



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

StRH II - KAV-6/14

### Maßnahmenbekanntgabe zu

Prüfung der Flächenwidmungs- und Baubewilligungs-

verfahren sowie Liegenschaftstransaktionen

in Bezug auf das Otto Wagner-Spital-Areal,

Prüfersuchen gem. § 73e Abs 1 WStV

vom 19. Dezember 2014

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes .....	4
Kurzfassung des Prüfungsberichtes .....	4
Bericht der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen .....	6
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	7
Empfehlung Nr. 1.....	7
Empfehlung Nr. 2.....	7
Empfehlung Nr. 3.....	8

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs .....	Absatz
bzw. ....	beziehungsweise
d.s.....	das sind
EUR.....	Euro
exkl .....	exklusive
gem. ....	gemäß
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktien- gesellschaft.....	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktien- gesellschaft
Krankenanstaltenverbund.....	Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund
Mio. EUR .....	Millionen Euro
Nr.....	Nummer

Otto Wagner-Spital ..... Sozialmedizinisches Zentrum Baumgartner Höhe -  
Otto Wagner-Spital  
rd ..... rund  
USt ..... Umsatzsteuer  
Wien Energie GmbH..... WIEN ENERGIE GmbH

## **Erledigung des Prüfungsberichtes**

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Prüfungsersuchens die Flächenwidmungs- und Baubewilligungsverfahren sowie Liegenschaftstransaktionen der Jahre 2005 bis 2014 in Bezug auf das Otto Wagner-Spital-Areal einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 11. Februar 2016 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 18. Februar 2016, Ausschusszahl 42/16 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung des Prüfungsberichtes**

*Aus Anlass eines Prüfersuchens gem. § 73e Abs 1 Wiener Stadtverfassung überprüfte der Stadtrechnungshof Wien bestimmte, das Wirtschaftsareal des Otto Wagner-Spitals betreffende Aufgabenwahrnehmungen durch Einrichtungen des Magistrats der Stadt Wien.*

*Die im Jahr 2008 zwischen der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft abgeschlossenen und gemeinderätlich genehmigten Liegenschaftsverträge wurden infolge geänderter Schwerpunktsetzungen nicht realisiert und wieder aufgelöst. Die zwischenzeitlich im Jahr 2011 getätigten Verkäufe von einzelnen Bauplätzen führte die Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund im Rahmen ihrer ihr gemäß Statut zuerkannten Kompetenz bei Liegenschaftsveräußerungen durch.*

*Die im November 2014 - in Umsetzung der Ergebnisse der Mediation Otto Wagner-Spital-Areal (einschließlich Entwicklungsplanungsverfahren) - mit der genannten Bau-trägerin eingegangenen Verträge über Baurechte wurden von der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund ebenfalls eigenverantwortlich abgeschlossen. Ungeachtet dessen ergab die Einschau einen Handlungsbedarf im Vertragsmanagement der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund.*

*Im Bereich der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund wurden rund um die Verwertungsaktivitäten bezüglich der Liegenschaften im Wirtschaftsareal des Otto*

*Wagner-Spitals externe Gesamtkosten in der Höhe von 10,83 Mio. EUR (exkl. USt) ermittelt. Zum Zeitpunkt der Prüfung standen diesen Gesamtkosten vorläufige Erlöse von 5,98 Mio. EUR gegenüber. Die ursprünglich in die Veräußerung des Wirtschaftsareals gesetzten Erlöserwartungen (im Jahr 2008 rd. 23 Mio. EUR) waren aufgrund der im Betrachtungszeitraum erfolgten Einschränkung der Verwertungsmöglichkeit infolge mehrfach geänderter Schwerpunktsetzungen nicht mehr realisierbar.*

*Die Prüfung der gebarungsmäßigen Abwicklung des von der ehemaligen Magistratsabteilung 21 A beauftragten Mediationsverfahrens Otto Wagner-Spital-Areal sowie des von der nunmehrigen Magistratsabteilung 21 beauftragten Entwicklungsplanungsverfahrens gab aus vergaberechtlicher Sicht keinen Anlass zur Kritik. Aus der Durchführung dieser beiden Verfahren resultierten externe Kosten von insgesamt rd. 291.300,-- EUR (exkl. USt), die aber auch zum Teil von der genannten Bauträgerin bzw. in weiterer Folge von der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund getragen wurden.*

*Das in den Jahren 2006/07 abgeschlossene Flächenwidmungsverfahren für das gesamte Gelände der Baumgartner Höhe wurde von der ehemaligen Magistratsabteilung 21 A vorgabenkonform abgewickelt und hatte schon damals eine Rücknahme der baulichen Ausnutzbarkeit zum Ziel. Die durch die jeweils verfahrensführende Magistratsabteilung vorgenommenen Grundabteilungs- bzw. Liegenschaftsteilungsverfahren sowie Baubewilligungsverfahren gaben - mit Ausnahme der Dokumentation der behördlichen Prüftätigkeit durch die Magistratsabteilung 37 - zu keinen Beanstandungen Anlass.*

**Bericht der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 3 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	1	33,3
In Umsetzung	1	33,3
Geplant	1	33,3

Nicht geplant	-	-
---------------	---	---

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## **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**

Bei Anträgen an den Gemeinderat, welche die Auflösung von durch den Gemeinderat bewilligten Rechtsgeschäften zum Inhalt haben, sollten die finanziellen Auswirkungen der Vertragsauflösung dargestellt werden.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird seitens des Krankenanstaltenverbundes aufgegriffen und bei künftigen Anträgen berücksichtigt werden.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant.

Da vom Krankenanstaltenverbund seit Herausgabe des Berichtes im Februar 2016 keine vom Gemeinderat bewilligten Rechtsgeschäfte aufgelöst wurden, kann nur wiederholt werden, dass künftig bei Anträgen, die die Auflösung von durch den Gemeinderat bewilligten Rechtsgeschäften beinhalten, die finanziellen Auswirkungen dargestellt werden.

### **Empfehlung Nr. 2**

Hinsichtlich der Umsetzung des Verkaufes der Bauplätze A5 und A6 wären vom Krankenanstaltenverbund mit der Liegenschaftskäuferin entsprechende Verhandlungen zur Klärung noch offener Themenstellungen aufzunehmen, die gegebenenfalls zu einer nachträglichen Erhöhung des Verkaufspreises führen könnten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Derzeit finden seitens des Krankenanstaltenverbundes Verhandlungen mit der Liegenschaftskäuferin hinsichtlich offener Punkte zum Kaufvertrag statt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Der Kaufvertrag vom 11. April 2011 regelt die Kaufpreisnachzahlung für jeden eine bestimmte Fläche übersteigenden Quadratmeter. Der Krankenanstaltenverbund verhandelt mit der Käuferin der Bauplätze nach wie vor über zusätzlich errichtete Flächen und die sich daraus ergebende Kaufpreisendabrechnung.

**Empfehlung Nr. 3**

Vonseiten des Krankenanstaltenverbundes sollte die mit der Wien Energie GmbH neu etablierte Vertragskonstellation unter Berücksichtigung der bisherigen laufenden Fernwärmeabrechnungen und des nunmehr zusätzlich anfallenden Betriebsführungsentgeltes einer Evaluierung unterzogen werden. Abhängig vom Ergebnis dieser Untersuchung wären entsprechende Vertragsanpassungen in die Wege zu leiten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung folgend wird die Vertragskonstellation seitens des Krankenanstaltenverbundes einer Evaluierung unterzogen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Vereinbarung über den Differenzbetrag aus Restkaufpreis und Leitungsumlegungskosten Otto Wagner-Spital vom 2. März 2015 wurde mit der Wien Energie GmbH nachverhandelt. Dabei konnte eine Reduktion des Verwaltungskostenzuschlages bei den Leitungsumlegungskosten von 19 % auf 12 % d.s. 98.551,35 EUR (netto) erreicht werden. Mittels neuer Vereinbarung zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der Wien



Energie GmbH vom 24. März 2016 wurde nunmehr ein vom Krankenanstaltenverbund in vier Raten zu bezahlender Differenzbetrag von 1.098.380,94 EUR einvernehmlich festgelegt. Zudem war die Wien Energie GmbH wegen in ihrer Spähre gelegenen Mängelbehebungsarbeiten bereit, den Zeitraum der Zinsenberechnung bis 1. Februar 2015 beizubehalten und nur die Fälligkeit der ersten Rate auf den 31. Dezember 2015 zu ändern. Die Verzugszinsen konnten deshalb um rd. 15.000,-- EUR reduziert werden.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Manfred Jordan

Wien, im November 2016