

dert werden, eine Reaktivierung des Campingplatzes zu betreiben. Ist eine solche nicht möglich oder beabsichtigt, wäre auch denkbar, das Areal zum Pensionistenheim hin zu öffnen. Jedenfalls sollte die WIGAST veranlasst werden, ihr Investitionskonzept vorzulegen, damit die Magistratsabteilung 69 im Sinne der Stadt Wien (Attraktivierung der Anlagen, Schlechtwetterprogramme) allenfalls Einfluss darauf nehmen könnte.

Schließlich wäre es auch im städtischen Interesse gelegen, dass nach Verhinderung des Nahversorgungsprojektes durch die WIGAST nunmehr der Campingplatz Wien West I in einen attraktiven Zustand versetzt und entsprechend genützt wird. Ebenso sollte ein einwandfreier Zustand der Kabanen des Campingplatzes West II angestrebt werden. Es könnten auch die Bemühungen seitens der Bezirksvorstehung unterstützt werden, durch entsprechende Zusammenarbeit mit dem Pächter des im Winter geschlossenen Buffetbetriebes diesen zu einer Nahversorgung auszubauen, wobei allerdings einschränkend auf den seinerzeitigen schlechten Geschäftsgang der im gleichen Einzugsbereich gelegenen ehemaligen Konsumfiliale hinzuweisen ist.

Empfohlen wurde weiters, dass die Magistratsabteilung 69 sich auch über die Pläne der WIGAST informiert, die bestehende, unzulängliche Auslastung der Campingplätze zu verbessern. Nach Ansicht des Kontrollamtes sollte die Werbung unter Nutzung der bestehenden Tourismuseinrichtungen verstärkt werden. Es könnten auch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten überlegt werden. So war seitens des Bundeskanzleramtes am 24. April 1997 bei der Stadt Wien angefragt worden, ob Campingeinrichtungen für die Wien besuchenden Angehörigen des Volkes der Roma zur Verfügung gestellt werden könnten. Damals wurde von der Magistratsabteilung 7 mitgeteilt, die bestehenden Campingplätze seien an die WIGAST verpachtet und nicht frei verfügbar, jedoch in keiner Weise berücksichtigt, dass bei zweien dieser Campingplätze keine Nutzung erfolgte und diese zumindest vorübergehend für einen derartigen Zweck verfügbar gewesen wären.

Letztlich sollte überlegt werden, ob eine Vertragsänderung mit der WIGAST insoweit angestrebt werden könnte, den derzeit vorgesehenen wertgesicherten Pauschalpachtzins in einen umsatzabhängigen Pachtzins umzuwandeln. Dies würde in Schlechtwetterjahren dem Betreiber WIGAST entgegenkommen, andererseits der Magistratsabteilung 69 als Steuerungsinstrument dienen. Umsatzschwache Jahre würden dann nämlich sofort erkannt werden und der Magistratsabteilung 69 die Möglichkeit einräumen, den Betreiber zu entsprechenden Werbemaßnahmen und sonstigen Anreizen für den Campingbetrieb zu animieren.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:
Den im vorstehenden Prüfbericht vom Kontrollamt abgegebenen Empfehlungen wird bei der weiteren Aktenbearbeitung Rechnung getragen werden.

Magistratsabteilung 69, Prüfung der im Minderheitseigentum der Stadt Wien stehenden Wohnhäuser

Das Kontrollamt hat die im Minderheitseigentum der Stadt Wien stehenden Mietwohnhäuser einer Prüfung unterzogen und kam dabei zu folgendem Ergebnis:

1. In den Bereich der städtischen Wohnhäuserverwaltung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ fielen bis zum Jahre 1997 nicht nur jene Wohnhäuser, die sich zur Gänze oder mehrheitlich im Eigentum der Stadt Wien be-

fanden, sondern auch solche, an welchen die Stadt Wien Eigentumsanteile besaß. Sie wurden von privaten Hausverwaltungen oder Einzelpersonen verwaltet.

Anlässlich einer Prüfung stellte der Rechnungshof fest, dass solche Gebäude mit den ursächlichen Aufgaben der städtischen Wohnhäuserverwaltung nicht im Einklang stünden. Diese übertrug daher im Jahre 1997 die Verwaltungszuständigkeit solcher Gebäude an die Magistratsabteilung 69. Dies machte auch eine Anpassung der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien erforderlich. Mit einer Änderung per 1. Jänner 1999 wurde die Grundverwaltung und Erhaltung von städtischen Grundflächen bzw. Gebäuden, sofern Minderheitseigentum der Stadt Wien vorlag, der Magistratsabteilung 69 zugeordnet.

Anlässlich der Prüfung dieser Wohnhäuser prüfte das Kontrollamt auch, aus welchen Motiven Minderheitseigentum erworben worden war, warum die Restanteile nicht gekauft wurden und ob ein Weiterverbleib dieser Minderheitsanteile bei der Stadt Wien im städtischen Interesse sei bzw. ob diese Minderheitsanteile allenfalls verkauft werden könnten.

2. Bei den prüfgegenständlichen fünf Objekten handelte es sich um die Häuser in Wien 5, Franzensgasse 14, Wien 9, Marktgasse 12, Wien 14, Linzer Straße 66, Wien 21, Floridsdorfer Hauptstraße 41 und die Liegenschaft Wien 16, Ottakringer Straße/Maroltingergasse/Montleartstraße.

Im Einzelnen führte die Prüfung zu folgenden Feststellungen:

2.1 Das Wohnhaus in Wien 5, Franzensgasse 14, wurde im Jahre 1828 errichtet. Im Jahre 1942 erwarb die Stadt Wien zur Abgeltung von Pflegekosten für eine in einem städtischen Pflegeheim verstorbene Anteilseigentümerin ein Drittel des Hauses. Das Substandardhaus war voll vermietet, hatte Wasser und WC am Gang, einen sehr schönen, begrünten Innenhof und eine schadhafte Gassen- sowie Hoffassade. Die zweigeschossige Ausführung entsprach nicht der Widmung W IIIg. Zusätzlich stand das Haus ca. 1¼ m vor der Baulinie.

Die Stadt Wien bemühte sich mehrmals um den Erwerb der restlichen zwei Drittel der Eigentumsanteile, um nach Abbruch des Altbaus eine widmungsgemäße Verbauung (Bauhöhe 9 bis 16 m) unter Beachtung der Baulinie vornehmen zu können. Allerdings war die seinerzeitige langjährige Hauseigentümerin, die das Objekt selbst verwaltete, nicht verkaufsbereit. Im Jahre 1998 wurde deren in Deutschland lebender Sohn Eigentümer und Hausverwalter. Er zeigte sich sowohl kauf- als auch verkaufsbereit. Allerdings scheiterten die Verhandlungen mit ihm an dem Umstand, dass entgegen der gutächtlichen Äußerung der Magistratsabteilung 40, die den Wert des städtischen Anteils zunächst mit 0,90 Mio.S (*entspricht 0,07 Mio.EUR*) und später mit 0,82 Mio.S (*entspricht 0,06 Mio.EUR*) bewertete, der Sachbearbeiter der Magistratsabteilung 69 für den allfälligen Verkauf 1,30 Mio.S (*entspricht 0,09 Mio.EUR*) begehrte. Der 2/3-Eigentümer bot daraufhin in Entsprechung der städtischen Forderung seine Anteile der Stadt Wien um 2,60 Mio.S (*entspricht 0,19 Mio.EUR*) an. Zu diesem Zeitpunkt bekundete die Stadt Wien jedoch kein Erwerbsinteresse mehr, da es sich inzwischen abzeichnete, dass seitens der Stadtplanung das für das Objekt maßgebliche Plandokument geändert werden würde. Künftig sollte die Baulinie auf die derzeitige Lage des Hauses vorgezogen und die mögliche Bauhöhe durch die Widmung W II (Bauhöhe mind. 2,5 m bis max. 12 m) beschränkt werden.

In weiterer Folge verkaufte der in Deutschland lebende Eigentümer seine Anteile an eine private Gesellschaft, die sich Ende des Jahres 2000 mit der Stadt Wien über einen Kauf des städtischen Anteiles zum Preis von 0,85 Mio.S (*entspricht 0,06 Mio.EUR*) geeinigt hatte. Die Verkaufsverhandlungen endeten jedoch erst nach dem Abschluss der Prüfung des Kontrollamtes.

Zur Vorgangsweise der Magistratsabteilung 69 bei den ersten Verkaufsbemühungen war anzumerken, dass von der Bewertung der fachlich zuständigen Magistratsabteilung 40 in der Höhe von 0,90 Mio.S (*entspricht 0,07 Mio.EUR*) doch deutlich abgewichen worden war. Die Forderung von 1,30 Mio.S (*entspricht 0,09 Mio.EUR*) führte schließlich auch zum Scheitern der Verkaufsbemühungen in dieser Verhandlungsphase. Wenn auch der seinerzeitige so genannte „Transaktionserlass“ (vom 22. Jänner 1992, MD 146 – 1/92), der der Magistratsabteilung 69 einen Verhandlungsspielraum zu den Schätzungen der Magistratsabteilung 40 von 25% einräumte, inzwischen ersatzlos aufgehoben wurde, erachtete es das Kontrollamt dennoch als zweckmäßig, die von der Fachabteilung festgelegte Spanne weiterhin als Richtlinie zu akzeptieren.

2.2 Das Haus in Wien 9, Marktgasse 12, ist ein vernachlässigtes und unbewohntes einstöckiges Gebäude, welches zum geringeren Teil Wohnzwecken, zum größeren Teil dem Betrieb einer Spenglerei diene. Seitens der Stadt Wien wurde im Jahre 1969 ein Hälfteanteil erworben, um dort künftig einen städtischen Wohnbau zu errichten. Der Betreiber der Spenglerei war als Eigentümer des zweiten Hälfteanteils allerdings nicht verkaufsbereit und wies stets darauf hin, dass er erst nach seiner Pensionierung im Jahre 2001 und damit nach Stilllegung der Spenglerei gesprächsbereit wäre. Daher scheiterten auch im Jahre 1991 Kaufbemühungen einer Wohnbaugenossenschaft, die Eigentümerin der Nachbarliegenschaft war, sowie im Jahre 1997 jene einer Privatperson.

Da die Magistratsabteilung 40 sich im Jahre 1998 dahingehend äußerte, es bestehe künftig seitens der Stadt Wien kein Interesse an einer Nutzung der Liegenschaft, wurde der Magistratsabteilung 69 unter Beachtung auf die inzwischen erfolgte Stilllegung des Spenglereibetriebes empfohlen, sich verstärkt um einen Verkauf des Hälfteanteiles der Stadt Wien zu bemühen.

2.3 Im Jahre 1971 kaufte die Stadt Wien ein Viertel der Liegenschaft in Wien 14, Linzer Straße 66. Das Gebäude umfasst sechs Wohnungen und ein Geschäftslokal. Die stilistisch reizvolle Fassade zur Linzer Straße ist frisch renoviert und in einem sehr guten Zustand. Die Fassade zur Lenneisgasse und die Hoffassade sind schadhafte. Das Haus verfügt über einen sehr schönen, begrünten Innenhof.

Die Gebäudeaußenmauer zur Lenneisgasse befindet sich 8 m vor der Baulinie. Das bedeutet, dass rd. 30% der Liegenschaft in die gewidmete Verkehrsfläche hineinragen, die sich entlang des Hauses sehr stark verengt. Zum Zeitpunkt des Kaufs des Viertel-Anteils der Liegenschaft gab es seitens der Magistratsabteilung 28 Bemühungen, diese Einengung in absehbarer Zeit zu beseitigen.

Im Jahre 1972 wurde die Liegenschaft in das städtische Wohnbauprogramm aufgenommen. Die Bemühungen, die restlichen Anteile sowie die Nachbarliegenschaft Linzer Straße 68 zu erwerben, um nach Verbreiterung der Straße eine wirtschaftliche, gemeinsame Verbauung vornehmen zu können, scheiterten allerdings. Maßgeblich dafür war vor allem, dass die Eigentümer der restlichen Anteile im Haus wohnten und daher an einer Veränderung, vor allem am Verkauf ihrer Anteile,

keinerlei Interesse hatten. Im Jahre 1975 zeigten die Miteigentümer vielmehr Interesse am Kauf der städtischen Liegenschaftsanteile, doch wurde ein Verkauf von der Magistratsabteilung 40 abgelehnt, da die Stadt Wien nach wie vor Interesse an einer Beseitigung der Straßenverengung in der Lenneisgasse hatte. Im Jahre 1981 scheiterten weitere Kaufbemühungen der Stadt Wien, im Jahre 1985 solche der Miteigentümer. Eine daraufhin von der Stadt Wien erwogene Realteilung wurde im Jahre 1988 als nicht sinnvoll erachtet. Im Jahre 1999 gab es weitere Kaufinitiativen. Diese kamen einerseits von einer Appartement-Errichtungsgesellschaft, andererseits von den Miteigentümern, welche die Forderung der Stadt Wien in der Höhe von 3 Mio.S (*entspricht 0,22 Mio.EUR*) für ihren Viertel-Anteil jedoch als zu hoch erachteten.

Nach Ansicht des Kontrollamtes sollte zunächst geklärt werden, ob in absehbarer Zeit die Absicht besteht, die Lenneisgasse in voller Breite bis zur Linzer Straße auszubauen oder ob im Sinne moderner Verkehrsüberlegungen die starke Verengung vor der Linzer Straße als geschwindigkeitshemmend gewünscht ist. Besteht nach wie vor ein Interesse am Ausbau der Straße, sollte allenfalls eine Realteilung angestrebt werden, sofern ein Teilabbruch der in die Lenneisgasse hineinragenden Gebäudeteile technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar wäre. Wäre ein Straßenausbau in absehbarer Zeit nicht gewünscht oder nicht möglich, wurde angeregt, einen Verkauf des städtischen Grundanteiles, vorzugsweise an die Miteigentümer anzustreben.

2.4 Im Jahre 1965 wurde ein Teil der Liegenschaft Wien 16, Montleartstraße 74/Ottakringer Straße 235, für eine notwendige Verbreiterung der Ottakringer Straße und der Maroltingergasse im Bereich der Endstelle der Straßenbahnlinie J erworben. Wenig später wurde die restliche Liegenschaft, bestehend aus den EZ 88 und 349 KatG. Ottakring, als Bauplatz für öffentliche Zwecke gewidmet, weil an dieser Stelle das Bezirkspolizeikommissariat angesiedelt werden sollte. Ab dem Jahre 1967 verhandelte die Stadt Wien daher hinsichtlich eines Kaufs der Gesamtliegenschaft. So war es möglich, im Jahre 1971 nach einem Konkursverfahren die EZ 88 zu erwerben, um in späterer Folge einen städtischen Wohnbau zu errichten. In den Jahren 1978 bzw. 1979 gelang es, von zwei Anteilseignern insgesamt fünf Zwölftel der EZ 349 zu erwerben. Die Restliegenschaft blieb trotz intensiver Kaufbemühungen bis heute im Privateigentum.

Seitens der Stadt Wien wurden eine Enteignung bzw. eine Zivil- oder Realteilung ins Auge gefasst. Schließlich wurde im Jahre 1987 die Teilungsklage eingebracht. Nach Berufungen und Revisionen durch den Mehrheitseigentümer wurde dieser Teilungsklage vom OGH im Jahre 1991 rechtskräftig stattgegeben. Allerdings nützte die Stadt Wien die daraus resultierenden rechtlichen Möglichkeiten nicht.

Die mögliche Verwertung der Liegenschaft wurde auch dadurch erschwert, dass es dem Mehrheitseigentümer gelang, für das auf der Liegenschaft befindliche turmartige Wohngebäude, den so genannten Kornhäuselturm - der Entwurf dürfte von dem Architekten Kornhäusel stammen - im Jahre 1990 eine Unterschutzstellung durch das Bundesdenkmalamt zu erreichen. Dem Einwand der Stadt Wien, für das baufällige Gebäude würde ein Sanierungsaufwand von mindestens 12 Mio.S (*entspricht 0,87 Mio.EUR*) entstehen, der keinesfalls durch künftige Mieterlöse gedeckt werden könnte, wurde seitens des Bundesdenkmalamtes nicht gewürdigt.

Jedenfalls wurden infolge der bisher erfolglosen Ankaufsverhandlungen sowohl für das geplante Bundespolizeikommissariat als auch

für einen später erwogenen Schulbau Alternativlösungen gefunden, so dass die Liegenschaft diesbezüglich nicht mehr von Interesse war.

Hinsichtlich der mehrheitlich im Privateigentum stehenden EZ 349, auf der sich neben dem Kornhäuselturm mehrere, meist gewerblich genutzte Nebengebäude befinden, ergaben sich häufig Probleme. So traten Bauschäden auf, die zu Bau- und Abbruchaufträgen durch die Baupolizei führten, welche vom Mehrheitseigentümer meist (wenn auch vergeblich) bis zum Verwaltungsgerichtshof bekämpft wurden. Zusätzlich kam es zu einem Dacheinsturz und einem Brand. Im Jahr 2000 wurde weiters als notstandspolizeiliche Maßnahme ein Gebäudeabbruch angeordnet und vorgenommen. Die dabei entstandenen Kosten von S 257.000,- (*entspricht 18.676,92 EUR*) wurden von der nunmehrigen Mehrheitseigentümerin nicht anerkannt und waren bei Abschluss der Prüfung noch unbeglichen. Darüber hinaus drohte ein Mieter, dessen Mietobjekt durch die Löscharbeiten nach dem Brand in Mitleidenschaft gezogen wurde, mit einer Schadenersatzklage, da die dem Vermieter zustehenden Instandhaltungsarbeiten nicht vorgenommen wurden und dadurch das Mietobjekt entwertet war.

Nach Ansicht des Kontrollamtes bestand die Gefahr, dass die Stadt Wien infolge ihrer Eigentumsanteile in einen allfälligen Rechtsstreit verwickelt werden könnte. Dies umso mehr, als die Mehrheitseigentümerin, eine Nichte des bis 1997 die Verwaltung führenden früheren Mehrheitseigentümers, offenbar nicht gewillt war, die erforderlichen Investitionen oder Instandhaltungsaufwendungen zu tätigen. Zwar gab es seit dem Jahre 1999 Kaufverhandlungen mit einer interessierten Wohnbaugenossenschaft, doch ließ sich nicht abschätzen, ob diese auch zu einem Erfolg führen werden. Zuletzt schien es, als würden diese Verhandlungen an der mangelnden Flexibilität der Mehrheitseigentümerin scheitern.

Das Kontrollamt regte daher an, die Magistratsabteilung 69 möge zwar weiterhin versuchen, ihren Anteil an der Liegenschaft zu verkaufen, parallel dazu jedoch die gegebenen und bisher nicht genutzten rechtlichen Möglichkeiten durch die seinerzeit stattgegebene Teilungsklage wahrnehmen und das erforderliche Exekutionsverfahren einleiten.

2.5 Die Liegenschaft in Wien 21, Floridsdorfer Hauptstraße 41, erstreckt sich als relativ schmaler Grundstreifen mit einer Gesamtfläche von 2.494 m² von der Floridsdorfer Hauptstraße weit zurück und unterbricht dabei die parallel zur Floridsdorfer Hauptstraße führende Pichelwangergasse. An der Straßenfront befindet sich ein ebenerdiges Haus, das ausschließlich als Geschäftslokal einer Fotokette genutzt wird. Dahinter erstrecken sich Hof- und Gartenflächen. Seitens der Stadt Wien wurde im Jahre 1955 ein Hälfteanteil an der Liegenschaft erworben, um künftig einen Wohnbau zu errichten. Der Erwerb des Restanteils schien anfänglich möglich, doch verhärteten sich die Verhandlungen bald bis zum Stillstand. Auf Grund der Widmung – teils GB IIIg (gemischtes Baugebiet, Bauklasse III), teils Epk-öZ (Erholungs- und Parkgebiet, gewidmet für öffentliche Zwecke) – wäre eine Verbauung bzw. Nutzung der Gesamtliegenschaft interessant, ebenso könnte nach dem Erwerb die derzeit unterbrochene Pichelwangergasse ausgebaut werden.

Es wurde angeregt, die Magistratsabteilung 69 möge sich intensiv um den Erwerb des anderen Hälfteanteils an der Liegenschaft bemühen. Wäre ein Kauf in absehbarer Zeit nicht zu realisieren, könnte eine Realteilung angestrebt werden.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:
Die Magistratsabteilung 69 teilt zu den Feststellungen des Kontrollamtes mit, dass sie den vom Kontrollamt gegebenen Empfehlungen bei der weiteren Aktenbearbeitung Rechnung tragen wird.