



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH SFR - 1/19

MA 69, Maßnahmenbekanntgabe zu

MA 69 und Unternehmung Wiener Krankenanstalten-
verbund, Prüfung der Liegenschaftstransaktionen der
Stadt Wien auf dem Areal der Semmelweis Frauenklinik

Prüfungersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV

vom 20. Dezember 2018

INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfungsberichtes	3
Bericht der Magistratsabteilung 69 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen	5
Umsetzungsstand im Einzelnen.....	6
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	6
Empfehlung Nr. 3.....	7
Empfehlung Nr. 4	8
Empfehlung Nr. 5.....	9
Empfehlung Nr. 6.....	10

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
BGBI	Bundesgesetzblatt
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
DigiPol.....	Digitale Politik
E-Mail	Elektronische Post
FPÖ.....	Freiheitliche Partei Österreich
html.....	Hypertext Markup Language
https	Hypertext Transfer Protocol Secure
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.	Nummer
www	World Wide Web

Erledigung des Prüfungsberichtes

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Prüfungsersuchens von Gemeinderätinnen und Gemeinderäten der FPÖ die Liegenschaftstransaktionen auf dem Areal der Semmelweis Frauenklinik einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 14. Jänner 2020 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 22. Jänner 2020, Ausschusszahl 9/20 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfungsberichtes

Aus Anlass eines Prüfungsersuchens von Gemeinderätinnen und Gemeinderäten der FPÖ gemäß § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung unterzog der Stadtrechnungshof Wien die Abwicklung der in den Jahren 2010 bis 2013 erfolgten Liegenschaftstransaktionen der Stadt Wien auf dem Semmelweis-Areal einer Prüfung. Dabei waren insbesondere 22 Fragen zu berücksichtigen, deren Fokus auf der Auswahl der Vertragspartnerinnen, der erfolgten gutachterlichen Verkehrswertermittlung bzw. Kaufpreisbildung, der Rechtskonformität der Verträge sowie der Beurteilung allfälliger Klagsansprüche der Stadt Wien aus den gegenständlichen Liegenschaftstransaktionen lag.

Bei den vier prüfungsgegenständlichen Liegenschaftstransaktionen wurde die Stadt Wien als Verkäuferin in drei Fällen durch die hierfür zuständige Magistratsabteilung 69 und in einem Fall durch den Krankenanstaltenverbund im Rahmen seiner Kompetenzen vertreten. Im Zuge dessen wurden ein "Wohnhaus", drei Pavillons zur Ansiedlung einer Musikschule und eine unbebaute Fläche zwecks Errichtung freifinanzierter Wohnungen (einschließlich eines Kindergartens) um insgesamt 19,39 Mio. EUR veräußert. Die Prüfung ergab, dass die diesbezüglichen Kaufverträge rechtskonform zustande kamen.

Festzuhalten war weiters, dass jeweils ein Gutachten eines externen Liegenschaftssachverständigen für die Bemessung des Kaufpreises als Grundlage diene, womit den unionsrechtlichen Vorgaben genüge getan wurde. Die Einschau brachte keine Anhaltspunkte hervor, aus welchen die Unschlüssigkeit der Gutachten abgeleitet werden könnte. Eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche in Form eines öffentlichen Bietverfah-

rens fand in keinem Fall statt, welches künftig insbesondere aus Gründen der Transparenz beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise angewendet werden sollte.

Im Rahmen der Prüfung waren keine Umstände feststellbar, die seitens der Stadt Wien die Einleitung rechtlicher Schritte gegen ihre Vertragspartnerinnen oder sonstige Dritte erfordert hätten bzw. erfordern würden.

Bei der Gestaltung der Kaufverträge kamen die für den jeweiligen Vertragsgegenstand entsprechenden spezifischen Vertragsbestimmungen für Liegenschaftsverkäufe zur Anwendung, allerdings vermisste der Stadtrechnungshof Wien bei der Vorbereitung der Verträge hinsichtlich der Musikschule die Verankerung einer ausdrücklichen Betriebspflicht sowie einer Verzugszinsenregelung. Darüber hinaus wurden punktuelle Verbesserungspotenziale bei der Vorbereitung von Liegenschaftstransaktionen festgestellt, so dass auch diesbezügliche Empfehlungen auszusprechen waren.

Bericht der Magistratsabteilung 69 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 6 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlung	Anzahl	Anteil in %
umgesetzt	5	83,3
in Umsetzung	-	-
geplant/in Bearbeitung	1	16,7
nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Empfehlung Nr. 1

Künftig sollte bei Antragstellungen an das Bundesdenkmalamt die geänderte Rechtslage rechtzeitig beachtet werden, um unnötigen Verwaltungsaufwand zu vermeiden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Magistratsabteilung 69 wird bei künftigen Änderungen der Rechtslage auf eine entsprechend rasche Umsetzung Bedacht nehmen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Magistratsabteilung 69 hat den BGBl-Newsletter abonniert. Die laufend neu verlautbarten bzw. geänderten Bundesgesetzblätter werden sohin elektronisch übermittelt und sämtlichen Juristinnen bzw. Juristen der Magistratsabteilung 69 per E-Mail zur Kenntnis gebracht. Im Fall von Gesetzesänderungen, die den Arbeitsbereich der Magistratsabteilung 69 betreffen bzw. berühren, können daher entsprechend rasche Umsetzungen in die Wege geleitet werden.

Empfehlung Nr. 2

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wäre künftig bei Anträgen an die Kollegialorgane eindeutig zu bezeichnen, ob der gesamte Akt oder einzelne wesentliche Aktenbestandteile dem konkreten Antrag angeschlossen sind.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung, bei Anträgen an die Kollegialorgane eindeutig zu bezeichnen, ob der gesamte Akt oder einzelne wesentliche Aktenbestandteile dem konkreten Antrag angeschlossen sind, wird nachgekommen werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Durch die jüngst erfolgte Einführung von DigiPol werden die dem Antrag beigefügten Aktenbestandteile entsprechend dokumentiert. Darüber hinaus achtet die Magistratsabteilung 69 darauf, alle angeschlossenen Beilagen im Antrag explizit anzuführen.

Empfehlung Nr. 3

Insbesondere aus Gründen der Transparenz sollte beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise ein öffentliches Bietverfahren angewendet werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung, aus Gründen der Transparenz beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise ein öffentliches Bietverfahren anzuwenden, wird künftig nachgekommen werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Seitens der Magistratsabteilung 69 werden Verkäufe (soweit es sich nicht um Transaktionen im Zuge von behördlich vorgeschriebenen Einbeziehungsflächen handelt) grundsätzlich im Rahmen von öffentlichen Bietverfahren durchgeführt. Die jeweilig zum Verkauf stehenden Liegenschaften werden unter Bekanntgabe der Teilnahmebedingungen auf der Internet-Seite <https://www.wien.gv.at/verwaltung/grundstuecke/erwerbbaare/index.html> veröffentlicht. Ein allfälliges Interesse an der

Teilnahme an einem Bietverfahren ist in Entsprechung der im Internet kundgemachten Bedingungen bekannt zu geben.

Empfehlung Nr. 4

Im Fall der Beauftragung Externer mit der Ausarbeitung von Verträgen im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen sollten künftig diese auf die Anwendung gängiger bzw. wesentlicher Vertragsbestimmungen der Stadt Wien hingewiesen werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Grundsätzlich wurde schon bisher und werden auch künftig im Fall der Beauftragung Externer mit der Ausarbeitung von Verträgen diese auf die Anwendung gängiger bzw. wesentlicher Vertragsbestimmungen der Stadt Wien hingewiesen.

Im gegenständlichen Fall hatte der Krankenanstaltenverbund jedoch bereits mit derselben Vertragspartnerin einen Kaufvertrag bzgl. des Hauses 3 abgeschlossen. Im Sinn einer möglichst einheitlichen Vertragsgestaltung für die beiden gleichartigen Transaktionen wurde der Vertrag der Magistratsabteilung 69, wo dies vertretbar erschien, an jenen des Krankenanstaltenverbundes angepasst.

Der Empfehlung wird bei künftigen Transaktionen der Magistratsabteilung 69 selbstverständlich nachgekommen werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es wird auf die gängigen bzw. wesentlichen Vertragsbestimmungen der Stadt Wien auch bei externer Vertragserrichtung inhaltlich Bedacht genommen werden.

Empfehlung Nr. 5

Neben der Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung einer Liegenschaft zu Bildungszwecken wäre auch eine tatsächliche Betriebspflicht zu vereinbaren, womit eine allfällig generelle oder teilweise Nichtnutzung des Vertragsgegenstandes vermieden werden könnte.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Im gegenständlichen Fall wurde auf die Vereinbarung einer Betriebspflicht verzichtet, da das Konzept der Musikschule einen stufenweisen Ausbau, abhängig von der steigenden Schülerzahl, vorsah. Somit erschien die Vereinbarung einer sofortigen Betriebspflicht nicht zielführend.

Künftig wird unter Bedachtnahme auf den Einzelfall bei ähnlichen Transaktionsfällen mit Vorsehung einer ausschließlichen Nutzung zu Bildungszwecken auf die Empfehlung einer Betriebspflicht Bedacht genommen werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant.

Seit der Empfehlung wurde lediglich eine vergleichbare Transaktion durchgeführt, im Zuge derer die Prüfung einer Betriebspflicht Gegenstand von Überlegungen war. Jedoch wurde nach intensiver Prüfung und erfolgten Verhandlungen mit den Vertragspartnern hievon abgesehen. Bei künftig vergleichbaren Transaktionen wird unter Bedachtnahme auf den Einzelfall wiederum eine entsprechende Prüfung einer möglichen Vereinbarung einer Betriebspflicht vorgenommen werden.

Empfehlung Nr. 6

Bei künftigen Grundstücksverkäufen sollte aus Zweckmäßigkeitsgründen betreffend den Denkmalschutz eine Abstimmung mit anderen beteiligten grund- und gebäudeverwaltenden Dienststellen erfolgen sowie bei Antragstellungen an das Bundesdenkmalamt die geänderte Rechtslage rechtzeitig beachtet werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Magistratsabteilung 69 wird künftig im Rahmen von Grundstücksverkäufen betreffend den Denkmalschutz im Bedarfsfall mit anderen beteiligten grund- und gebäudeverwaltenden Dienststellen Abstimmungen durchführen und bei Änderungen der Rechtslage auf eine entsprechend rasche Umsetzung achten.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Im Rahmen von Transaktionen finden Abstimmungen mit sämtlichen beteiligten Dienststellen statt.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Ing. Mag. Albert Schön

Wien, im September 2020