kaffeehauses. In der Ausschreibung, die eine Frist zur Angebotslegung bis 22. September 1989 vorsah, behielt sich die Stadt Wien neben dem Recht der freien Auswahl unter den Bietern auch vor, alle Angebote abzulehnen. Eine derartige Vorgangsweise war

nach der damals geltenden Rechtslage zulässig.

Zusätzlich wurden von der angeführten Dienststelle Anfang 1990 Interessentenerhebungen in der Nachfolgerbörse der Wiener Handelskammer vorgenommen und die dabei ermittelten 17 möglichen Interessenten angeschrieben. Allen Interessenten wurde mitgeteilt, dass wegen des in seiner Dauer nicht abschätzbaren Kündigungsverfahrens nicht vorhergesagt werden könne, wann mit der Verfügbarkeit des Lokals zu rechnen sei.

Am 2. März 2001 übergab die Magistratsabteilung 42 sämtliche Unterlagen über die bis zu diesem Zeitpunkt bekannten Interessenten an der "Meierei im Stadtpark" an die Magistratsabteilung 4 - Allgemeine Finanz- und Wirtschaftsangelegenheiten; Abgaben. Aus den Unterlagen ging hervor, dass im Stadtgartenamt bis zu diesem Zeitpunkt insgesamt 24 Pachtansuchen eingegangen waren, wovon nur eines aus dem Jahr 1989 stammte. Zu diesen Pachtansuchen kamen zwei Kaufangebote, von denen eines (vom 10. November 1998) von Frau Mag. H. stammte.

4. Bewertung der "Meierei"

4.1 Sachliche Bewertung

Im Verlaufe des gerichtlichen Kündigungsverfahrens wie auch anlässlich der Neuvergabe kam es zu mehreren Begutachtungen der "Meierei im Stadtpark". So erfolgte im Auftrag von Dr. J. H. eine mit 1. Oktober 1995 datierte gutächtliche Stellungnahme eines Sachverständigen für alle Bereiche der Gastronomie und Tourismuseinrichtungen, die im Wesentlichen Folgendes aussagte:

Am Standort werde ein typisch wienerisches Kaffee-Restaurant mit einem breiten Angebot an Mehlspeisen betrieben. Standortnachteile seien mangelnde Erreichbarkeit, Geruchsbelästigung durch den Wienfluss sowie den benachbarten, einzigen Hundeauslaufplatz des Stadtparks, Gelsenplage und Sicherheitsmängel im Park (Drogenszene). Dazu komme ein Unterangebot an Parkplätzen in der näheren Umgebung. Es sei nur ein Sommer- und ein Tagesbetrieb sinnvoll. Das Publikum sei hauptsächlich älteres Wiener Stammpublikum, für Fremde sei das Lokal schwer sichtbar, zudem sei

die schöne Sitzterrasse vom Eingangsbereich aus nicht erkennbar.

Ein im Oktober 1995 von einem (anderen) Sachverständigen für den Tourismus erstelltes Gutachten schloss damit, dass "der Standort Meierei Stadtpark mangels Einsehbarkeit, Beschilderung, Autoerreichbarkeit und Geräusch- und Geruchsbelästigung als inferior zu betrachten" sei.

Vom Institut für Fremdenverkehrsentwicklung wurde im Auftrag des Bezirksgerichts Innere Stadt am 30. September 1997 die nachstehende Expertise verfasst:

- Errichtung vor 95 Jahren als Milchtrinkhalle,
- Baukörperzustand veraltet, seit langem keine baulichen Investitionen erfolgt,
- Bekanntheitsgrad der "Meierei" rückläufig,
- derartige Lokale könnten nur als Haubenlokaltyp oder durch Ausflugsverkehr rentabel geführt werden, wobei der Ausflugsverkehr als gering eingestuft wurde,
- zum Haubenlokal sei fraglich, ob die dafür notwendigen Investitionen letztlich rentabilisierbar wären,
- der Gästemix bestehe aus 50 % älteren und 10 % jüngeren Stammgästen, 35 % Touristen und 5 % Zufallsgästen,
- die Meierei in der derzeitigen Führung sei ein saisonaler Randlagenbetrieb.

4.2 <u>Bewertung unter Berücksichtigung des Investitionsbedarfs</u>

4.2.1 Von der Magistratsabteilung 40 - Technische Grundstücksangelegenheiten wurde im Mai sowie im August 2001 der Verkehrswert der Liegenschaft gutächtlich ermittelt. Hinsichtlich der Grundfläche im Ausmaß von 1.900 m² wurde von einem gebundenen Grundwert (d.h. unter Berücksichtigung der Verbauung) in der Höhe von 436,04 EUR (S 6.000,--) je m² ausgegangen. Da die Bebauungsbestimmungen für die Liegenschaft exakt auf das Meiereigebäude abgestimmt sind, vertrat die Magistratsabteilung 40 die Ansicht, der gebundene Grundwert könne mit dem fiktiven Freigrundwert gleichgesetzt werden.

Für den Gebäudewert war maßgeblich, dass bei einer technischen Lebensdauer von

150 Jahren das 99 Jahre alte Objekt noch über eine technische Restlebensdauer von 51 Jahren verfügt. Bei fiktiven Neubaukosten von insgesamt 1,662 Mio.EUR (22,875 Mio.S) und unter Berücksichtigung wertmindernder Faktoren (Alter, schlechter Bauzustand durch Reparaturrückstau, Fehlen einer Winterheizung, Denkmalschutz) sowie werterhöhender Faktoren (repräsentatives Objekt) ergab sich folgender Verkehrswert:

Grundwert (= fiktiver Freigrundwert)	828.500,-- EUR	(11,40 Mio.S)
Gebäudezeitwert (Neubauwert abzüglich 62 %)	632.000,-- EUR	(8,70 Mio.S)
Sachwert gesamt (= Verkehrswert gerundet)	1.460.500,-- EUR	(20,10 Mio.S)

4.2.2 In Ergänzung zu dem von den Amtssachverständigen der Stadt Wien erstellten Gutachten wurde von der Magistratsabteilung 4 ein weiteres Gutachten bei der Firma M. in Auftrag gegeben, welches am 15. November 2001 vorlag. Dieses umfasste ein Baugutachten, eine Sachwertschätzung und eine Ertragswertschätzung. Im Baugutachten wurde die "Meierei" als geeignet für diverse Veranstaltungen, wie Clubbings sowie für den Betrieb eines Restaurants und Cafés bezeichnet. Hervorgehoben wurde der überwiegend schlechte bauliche Zustand der Fassaden, des Mauerwerks, Daches, Innenraumes, der Fenster und Türen, Verblechungen, Terrasse und Technik. Dazu kam ein Rattenproblem infolge der Wienflussnähe. Die notwendigen Sanierungskosten wurden mit 596.000,-- EUR (8,20 Mio.S) beziffert. Festgehalten wurde auch, dass der bisherige Bestandnehmer jene Instandhaltungsarbeiten, zu deren Vornahme er vertraglich verpflichtet war, seit längerer Zeit nicht mehr vorgenommen hatte.

Bei der Verkehrswertermittlung auf Grundlage des Sachwerts kam der Gutachter zu folgenden Werten:

Grundwert mit 45 % Abschlag infolge der Verbauung	1.367.000,-- EUR	(18,81 Mio.S)
Bauzeitwert (Neubauwert abzüglich 65 %)	635.000,-- EUR	(8,73 Mio.S)
Sachwert gesamt = Verkehrswert (gerundet)	2.001.000,-- EUR	(27,54 Mio.S)

Auf Grund der Ertragswertrechnung wurde der Gebäudewert mit rd. 630.000,-- EUR

(8,67 Mio.S) beziffert, woraus sich für das Gebäude ein Verkehrswert (Mittel aus Sach- und Ertragswert) von rd. 632.000,-- EUR (8,703 Mio.S) errechnete.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes war der Gutachter von einem Denkmalschutz gem. § 2 Denkmalschutzgesetz ausgegangen. Einschränkungen der Möglichkeit baulicher Maßnahmen im Rahmen der bestehenden Bebauungsbestimmungen waren in die Erstellung des Gutachtens nicht eingeflossen.

Wie aus einer Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes vom 12. Februar 2002 hervorging, stelle die ehemalige zwischen 1901 und 1903 errichtete Milchtrinkhalle einen integralen und wichtigen Bestandteil der Wienflussverbauung dar, wobei vor allem die zum Fluss gerichtete Ansicht der Meierei als architektonischer Akzent verstanden werden müsse. Dies implizierte aus der Sicht des Bundesdenkmalamtes eine weitgehend unveränderte Erhaltung dieser Vedute, d.h. eine Veränderung durch zeitliche Zubauten oder eine Überbauung des Objektes - wie dies durch die Flächenwidmung möglich wäre - sei kontraproduktiv und daher nicht vorstellbar.

Diese Stellungnahme des Bundesdenkmalamtes veranlasste den Gutachter, infolge des damit verbundenen erheblich größeren Sanierungsaufwandes und der deutlichen Einschränkungen des Entwicklungs- und Erweiterungspotenzials des Objektes, den von ihm ursprünglich errechneten Verkehrswert von rd. 2 Mio.EUR mit einem Abschlag von 25 % zu versehen, sodass sich lt. den mit 6. Mai 2003 datierten Berechnungen der Verkehrswert der Liegenschaft nunmehr auf 1,50 Mio.EUR bemisst.

4.2.3 Zu den beiden Gutachten war anzumerken, dass diese in der Bewertung des Zeitwerts der Baulichkeiten zu einem fast gleich lautenden Ergebnis kamen. Hinsichtlich des gebundenen Grundwertes lag das ursprünglich erstellte Gutachten der Firma M. mit 1,367 Mio.EUR (18,81 Mio.S) um rd. 65 % höher als jenes der Magistratsabteilung 40 (0,83 Mio.EUR bzw. 11,40 Mio.S). Seitens der Magistratsabteilung 40 waren nämlich die Nachteile des Standortes im Gutachten des Amtssachverständigen berücksichtigt worden, während seitens der Firma M. der Standort ursprünglich ohne Einschränkungen als "sehr attraktiv" bewertet worden war. Durch die nachträgliche Redu-

zierung des Verkehrswertes ergab sich bei der Firma M. ein gebundener Grundwert von rd. 867.000,-- EUR (11,93 Mio.S) und damit eine weit geringere Abweichung zum Gutachten der Magistratsabteilung 40.

Ob die Firma M. auch eine Neubewertung des mit 2,48 Mio.EUR (34,20 Mio.S) festgesetzten fiktiven Freigrundwertes als erforderlich erachtete, ging zwar aus dem Nachtragsgutachten nicht hervor, doch wurde anlässlich einer telefonischen Rückfrage dem Kontrollamt bestätigt, dass der fiktive Freigrundwert in der vorgenannten Höhe zu bemessen sei. Die Firma M. setzte somit zum Unterschied von der Magistratsabteilung 40 den fiktiven Freigrundwert weit höher an als den gebundenen Grundwert.

Diese Unterscheidung erschien aus der Sicht des Kontrollamtes auch begründet. Wäre nämlich die Grundfläche nicht durch ein sanierungsbedürftiges denkmalgeschütztes Objekt belastet, könnte im Rahmen der Bebauungsbestimmungen ein neues zweckentsprechendes Gebäude errichtet werden, woraus sich eindeutig ableiten ließ, dass der fiktive Freigrundwert höher anzusetzen war als der gebundene Grundwert.

5. Verfolgung der Interessentenanfragen durch die Magistratsabteilung 4

Nachdem bekannt geworden war, dass durch das OGH-Urteil die Rechtmäßigkeit der Nichtverlängerung des Bestandvertrages bestätigt wurde, langten in der Magistratsabteilung 4 19 auf die Anpachtung bzw. den Ankauf gerichtete Anfragen bzw. Angebote ein, die zum Großteil aus dem Jahr 2001 stammten. Diese wurden ebenso wie vier Angebote, die an die Magistratsabteilung 42 gegangen waren, in der weiteren Interessentensuche berücksichtigt und die Interessenten wie folgte zugeordnet:

Gastronomiebetriebe	6 Interessenten
Veranstalter von Events	3 Interessenten
Immobilien-Verwertungen	4 Interessenten
Beratungsunternehmen	3 Interessenten
Sonstige (nicht eindeutig zuordenbar)	7 Interessenten
zusammen	23 Interessenten

Von den erwähnten Angeboten bzw. Anfragen kamen 21 aus Wien, eines aus Kärnten und eines aus Tirol. Die vier Kaufangebote lagen zwischen 1,45 Mio.EUR und 1,89 Mio.EUR (20 bis 26 Mio.S).

5.1 Zielvorstellungen der Magistratsabteilung 4

Bei den Überlegungen hinsichtlich der Verwertung der "Meierei im Stadtpark" hatte die damit federführend befasste Magistratsabteilung 4 die Zielsetzung, dass an diesem Standort vor allem eine Gastronomie in hoher Qualität geboten werden sollte. Zusätzlich sollte ein künftiger Betreiber ohne diesbezügliche Zuschussleistung durch die Stadt Wien im Stande und bereit sein, den erforderlichen Sanierungsaufwand für das desolate Gebäude unter Berücksichtigung der sich aus dem Denkmalschutz ergebenden Anforderungen zu finanzieren. Auf die Bemühungen der Magistratsabteilung 42, durch eine Interessentensuche (u.a. mittels Einschaltung im Amtsblatt der Stadt Wien) sowie durch Heranziehung der Nachfolgerbörse der Wiener Handelskammer einen geeigneten Pächter zu finden, wurde insoweit zurückgekommen, als von der Magistratsabteilung 4 vier daraus resultierende Bewerbungen in die engere Auswahl einbezogen wurden. Die übrigen Bewerbungen entsprachen lt. den Schlussfolgerungen der Magistratsabteilung 4 teilweise den Anforderungen nicht bzw. waren durch das überlange Freimachungsverfahren nicht mehr aktuell. Abgesehen von den vier genannten Bewerbungen langten - wie bereits erwähnt - unaufgefordert 19 weitere Bewerbungen von Gastronomen, Immobilienmaklern, Beratungsunternehmen, Eventveranstaltern und sonstigen Interessenten ein.

Unter den Bewerbungen waren u.a. auch die Eigentümer des Lokals "Steirereck", die am 25. Mai 2001 zunächst ihr grundsätzliches Interesse bekundeten und am 30. November 2001 einen Architektenentwurf für einen Umbau des Lokals vorlegten, der mit dem Bundesdenkmalamt abgesprochen war. Wenngleich dieses Projekt und auch der Bewerber den Zielvorstellungen der Stadt Wien entsprachen, erfolgte zunächst dessen Bewertung im Vergleich zu den übrigen eingelangten Angeboten.

Als Grundlage für die Bewertung wurde folgende Zielvorstellung definiert: "Die Meierei soll als qualitativ erstklassiges Restaurant ausgestaltet werden. Dabei ist unter den Be-

werbern eine Abstufung entsprechend ihrer Einschätzung in einschlägigen Publikationen vorzunehmen. Das Qualitätskriterium ist mit einem 50 %-Anteil in die Bewertungsmatrix aufzunehmen. Bewerber, die keine einschlägige Tätigkeit nachweisen können (z.B. Immobilienmakler, Realitätenvermittler, Consultingunternehmen) sind auszuschließen. Bewerber, bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie den Restaurantbetrieb nicht selbst führen, sondern beabsichtigen, diesen in Form einer Pacht oder eines Bestandverhältnisses zu vergeben, sind im Interesse der direkten Verantwortlichkeit des Vertragspartners gegenüber der Stadt Wien ebenfalls auszuschließen.

Die Flächen befinden sich inmitten des geschlossenen Areals des Stadtparks und grenzen an keine öffentliche Verkehrsfläche. Daher ist aus grundtechnischer Sicht kein Verkauf der Grundfläche, sondern nur die Begründung eines Baurechts zweckmäßig.

Beim künftigen Nutzer ist sicherzustellen, dass dieser die Gebäude samt Inventar in einwandfreien, gebrauchsfähigen Zustand bringt und erhält. Er ist darüber hinaus zu verpflichten, den Gastgewerbebetrieb den behördlichen Vorschriften (gewerbe- bzw. betriebsanlagenrechtlichen Auflagen) entsprechend zu führen und damit zusammenhängende Erhaltungs- und Investitionsarbeiten auf eigene Kosten vorzunehmen. Die Bewerber sind auch dahingehend zu prüfen, ob Bereitschaft besteht, den Betrieb ganzjährig ununterbrochen zu führen."

5.2 Bewertung der Angebote

Für die Bewertung jener fünf Angebote, die in die nähere Auswahl kamen, wurden von der Magistratsabteilung 4 ein Kriterienkatalog und eine Gewichtung erstellt. Danach waren für die Gesamtbewertung (100%) folgende Kriterien bestimmend:

gastronomische Erfahrung	25 %
Renommee des Interessenten (z.B. Hauben)	25 %
direkte Verantwortlichkeit	10 %
parkgerechte Nutzung (ruhig, sauber)	10 %
tourismusfördernde Nutzung (attraktiv)	10 %
finanzielles Angebot bzw. Höhe der Investitionen	20 %

Die Bewertung wurde nach Angaben der Magistratsabteilung 4 (um weitere zeitliche Verzögerungen und Interventionen zu vermeiden) ohne Rücksprache mit den Interessenten vorgenommen.

Hinsichtlich der Details der Bewertung zeigte die Einschau, dass zahlreiche Bewerber mit der Begründung ausgeschieden wurden, sie planten keine eigenverantwortliche Restaurantführung mit direkter Verantwortung gegenüber der Stadt Wien bzw. sie wären nicht einschlägig tätig oder würden keine entsprechende Qualität anbieten.

Diese Festlegungen erfolgten ohne entsprechende Rückfragen bei den Bewerbern. So war beispielsweise von einem Bewerber ein konkretes Konzept für einen international ausgerichteten Restaurantbetrieb vorgelegt worden, dieser jedoch (ohne Nachforschungen vorgenommen zu haben) mit der Anmerkung "keine erstklassige Gastronomie" beurteilt.

Bezüglich des in die vergleichende Bewertung aufgenommenen Bewertungskriteriums "direkte Verantwortlichkeit" wurde festgestellt, dass die Bewerber unterschiedlich (mit zwischen 30 und 90 Punkten) bewertet wurden. Die Magistratsabteilung 4 führte hiezu aus, dass sich das Kriterium "direkte Verantwortlichkeit" aus den Komponenten persönliches Engagement und Konzentration auf einen Standort zusammensetzte. Ein zu erwartender "Filialbetrieb" wurde geringer bewertet.

Die Beurteilung der Bewerbungen wurde zweifellos dadurch erschwert, dass sie auf Grund unterschiedlich aussagekräftiger Bewerbungsunterlagen - ein Unternehmen erstellte ein detailliertes Konzept für den Betrieb, ein Gastronom legte einen Lebenslauf vor - sowie im Internet eingesehener Unterlagen erfolgte. Da es auch keine Rückfragen bei den Bewerbern gab, konnten die Bewertungskriterien "parkgerechte Nutzung (ruhig, sauber)" und "tourismusfördernde Nutzung (attraktiv)" nach Ansicht des Kontrollamtes großteils nur basierend auf dem sichtbaren Ambiente der gegenwärtig von den Interessenten betriebenen Gastronomie - mit Ausnahme des Bewerbers aus Tirol - beurteilt werden.

Die endgültige Bewertung ergab folgende Reihung:

1. Restaurant "Steirereck"	720 Punkte
2. Cafe Restaurant P. GmbH	470 Punkte
3. Gastronom S.	460 Punkte
4. O. Wien Betriebsges.m.b.H.	420 Punkte
5. S. & H. Gastronomie GmbH & Co KG	360 Punkte

Wie eine Rücksprache mit der Magistratsabteilung 59 - Marktamt ergab, war diese Reihung aus gastronomischer Sicht plausibel nachvollziehbar. Zwar wiesen alle Küchen gleichermaßen eine sehr gute Küchenführung und eine makellose Hygiene auf, was jedoch die Exklusivität des Angebots und die Forderung der Stadt Wien nach erstklassiger Qualität betraf, war das "Steirereck" sicherlich an die Spitze zu setzen.

Nach der vorgenommenen Bewertung wurden ausschließlich mit den Eigentümern des Restaurants "Steirereck" Verhandlungen hinsichtlich der Vergabebedingungen für die "Meierei im Stadtpark" aufgenommen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 4:

Der Darstellung des Kontrollamtes ist beizupflichten, ergänzend jedoch anzumerken, dass die Magistratsabteilung 4 über die Bewerbungen hinausgehende Informationen über die wirtschaftliche Lage der in Wien ansässigen Bewerber verfügte, deren Aufnahme in die Bewertungsmatrix aus Gründen einer Ungleichbehandlung von Bietern außerhalb Wiens nicht in Betracht kam. Es darf aber z.B. darauf hingewiesen werden, dass gegen einen vom Kontrollamt angeführten Bewerber - abgesehen von der Einstufung als "keine erstklassige Gastronomie" - schwere Bedenken wirtschaftlicher Art bestanden.

6. Vertragsabschluss "Steirereck"

Grundlage für die Vertragsbedingungen war eine gutächtliche Äußerung der Magistrats-

abteilung 40 vom 8. Mai 2001. Danach handelte es sich um eine Fläche von rd. 1.900 m² inkl. Meiereigebäude, Terrasse und Garten. Die Widmung lautet auf Parkschutzgebiet. Da ein Anschluss an eine öffentliche Verkehrsfläche nicht gegeben sei, sollte kein Verkauf der Grundfläche, sondern nur ein solcher des Gebäudes in Form einer Baurechtsvergabe erwogen werden. Der Bauzins sollte im Verhältnis zum fiktiven Freigrundwert von 436,04 EUR (S 6.000,--) je m² (identisch mit dem gebundenen Grundwert) oder umsatzbezogen berechnet werden. Der Verkehrswert des Gebäudes betrug 632.000,-- EUR (8,70 Mio.S).

Am 16. August 2001 hielt die Magistratsabteilung 69 - Rechtliche und administrative Grundstückangelegenheiten in einem Aktenvermerk fest, dass von der Magistratsabteilung 64 - Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten in einer Beurteilung geäußert worden sei, es sei trotz fehlendem direkten Zugang zum öffentlichen Gut ein Verkauf der Grundfläche samt Baulichkeiten möglich. Zwar sei das Befahren des Parks grundsätzlich verboten, doch sei für die Zufahrt zum Gebäude eine Ausnahmebewilligung denkbar. Diese Rechtsmeinung öffnete für die Vergabe der "Meierei im Stadtpark" eine Alternative, die bis dahin nur mit großen Einschränkungen in Betracht gezogen worden war und bewog die Magistratsabteilung 40, ihr Gutachten vom 2. Mai 2001 am 30. August 2001 um die Angabe eines Verkehrswertes in der Höhe von 1,46 Mio.EUR (20,10 Mio.S), der bei einem Kauf als Grundlage zu dienen hätte, zu ergänzen.

Bei weiteren Vorbesprechungen wurde zunächst die Errichtung von 20 Parkplätzen erwogen, jedoch deswegen wieder verworfen, weil seitens des Bundesdenkmalamtes eine Unterschutzstellung des Stadtparks beabsichtigt war. Vielmehr sollte im Bereich des Münzamtes ein Parkstreifen eingerichtet werden.

Ein Pachtvertrag wurde für unzweckmäßig erachtet, weil der in beträchtlicher Höhe erforderliche Investitionsaufwand ausschließlich vom künftigen Betreiber aufgebracht werden sollte und bei einer Pacht für diesen keine Möglichkeit für eine grundbücherliche Sicherstellung allfälliger Kredite gegeben gewesen wäre. Hingegen besteht eine derartige Möglichkeit bei einem Baurecht, bei welchem zusätzlich zum städtischen

Grundeigentum im Grundbuch eine Baurechtseinlage geschaffen wird, welche für eine Besicherung von Krediten herangezogen werden kann.

Der Bauzins wurde zunächst ausgehend vom Verkehrswert, wie er lt. Gutachten der Magistratsabteilung 40 mit 1,46 Mio.EUR (20,10 Mio.S) für einen allfälligen Verkauf festgelegt worden war, berechnet. Bei Annahme einer Verzinsung von 5 %, wie sie bei gewerblichen Baurechten üblich ist, resultierte daraus nach einer geringfügigen Abrundung ein jährlicher wertgesicherter Bauzins in der Höhe von 72.600,-- EUR (1 Mio.S).

Durch die Heranziehung des Gesamtverkehrswertes - der sich aus dem Grundwert zuzüglich dem Gebäudezeitwert zusammensetzt - für die Berechnung des Bauzinses wurde berücksichtigt, dass eine Eigentumsübertragung des Gebäudes der "Meierei Stadtpark" zu erfolgen hatte, um ein Baurecht begründen zu können.

7. Beurteilung der Verwertung der "Meierei" unter Berücksichtigung der in den Prüfanträgen aufgeworfenen Fragen

7.1 Unterlassung einer Ausschreibung oder Interessentensuche

Hinsichtlich der Unterlassung einer Ausschreibung oder Interessentensuche war vorerst anzumerken, dass derartige Geschäftsfälle zwar weder in den Geltungsbereich des Wiener Landesvergabegesetzes noch in jenen der Vergabebestimmungen der Stadt Wien fallen, nach der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien aber alle Angelegenheiten mit finanziellen oder wirtschaftlichen Auswirkungen unter Bedachtnahme auf den zu erreichenden Verwaltungszweck nach dem Grundsatz der größtmöglichen Wirtschaftlichkeit zu besorgen sind (§ 38 GOM).

Aus dieser Sicht schien die Gewichtung des finanziellen Angebotes (bzw. der Höhe der Investition) mit 20 % im Rahmen der Gesamtbewertung als niedrig. Letztlich kam dieses Kriterium auch nicht zum Tragen, weil von den fünf in die Bewertung einbezogenen Bewerbern keine konkreten finanziellen Angebote vorlagen.

Bei der Beurteilung der Verwertung der "Meierei im Stadtpark" waren jedoch Grundsätze des EU-Rechts zu berücksichtigen, worauf im vorliegenden Bericht in der ab-

schließenden Empfehlung des Kontrollamtes eingegangen wird.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 4:

Es wurde der Bewerber mit der größten zu erwartenden Umweltrentabilität und nach Maßgabe der im Auftrag des Bezirksgerichtes Innere Stadt vom 30. September 1997 vom Institut für Fremdenverkehrsentwicklung verfassten Expertise (Haubenlokal) ausgewählt. Im Hinblick auf die Zielsetzung der Verwertung der Meierei hat die Magistratsabteilung 4 die Gewichtung des finanziellen Angebotes nur mit 20 % bewertet. Damit sollten Spekulationsangebote, bei denen eine Rendite nur bei exzessiver Nutzung ("Touristenfallen") vorstellbar gewesen wäre, ausgeschlossen werden. Deshalb wurde letztlich von diesem Teil der Bewertung Abstand genommen.

7.2 Mangelnde Kommunikation und Nichtberücksichtigung von Bewerbern

Zum Unterschied von den Bemühungen der Magistratsabteilung 42, die "Meierei im Stadtpark" in Form einer gezielten Interessentensuche zu vergeben, wurde eine solche von der Magistratsabteilung 4, die nach Freimachung des Objekts die Verwertung betrieb, aus Zeitgründen nicht vorgenommen. Vielmehr baute die Magistratsabteilung 4 auf bereits vorliegenden oder nachfolgend eingelangten Interessentenschreiben bzw. konkreten Bewerbungen und Kaufangeboten auf.

Da letztere unaufgefordert einlangten, sah sich die Magistratsabteilung 4 nicht veranlasst, besonderen Kontakt zu diesen Interessenten bzw. Bewerbern aufzunehmen; sie entschied sich letztlich für jenen Bewerber, der ihrer Zielvorstellung der Einrichtung einer Spitzengastronomie nahe kam. Diese Vorgangsweise entsprach zwar den Intentionen der ursprünglich mit der Interessentensuche betrauten Magistratsabteilung 42 (die die Interessentensuche zwar als "öffentliche Ausschreibung" bezeichnet, sich aber eine freihändige Vergabe vorbehalten hatte), jedoch nicht mehr der inzwischen grundlegend anderen Rechtslage.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 4:

Die Magistratsabteilung 4 kann der implizierten Feststellung des Kontrollamtes, dass im Zeitpunkt der Vergabe nicht entsprechend der geltenden "verbindlichen" Rechtsnormen vorgegangen wurde, nicht beipflichten. Nachdem die "inzwischen grundlegend andere Rechtslage" vom Kontrollamt nicht näher definiert wurde, vermeint die Magistratsabteilung 4, dass damit die unter Punkt 8.3 vom Kontrollamt angeregte künftige Vorgangsweise bei derartigen Rechtsgeschäften gemeint ist.

Die Magistratsabteilung 4 wird dieser Anregung selbstverständlich nachkommen, erlaubt sich aber die Anmerkung, dass es sich bei der vom Kontrollamt angezogenen "Mitteilung der Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand", Amtsblatt Nr. C 209 vom 10. Juli 1997, um eine "Empfehlung" handelt. Lt. Vertrag über die Europäische Union und dem Vertrag zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft (2002), Dokument 2002/C 325/01 Kapitel 2, Artikel 249, letzter Satz, sind derartige Empfehlungen nicht verbindlich.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Die vom Kontrollamt angeführte Empfehlung der Kommission soll einerseits bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken der öffentlichen Hand eine Kollision mit den Vorschriften über staatliche Beihilfen vermeiden helfen, andererseits bezeichnet sie eindeutig jene derartigen Verkäufe, die bei der Kommission angemeldet werden sollten. Letzteres trifft für alle Veräußerungen zu, die weder auf Grund eines allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahrens an den meistbietenden oder einziger Bieter erfolgten noch mindestens zu dem von unabhängigen Sachverständigen festgelegten Marktwert getätigt wurden.

Was den in den Prüfanträgen enthaltenen Hinweis betrifft, dass Bewerbern trotz mehrfacher Urgenzen und nach mündlicher Zusicherung durch den Dienststellenleiter der Magistratsabteilung 4 keine Konditionen bekannt gegeben worden seien, führte der erwähnte Dienststellenleiter aus, es sei tatsächlich mehrfach zu telefonischen Kontakten mit Interessenten für die "Meierei im Stadtpark" gekommen. Bei diesen Gesprächen sei es jedoch ausschließlich um Kaufkonditionen gegangen. Da damals seitens der Magistratsabteilung 4 davon ausgegangen wurde, ein Verkauf sei mangels Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche nicht möglich, habe nur die bedingte Zusage gegeben werden können, im Falle eines Verkaufs entsprechende Konditionen bekannt zu geben. Mit den Eigentümern des "Steirerecks" sei zunächst nicht hinsichtlich eines möglichen Verkaufs, sondern wegen einer Vergabe in Baurecht verhandelt worden. An einer derartigen Vergabe sei von den übrigen Interessenten kein Interesse geäußert worden. Erst in der Endphase der Verhandlungen mit den Eigentümern des "Steirerecks" sei infolge eines Gutachtens der Magistratsabteilung 64 die Möglichkeit eines Verkaufs trotz fehlender Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche eröffnet worden und dann als Option in den Baurechtsvertrag eingeflossen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 4:

Zum Gesprächsverhalten der befassten Dienststelle ist anzuführen, dass die Gespräche zum Großteil im Vorfeld der Festlegung der Bewertungskriterien geführt wurden und daher sehr allgemein gehalten waren. Auch aus nachträglicher Sicht war diese Vorgangsweise richtig und hat verhindert, dass mit Bewerbern, die den wichtigsten Kriterien (gastronomische Erfahrung, Renommee) nicht entsprachen, fruchtlose Gespräche über fiktive Konditionen, die letztlich nicht ausschlaggebend waren, geführt worden wären.

7.3 Mögliche finanzielle Nachteile durch fehlende Klärung von Vorfragen (Parkplätze, Zufahrt) vor Abschluss des Baurechtsvertrages

Der prüfgegenständliche Baurechtsvertrag mit der damals in Gründung befindlichen Steirereck Stadtpark GmbH wurde vom Gemeinderat am 29. Mai 2002 genehmigt und die verbücherungsfähigen Urkunden am 11. November bzw. 10. September 2002

unterfertigt. In Pkt. 2 des Vertrages ist angeführt, die Stadt Wien werde dem Bauberechtigten die zur Adaptierung und Revitalisierung und zum Betrieb der hochwertigen Gastronomie erforderlichen Zufahrtsmöglichkeiten gewährleisten.

Weiters wurde in Pkt. 5 des Baurechtsvertrages eine Bestimmung aufgenommen, nach der sich der Bauzins (72.600,-- EUR) vorbehaltlich weiter gehender Ansprüche des Bauberechtigten jedenfalls auf 25 % des vereinbarten Bauzinses ermäßigt, wenn Gäste der vertragsgemäß auf der vertragsgegenständlichen Grundfläche betriebenen Gastronomie nach 19 Uhr nicht mit Pkw (Taxi oder Privat-Pkw) zufahren können; er vermindert sich auf Null, wenn während der Betriebszeiten überhaupt keine Zufahrt möglich ist.

Die Problematik war darin zu sehen, dass Lösungsansätze hinsichtlich der Zufahrts- und Parkplatzfrage erst mit der tatsächlichen Freimachung der "Meierei im Stadtpark" per 31. Oktober 2001 in Angriff genommen wurden. Durch die kurze Zeitspanne bis zur Vertragsgenehmigung (29. Mai 2002) war eine einvernehmliche Lösung erst nach Vertragsabschluss möglich, wodurch sich der Baurechtsnehmer veranlasst sah, entsprechende Sicherheiten im Baurechtsvertrag vorsehen zu lassen.

Nach Ansicht des Kontrollamtes wäre es zweckmäßig gewesen, die Lösung der Zufahrtsfrage rechtzeitig zu finden. Dies auch deshalb, weil immer der Wille bestand, die "Meierei im Stadtpark" als Restaurant betreiben zu lassen. Was den im Baurechtsvertrag verankerte Entfall des Bauzinses für den Fall, dass keine Zufahrt möglich sein sollte, betrifft, warf dies die Frage auf, ob ohne eine mögliche Zufahrt die dadurch ausgelösten Erschwernisse den Verkehrswert von Grundstück und Gebäude, der die Grundlage für den vereinbarten Bauzins bildet, zur Gänze aufwiegen können. Da die Vertragsbedingungen allerdings Bestandteil des Beschlusses des Gemeinderates vom 29. Mai 2002 waren, entzogen sie sich einer Beurteilung durch das Kontrollamt.

Hinsichtlich der Parkplätze wurde zunächst erwogen, solche unmittelbar neben der "Meierei im Stadtpark" vorzusehen. Von dieser Möglichkeit wurde vor allem infolge der zu erwartenden Unterschutzstellung des Stadtparks durch das Bundesdenkmalamt

Abstand genommen. Vielmehr wurde erwogen, im Zuge einer Generalsanierung des bevorrangten Straßenzuges Am Heumarkt (ehemalige Bundesstraße B 1) zusätzliche Parkmöglichkeiten zu schaffen. Die Planung der Straßensanierung Am Heumarkt wurde dahingehend abgeändert, als Taxistandplätze und ein zusätzlicher Parkstreifen entlang des Stadtparks vorgesehen wurden. Die Gespräche führten am 26. September 2002 zu einem Entwurf eines Übereinkommens zwischen der Magistratsabteilung 42 und dem Bauberechtigten, nach dem die Stadt Wien die Zu- und Abfahrt von Kraftfahrzeugen zur "Meierei" zu bestimmten Bedingungen gestattete.

Bei der Genehmigung der Zufahrt kam der Magistratsabteilung 42 entgegen, dass seitens der Magistratsabteilung 30 anlässlich einer Unterdükerung des Wienflusses im Nahbereich der Meierei für entsprechende Verkehrswege gesorgt werden muss, die letztlich auch für die Zwecke zur "Meierei" dienen können.

7.4 Rücktrittsrecht des Bauberechtigten, verknüpft mit einer teilweisen Investitionsabgeltung durch die Stadt Wien

Die Stadt Wien hat den Baurechtsvertrag mit der auf Initiative des Baurechtswerbers in Gründung befindlichen "Steirereck Stadtpark GmbH" für die Zeit bis 31. Jänner 2102 abgeschlossen. Damit wurde der gesetzliche Rahmen für eine Baurechtsbestellung (BGBl. Nr. 258/1990, § 3 (1): Das Baurecht kann nicht auf weniger als zehn und nicht mehr als hundert Jahre bestellt werden) ausgeschöpft. Vom Kontrollamt wurde in diesem Zusammenhang auf das mehrfach erwähnte Gerichtsgutachten aus dem Jahr 1997 hingewiesen, in welchem der Gutachter zwar ein Haubenlokal als für diesen Standort optimal erachtete, gleichzeitig aber in Zweifel zog, dass bei dem erforderlichen hohen Investitionsaufwand eine entsprechende Rentabilität erreicht werden könnte.

Der Bauberechtigte wurde verpflichtet, den Gastronomiebetrieb innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren zu revitalisieren und ihn spätestens am Ende dieser Frist zu eröffnen. Da nicht auszuschließen war, dass dabei wirtschaftlich nicht zu lösende Probleme entstehen könnten, wurde in Vertragspunkt 3 Folgendes eingeräumt: "Der Bauberechtigte ist berechtigt, innerhalb eines Zeitraums bis 3 Jahre nach Genehmigung dieses Vertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ,

längstens jedoch bis zur Eröffnung des Gastronomiebetriebes nach der Revitalisierung und Adaptierung, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Bauberechtigte ist berechtigt, schon früher auf das Rücktrittsrecht zu verzichten."

Der Baurechtsvertrag enthält allerdings keine Bestimmungen darüber, was bei einem allfälligen vorzeitigen Rücktritt mit den bis dahin geleisteten Investitionen zu geschehen hat. Da bei einem Rücktritt vom Vertrag Baurechtsgrund samt Baulichkeiten wieder an die Stadt Wien zurückfallen, wäre es nach Ansicht des Kontrollamtes zur Hintanhaltung rechtlicher Probleme zweckmäßig gewesen vorzusehen, dass in einem solchen Fall die Stadt Wien zu keinerlei Ablöse allfälliger Investitionen verpflichtet ist.

Vorgesehen ist hingegen, dass die Stadt Wien das Baurecht für erloschen erklären oder einem Dritten übertragen kann, wenn es zu einem Bauzinsrückstand von mehr als zwei Jahren oder einem Insolvenzverfahren gegen den Bauberechtigten kommt. In diesem Fall hat die Stadt Wien 2/3 des Zeitwerts der mit dem Gebäude fest verbundenen Investitionen zu ersetzen (Pkt. 8 u. 9 des Baurechtsvertrages).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Wie das Kontrollamt richtig feststellt, kann die Stadt Wien das Baurecht für erloschen erklären oder einem Dritten übertragen, wenn es zu einem Bauzinsrückstand von mehr als zwei Jahren oder einem Insolvenzverfahren gegen den Bauberechtigten kommt.

Nur in diesen Fällen hat die Stadt Wien zwei Drittel des Zeitwertes der mit dem Gebäude fest verbundenen Investitionen zu ersetzen (Punkt 8. und Punkt 9. des Baurechtsvertrages).

Der im Prüfantrag erhobene Vorwurf, dass bei Ausübung des dem Bauberechtigten innerhalb der ersten drei Jahre eingeräumten Rücktrittrechtes diesem von der Stadt Wien zwei Drittel seiner Investitionen zu ersetzen wären, trifft daher nicht zu.

7.5 Einräumung einer Kaufoption für den Baurechtsgrund ohne Kaufpreisleistung für die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der "Meierei"

Um ein Baurecht begründen zu können, ist es erforderlich, dass auf einem im Eigentum des Baurechtgebers verbleibenden Grundstück ein Gebäude besteht oder errichtet wird, welches sich im Eigentum des Bauberechtigten befindet. Daher war die Übertragung der Bausubstanz an den Bauberechtigten ein wesentlicher Bestandteil des abgeschlossenen Baurechtsvertrages. Sowohl die Magistratsabteilung 40 wie auch der von der Magistratsabteilung 4 bestellte Privatgutachter ermittelten für Baulichkeiten einen Zeitwert von 632.000,-- EUR (8,70 Mio.S). Für eine Sanierung wurden erforderliche Mindestinvestitionen in nahezu der gleichen Höhe geschätzt.

In den Berechnungen hinsichtlich eines möglichen Bauzinses berücksichtigte die Magistratsabteilung 69 sowohl den gebundenen Grundwert als auch den Zeitwert der vorhandenen Bausubstanz.

Es ist grundsätzlich richtig, dass bei einer längerfristigen Laufzeit des Baurechts sowie der daraus resultierenden Bezahlung des Bauzinses der Zeitwert des ins Eigentum des Bauberechtigten übergegangene Bauobjekts erreicht und gegebenenfalls überschritten wird, woraus die Absicht der Magistratsabteilung 69 abgeleitet werden kann, das Bauobjekt dem Bauberechtigten keinesfalls kostenlos zu überlassen.

Das Kontrollamt wies in diesem Zusammenhang aber auf zwei Bestimmungen des Baurechtsvertrages hin. So heißt es in Pkt. 2, das auf der vertragsgegenständlichen Grundfläche befindliche Gebäude (Meierei samt Terrassen) werde dem Bauberechtigten ohne zusätzliches Entgelt überlassen. In Pkt. 19 wurde eine Kaufoption eingeräumt, in der festgehalten wird, der Kaufpreis werde bei Inanspruchnahme dieser Option im Ausmaß des Schätzwertes (fiktiven Freigrundwertes) des Grundes unter Außerachtlassung des Wertes der darauf errichteten Bauwerke zu bemessen sein. Diese Formulierungen stehen mit der Absicht der Magistratsabteilung 69, das Objekt dem Bauberechtigten keinesfalls kostenlos zu überlassen, im Widerspruch.

Bei wörtlicher Auslegung und unter Zugrundelegung des Schätzgutachtens der Magis-

tratsabteilung 40 (der gebundene Grundwert entspricht dem fiktiven Freigrundwert) hätte der Bauberechtigte, wenn er z.B. die Kaufoption innerhalb der ersten drei Jahre wahrnimmt - in dieser Zeit wird ein Benützungsentgelt von nur 21.800,-- EUR verrechnet - das Gebäude kostenlos erworben.

Wie die Magistratsabteilung 69 auf eine entsprechende Rückfrage bestätigte, bestand keinesfalls die Absicht, dem Bauberechtigten das Gebäude der "Meierei im Stadtpark" kostenlos zu überlassen. Es wurde in diesem Zusammenhang auch auf das Gutachten der Magistratsabteilung 40 vom 30. August 2001 verwiesen, in dem für einen allfälligen Verkauf der Verkehrswert der Liegenschaft mit 1,46 Mio.EUR (20,10 Mio.S) bemessen wurde.

Es wurde daher empfohlen, bei Inanspruchnahme der Kaufoption unter gemeinsamer Beachtung der Schätzgutachten der Magistratsabteilung 40 und der Firma M. einen fiktiven Freigrundwert zu ermitteln, der eine theoretische Verfügbarkeit einer nicht bebauten Liegenschaft, wie es im Gutachten der Firma M. erfolgt ist, berücksichtigt. Die Gleichsetzung des fiktiven Freigrundwertes mit dem gebundenen Grundwert widerspricht dem Grundgedanken, der in der Ermittlung eines fiktiven Freigrundwertes für bebaute Liegenschaften enthalten ist. Eine Vorgangsweise, die einen Verkauf unter dem tatsächlichen Wert von Liegenschaft und Gebäude zur Folge hätte, müsste eine Untersuchung der damit verbundenen Konsequenzen nach sich ziehen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Wie das Kontrollamt festhält, war es nicht die Absicht der Magistratsabteilung 69, das Gebäude dem Bauberechtigten kostenlos zu überlassen. Bei der Berechnung des Bauzinses wurde daher nicht nur vom Wert des Grund und Bodens (gebundener Grundwert), sondern vom gutächtlich ermittelten Verkehrswert von Grund und Gebäude ausgegangen (1,46 Mio.EUR bzw. 20,10 Mio.S) und bei Anwendung einer Verzinsung von einem bei gewerblichen Baurechten üblichen Zinssatz von 5 % der Bauzins ermittelt. Bezogen auf die Laufzeit des Baurechtes betragen die

Einnahmen der Stadt Wien aus dem Bauzins daher ein Vielfaches des dem überlassenen Bauwerk entsprechenden Zeitwertes von 632.000,-- EUR bzw. 8,70 Mio.S.

Für den Fall der Ausübung der Kaufoption wurde in Punkt 19 des Vertrages ebenfalls eine Regelung getroffen, aus der die Stadt Wien einen wesentlich höheren Kaufpreis erlöst als dies dem Verkehrswert mit Berücksichtigung des Gebäudewertes entspricht. Dies ergibt sich aus der Vereinbarung des fiktiven Freigrundwertes als künftiger Kaufpreis. Da in dem vom Kontrollamt zitierten Gutachten der Firma M. auf Grund der Verbauung ein Abschlag von 45 % vorgenommen wurde, welcher ausgehend vom Wert des Grund und Bodens (fiktiver Freigrundwert) von rd. 2,50 Mio.EUR bzw. 34,20 Mio.S einer Reduktion um 1,10 Mio.EUR bzw. rd. 15,40 Mio.S entspricht, erscheint durch die in Punkt 19 getroffene Regelung der Wert des Gebäudes von 632.000,-- EUR bzw. 8,70 Mio.S nahezu um das Doppelte übertroffen.

Um diesen höheren Kaufpreis - der der Wertigkeit der Grundfläche im Stadtpark voll entspricht - vereinnahmen zu können, ist es vorteilhafter, den Wert des Bauwerkes (welches bei der Bewertung des Grund und Bodens nur eine Belastung darstellt) außer Acht zu lassen.

Die Formulierung in den Punkten 2 und 19 des Baurechtsvertrages steht daher zwar scheinbar im Widerspruch zur Absicht der Magistratsabteilung 69, das Gebäude dem Bauberechtigten keinesfalls kostenlos zu überlassen. Bei wirtschaftlicher Betrachtung wird durch diese Bestimmungen für die Stadt Wien aber ein Vielfaches des Gebäudewertes vereinnahmt.

Da die Festlegung des fiktiven Freigrundwertes bei Ausübung der

Option gemäß Punkt 16 des Baurechtsvertrages durch Schiedsmänner erfolgt, wird die Stadt Wien sinnvollerweise die bereits in dieser Sache tätig gewesene Firma M. als Schiedsmann bestellen, wodurch sichergestellt ist, dass bei der Ermittlung des fiktiven Freigrundwertes im Sinne der Empfehlung des Kontrollamtes vorgegangen wird.

7.6 Verkauf des Hauses Wien 3, Rasumovskygasse 2, an die Eigentümer des Restaurants "Steirereck"

Bei dem Wohnhaus Wien 3, Rasumovskygasse 2, traten zwei Mieter, nämlich Herr R. und Herr K., mit dem Wunsch an die Magistratsabteilung 69 heran, das gegenständliche Objekt zu erwerben. Das Objekt befand sich auf einer von Wiener Wohnen erstellten Liste der sanierungsbedürftigen Häuser, deren Verkauf angestebt wurde. Die Magistratsabteilung 69 trat mit den beiden kaufinteressierten Mietern in Kontakt und forderte sie auf, ein konkretes Kaufangebot zu legen. In weiterer Folge erklärte Herr R., das Objekt nicht mehr erwerben zu wollen, sodass nur mehr ein Interessent verblieb, der ein Angebot in der Höhe von 581.382,67 EUR legte. Auf Grund einer von der Magistratsabteilung 40 durchgeführten Schätzung, die einen Wert von 1.138.274,60 EUR ergab, folgten intensive Verhandlungen. Da die Magistratsabteilung 40 bei Erstellung des Gutachtens von einem geringeren Sanierungsvolumen ausgegangen war als tatsächlich vorlag und der Käufer sein Angebot letztlich auf 876.652,40 EUR erhöhte, teilte die Magistratsabteilung 40 im Gutachten vom 15. September 1998 mit, dass der nunmehr gebotene Preis im örtlichen Preisrahmen liege.

Der Kaufvertrag wurde mit der inzwischen neu gegründeten K. & Co OHG abgeschlossen und mit Beschluss vom 17. Dezember 1998, Pr.Zl. 713/98-GWS, vom Wiener Gemeinderat angenommen. Der Käufer beantragte in weiterer Folge eine Umwandlung seiner OHG in K. KEG und ließ unter diesem Namen das Objekt zwecks Wohnungseigentumsbegründung parifizieren. Die am 15. Oktober 1999 erfolgte Eintragung ins Grundbuch gab dann bereits die nach Abschluss des Kaufvertrages, somit außerhalb der Einflussmöglichkeiten der Stadt Wien erfolgten Änderungen der Eigentumsverteilung durch die Wohnungseigentumsbegründung wieder. Demnach

scheinen als Eigentümer des Objektes mehrere Personen auf, wobei der Anteil der Familie R. 2446/4516tel des Objektes beträgt. Am 27. Jänner 2001 erfolgte schließlich die Eintragung der erwähnten Änderung der K. & Co OHG in die K. KEG im Firmenbuch.

8. Empfehlungen des Kontrollamtes

8.1 Konsequenzen infolge der Vernachlässigung der "Meierei im Stadtpark"

Wie im Gutachten der Firma M., aber auch schon in den früher erstellten Gerichtsgutachten festgehalten wurde, war der seinerzeitige Pächter schon längere Zeit seiner im Bestandvertrag beschriebenen und festgelegten Erhaltungspflicht nicht nachgekommen. Dies führte zu Bauschäden, die letztlich zu einer Wertverminderung der Bausubstanz und damit zu finanziellen Nachteilen für die Stadt Wien führten. Während der fast zwölf Jahre dauernden Prozessführung zum Zwecke der Freimachung der Objekte konnte nicht darauf vertraut werden, dass vom Pächter besondere Instandhaltungsaufwendungen getätigt werden. Es steht aber außer Zweifel, dass schon zum Zeitpunkt des Vertragsendes im Jahr 1989 durch die Vernachlässigung der Instandhaltungspflicht Baumängel entstanden waren. Diese Vernachlässigung war einer der Gründe für die Nichtverlängerung des Bestandvertrages. Das Kontrollamt empfahl zu prüfen, wie aussichtsreich eine Klage gegen den früheren Pächter wegen der herbeigeführten Wertminderung der Objekte ist.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 4:

Nach erfolgter Räumung der Meierei wurde unter Beiziehung des mit der Vertretung der Stadt Wien im Räumungsverfahren betrauten Rechtsanwaltes und auf Grund eines Ergänzungsgutachtens der Firma M. eine Prüfung veranlasst, ob eine Klage gegen den ehemaligen Pächter wegen vertragswidriger Vernachlässigung der Instandhaltung mit Aussicht auf Erfolg eingebracht werden könnte. Die unter Einbeziehung der Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht durchgeführte Prüfung ergab, dass kaum Erfolgsaussichten für eine derartige Klage bestünden, sodass von einer Klage Abstand genommen wurde.

8.2 Realisierung der Kaufoption

Wie bereits erwähnt, hat die Stadt Wien dem Bauberechtigten eine Kaufoption eingeräumt. In weiteren Vertragsbestimmungen behielt sich die Stadt Wien für den Fall des Verkaufs des Baurechtes ein Vorkaufsrecht vor und band auch im Falle des Verzichts auf den Gebrauch des Vorkaufsrechtes die Weitergabe des Baurechts an die Zustimmung der Stadt Wien.

Vom Vorkaufsrecht sollte im Falle einer Veräußerung der Liegenschaft jedenfalls Gebrauch gemacht werden. Die Stadt Wien hatte nämlich im Interesse der Zielsetzung, dass an diesem Standort ein Betrieb der Spitzengastronomie eingerichtet wird, finanzielle Nachteile in Kauf genommen. Das letzte Kaufangebot der im Pkt. 2.2 des vorliegenden Berichtes erwähnten Liegenschaftsverwertungs GmbH (1,89 Mio.EUR oder 26 Mio.S) hätte jedenfalls einen höheren Erlös nach sich gezogen als eine allfällige Realisierung der Kaufoption, selbst wenn der gesamte, durch die Magistratsabteilung 40 geschätzte Verkehrswert von 1,46 Mio.EUR (20,10 Mio.S) realisiert hätte werden können.

Auch sollte die Stadt Wien nicht jene Nachteile ein weiteres Mal in Kauf nehmen müssen, die beim Verkauf des "Kursalons" auftraten (vgl. Pkt. 2.2). Bei dieser Transaktion war auf das ursprünglich weitaus höhere Kaufangebot der Betriebe des Herrn Dr. J. H. (10,54 Mio.EUR, d.s. 145 Mio.S) zu Gunsten des Angebotes der Firma A. (7,27 Mio.EUR, d.s. 100 Mio.S) verzichtet worden. Die Erwartung, dadurch eine gediegenere bauliche Sanierung und eine höherwertige Gastronomie als man sie vom bisherigen Pächter erwarten konnte, für den "Kursalon" zu gewährleisten, erfüllte sich nicht. Vielmehr wurde der "Kursalon" von einer Liegenschaftsverwertungs GmbH, die von der Familie H. geführt wird, um einen weit geringeren Kaufbetrag, als ihn die Betriebe des Herrn Dr. J. H. ursprünglich der Stadt Wien angeboten hatten, von der Firma A. erworben.

Mit Rücksicht darauf, dass die für den Bauberechtigten vorteilhafte Lösung deshalb gewählt wurde, um der Wiener Bevölkerung ein gastronomisches Angebot der Spitzenklasse zu sichern, regte das Kontrollamt auch an, für den Fall der Geltendmachung der

eingeräumten Option durch den Bauberechtigten durch entsprechende vertragliche Regelungen sicherzustellen, dass auch in diesem Falle die weitere gastronomische Nutzung des Objekts durch einen Gastronomiebetrieb der Spitzenklasse gesichert ist (z.B. Betriebspflicht).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:
Der Anregung des Kontrollamtes, in dem bei Ausübung der Option zu erstellenden Kaufvertrag den Zweck der Baurechtsbegründung, nämlich die Nutzung des Objektes durch einen Gastronomiebetrieb der Spitzenklasse sicherzustellen, wird von der Magistratsabteilung 69 entsprochen werden.

8.3 Künftige Vorgangsweise bei derartigen Rechtsgeschäften

Wie im vorliegenden Bericht bereits erwähnt wurde, sind auch bei derartigen Rechtsgeschäften Grundsätze des EU-Rechts zu beachten. Die Kommission hat im Zusammenhang mit der Beurteilung staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand einen im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften am 10. Juli 1997 erschienenen allgemeinen Leitfaden veröffentlicht. Nach dessen Grundsätzen stellt der Verkauf von Bauten oder Grundstücken nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahren und die darauf folgende Veräußerung an den meistbietenden oder den einzigen Bieter einen Verkauf zum Marktwert dar, der keine staatliche Beihilfe enthält.

Wenn die öffentliche Hand nicht beabsichtigt, ein bedingungsfreies Bietverfahren anzuwenden, sollte vor den Verkaufsverhandlungen eine unabhängige Bewertung durch einen oder mehrere unabhängige Sachverständige(n) erfolgen, um den Marktwert auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards zu ermitteln. Unter Marktwert ist der Preis zu verstehen, der zum Zeitpunkt der Bewertung auf Grund eines privatrechtlichen Vertrages über Bauten oder Grundstücke zwischen einem verkaufswilligen Verkäufer und einem ihm nicht durch persönliche Beziehungen verbundenen Käufer zu erzielen ist, wobei das Grundstück u.a. offen am Markt angeboten wurde.

Jedenfalls zu beachten waren und sind die Grundsätze der EU, nämlich das Transparenz- und das Gleichbehandlungsgebot sowie das Diskriminierungsverbot.

Anmerkung des Kontrollamtes:

Die Magistratsabteilung 4 hat hiezu bereits unter Pkt. 7.2 des vorliegenden Berichtes Stellung genommen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Beim Verkauf von Grundstücken oder Gebäuden an Unternehmen hält die Magistratsabteilung 69 die Empfehlung der Kommission zur Vermeidung der Gewährung staatlicher Beihilfen schon bisher regelmäßig ein und wird diese ebenso wie die Grundsätze der Transparenz und Gleichbehandlung sowie das Verbot der Diskriminierung auch in Zukunft beachten.