Die Magistratsabteilung 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark betreibt ein Kompostwerk, in dem die getrennt gesammelten biogenen Abfälle der Stadt Wien wiederverwertet werden. Die Anlage befindet sich auf einer von der Dienststelle gepachteten Liegenschaft, deren Eigentümerin eine private Gesellschaft ist. Der entsprechende Pachtvertrag wurde am 1. Mai 1991 abgeschlossen und ist nunmehr nach einer im Jahr 2001 einvernehmlich vereinbarten Vertragsveränderung bis 31. Dezember 2011 aufrecht. Die Sicherstellung einer über das Jahr 2011 hinausgehenden Nutzung der derzeit zur Verfügung stehenden Pachtflächen wird unumgänglich erforderlich sein, da bei Wegfall der Möglichkeit der Kompostierung mehr als 100.000 t biogene Abfälle jährlich einer thermischen Entsorgung zugeführt werden müssten. Sollte ein positives Ergebnis der diesbezüglichen Verhandlungen nicht zu erwarten sein, müssten rechtzeitig Alternativkonzepte zur Weiterführung der Kompostierung der im städtischen Bereich anfallenden biogenen Abfälle erarbeitet werden.

1. Einleitung

1.1 Entsprechend der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien obliegt der Magistratsabteilung 48 u.a. die Führung von Abfallbehandlungseinrichtungen sowie die Planung und Errichtung von Anlagen zur Verwertung von wieder verwertbaren Stoffen einschließlich der Kompostierung.

1.2 Die Kompostierung der im Bereich der Stadt Wien gesammelten biogenen Abfälle wird ausschließlich in dem von der Dienststelle im Jahr 1991 errichteten und in der Folge weiter ausgebauten Kompostwerk Lobau durchgeführt.

2. Kompostwerk Lobau - Eigentumsverhältnisse und Erläuterung des Pachtvertrages

2.1 Das Kompostwerk Lobau befindet sich auf einem Grundstück in Wien 22, Lobgrundstraße, Grundstück Nr. 369/14, KG Kaiser-Ebersdorf Herrschaft, EZ 21 und umfasst insgesamt 77.345 m^2. Das Grundstück wurde der Stadt Wien - vertreten durch die Magistratsabteilung 48 - von der privaten Eigentümerin mit schriftlichem Pachtvertrag mit 1. Mai 1991 (Punkt II des Vertrages) zur Errichtung und zum Betrieb einer biologischen Kompostieranlage einschließlich eventuell erforderlicher Betriebs- und Nebengebäude

(Punkt IV des Vertrages) überlassen. Die endgültige Genehmigung zum Abschluss dieses Vertrages erfolgte am 19. Juni 1991 durch den Gemeinderat.

2.2 Gemäß Punkt V des Bestandvertrages verpflichtete sich die Magistratsabteilung 48, beim Betrieb und bei der Errichtung ihrer Anlagen und Gebäude sämtliche Vorschriften und Bescheide genau einzuhalten. Demnach wurde das Kompostwerk Lobau von der Magistratsabteilung 35 - Allgemeine baubehördliche Angelegenheiten bescheidmäßig genehmigt. Weitere behördliche Genehmigungen ergingen für das Entfernen von Bäumen, die Errichtung eines Flüssiggasbehälters, einer Betriebstankstelle, eines Kanals mit drei Pumpwerken sowie für die Benutzung des Grundwassers in Form eines Brunnens.

2.3 Das zu entrichtende Entgelt für die Verpachtung wurde mit 4,36 EUR exkl. USt je m^2 jährlich vereinbart. Weiters wurde jeweils bei Jahresbeginn eine jährliche Wertanpassung auf der Basis der Änderungen des allgemeinen österreichischen Verbraucherpreisindex 1986 (VPI 1986) festgelegt. Entsprechend Punkt VI des Pachtvertrages war das Pachtentgelt für das Jahr 1991 "pro rata temporis" zu entrichten und betrug für den Zeitraum von acht Monaten (1. Mai bis 31. Dezember) 224.816,12 EUR exkl. USt. Bezogen auf zwölf Monate entspricht dies einer Jahrespacht von 337.224,20 EUR exkl. USt am Beginn der Vertragslaufzeit. Die wertangepasste Gesamtpacht schlug sich im Jahr 2004 mit 441.023,74 EUR zu Buch. Somit war im Untersuchungszeitraum 1991 bis 2004 eine Wertanpassung von rd. 30,8 % eingetreten. Den von der Magistratsabteilung 48 vorgelegten Aufzeichnungen war zu entnehmen, dass in dem angeführten Zeitraum insgesamt 5.108.330,30 EUR exkl. USt an die Verpächterin bezahlt wurden.

2.4 Entsprechend Punkt VII des Vertrages wurde das Pachtverhältnis bis zum 31. Dezember 2001 abgeschlossen und verlängerte sich danach um jeweils ein weiteres Jahr, sofern es nicht von einem der beiden Vertragsteile zum Jahresende unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden sollte.

3. <u>Errichtung und Betrieb des Kompostwerkes Lobau</u>

3.1 Nach der Übernahme der Grundfläche durch die Magistratsabteilung 48 im Jahr

1991 kam es zur Errichtung der notwendigen Infrastruktur und in der Folge zu laufenden Adaptierungen und Verbesserungen der Anlage, sodass die Kompostierung nunmehr auf zwei jeweils rd. 26.000 m^2 großen befestigten Kompostierflächen (Mietenflächen) durchgeführt wird, auf welchen jährlich mehr als 100.000 t Rohmaterial verarbeitet werden können.

Das Werk wurde kontinuierlich ausgebaut und sukzessive mit einem Betriebsgebäude mit darin untergebrachtem Labor, einer Garage inkl. Werkstätte, einem Waschplatz sowie Kfz-Abstellplätzen und einer Tankstelle ausgestattet. Weiters wurden ein Nutzwasserbrunnen geschlagen und eine Wetterstation errichtet. Die Anlage verfügt ferner über eine Wiegevorrichtung für die Abwaage des angelieferten Rohmaterials und des fertigen Komposts vor dessen Auslieferung. Hinsichtlich des Grundwasserschutzes wurden zwei unterirdisch angeordnete Auffangbehälter mit einem Fassungsvermögen von jeweils 600 m^3 für Niederschlags- und Sickerwasser, eine Sickerwasseraufbereitungsanlage und ein offenes Wasserbecken aus wasserundurchlässigem Stahlbeton hergestellt. Das aus den Kompostmieten austretende Sickerwasser sowie das Regenwasser wird in einem um die Mietenflächen angeordneten Rinnensystem aufgefangen, einem der beiden Wasserbehälter zugeleitet und von dort in die Kanalisation abgeleitet. Treten starke Niederschläge auf, kann das Regenwasser in den beiden Auffangbehältern sowie in der Folge in dem offenen Wasserbecken gespeichert werden. Damit wurde sichergestellt, dass kein verunreinigtes Wasser in den Grund einsickern kann.

3.2 Insgesamt wurden seit der Übernahme der Liegenschaft mit 1. Mai 1991 bis Ende 2004 Budgetmittel von rd. 9.735.400,-- EUR in die Errichtung und Erhaltung der Infrastruktur des Kompostwerkes Lobau investiert, die sich folgendermaßen verteilen:

Investitionen	Ausgaben 1991 - 2004 in EUR exkl. USt (auf 100,-- EUR gerundet)
Bauliche Investitionen in Gebäuden, Kompostierflächen, Entwässerung etc.	8,640.300,--
Anschaffung von Maschinen, Geräten etc.	643.800,--
Instandhaltung von Gebäuden, Kompostierflächen, Entwässerung etc.	388.900,--
Instandhaltung von Maschinen, Geräten etc.	62.400,--
Summe	9.735.400,--

Hiezu war anzumerken, dass die angeführten Ausgaben nicht valorisiert sind und die baulichen Investitionen (rd. 8.640.300,-- EUR exkl. USt) bereits zur Gänze bei der Errichtung und dem Ausbau der Anlage in den Jahren 1991 und 1992 getätigt worden waren.

4. Strukturelle und vertragliche Änderungen

Bereits im Jahr 1994 hat das Kontrollamt die relativ kurze Dauer des Bestandvertrages bis lediglich 31. Dezember 2001 im Hinblick auf das beträchtliche Volumen der getätigten Investitionen bemängelt und angeregt, die Magistratsabteilung 48 möge sich um eine langfristige Sicherstellung der Benützung des Grundstückes bemühen (vgl. TB 1994, S. 316). Die Dienststelle teilte der Verpächterin mit Schreiben vom 15. Februar 1994 ihr Interesse an einer Verlängerung des Pachtvertrages mit und ventilierte darüber hinaus die Anpachtung weiterer Grundflächen bzw. einen allfälligen Ankauf der Liegenschaft durch die Stadt Wien. Unmittelbare Reaktionen der Verpächterin auf dieses Schreiben waren bei der Einschau des Kontrollamtes allerdings ebenso wenig aktenkundig wie weitere Schritte der Magistratsabteilung 48.

Wie einem Aktenvermerk der Dienststelle zu entnehmen war, erfolgte am 10. Juli 1996 eine Besprechung mit Vertretern der Verpächterin, in der neben den bereits im Schreiben vom 15. Februar 1994 geäußerten Änderungswünschen auch eine allfällige Herabsetzung des Pachtzinses sowie eine rechtliche Absicherung der Zufahrtsmöglichkeiten zum Kompostwerk Lobau erörtert wurde.

Die Ergebnisse dieser Besprechung sowie die endgültig getroffenen Vereinbarungen zwischen den beiden Vertragspartnern werden in der Folge näher ausgeführt:

4.1 Verlängerung des Pachtvertrages

In der angeführten Besprechung legte die Magistratsabteilung 48 zunächst ihr Interesse an einer Verlängerung des Pachtvertrages um weitere 25 Jahre bis 31. Dezember 2026 dar. Die Verpächterin führte hiezu aus, dass auf der gegenständlichen Fläche keine Investitionsvorhaben geplant seien, weshalb ihrerseits keine Bedenken gegen die beab-

sichtigte Vertragsverlängerung bestehen würden. Eine endgültige Stellungnahme zu diesem Thema wurde für September 1996 in Aussicht gestellt.

In ihrer mit Schreiben vom 14. Oktober 1996 geäußerten diesbezüglichen Stellungnahme erklärte sich die Verpächterin schließlich bereit, den bis 31. Dezember 2001 geltenden Pachtvertrag um weitere 15 Jahre, d.h. bis 31. Dezember 2016 zu verlängern. Die in Aussicht gestellte Vertragsänderung wurde jedoch nicht rechtsgültig, da die Magistratsabteilung 48 keine entsprechende übereinstimmende Willenserklärung abgegeben hatte.

Erst knapp vor der nunmehr nach wie vor gültigen Befristung des Vertrages per 31. Dezember 2001 trat die Magistratsabteilung 48 mit Schreiben vom 10. Dezember 2001 an die Verpächterin mit dem Ersuchen heran, einem Kündigungsverzicht - allerdings nicht wie dies die Verpächterin im Jahr 1996 angeboten hatte, bis 31. Dezember 2016, sondern lediglich bis 31. Dezember 2011 - zuzustimmen. Die Verpächterin erklärte sich mit Schreiben vom 10. Jänner 2002 damit einverstanden, den Pachtvertrag bis 31. Dezember 2011 zu verlängern. Der nunmehr bis 31. Dezember 2011 aufrechte Pachtvertrag verlängert sich danach bei beidseitigem Kündigungsverzicht jeweils bis zum 31. Juni um ein weiteres Jahr.

Da Änderungen eines vom Gemeinderat genehmigten Vertrages wieder der Genehmigung des Gemeinderates bedürfen, empfahl das Kontrollamt, künftig bei derartigen Geschäften den einschlägigen Bestimmungen nachzukommen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 48:

Bereits in der Vergangenheit wurden mehrmals Versuche unternommen, die Vertragsbestimmungen hinsichtlich des Pachtgegenstandes abzuändern, d.h. entweder eine Verlängerung des Pachtvertrages herbeizuführen oder das gegenständliche Grundstück in das Eigentum der Stadt Wien zu bekommen.

4.2 Ankauf der Liegenschaft

In der eingangs erwähnten Besprechung vom 10. Juli 1996 erklärte die Verpächterin, dass sie keine Verkaufsabsichten habe; sie sei aber eventuell zu einem Grundstückstausch bereit, sollte ein entsprechendes Ersatzgrundstück angeboten werden.

Seitens der Magistratsabteilung 48 wurden in unmittelbarem Anschluss an die angeführte Besprechung keine weiteren Schritte gesetzt. Erst acht Jahre danach brachte die Dienststelle der Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement den dargestellten Sachverhalt mit Schreiben vom 6. September 2004 zur Kenntnis und ersuchte, die gegebenen Umstände bei etwaigen Grundstückstransaktionen mit der Verpächterin zu berücksichtigen bzw. allenfalls eine geeignete Liegenschaft für einen allfälligen Grundstückstausch bekannt zu geben.

In der weiteren Folge nahm die Verpächterin weiterhin eine ablehnende Haltung im Hinblick auf einen allfälligen Verkauf der Liegenschaft ein. So erklärte - wie einer Aktennotiz der Magistratsabteilung 48 über ein fernmündlich geführtes Gespräch vom 10. November 2004 zu entnehmen war - der für die Liegenschaftsverwaltung zuständige Vertreter dieses Unternehmens, dass aus konzerninternen Überlegungen Verhandlungen über einen Kauf der Liegenschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zielführend seien und weitere Gespräche hinsichtlich der Absicherung des Standortes erst wieder im Jahr 2008 stattfinden sollten.

Dem Kontrollamt erschienen die Varianten des Grundstückstausches oder des Grunderwerbs im Hinblick auf eine endgültige Sicherung der Nutzung dieser Liegenschaft für die Kompostierung als durchaus zielführend. Es wurde daher empfohlen, diese Möglichkeiten auch weiterhin zu verfolgen, um bei einer sich bietenden Gelegenheit die erforderlichen Schritte für eine Sicherung des Standortes ohne unnötigen Aufschub setzen zu können.

4.3 Anpachtung weiterer Teilflächen

Da seit der Inbetriebnahme des Kompostwerkes Lobau die Verarbeitungsmengen stetig anstiegen, ventilierte die Magistratsabteilung 48 in der Besprechung vom 10. Juli 1996

auch die Erweiterung der Pachtfläche um ein im Osten angrenzendes Teilstück. Dieses Ersuchen wurde von der Verpächterin mit Schreiben vom 14. Oktober 1996 "aus laufend strategischen Überlegungen" vorläufig zurückgewiesen und eine endgültige Entscheidung darüber auf einen nicht näher definierten späteren Zeitpunkt verschoben.

Seitens der Magistratsabteilung 48 wurde die beabsichtigte Flächenerweiterung nicht mehr weiter verfolgt, da inzwischen Verhandlungen im Hinblick auf eine umfangreichere wirtschaftliche Nutzung des erzeugten Komposts aufgenommen wurden, die im Zeitpunkt der Prüfung noch nicht abgeschlossen waren. Ziel dieser Verhandlungen ist es sicherzustellen, dass eine Verwertung des Komposts durch ein einschlägiges Unternehmen künftig auf den an das Kompostwerk Lobau angrenzenden Teilflächen erfolgen soll und sich ein potenzieller Vertragspartner seinerseits die Rechte zur Nutzung dieser Grundflächen im Einvernehmen mit der Verpächterin zu sichern haben wird.

Das Kontrollamt empfahl, die Verhandlungen mit den privaten Unternehmen zügig zu einem Abschluss zu bringen, um eine fundierte Basis für die in Hinkunft zu treffenden Dispositionen zu schaffen.

> Hinsichtlich der Anpachtung weiterer Teilflächen sind Verhandlungen mit Substratherstellern bereits im Gang. Es wird davon ausgegangen, dass der Abschluss dieser Verhandlungen eine fundierte Basis für die Anpachtung von weiteren Teilflächen durch die Vertragspartner der Magistratsabteilung 48 darstellen wird.

4.4 Herabsetzung des Pachtzinses

Wie bereits erwähnt, wurde bei Vertragsabschluss in beiderseitigem Einverständnis ein Pachtentgelt von 4,36 EUR exkl. USt je m^2 jährlich vereinbart. In der Besprechung vom 10. Juli 1996 regte die Magistratsabteilung 48 - insbesondere für den Fall einer Erweiterung der Pachtfläche - an, einen günstigeren Pachtzins festzulegen.

Hiezu stellte die Verpächterin mit Schreiben vom 14. Oktober 1996 fest, dass bei Vertragsabschluss als Bemessung des Pachtentgeltes jener Wert herangezogen worden

sei, den eine der Stadt Wien nahe stehende Gesellschaft zum damaligen Zeitpunkt für Neuverpachtungen in Rechnung gestellt habe.

In der Folge fanden keine weiteren die Höhe des Pachtentgeltes betreffenden Verhandlungen mehr statt, auch die Pachtverlängerung per 10. Jänner 2002 erfolgte zu den gleichen Bedingungen. Mit Schreiben vom 2. September 2004 griff die Dienststelle dieses Thema neuerlich auf und ersuchte die Magistratsabteilung 69, als Fachdienststelle die Angemessenheit des vereinbarten Bestandzinses zu überprüfen. Das Gutachten der Magistratsabteilung 69 vom 30. September 2004 ergab, dass zur Bemessung des Pachtentgeltes die 77.345 m^2 große Liegenschaft in zwei Teilbereiche aufzuteilen wäre. Hievon sei der Bereich mit Betriebgebäude, Brückenwaage und Garage im Ausmaß von 7.875 m^2, dem eine höherwertige Nutzung zukomme, mit 5 % des Grundwertes von rd. 116,-- EUR exkl. USt je m^2 und der restliche Bereich der Kompostier- und Wegflächen mit geringwertiger Flächennutzung im Ausmaß von 69.470 m^2 lediglich mit 2 % dieses Grundwertes zu bemessen.

Die Berechnung des Gesamtpachtentgeltes durch die Magistratsabteilung 69 brachte somit folgendes Ergebnis für das Jahr 2004:

Teilbereich der Liegenschaft	Fläche in m^2	Pachtzins je m^2 in EUR exkl. USt	Summe in EUR exkl. USt
Gebäudeflächen inkl. Abstandsflächen	7.875	5,80	45.675,--
Kompostier- und Wegflächen	69.470	2,32	161.170,40
Gesamtpachtentgelt			206.845,40

Dem von der Magistratsabteilung 69 für das Jahr 2004 errechneten Gesamtpachtentgelt von 206.845,40 EUR exkl. USt steht der für diesen Zeitraum tatsächlich an die Verpächterin entrichtete um 234.178,34 EUR oder rd. 113,2 % höhere Pachtzins von 441.023,74 EUR exkl. USt gegenüber.

Mit dem Ergebnis des Gutachtens der Magistratsabteilung 69 konfrontiert, erklärte der Vertreter der Verpächterin in dem bereits erwähnten fernmündlichen Gespräch vom 10. November 2004, der Pachtzins sei im Vergleich zu anderen Pachtentgelten aus seiner

Sicht zu niedrig bemessen. Der Vertreter der Verpächterin verwies ferner darauf, dass er möglicherweise künftig Eigenbedarf an der Liegenschaft anmelden könnte.

Bei kritischer Würdigung der Sachlage war daher festzuhalten, dass die Magistratsabteilung 48 bereits im Jahr 1991 eine gutächtliche Äußerung der Magistratsabteilung 69 hinsichtlich der Angemessenheit des zu vereinbarenden Pachtentgeltes einholen hätte sollen, um vor Vertragsabschluss über eine fundiertere Verhandlungsbasis zu verfügen.

Im Zusammenhang mit der gegenständlichen Empfehlung des Kontrollamtes teilt die Magistratsabteilung 48 mit, dass der Wunsch hinsichtlich einer Herabsetzung der Höhe des Pachtzinses bei der Verpächterin mehrmals vorgebracht wurde. Leider führten diese Versuche nicht zum erwünschten Ergebnis.

4.5 Zufahrt zum Kompostwerk Lobau

Die Zufahrt zur Pachtfläche erfolgt seit der Übernahme der Liegenschaft durch die Stadt Wien per 1. Mai 1991 über Grundstücke der Verpächterin. Bereits in der Besprechung vom 10. Juli 1996 war eine vertragliche bzw. grundbücherliche Zusicherung des Zufahrtsrechtes sowie die Möglichkeit der Errichtung einer zusätzlichen Zufahrt im Nordwesten des Geländes erörtert worden.

Die Verpächterin erklärte hiezu mit Schreiben vom 14. Oktober 1996, dass sie einer vertraglich als auch grundbücherlich festzuhaltenden Zusicherung der Benützung der gegenwärtigen Zufahrtsstraße zustimme. Auch gegen die Errichtung einer zusätzlichen Zufahrt bestünden unter der Voraussetzung der Vorlage eines konkreten Projektes keine Bedenken.

Obwohl die Zusage der Verpächterin vorlag, hatte die Magistratsabteilung 48 keine weiteren Anstrengungen hinsichtlich der Absicherung des Zufahrtsrechtes bzw. einer allfälligen Änderung der ursprünglichen Zufahrtssituation unternommen und auch an-

lässlich der im Jahr 2002 vereinbarten Vertragsverlängerung die Gelegenheit nicht wahrgenommen, eine diesbezügliche Klärung herbeizuführen.

Es wurde daher empfohlen, die erforderlichen Schritte zur Lösung dieser Problematik einzuleiten.

> Die Magistratsabteilung 48 wird sich bemühen, die Rechte der Stadt Wien hinsichtlich der Zufahrt zum Kompostwerk Lobau durch eine Grundbucheintragung zu regeln, obwohl dieser Schritt nicht unbedingt notwendig ist, da die Verpächterin den freien Zugang zum Pachtgegenstand ohnehin garantieren muss.

5. Zusammenfassende Beurteilung

Nach Ansicht des Kontrollamtes wäre eine langfristige Standortlösung zum einen schon deshalb unerlässlich, weil für die Errichtung und Instandhaltung des Kompostwerkes Lobau bis Ende 2004 Investitionen von rd. 9.735.400,-- EUR exkl. USt angefallen sind. Zum anderen war festzuhalten, dass derzeit außer der durchaus positiv zu bewertenden Möglichkeit der Kompostierung keine Alternativen für eine Wiederverwertung der im Bereich der Stadt Wien anfallenden biogenen Abfälle vorhanden sind und - entgegen § 12 Abs 2 des Wiener Abfallwirtschaftsgesetzes (Wr. AWG) vom 28. Februar 1994, wonach biogene Abfälle jedenfalls stofflich zu verwerten sind, soweit dies ökologisch vorteilhaft und technisch möglich ist, die dabei entstehenden Mehrkosten nicht außer jedem Verhältnis stehen und ein Markt für die gewonnenen Stoffe vorhanden ist oder geschaffen werden kann - bei Wegfall dieser Möglichkeit mehr als 100.000 t an biogenen Abfällen jährlich einer thermischen Entsorgung zugeführt werden müssten.

Auf der Basis dieser Überlegungen und nicht zuletzt auch deshalb, weil der derzeitige Standort fernab von Wohngebieten als vorteilhaft zu erachten ist, empfahl das Kontrollamt, eine über das Jahr 2011 hinausgehende Nutzung der derzeit zur Verfügung stehenden Pachtflächen sicherzustellen und die hiefür notwendigen Verhandlungen mit der Verpächterin aufzunehmen und zu einem möglichst baldigen Abschluss zu bringen. Sollte ein positives Ergebnis der diesbezüglichen Bemühungen nicht möglich erschei-

nen, müssten rechtzeitig Alternativkonzepte zur Sicherstellung der Kompostierung der im städtischen Bereich anfallenden biogenen Abfälle über das Jahr 2011 erarbeitet werden.

Es muss seitens der Magistratsabteilung 48 darauf hingewiesen werden, dass die Grundstückseigentümerin bei allen Verhandlungen immer die bessere Ausgangsbasis hatte.

Die Magistratsabteilung 48 wird trotz dieser für die Stadt Wien eher ungünstigen Ausgangslage versuchen, eine über das Jahr 2011 hinausgehende Nutzung der derzeit zur Verfügung stehenden Pachtfläche sicherzustellen. Zu diesem Zweck werden Verhandlungen mit der Verpächterin eingeleitet werden.

Parallel dazu werden Gespräche mit der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht/Gruppe Zivil- und Strafrecht und mit der Magistratsabteilung 69 hinsichtlich einer optimalen Lösung geführt werden.