



**KONTROLLAMT DER STADT WIEN**  
**Rathausstraße 9**  
**A-1082 Wien**

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810  
e-mail: [post@kontrollamt.wien.gv.at](mailto:post@kontrollamt.wien.gv.at)  
[www.kontrollamt.wien.at](http://www.kontrollamt.wien.at)  
DVR: 0000191

KA VI - KAV-1/07

Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund",  
Prüfung der Verwertung des St. Rochus-Heimes

Tätigkeitsbericht 2007

## KURZFASSUNG

*Das im Jahr 1859 errichtete St. Rochus-Heim entsprach auch nach zahlreichen Standardverbesserungen nicht mehr den Anforderungen einer Altenpflege nach modernen Gesichtspunkten. Im Herbst 2001 entschloss sich daher die Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund" (KAV) zum Verkauf der Immobilie. Nach Durchführung eines Bauträgerauswahlverfahrens im Jahr 2005 wurde die Immobilie schließlich an eine Bietergemeinschaft veräußert. Bei der Transaktion ergaben sich einzelne Kritikpunkte u.a. über die Gestaltung des Kaufpreises.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	4
2. Verkauf der Liegenschaft.....	5
3. Zahlungseingang .....	8

### Anhang

ALLGEMEINE HINWEISE .....	11
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	12

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### 1. Allgemeines

Das im Jahr 1859 als Spital für verwundete Soldaten errichtete Gebäude in Wien 14, Cumberlandstraße 53 (St. Rochus-Heim), wurde nach Verleihung des Öffentlichkeitsrechts und Umwidmung in ein Bezirksspital im Jahr 1896 von dem damaligen Wiener Krankenanstaltenfonds übernommen und letztlich im Jahr 1939 in die Verwaltung des Magistrats der Stadt Wien übergeben. Nach der neuerlichen Umwidmung in ein "Altersheim" und dem Beginn umfangreicher Umbauarbeiten im Jahr 1958 gehörte das St. Rochus-Heim nach seiner Wiedereröffnung im Jahr 1961 gemeinsam mit dem in Wien 14, Hütteldorfer Straße 188, befindlichen "Pflegeheim Baumgarten" zu den damals modernsten Pflegeanstalten der Stadt Wien. Trotz der im Laufe der Jahre vorgenommenen zahlreichen Standardverbesserungen wie Reduktion der Bettenzahl pro Patientinnen- und Patientenzimmer, Erhöhung der Anzahl und Verbesserung der Ausstattung der Tag- bzw. Therapieräume, Neuerrichtung von Schwesternstützpunkten etc. lagen bauliche Gegebenheiten vor, die letztlich einer Altenpflege nach modernen Gesichtspunkten entgegenstanden und den Zielsetzungen des im April 1993 vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Konzeptes "Hilfe im hohen Alter" nicht entsprachen.

Der KAV entschloss sich daher im Herbst 2001 zum Verkauf der Immobilie und begann mit der Verringerung der BewohnerInnen in Form eines sofortigen Aufnahmestopps und belegte Abgänge nicht nach. Gleichzeitig wurden vom KAV Überlegungen dahingehend angestellt, den Pavillon VI des Gebäudekomplexes in Wien 14, Hütteldorfer Straße 188 - nunmehr als Geriatriezentrum Baumgarten bezeichnet - einer Generalsanierung zuzuführen. Im Herbst 2002 verfügte die damals zuständige Stadträtin für Gesundheits- und Spitalswesen, dass der Bestand des St. Rochus-Heimes bis zur Fertigstellung der Generalsanierung des Pavillons VI verlängert wird. Damit war sichergestellt, dass die BewohnerInnen des Pavillons VI keine aufwändigen Umsiedlungsmaßnahmen ergreifen mussten, da sie somit z.T. im St. Rochus-Heim und z.T. in den bereits renovierten Bereichen des Pavillons II des Geriatriezentrums Baumgarten untergebracht werden konnten. Nach Fertigstellung der Generalsanierungsarbeiten begann der Umzug bzw. die

Rückübersiedlung der BewohnerInnen, welche mit 30. Juni 2005 abgeschlossen war. Somit konnte die Liegenschaft des St. Rochus-Heimes mit den darauf befindlichen Gebäuden einer anderen Nutzung bzw. einer Verwertung zugeführt werden.

## 2. Verkauf der Liegenschaft

Am 9. Juni 2005 ging der KAV auf das Angebot des Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung (WFW) ein, im Rahmen eines öffentlichen Bauträgerauswahlverfahrens die für den KAV kostenlose Abwicklung der Käufersuche für die Liegenschaft in Wien 14, Cumberlandstraße 53, zu übernehmen. Basis dieses für den KAV günstigen Angebotes war der Umstand, dass das Projekt in ein vom WFW bereits in Vorbereitung befindliches Verfahren integriert und somit gemeinsam abgewickelt werden konnte. Ziel dieses öffentlichen Bauträgerauswahlverfahrens war ein optimales Realisierungskonzept für geförderte Wohnbauten mit innovativen Projektideen und -inhalten zu den Themenbereichen Bebauungsformen, Wohnformen und Einbindung in die bestehende Struktur zu erhalten. Jedwede geriatrische Nachnutzung wurde dabei ausgeschlossen.

Die vom WFW in der Folge erstellten Ausschreibungsunterlagen waren gegen einen Kostenbeitrag in den Büroräumlichkeiten des Fonds abzuholen und unter Anschluss sämtlicher - für die Beurteilung des angebotenen Projektes - notwendigen Unterlagen bis spätestens 5. Oktober 2005 wieder abzugeben. In diese Ausschreibungsunterlagen wurde der vom KAV ermittelte Kaufpreis für den Bauplatz in der Höhe von 1.363.200,-- EUR (dieser Betrag und alle nachfolgenden Beträge exkl. USt) vom WFW mit dem Vermerk, dass der Abbruch der auf die Liegenschaft bestehenden Gebäude von der Käuferin bzw. vom Käufer durchzuführen und zu bezahlen ist, wobei die Kosten für den Abbruch der Käuferin bzw. dem Käufer refundiert werden, mitaufgenommen.

Laut Mitteilung des KAV sei der Kaufpreis unter Zugrundelegung einer mindestens erzielbaren Nettonutzfläche von 5.680 m<sup>2</sup> und dem für Kleinprojekte entsprechenden Preis von 240,-- EUR/m<sup>2</sup> Nettonutzfläche ermittelt worden. Für den Fall, dass eine größere Nettonutzfläche erzielt werden kann, war eine Aufzahlungsklausel in den Vertrag aufgenommen worden, wonach sich der Kaufpreis um 240,-- EUR/m<sup>2</sup> der erzielten Mehrfläche erhöht. Eine Verminderung des Kaufpreises war nicht vereinbart worden.

Die Einschau zeigte, dass der KAV eine Bewertung der Liegenschaft bzw. eine Prüfung des Kaufpreises auf dessen Angemessenheit durch die Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement nicht in Auftrag gegeben hatte. Um bei künftigen Verwertungen von Liegenschaften eine objektive Bewertung und ein für den KAV optimales Verkaufsergebnis sicherzustellen, wurde vom Kontrollamt empfohlen, sich der im Magistrat der Stadt Wien vorhandenen Einrichtungen bzw. eines diesbezüglich gerichtlich beeideten Sachverständigen zu bedienen.

Stellungnahme der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverband":

Mit Auflassung der Teilunternehmung 3, in der Liegenschaftsangelegenheiten abgewickelt wurden, und Schaffung der neuen Struktur der Generaldirektion des KAV wurde, um eine Bündelung und klare Strukturierung der Bauherrenaufgaben sicherzustellen, mit 1. August 2006 die Stabsstelle Bauherrenmanagement gegründet. Diese ist u.a. an der Durchführung von Liegenschaftstransaktionen des KAV maßgeblich beteiligt.

Um eine klare Zuständigkeit der in Liegenschaftsangelegenheiten involvierten Bereiche der Generaldirektion und den ordnungsgemäßen Ablauf bei der Abwicklung von Liegenschaftstransaktionen sicherzustellen, erfolgte mit 6. September 2006 eine erlassmäßige Regelung. Als einer der einzuhaltenden Schritte ist etwa die Beschaffung eines Verkehrswertgutachtens genannt.

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird nachgekommen werden, wobei angemerkt wird, dass im Zuge der Transaktion der bereits vor diesem Zeitpunkt veräußerten Liegenschaften regelmäßig Gutachten eingeholt wurden. Der oben erwähnte Erlass vom 6. September 2006 sieht dies jedenfalls vor.

Zum Abgabetermin, dem 5. Oktober 2005, waren von 14 interessierten Firmen Beiträge zur Nachnutzung der Liegenschaft in Wien 14, Cumberlandstraße 53, in Form einer

qualitätsvollen geförderten Wohnbebauung eingereicht worden. Diese Beiträge wurden hinsichtlich Einhaltung der formalen Bedingungen, Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen, Einhaltung der Ausschreibungsvorgaben, Vereinbarkeit mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan etc. vom Ingenieurkonsulenten für Raumplanung und Raumordnung Dipl.-Ing. L. einer Vorprüfung unterworfen. Dabei zeigte sich, dass sämtliche Beiträge zur Teilnahme an der am 22. November 2005 anberaumten "Beurteilungssitzung" geeignet waren.

Im Zuge dieser Sitzung wurden von der aus Mitgliedern des Grundstücksbeirates und einem Vertreter des Grundeigentümers (insgesamt acht Personen) zusammengesetzten Jury (Beurteilungsgremium) alle 14 Beiträge ausführlich erörtert und einer Bewertung unterzogen. Im ersten Wertungsdurchgang kam die Jury unter Heranziehung des Vorprüfungsberichtes und nach Diskussion über die städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen Qualitäten der einzelnen Beiträge zu dem Ergebnis, dass von den 14 Beiträgen sieben diesbezüglich Schwächen aufwiesen und daher auszuschneiden seien. In einem weiteren Bewertungsdurchgang wurden weitere fünf Beiträge ausgeschieden, sodass letztlich zwei Projekte in die Endauswahl kamen. Nach eingehender Würdigung aller Vor- und Nachteile der zwei verbliebenen Projekte kam die Jury einstimmig zu dem Ergebnis, das Projekt der Bietergemeinschaft A. Bauträger Ges.m.b.H./M. Ges.m.b.H. zur Realisierung zu empfehlen.

Vom KAV wurde diese Empfehlung aufgegriffen und die hausinterne "Stabsstelle Recht" zur Ausarbeitung eines entsprechenden Kaufvertrages angewiesen. Mit Schreiben vom 10. Jänner 2006 informierte allerdings die A. Bauträger Ges.m.b.H. den KAV, dass sie beabsichtigte, eine Realteilung der Liegenschaft durchführen zu lassen. Den Erwerb der Liegenschaften wolle sie erst im Anschluss daran gemeinsam mit der M. Ges.m.b.H. abwickeln.

Der KAV entsprach diesem Wunsch vorbehaltlos. So wurden weder schriftliche Vereinbarungen hinsichtlich der Termine für den Abschluss der Kaufverträge getroffen noch Verzugszinsen für den Fall einer Terminüberschreitung vereinbart. Im Hinblick auf die Wahrung der Rechtssicherheit bzw. um eventuelle finanzielle Nachteile hintanzuhalten,

wurde dem KAV empfohlen, künftig auf den Abschluss derartiger Vereinbarungen nicht zu verzichten.

Die Käuferin zeigte während der gesamten Abwicklung ihr Interesse an einer ordnungsgemäßen Erledigung. Die notwendigen Schritte zur Durchführung der Realteilung wurden von ihr zeitgerecht gesetzt, sodass keine Zweifel an einer insgesamt raschestmöglichen Abwicklung bestanden. Eine Verzugszinsenvereinbarung wird bei künftigen Liegenschaftsabwicklungen getroffen werden.

Die rechtsverbindliche Vertragsunterzeichnung durch die Zeichnungsberechtigten der A. Bauträger Ges.m.b.H. erfolgte sodann am 26. Juni 2006. Wann die Vertragsunterzeichnung durch die Zeichnungsberechtigten der M. Ges.m.b.H. tatsächlich erfolgte, konnte vom Kontrollamt wegen des Fehlens des Datums auf der Urkunde nicht verifiziert werden. Diesem kommt allerdings wesentliche Bedeutung zu, da die Bezahlung des Kaufpreises, der Übergang des physischen Besitzes etc. mit dem Unterzeichnungsdatum in unmittelbarem Zusammenhang stehen. Der KAV erklärte diesbezüglich, dass er unverzüglich Anweisung geben werde, diesen Mangel so rasch als möglich zu beheben.

Über den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Kaufvertrages bestand ungeachtet des Fehlens des Datums zwischen den Vertragsparteien kein Dissens, sodass der Kaufpreisanteil - wie im Vertrag vereinbart - termingerecht überwiesen wurde. Die versehentlich unterbliebene Datierung durch den Zeichnungsberechtigten der Käuferin wurde über das mit der Kaufvertragsabwicklung beauftragte Notariat selbstverständlich saniert.

### 3. Zahlungseingang

Entsprechend den Festlegungen in den Kaufverträgen war der Kaufpreis binnen 14 Tagen nach allseitiger Vertragsunterfertigung auf das vom öffentlichen Notar Dr. L. einge-



richtete Anderkonto treuhändig zu hinterlegen. Die Einsicht in das Anderkonto zeigte, dass die A. Bauträger Ges.m.b.H. am 13. Juli 2006 und die M. Ges.m.b.H. am 14. Juli 2006 ihre jeweiligen Kaufpreisanteile überwiesen haben.

Der Kaufpreisanteil der A. Bauträger Ges.m.b.H. wurde zuzüglich der angefallenen Verzinsung sowie abzüglich der Spesen und der Kapitalertragssteuer am 14. August 2006 von Notar Dr. L. auf das vom KAV bekannt gegebene Bankkonto überwiesen.

Mit Schreiben vom 7. November 2006 teilte die A. Bauträger Ges.m.b.H. dem KAV mit, dass die Abbruchkosten für das auf der Liegenschaft befindliche Objekt auf Grund der von ihr eingeholten und geprüften Angebote rd. 106.460,-- EUR betragen und ersuchte gleichzeitig - wie im Kaufvertrag festgehalten - um Zustimmung zur Beauftragung der Arbeiten sowie um Übernahme der diesbezüglichen Kosten. In der Folge teilte der KAV am 1. Dezember 2006 der A. Bauträger Ges.m.b.H. mit, dass mangels einer zur Verfügung gestellten Kubatur- und Baustoffaufgliederung eine detaillierte Preisprüfung der genannten Kosten nicht möglich sei und daher ein Pauschalbetrag von 100.000,-- EUR für den Abbruch des gegenständlichen Projektes vorgeschlagen werde. Mangels einer Reaktion habe der KAV am 18. Dezember 2006 zur Klärung der weiteren Vorgangsweise bei der A. Bauträger Ges.m.b.H. rückgefragt, wobei diese - ohne weitere Fragen zu den Abbruchkosten und der Beauftragung - zusicherte, den Abbruch des St. Rochus-Heimes im ersten Quartal des Jahres 2007 durchzuführen.

Der KAV teilte diesbezüglich dem Kontrollamt weiters mit, dass lt. Aussage von Notar Dr. L. nach Abschluss der Abbrucharbeiten und Herstellung der Grundbuchsordnung auch der Kaufpreisanteil der M. Ges.m.b.H. zuzüglich Verzinsung und abzüglich Spesen und Kapitalertragssteuer dem KAV überwiesen werden wird.

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

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Erich Hechtner

Wien, im Jänner 2008

## ALLGEMEINE HINWEISE

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

KAV .....Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund"

WFW .....Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung