KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810
e-mail: post@mka.magwien.gv.at
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA III - 30-2/06

MA 30, Prüfung der Grundverwaltung

Tätigkeitsbericht 2006

KURZFASSUNG

Der Magistratsabteilung 30 - Wien Kanal obliegt insbesondere die Errichtung, Betriebsführung, Verwaltung und Erhaltung von abteilungseigenen Gebäuden und Betriebseinrichtungen. Im Zuge der Einschau ergaben sich Verbesserungspotenziale in der einheitlichen Gestaltung von Verträgen im Rahmen der Grundverwaltung sowie bei der vertraglichen Verankerung von Sicherstellungen der Preisstabilität. Ein weiterer Kritikpunkt war der aus Sicht des Kontrollamtes zu geringe Erlös aus Vermietungen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Aufgabengebiet der Magistratsabteilung 30 4
2. Grundbesitz der Magistratsabteilung 30 4
3. Verträge 5
3.1 Entsorgungsbetriebe Simmering Gesellschaft m.b.H. 5
3.2 Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. 7
3.3 Wiener Kommunal-Umweltschutzprojektgesellschaft mbH 7
3.4 WIEN KANAL-Abwassertechnologien GesmbH 9
3.5 Werbeflächenverträge 11
3.6 Verträge mit Telekommunikationsunternehmen 14
4. Grundstückstransaktionen 16
5. Bewertung des Grundvermögens 17
6. Aufwendungen und Erträge 17

Anhang
ALLGEMEINE HINWEISE 21
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS 22

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Aufgabengebiet der Magistratsabteilung 30

Die Magistratsabteilung 30 ist gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien mit Wirksamkeit vom 1. April 2006 zuständig für das Planen und Errichten der öffentlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle sowie von öffentlichen Regenwasserkanälen, Sonderbauwerken und öffentlichen Abwasserreinigungsanlagen. Ebenso liegt in ihrer Zuständigkeit das Räumen, die Verwaltung und Erhaltung der öffentlichen Schmutz- und Mischwasserkanäle sowie von öffentlichen Regenwasserkanälen und die damit in Verbindung stehenden Grundbuchsangelegenheiten. Das Führen und Betreiben von Sonderanlagen der öffentlichen Abwasserbeseitigung und der öffentlichen Abwasserreinigungsanlagen zählen genauso wie die Handhabung des Gesetzes über Kanalanlagen und der Einmündungsgebühren, soweit hiefür nicht andere Dienststellen zuständig sind, sowie der Kanalgrenzwertverordnung zum Aufgabenbereich der Magistratsabteilung 30.

Der Magistratsabteilung 30 obliegt insbesondere die Errichtung, Betriebsführung, Verwaltung und Erhaltung von abteilungseigenen Gebäuden und Betriebseinrichtungen, soweit nicht die Magistratsabteilung 14 - Automationsunterstützte Datenverarbeitung, Informations- und Kommunikationstechnologie zuständig ist.

2. Grundbesitz der Magistratsabteilung 30

Zum Zeitpunkt der Einschau des Kontrollamtes betrug die Gesamtsumme der von der Magistratsabteilung 30 verwalteten Grundflächen 646.503 m². Die Grundstücke werden nach Art der Objekte in Verwaltungsgruppen zusammengefasst. Aufgabenmäßig sind diese Angelegenheiten nach der abteilungsinternen Organisationsstruktur in der Gruppe "Betrieb" angesiedelt.

Die Verwaltung des Grundbesitzes der Magistratsabteilung 30 ist im Laufe der Zeit keinen wesentlichen Veränderungen unterworfen gewesen. Die Grundbuchsangelegenheiten werden von der Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement abgewickelt

und an die Magistratsabteilung 30 weitergeleitet, die ihrerseits diese Erledigungen - bezogen auf das jeweilige Grundstück - in Ordnern sowie elektronisch dokumentiert.

Pläne mit Widmungsflächen sind den Unterlagen des jeweils zu verwalteten Grundstückes angeschlossen. Elektronische Aufzeichnungen (Auswertungsmöglichkeiten nach Grundstücken, Jahren, Historie etc.) werden von der Magistratsabteilung 30 in einer von ihr entwickelten Datenbank erfasst, wobei die Suche nach Adressen möglich ist.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 30, die Datenbank um den vorhandenen Planbestand zu ergänzen bzw. diesen zu integrieren, um sich einen besseren Überblick zu verschaffen.

3. Verträge

Sämtliche Verträge betreffend Grundstückstransaktionen werden von der Magistratsabteilung 69 abgeschlossen. Die Vertragsgestaltung für die einzelnen Rechtsgeschäfte erfolgt nach den geltenden Vorgaben des Magistrats. Dabei wurde lt. Auskunft der Magistratsabteilung 30 auf die einheitliche Gestaltung von Verträgen Bedacht genommen.

3.1 Entsorgungsbetriebe Simmering Gesellschaft m.b.H.

Mit Vertrag vom 15. Juli 1981 hat die Entsorgungsbetriebe Simmering Gesellschaft m.b.H. (EBS) ihre Entsorgungsanlage in Wien-Simmering der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 30, in Bestand gegeben. Seither wurden die Anlagen der Wiener Hauptkläranlage (HKA) und der EBS von der Magistratsabteilung 30 gemeinsam betrieben, wobei auf Grund des Personalbeistellungsvertrages vom 15. Juli 1981 auch Personal der EBS zum Einsatz kam. Beide Verträge traten mit 31. Dezember 1985 außer Kraft. Die EBS-eigenen Anlagen wurden seitens der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 30, mit Ablauf des 31. Dezember 1985 wie sie liegen und stehen der EBS übergeben.

Das von der EBS zur Dienstleistung abgestellte Personal trat mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 1986 in die Personalhoheit der EBS zurück.

Zum Zweck der einheitlichen Betriebsführung der HKA und der Betriebsanlagen der

EBS wurde auf Grund des Beschlusses des Wiener Gemeinderates vom 24. Oktober 1985 zwischen der Stadt Wien (Bestandsgeberin), vertreten durch die Magistratsabteilung 30, einerseits und der EBS (Bestandsnehmerin) andererseits, folgender Bestandvertrag abgeschlossen.

Darin wurde festgehalten, dass sämtliche Teilflächen der Liegenschaft in der Katastralgemeinde (Kat.Gem.) Kaiserebersdorf, mit der Einlagezahl (EZ) 1658, Grundstücksnummer (Gst.Nr.) 399/6, gemäß der beiliegenden Pläne in Bestand gegeben werden. Sonstige Einrichtungen (wie Straßen, Beleuchtung, Zäune, Versorgungseinrichtungen etc.) sowie das für den Betrieb der HKA notwendige und vorhandene bewegliche sowie unbewegliche Inventar bildeten gemäß Inventarverzeichnis der Inventur zum 31. Dezember 1985 einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Im Jahr 1990 wurde die Liegenschaft mit der Gst.Nr. 399/6 zum Gst.Nr. 396/8 zugeschrieben. Die Liegenschaft mit der Gst.Nr. 396/8 verbleibt aber in der Verwaltung der Magistratsabteilung 30.

Das zur ungestörten und uneingeschränkten Aufrechterhaltung des Betriebes der HKA notwendige Magistratspersonal wurde ab 1. Jänner 1986 durch den Magistrat der Stadt Wien nach Maßgabe eines gesondert abzuschließenden Personalbeistellungsvertrages der EBS mit Zustimmung der dafür vorgesehenen Bediensteten zur Dienstleistung beigestellt.

Das Bestandsverhältnis begann mit 1. Jänner 1986. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit vereinbart. Der Bestandszins beträgt jährlich 8.720,74 EUR inkl. USt und ist einmal jährlich bis längstens 25. Jänner des laufenden Jahres im Vorhinein zu bezahlen. Eine jährliche Indexanpassung wurde vertraglich nicht geregelt.

Das Kontrollamt empfahl grundsätzlich eine vertragliche Verankerung von Sicherstellungen der Preisstabilität in allen Bestandsverträgen der Magistratsabteilung 30, die diese bisher noch nicht beinhalteten. Weiters war für das Kontrollamt nicht nachvollziehbar, weshalb es keine marktgemäße Ermittlung des Bestandszinses gab. Nach Meinung des Kontrollamtes sollte aus wirtschaftlicher Sicht eine Änderung des Vertrages mit einer entsprechenden Anpassung auf Grund eines noch zu erstellenden Gutachtens erfolgen.

3.2 Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H.

Die Vereinbarung wurde zwischen der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 30, und der Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. am 13. Mai 1997 abgeschlossen, und im April 2005 wurde sie gekündigt. Gegenstand der Vereinbarung war die Gestattung der unentgeltlichen Anbringung und Benutzung einer Werbefläche an der Rückseite der Fäkalienübernahmestelle in Wien 9, Spittelauer Lände, der Kat.Gem. Alsergrund, EZ 2078, Gst.Nr. 1661, (Grundverwaltung: Magistratsabteilung 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau). Die Fläche betrug 15,73 m².

Im Jahr 1998 wurde noch eine Zusatzvereinbarung getroffen, in der festgelegt wurde, dass für den jährlichen Stromverbrauch eine Pauschale von 261,62 EUR inkl. USt p.a. einzuheben ist.

Aus Sicht des Kontrollamtes war in diesem Zusammenhang erwähnenswert, dass dem genannten Vertrag keine Entgeltlichkeit zu Grunde lag bzw. erst mit einem Jahr Verspätung die angefallenen Stromkosten durch die Magistratsabteilung 30 eingefordert wurden.

Das Kontrollamt empfahl, künftig Bedacht darauf zu nehmen, langfristige Einnahmen aus den Bestandsverträgen zu erzielen.

3.3 Wiener Kommunal-Umweltschutzprojektgesellschaft mbH

Am 17. Oktober 2003 wurde zwischen der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 30, und der Wiener Kommunal-Umweltschutzprojektgesellschaft mbH (WKU), in Wien 11, Haidequerstraße 6, ein Bestandsvertrag abgeschlossen. Die Stadt Wien ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaften mit den Gst.Nrn. 404/1, 404/2, 405/1, 405/2, 406/1, 406/2, 406/5, 407/1, 407/2, 407/5, 408/1, 408/2, 408/3, 409/1, 415/1, 416/1, 416/3, 417/1, 418/1, 418/4, 419/1, 422, 2175 (1), 2175 (2), 2175 (3), Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf und außerbücherliche Eigentümerin der Gst.Nr. 431/1, Grundbuch 01103 Kaiserebersdorf. Bei diesen Grundstücken handelte es sich um unbebaute Flächen, die teilweise mit Wald, teilweise mit Einzelbäumen bestockt waren.

Die WKU als Bestandsnehmerin plante auf den genannten Grundstücken die Errichtung und den Betrieb einer Abfallbehandlungsanlage. Das Bestandsverhältnis wurde für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Genehmigung durch das zuständige Organ der Stadt Wien abgeschlossen. Wenn weder die Bestandsgeberin noch die Bestandsnehmerin das Bestandsverhältnis vor Ablauf des genannten Zeitraums unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von einem Jahr schriftlich aufkündigen, so verlängert sich das Bestandsverhältnis um weitere zehn Jahre. Automatische Vertragsverlängerungen um jeweils zehn Jahre sind auch mehrfach möglich.

Der von der Bestandsnehmerin an die Bestandsgeberin zu zahlende Nettobestandszins beträgt für die Projektierungs- und Errichtungsphase 1.000,-- EUR p.a. zuzüglich USt. Ab Inbetriebnahme der Abfallbehandlungsanlage (voraussichtlich im Jahr 2008) ist die Bestandsnehmerin verpflichtet, einen angemessenen Bestandszins zuzüglich USt zu bezahlen. Es wurde Wertbeständigkeit der Bestandszinse vereinbart.

Im Hinblick auf die mit der Errichtung der Abfallbehandlungsanlage verbundenen Kosten kann die Bestandsgeberin den vorliegenden Vertrag nur aus folgenden wichtigen Gründen vorzeitig auflösen:

- wenn über das Vermögen der Bestandsnehmerin ein Insolvenzverfahren eröffnet oder ein Antrag auf Konkurseröffnung mangels Kosten deckenden Vermögens abgewiesen wurde;
- wenn die Bestandsnehmerin mit der Bezahlung der Bestandszinse und/oder von Nebengebühren trotz eingeschriebener Mahnung und Setzung einer Nachfrist von vier Wochen (auch nur teilweise) in Verzug ist;
- wenn die für den Betrieb der Anlage erforderliche Genehmigung endgültig nicht erwirkt werden kann oder der Baubeginn der Anlage nicht längstens bis 31. Dezember 2005 erfolgt ist.

Festgehalten wird, dass die Magistratsabteilung 30 es unterließ, die genaue Höhe des zu zahlenden Bestandszinses ab Inbetriebnahme vertraglich abzusichern, da im vorliegenden Vertrag nur von einem angemessenen Bestandszins zuzüglich USt die Rede

ist. Das Kontrollamt empfahl, eine umgehende Vertragsergänzung mit der Festlegung des künftig zu zahlenden Bestandszinses in die Wege zu leiten.

3.4 WIEN KANAL-Abwassertechnologien GesmbH

Am 22. Juni 1999 wurde ein Rahmenvertrag zwischen der WIEN KANAL-Abwassertechnologien GesmbH (WKA), in Wien 3, Modecenterstraße 14a, und der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 30, abgeschlossen. Zweck dieser Vereinbarung ist die Erbringung von Büroleistungen der Magistratsabteilung 30 gegenüber der WKA, die im Wesentlichen in der Mitbenutzung von Räumlichkeiten und im Zugriff auf Personal der Magistratsabteilung 30 besteht.

Die Leistungen der Magistratsabteilung 30 umfassen Sach- und Dienstleistungen. Die Sachleistungen haben folgenden Umfang:

- Überlassung von spezifizierten Räumlichkeiten zum Zweck der Geschäftsausübung der WKA nach Maßgabe der Verfügbarkeit zur Gänze,
- Überlassung von spezifizierten Räumlichkeiten zum Zweck der Geschäftsausübung der WKA nach Maßgabe der Verfügbarkeit in zeitlich begrenztem Rahmen (z.B. Besprechungszimmer),
- Bereitstellung aller zur Aufrechterhaltung eines gewöhnlichen Geschäftsbetriebes notwendigen Nebenleistungen wie z.B. Gebäudeverwaltung, Heizung, Klima, Lüftung, Reinigung, Instandhaltung, Möblierung etc.,
- Zeitlich begrenzte Überlassung von EDV-Anlagen zur Mitbenutzung,
- Zurverfügungstellung von Postdiensten (Porto),
- Zurverfügungstellung von Büromaterial,
- Überlassung von Dienstkraftfahrzeugen für Botendienste und Personentransport (kein Mannschaftstransport).

Die Dienstleistungen bestehen u.a. aus:

- Büroorganisation wie z.B. Telefondienst, Schriftverkehr, Terminorganisation, Betreuung von Geschäftspartnern und organisatorische Mitwirkung im Marketingbereich etc.,

- Betrieb von Dienstkraftwagen für Botendienste und Personentransport,
- Unterstützung der WKA durch technische Organisation wie z.B. Schulung, Arbeitsvorbereitung und -einteilung, Konfiguration spezifischer Arbeitsbehelfe etc.,
- technische Unterstützung der WKA bei operativen Arbeiten der WKA wie z.B. Koordinierung der Ausführung, Festlegung von Ausführungsdetails, Qualitätskontrolle etc.,
- Managementunterstützung für die WKA wie z.B. Ausarbeiten von generellen Einsatzplänen in Abstimmung mit den Einsatzplänen der Magistratsabteilung 30, Mitwirkung bei der Planung und im Consulting, Überwachung sämtlicher Leistungen, Kalkulation und Abrechnung der operativen Leistungen und Verwaltungsleistungen zwischen der Magistratsabteilung 30 und der WKA.

Dem gegenüber stehen die Leistungen der WKA. Die WKA ersetzt alle der Magistratsabteilung 30 erwachsenden Kosten. Grundsätzlich wird eine möglichst genaue Abgrenzung von Leistungen und Kostenersätzen vereinbart. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Verhältnismäßigkeit des Aufwandes zur Ermittlung einzelner Kostenbestandteile und der absoluten Höhe dieser Kostenbestandteile in wirtschaftlich vertretbaren Rahmen zu liegen kommt. Ist eine genaue Ermittlung von Kostenbestandteilen in diesem Sinn nicht wirtschaftlich, hat eine einvernehmliche Schätzung beider Vertragspartner stattzufinden. Die WKA anerkennt jedenfalls Kosten in folgender Rangordnung:

- Tarife,
- durch Rechnungen Dritter belegte Kosten,
- anteilige Kosten an Leistungen, welche sich aus dem Rechnungsabschluss der Magistratsabteilung 30 ergeben,
- generalisierte Personalkosten, je Bedienstetengruppe, inkl. der Nebengebühren,
- Leistungskosten, welche im Zuge der Organisationsüberprüfung des Magistrats im Jahr 1998 ermittelt wurden,
- einvernehmliche Schätzungen.

Die Leistungs- und Kostenermittlung hat jährlich unter Zugrundelegung der o.a. Grundsätze und nach den Ansätzen und der Struktur der angeführten Kostenschätzung des Jahres 1999 zu erfolgen.

Begehrt ein Vertragspartner eine diesbezügliche Änderung, hat er diese dem anderen Vertragspartner zu begründen und das Einvernehmen hierüber herzustellen. Abweichungen vom Berechnungsmodus bedürfen einer schriftlichen Übereinkunft zwischen den Vertragsparteien.

Die Magistratsabteilung 30 verrechnet der WKA zusätzlich zum ermittelten Leistungsentgelt die USt und geht von folgenden Zahlungsvereinbarungen aus:

- vierteljährliche Abschlagszahlungen, in Höhe eines Viertels der Schlussrechnung des Vorjahres (für das erste Rechnungsjahr galt als Basiswert die Kostenschätzung),
- Schlussrechnung nach Vorliegen des Rechnungsabschlusses der Magistratsabteilung 30,
- bei Stundungen oder Zahlungsaufschub gelten die jeweils für die Magistratsabteilung 30 zutreffenden Bedingungen,
- Zahlungsfristen: Abschlagsrechnungen vier Wochen, Schlussrechnung drei Monate,
- Skonti oder Rabatte werden ausgeschlossen.

Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beide Vertragspartner können jederzeit unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist ohne Angabe von Gründen den Vertrag aufkündigen.

Im Jahr 2005 wurden 174.499,84 EUR exkl. USt der WKA in Rechnung gestellt und bezahlt. Davon entfielen 98.736,37 EUR exkl. USt auf weiter verrechnete Mietkosten.

3.5 Werbeflächenverträge

3.5.1 Die Vereinbarung vom 5. Juli 1985 zwischen der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 30, und einer Werbegesellschaft hatte die Benützung einer Plakatfläche in Wien 19, Eduard-Pötzl-Gasse 4, im Ausmaß von 6,80 m x 2,44 m zu einem jährlichen Zins von 218,02 EUR inkl. USt zum Gegenstand.

Das Kontrollamt stellte zu diesem Vertrag fest, dass die Fixierung einer entsprechenden jährlichen Indexanpassung verabsäumt wurde. Dadurch entgingen in den letzten 21

Jahren der Magistratsabteilung 30 zwar geringe Beträge, dennoch ist die Wertbeständigkeit von Entgelten in Verträge aufzunehmen.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 30, sämtliche Altverträge zu evaluieren und entsprechende Vertragsergänzungen bis Jahresende 2006 umzusetzen.

3.5.2 Am 29. September 1999 wurde eine Vereinbarung zwischen der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 30, und einer Hallenerrichtungsgesellschaft abgeschlossen. Die Magistratsabteilung 30 gestattete darin die Anbringung und Benutzung einer Werbefläche an der Rückseite der Fäkalienübernahmestation in Wien 21, Einzingergasse. Das Flächenausmaß beträgt 4,5 m².

Der Vertragspartner gestattete nach Absprache unentgeltlich die Mitbenützung der Werbefläche durch die Magistratsabteilung 30. Die Vereinbarung wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen, wobei der Widerruf für beide Vertragsteile jederzeit möglich ist. Als Benützungsentgelt wurde ein Betrag von 218,-- EUR zuzüglich USt p.a. vereinbart. Eine Indexanpassung ist im Vertrag enthalten.

3.5.3 Am 29. September 1999 wurde eine Vereinbarung zwischen der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 30, und der Firma W. abgeschlossen. Die Magistratsabteilung 30 gestattete darin die Anbringung und Benutzung einer Werbefläche an der Rückseite der Fäkalienübernahmestation in Wien 21, Einzingergasse. Das Flächenausmaß beträgt 5 m².

Der Vertragspartner gestattete auch hier nach Absprache unentgeltlich die Mitbenützung der Werbefläche durch die Magistratsabteilung 30. Die Vereinbarung wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen, wobei der Widerruf für beide Vertragsteile jederzeit möglich ist. Als Benützungsentgelt wurde ebenfalls ein Betrag von 218,-- EUR zuzüglich USt p.a. vereinbart. Eine Indexanpassung wurde gleichfalls vereinbart.

3.5.4 Am 22. August 2002 wurde eine Vereinbarung zwischen der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 30, und einer Möbelfirma abgeschlossen. Die Magistrats-

abteilung 30 gestattete darin die Anbringung und Benutzung einer Werbefläche an der Rückseite der Fäkalienübernahmestation in Wien 21, Einzingergasse. Das Flächenausmaß beträgt 0,3 m².

Der Vertragspartner gestattete ebenfalls nach Absprache unentgeltlich die Mitbenützung der Werbefläche durch die Magistratsabteilung 30. Die Vereinbarung wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen, wobei der Widerruf für beide Vertragsteile jederzeit möglich ist. Als Benützungsentgelt wurde ein Betrag von 218,-- EUR zuzüglich USt p.a. vereinbart. Eine Indexanpassung wurde vereinbart.

Dem Kontrollamt erschien die Höhe der Einnahmen aus den Verträgen zu den Pkten. 3.5.2, 3.5.3 und 3.5.4 im Vergleich zu den sonst üblichen Marktpreisen als zu gering. Das Kontrollamt empfahl, unter Bedachtnahme auf die wirtschaftlichen Gesichtspunkte mit den Vertragspartnern in Verhandlungen zu treten, wobei eine Erhöhung des Entgeltes primäres Ziel sein sollte. In letzter Konsequenz wäre auch eine Kündigung anzudenken.

3.5.5 Am 26. April 1984 wurde zwischen der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 30, und einem Gastgewerbetreibenden ein Übereinkommen abgeschlossen, das dem Betrieb erlaubte, eine Hinweistafel (1700 mm x 900 mm) auf dem Abstiegsgebäude der Magistratsabteilung 30 am Nußdorfer Platz anzubringen. Als Annerkennungsbeitrag wurde eine jährliche Pauschale von 109,17 EUR exkl. USt entrichtet. Kündigungsgründe oder eine Dauer der Vereinbarung wurden in dem Übereinkommen nicht festgelegt.

Eine jährliche Indexanpassung wurde nicht vereinbart. Dem Kontrollamt erschien weiters die Höhe der Einnahme im Vergleich zu den sonst üblichen Marktpreisen als zu gering. Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 30, unter Bedachtnahme auf wirtschaftliche Gesichtspunkte mit dem Vertragspartner in Verhandlungen zu treten, wobei eine Erhöhung des Entgeltes primäres Ziel sein sollte. In letzter Konsequenz wäre auch eine Kündigung anzudenken.

3.6 Verträge mit Telekommunikationsunternehmen

3.6.1 Die Vereinbarung wurde zwischen der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 30, und einer Firma für Telekommunikation am 1. August 2000 für die Gestattung der Errichtung und des Betriebes einer Funkübertragungsstelle einschließlich einer Antennenanlage auf der Liegenschaft in Wien 22, Schilfweg, Biberhaufenweg der Kat.Gem. Aspern, EZ 1972, Gst.Nr. 990, abgeschlossen.

Vereinbart wurde ein jährliches Entgelt von 3.488,30 EUR inkl. USt. Im Dezember 2000 kam es zu einer Änderung der Zahlungsweise durch Umwandlung in einen Dauerauftrag. Dieser Vertrag wurde wertmäßig abgesichert.

Ein weiterer Vertrag wurde zwischen der Magistratsabteilung 30 als Vertreterin der Stadt Wien und der Firma für Telekommunikation am 1. August 2000 für die Gestattung der Errichtung und des Betriebes einer Funkübertragungsstelle einschließlich einer Antennenanlage auf der Liegenschaft in Wien 10, Großmarktstraße 5, der Kat.Gem. Inzersdorf, EZ 4102, Gst.Nr. 1138/3, abgeschlossen.

Vereinbart wurde ein jährliches Entgelt von 2.180,16 EUR inkl. USt. Im Februar 2001 kam es zu einer Änderung der Zahlungsweise durch Umwandlung in einen Dauerauftrag. Dieser Vertrag wurde wertmäßig abgesichert.

Aus Sicht des Kontrollamtes war es auf Grund der vorgelegten Unterlagen nicht nachvollziehbar, warum es zu einer unterschiedlichen Preisgestaltung bei den Verträgen kam. Das Kontrollamt empfahl daraus resultierend eine routinemäßige Überarbeitung der bestehenden Verträge, um eine Sicherstellung bei den zu zahlenden Beträgen und damit verbundenen Einnahmen gegenüber der Stadt Wien zu gewährleisten. Dabei sollte besonders auf eine einheitliche Gestaltung der Verträge mit den diversen Mobilfunkbetreibern Bedacht genommen werden.

3.6.2 Mit 23. Oktober 1987 bzw. 6. November 1987 wurde zwischen der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 30, und einem weiteren Telekommunikationsunternehmen ein Benützungsübereinkommen für eine Fläche von 52 m² auf der Liegen-

schaft in Wien 23, Großmarktstraße 5, Kat.Gem. Inzersdorf, EZ 172, Gst.Nr. 1138/3, für die Errichtung einer Funkstation für das Autotelefonnetz C bestehend aus einem Stahlgittermast sowie einem Container für die Unterbringung der Funkanlage abgeschlossen.

Die Stadt Wien stellte dem Vertragspartner den Stromanschluss zur Verfügung. Die Übergabestelle lag an der Grenze der verpachteten Fläche. Die Kosten für die Kabelanspeisung sowie für die Zähleinrichtung wurden nach Herstellung durch die Magistratsabteilung 30 weiters verrechnet. Für die zur Verfügung gestellte Fläche wurde ein Pauschalbetrag in der Höhe von 218,02 EUR zuzüglich USt vereinbart.

Dieser Betrag sollte einmal jährlich im Vorhinein an die Stadt Wien überwiesen werden. Falls sich die Kaufkraft der Währung ändere, würde auch der Betrag modifiziert werden. Als Wertmaßstab galt hiebei der vom Österreichischen statistischen Zentralamt (heute: Statistik Austria GmbH) monatlich verlautbarte Verbraucherpreisindex 1986 oder ein an seine Stelle tretender Index. Als Stichtag wurde der Monat des Abschlusses des Übereinkommens festgesetzt.

Schwankungen der Indexziffer blieben unberücksichtigt, solange sie jeweils 5 % nicht überstiegen. Bei der Neufestsetzung des Entgeltes war die volle Schwankung der Indexziffer zu berücksichtigen, wobei die Indexziffer des dem Einlangen des Antrages vorangegangenen Monats als Grundlage zu dienen hat. Eine weitere neuerliche Änderung des Entgeltes erfolgte nur dann, wenn nach Neufestsetzung des Entgeltes wieder eine Schwankung von mindestens 5 % eintrat.

Trat eine Änderung des Entgeltes nicht an einem 1. Jänner jeden Kalenderjahres in Kraft, so war eine sich allfällig ergebende Nachzahlung gleichzeitig mit der nächsten Entgeltzahlung fällig bzw. konnte ein sich durch die Neuberechnung ergebendes Guthaben mit dem Entgelt kompensiert werden. Für Zwecke der Berechnung einer Entgeltnachzahlung bzw. eines Entgeltguthabens war so vorzugehen, als wären monatliche Entgeltzahlungen in der Höhe eines Zwölftels des jährlichen Entgeltes vereinbart gewesen.

Am 3. September 1992 bzw. 16. September 1992 gab es einen Nachtrag zum Benüt-

zungsübereinkommen. Darin wurde die Fläche auf Grund der Errichtung einer zweiten Funkstation auf 100 m² erweitert und der Pauschalbetrag auf 508,71 EUR exkl. USt angehoben. Die Tarifanhebung war zuvor am 30. Juli 1992 von der Magistratsabteilung 69 inhaltlich bestätigt worden. Am 29. Juli 2004 bzw. 6. August 2004 wurden die bestehenden Verträge durch einen Bestandsvertrag zwischen der Magistratsabteilung 30 und dem Nachfolgeunternehmen ersetzt. Im Wesentlichen wurden die Vertragsinhalte der bestehenden Regelungen übernommen, das Bestandsverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und kann nur unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist jeweils zum Jahresende mittels eingeschriebenen Briefes gekündigt werden.

Als Entgelt für die eingeräumten Nutzungsrechte wurde ein jährlich zu bezahlender Pauschalbetrag von 629,54 EUR exkl. USt vereinbart, und dieser ist jeweils bis zum 10. Jänner eines jeden Jahres an die Stadt Wien zu entrichten. Mit der Entrichtung dieses Betrages sind alle den Bestandsgegenstand betreffenden Steuern, Abgaben und Lasten welcher Art auch immer, ausgenommen die Energiekosten der technischen Anlagen, abgegolten.

Weiters wurde die Wertbeständigkeit des Entgeltes nach dem von der Statistik Austria GmbH monatlich verlautbarten Verbraucherpreisindex 2000 oder dem an seine Stelle tretenden Index vereinbart. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung war die für den Monat des Vertragsabschlusses verlautbarte Indexzahl. Indexschwankungen blieben bis 5 % unberücksichtigt.

Das Kontrollamt stellte zu den mit den Telekommunikationsunternehmen abgeschlossenen Verträgen die Frage nach der Wirtschaftlichkeit, da für derartige Einrichtungen derzeit durchschnittliche Preise durch die Stadt Wien in der Höhe von 1.364,34 EUR exkl. USt pro Monat (lt. Zinsliste der Magistratsabteilung 34 - Bau- und Gebäudemanagement) verrechnet werden. Das Kontrollamt empfahl eine umgehende Evaluierung der bestehenden Verträge.

4. Grundstückstransaktionen

Die letzte Grundstückstransaktion der Magistratsabteilung 30 war der Verkauf der Lie-

genschaft in der Kat.Gem. Unterbaumgarten, EZ 895, unter der Adresse Wien 14, Hackinger Straße 3, an die S. GmbH. Der Wiener Gemeinderat stimmte am 25. September 2003 dem Antrag des Stadtsenates lt. Tagesordnung zu. Eine Fläche von 8.562 m² wurde zu einem Preis von 4,7 Mio.EUR, d.s. 554,78/m² EUR verkauft. Der Zweck war eine widmungsgemäße Verbauung.

Bei Grundstückstransaktionen kommt es zur Mitwirkung durch die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich RECHT, Gruppe Zivil- und Strafrecht und durch die Magistratsabteilung 69. Die Durchführung selbst sowie Verhandlungen über den Gegenstand werden von der Magistratsabteilung 69 wahrgenommen. Die Magistratsabteilung 69 wird in diesem Umfang auch für die Magistratsabteilung 30 tätig.

5. Bewertung des Grundvermögens

Die Prüfung der Bewertung von Liegenschaften auf Grund der Einheitswertbescheide der jeweils zuständigen Finanzämter erfolgt durch die Magistratsabteilung 69, das Ergebnis wird der Magistratsabteilung 30 bekannt gegeben.

Alle Einheitswertbescheide werden in übersichtlicher, aber nicht in elektronischer Form evident gehalten. Seitens der Magistratsabteilung 30 besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Gesamthöhe der Einheitswerte sämtlicher im Eigentum stehender Grundstücke zu eruieren.

Aus der Sicht des Kontrollamtes steht die bilanzielle Bewertung des Grundvermögens nicht im Einklang mit dem gesamten Grundbesitz der Magistratsabteilung 30. Daher empfahl das Kontrollamt eine Neubewertung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachdienststellen des Magistrats. Zusätzlich sollten die Akten der Einheitswertbescheide den jeweiligen Finanzämtern zugeordnet und als eigener Grundsteuerakt angelegt werden. Eine Führung der Akten in elektronischer Form erschien dem Kontrollamt eine durchaus zeitgemäße Forderung.

6. Aufwendungen und Erträge

In Zusammenhang mit der Verwaltung des Grundbesitzes der Magistratsabteilung 30

standen im Rechnungsjahr 2005 Aufwendungen in der Höhe von 36.035,57 EUR folgenden Mieteinnahmen in der Höhe von 16.639,39 EUR gegenüber:

Grundbesitzabgaben

Bezeichnung	Bezeichnung MA 30	Adresse in Wien	Abgaben 2005 in EUR
Abwasserhebewerk	Kaiserebersdorf	11, Zinnergasse	9,10
Abwasserhebewerk	Marchfeldkanal	21, Brünner Straße	12,70
Abwasserhebewerk	Marchfeldkanal	21, Jedlersdorfer Straße	9,10
Bezirksaußenstelle	Außenstelle 4,5,6,10,12	10, Windtenstraße	283,40
Bezirksaußenstelle	Außenstelle 9,18,19,20	19, Boschstraße	2.573,35
Bezirksaußenstelle	Außenstelle 21	21, Floridsdorfer Hauptstraße	95,95
Bezirksaußenstelle	Außenstelle 22	22, Waldrebengasse	909,85
Grünfläche	ARBÖ	11, Wildpretstraße	8.757,12
Kläranlage	Blumental	23, Großmarktstraße	5,80
Labor	Referat Chemie	23, Südrandstraße	256,90
Pumpwerk	Pumpwerk Goldene Stiege	22, Industriestraße	35,60
Pumpwerk	Schierlingsgrund	22, Hardeggasse	183,85
Pumpwerk	Rechter Hauptsammelkanal	11, Haidequerstraße	22.402,15
Spülbecken	Cobenzl	19, Cobenzlgasse	500,70
Summe der Grundbesitzabgaben			36.035,57

Einnahmen aus Vermietungen exkl. der Vermietung WKA

Pkt. des Berichtes	Objekt	Wertsicherung im Vertrag	Einnahmen 2005 in EUR (inkl. USt)
3.1	11, Haidequerstraße	Nein	8.720,74
3.5.1	19, Eduard-Pötzl-Gasse	Nein	218,02
3.5.2	21, Einzingergasse	Ja	261,60
3.5.3	21, Einzingergasse	Ja	261,60
3.5.4	21, Einzingergasse	Ja	261,60
3.5.5	19, Nußdorfer Platz	Nein	131,00
3.6.1	22, Biberhaufenweg 23, Großmarktstraße	Ja	6.029,39
3.6.2	23, Großmarktstraße	Ja	755,44
Gesamtsumme			16.639,39

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 30, unter Zuhilfenahme einer noch aufzubauenden Kostenrechnung zu prüfen, welche Maßnahmen gesetzt werden könnten, um die Ertragssituation mittelfristig dahingehend zu verbessern, damit zumindest eine Deckung der Aufwände in Zusammenhang mit der Grundverwaltung zu erreichen wäre.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 30:

Eine Arbeitsgruppe sowie ein das Projekt begleitender Lenkungsausschuss der Magistratsdirektion befassen sich derzeit mit der Umstrukturierung der Magistratsabteilung 30.

Bis Ende des Jahres 2006 soll die neue Aufbauorganisation der Abteilung abgeschlossen sein, wobei eine klare Gewaltentrennung und ein gelebtes Vieraugenprinzip der Leitgedanke des Handelns ist. Aus strategischen Überlegungen ist u.a. auch vorgesehen, die Grundstücksdatenbank der Magistratsabteilung 30 mit dem Planbestand und alle anderen Verträge in der Gruppe Planung anzusiedeln.

Die gegenständliche Kritik des Kontrollamtes bei der Prüfung der Grundverwaltung bestätigt die derzeitige Vorgehensweise bei der Umstrukturierung.

Die Magistratsabteilung 30 wird selbstverständlich mit der neuen Aufbaustruktur bis Sommer 2007 ausnahmslos alle bestehenden Verträge überprüfen und auf die Verankerung von Sicherstellungen der Preisstabilität besonderen Wert legen.

Nach zu erfolgender Rücksprache mit der Magistratsabteilung 4 wird eine Erhöhung des Entgeltes seitens der Magistratsabteilung 30 angestrebt.

Bei neuen Verträgen wird grundsätzlich auf eine einheitliche Gestaltung geachtet werden.

Eine routinemäßige Überarbeitung der Grundstücksdatenbank und der bestehenden Verträge soll periodisch erfolgen.

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

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Erich Hechtner
Wien, im Dezember 2006

ALLGEMEINE HINWEISE

Soweit in diesem Bericht personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. 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

ARBÖ ..... Auto-, Motor- und Radfahrerbund Österreichs
EBS ..... Entsorgungsbetriebe Simmering Gesellschaft m.b.H.
EDV ..... Elektronische Datenverarbeitung
EZ ..... Einlagezahl
Gst.Nr. ..... Grundstücksnummer
HKA ..... Hauptkläranlage Wien
Kat.Gem. ..... Katastralgemeinde
WKA ..... WIEN KANAL-Abwassertechnologien GesmbH
WKU ..... Wiener Kommunal-Umweltschutzprojektgesellschaft mbH