

Magistratsabteilung 69, Prüfung des Zustandes ungenutzter bzw. brachliegender Grundstücke

Das Kontrollamt hat den Zustand von der Magistratsabteilung 69 verwalteter Grundstücke, die nach den vorliegenden Aufzeichnungen ungenutzt bzw. brachliegend sein sollten, einer Prüfung unterzogen und kam dabei zu folgendem Ergebnis:

1. Da auf den von der Magistratsabteilung 69 verwalteten ungenutzten bzw. brachliegenden Grundstücken in den vergangenen Jahren des Öfteren sanitäre Übelstände herrschten und es fallweise auch zu vertragslosen Fremdnutzungen gekommen war, nahm das Kontrollamt bereits mehrere Prüfungen hinsichtlich der in Rede stehenden Grundstücke vor. Entsprechende Feststellungen finden sich in den Wahrnehmungs- bzw. Tätigkeitsberichten der Jahre 1976, 1977 und 1979; im Tätigkeitsbericht 1980, S. 98 ff., wurde u.a. festgehalten, dass die Sachbearbeiter die von ihnen verwalteten Grundstücke in der Natur nur sehr selten aufsuchten, weil sie durch unzulängliche planliche Aufzeichnungen diese oft nur nach längerer Vorbereitung fanden und die hierfür erforderliche Zeit vielfach fehlte. Es wurde damals angeregt, den Verwaltungsreferenten entsprechende Planunterlagen zur Verfügung zu stellen, Dienstkraftwagen auf Selbstfahrbasis bereitzuhalten und zwei zusätzliche Dienstposten zu schaffen.

In den Tätigkeitsberichten der Jahre 1981, 1983, 1988 und 1991, vor allem im TB 1988, S. 131 f., konnte berichtet werden, dass seitens der Magistratsabteilung 69 die im Jahre 1980 gegebenen Empfehlungen weitgehend umgesetzt worden waren. Vor allem wurden zusätzliche Dienstposten für Werkmeister geschaffen. Deren periodische Grundstücksbegehungen führten zu einer weit gehenden Verbesserung des vom Kontrollamt mehrfach bemängelten Zustandsbildes der brachliegenden Grundstücke. In weiterer Folge konnte in der Magistratsabteilung 69 auch eine Software installiert werden, mit deren Hilfe genaue Planausdrucke möglich sind.

2. Im Rahmen der vorliegenden Wiederholungsprüfung wurde untersucht, ob seitens der Magistratsabteilung 69 weitere Verbesserungen erreicht werden konnten. Zu diesem Zweck wurde die Magistratsabteilung 40, die über die entsprechend umfassenden Grundstücksaufzeichnungen verfügt, um eine Auflistung aller ungenutzten Grundstücke aus dem Verwaltungsbestand der Magistratsabteilung 69 ersucht. Aus dieser Liste wurden alle ungenutzten Grundstücke oder Grundstücksteile ab 400 m² ausgewählt und mit den Sachbearbeitern der Magistratsabteilung 69 auf Nutzungsfreiheit überprüft. Dabei ergab sich, dass von insgesamt 568 Grundstücken 67 inzwischen in die Verwaltung anderer Dienststellen übertragen oder verpachtet wurden. Es verblieben damit 501 nutzungsfreie Grundstücke, von denen die im Wiener Stadtgebiet gelegenen 494 begangen wurden. Allfällige Feststellungen wurden im Anschluss mit den Sachbearbeitern der Magistratsabteilung 69 erörtert, wobei die meisten der aufgetretenen Fragen zufrieden stellend geklärt werden konnten.

3. In einigen Fällen waren Hinweise auf eine vertragslose Nutzung städtischer Grundstücke gegeben, wie z.B. durch eine offensichtliche landwirtschaftliche Nutzung, die Aufstellung von Bauhütten oder die Lagerung von unterschiedlichen Gebrauchsgütern. In den meisten Fällen konnte die Magistratsabteilung 69 bereits während der Prüfung eine befriedigende Lösung, wie den Abschluss eines Pachtvertrages oder die Übergabe der Verwaltung an die für die Endnutzung vorgesehene städtische Dienststelle, herbeiführen.

Andere Fremdnutzungen waren von der Magistratsabteilung 69 bereits unabhängig von der Prüfung des Kontrollamtes wahrgenommen worden. So war in einem dieser Fälle mit dem Nutzer, einem Grundnachbarn, schon vor längerer Zeit Kontakt aufgenommen worden, um eine Ersitzung des Grundstücks zu vermeiden. Inzwischen hatte dieser Nachbar sein Grundstück verkauft, sodass mit dessen Nachfolger eine vertragliche Vereinbarung zu treffen war. In drei Fällen war die Magistratsabteilung 69 bereits bemüht, mit dem vertragslosen Nutzer Kontakt aufzunehmen, um die Rechtmäßigkeit der Grundstücksnutzung herzustellen. In einem weiteren Fall handelte es sich um die Nutzung eines Grundstückes durch eine Romafamilie, mit der sich eine Kontaktaufnahme als sehr schwierig herausstellte. Die Magistratsabteilung 69 sagte zu, Verhandlungen mit dieser Familie aufzunehmen. Im Falle einer größeren Ackerfläche war die Nutzung durch einen Privaten der Magistratsabteilung 69 zwar bekannt, doch wurde bisher von Konsequenzen abgesehen, da eine Verwaltungsübergabe an die Magistratsabteilung 49 geplant war.

Sieben Fälle waren der Magistratsabteilung 69 unbekannt. Es handelte sich hierbei um eine Humuslagerung, eine Nutzung durch eine Firma für Lagerzwecke, zwei Nutzungen infolge einer benachbarten Baustelle und drei Nutzungen, die offensichtlich durch den jeweiligen Nachbarn vorgenommen worden waren. In diesen Fällen sagte die Magistratsabteilung 69 eine sofortige Klärung und rechtliche Sanierung zu.

Zu vertragslosen Nutzungen war anzumerken, dass hierbei das Risiko einer Ersitzung bestand, sofern der Nutzung der redliche Glaube für deren Rechtmäßigkeit zu Grunde lag und diese Nutzung 40 Jahre lang erfolgte. Um eine solche „redliche“ Nutzung zu verhindern, teilte die Magistratsabteilung 69 nach jeweiliger Ausforschung eines vertragslosen Nutzers diesem vor allem mit, dass er ein städtisches Grundstück nützt. In weiterer Folge wurde versucht, eine den Gegebenheiten entsprechende vertragliche Vereinbarung abzuschließen oder die Nutzung zu unterbinden.

Das Kontrollamt regte an, auch in den aufgezeigten Fällen bei einer Bestätigung der widerrechtlichen Nutzung ehestmöglich den Kontakt zum Nutzer herzustellen, wobei eine unverzügliche rechtliche Sanierung (etwa durch Vereinbarung eines Prekariums in jenen Fällen, in denen der städtische Bedarf eine längerfristige Vereinbarung nicht als sinnvoll erscheinen lässt) angestrebt werden könnte. Dies galt auch für die Nutzung einer Fläche als Acker in Wien 23, die der Sachbearbeiterin bekannt war, diese jedoch vermeinte, mit einer Kontaktaufnahme zu warten zu können, da in absehbarer Zeit ohnedies eine Verwaltungsübergabe an die Magistratsabteilung 49 vorgesehen sei.

4. In mehreren Fällen war die Nutzung des besichtigten Grundstücks derart gelagert, dass nach Ansicht des Kontrollamtes eine Verwaltungsübergabe an die für derartige Grundstücke üblicherweise zuständige Dienststelle sinnvoll gewesen wäre. Allerdings hatte die für Verwaltungsübertragungen zuständige Magistratsabteilung 40 eine Übertragung abgelehnt, weil die nach Ansicht dieser Dienststelle hierfür notwendige Flächenwidmung fehlte. So befindet sich im Prater die Waldsteingartenstraße, die ebenso wie der an sie angrenzende asphaltierte Kfz-Abstellplatz bei der Bowlinghalle nahe der Hauptallee von der Magistratsabteilung 69 verwaltet wird. Die Übergabe an die Magistratsabteilung 28 scheiterte bisher an der Widmung der Verkehrsflächen als „ÖZ (Grundflächen für öffentliche Zwecke) Sondergebiet Prater“.

Weiters befindet sich in Wien 2, Vorgartenstraße, ein von der Magistratsabteilung 42 seit 1983 gepflegter Park, in welchem ein Kinderspielplatz mit Spielgeräten eingerichtet wurde. Das Stadtgartenamt hatte auch die Pflege einer parkähnlichen Wiesenfläche zwischen städtischen Wohnhausanlagen nahe dem Messegelände übernommen, die durch ein stillgelegtes Schlepfbahngleis zum Messegelände durchschnitten wird, wozu anzumerken ist, dass städtische Grundstücke, auf denen sich genutzte Schlepfbahngleise befinden, üblicherweise von der Magistratsabteilung 69 verwaltet werden. Die Magistratsabteilung 42 pflegte auch ein Grundstück in Wien 21, Gerasdorfer Straße, und ferner ein solches in Wien 21, Aistgasse. Bei all diesen Grundflächen war eine Verwaltungsübergabe bisher an der fehlenden Widmung in Epk (Erholungsgebiet – Parkanlage) gescheitert.

In Wien 22, nahe Colerusgasse, befindet sich neben der städtischen Wohnhausanlage Colerusgasse – Grosserweg ein gut ausgestatteter und gepflegter Kinderspielplatz für die Kinder dieser Anlage. Wer diesen angelegt hat und pflegt, war der Magistratsabteilung 69 unbekannt. Eine Verwaltung dieses Spielplatzes durch die Magistratsabteilung 69 war jedenfalls schon aus Haftungsgründen problematisch.

In den erwähnten Fällen wurde angeregt, gemeinsam mit der Magistratsabteilung 40 zu prüfen, ob es nicht doch möglich wäre, jenen Dienststellen, die bereits die Pflege der erwähnten Grundstücke übernommen haben bzw. in deren Kompetenz üblicherweise derart ausgestattete Grundflächen fallen, auch die Verwaltung hiefür zu übertragen. Allenfalls wäre eine entsprechende Änderung der Flächenwidmung ins Auge zu fassen, wobei die Erfahrungen zeigen, dass parkähnlich gestaltete Flächen, wie beispielsweise jene in Wien 2, Vorgartenstraße, infolge des zu erwartenden Widerstandes der Anrainer kaum noch einer anderen Nutzung zugeführt werden können.

5. In Wien 23, Carlberggasse, entstand neben einer Schule laut einer dort angebrachten Ankündigungstafel eine Parkanlage der Magistratsabteilung 42. Zum Zeitpunkt der Begehung im April 2000 brachte eine Gartenbaufirma eine Humusschicht auf. Die Sachbearbeiterin der Magistratsabteilung 69, deren Unterlagen zu diesem Grundstück den Vermerk „geplanter Schulsportplatz“ aufwies, war über das Vorhaben der Magistratsabteilung 42 nicht informiert worden. Nach Ansicht des Kontrollamtes war in solchen Fällen das Einvernehmen mit den Magistratsabteilungen 40 und 42 herzustellen, um zu gewährleisten, dass die verwaltende Dienststelle schon vor der Inangriffnahme solcher Gestaltungsarbeiten informiert wird.

6. Im Gegensatz zu den Feststellungen früherer Prüfungen wurden Ablagerungen auf brachliegenden städtischen Grundstücken nur mehr in einem äußerst geringen Umfang festgestellt. Meist handelte es sich um einzelne Abfallstücke, wie einen Eiskasten in Wien 2, Vorgartenstraße, wobei die Umrandung des Grundstücks mit einer Werbeplanke eine nicht versperrbare Tür aufwies, eine alte Autobatterie in Wien 2, Hafenzufahrtstraße, eine über eine Böschung geworfene Bank-Tischkombination in Wien 19, Heiligenstädter Straße und ein Autowrack in Wien 21, nahe dem Jedleseer Friedhof. In diesen Fällen wurde der Magistratsabteilung 69 empfohlen, diese Abfälle entfernen zu lassen.

7. Zusammenfassend konnte festgehalten werden, dass Mängel durch die regelmäßigen Begehungen der brachliegenden Grundstücke meist binnen Jahresfrist entdeckt und beseitigt wurden. Hiefür war zunächst die verbesserte innere Organisation der Magistratsabteilung 69 maßgeblich. Mit Fahrzeugen und entsprechenden Plänen ausgestattete Werkmeister leiten die bei den regelmäßigen Begehungen getroffenen

Feststellungen umgehend an die Sachbearbeiter weiter und koordinieren mit diesen die notwendigen Maßnahmen.

Wie bereits erwähnt, wurden früher Abfälle häufig auf brachliegenden Grundstücken der Magistratsabteilung 69 deponiert. In diesem Zusammenhang wirkten sich die Maßnahmen der Magistratsabteilung 48 positiv aus, auch größere Abfallmengen in den „Mistplätzen“ kostenlos entsorgen zu lassen.

Schließlich hat auch das Wirken von Naturschutzorganisationen die Einstellung der Bevölkerung zu natürlich bewachsenen Grundstücken geändert. Wurden solche Grundstücke früher generell als Übelstand angesehen („verwildert“, „Unkrautsamenflug“), so hat sich heute vielfach die Erkenntnis durchgesetzt, dass solche Grundflächen als naturnahe Gebiete eine ökologische Aufgabe erfüllen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:
Die Magistratsabteilung 69 ist den Anregungen des Kontrollamtes nachgekommen. Soweit sich die Ausführungen auf die Agenden der Magistratsabteilung 40 beziehen, wurde diese von der Magistratsabteilung 69 in Kenntnis gesetzt.

Magistratsabteilung 69, Prüfung von fünf unter die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 MRG fallenden Wohnhäusern

Das Kontrollamt unterzog fünf Wohnhäuser, die unter die Bestimmungen des § 1 Abs. 4 des Mietrechtsgesetzes (MRG) fallen und seit dem Jahr 1999 in der Zuständigkeit der Magistratsabteilung 69 stehen, einer Prüfung.

1. Mit der Änderung der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien per 1. Jänner 1999 wurde festgelegt, dass die Grundverwaltung und Erhaltung von städtischen Grundflächen bzw. Gebäuden, die unter die Bestimmung des § 1 Abs. 4 MRG fallen, durch die Magistratsabteilung 69 zu besorgen sind.

Dies hatte zur Folge, dass die fünf prüfgegenständlichen Mietwohnhäuser nach einer kurzfristigen Zuteilung an die Magistratsabteilung 23 letztlich aus der langjährigen Verwaltung durch die Stadt Wien – Wiener Wohnen (früher Magistratsabteilung 52 bzw. Magistratsabteilung 17) in jene der Magistratsabteilung 69 übertragen wurden.

Es handelte sich dabei um zwei an eine internationale Einrichtung vermietete Wohnhausanlagen in Wien 19, Hofzeile 15 bzw. Chimanistraße 36, und um drei Einfamilienhäuser im 19. und im 22. Wiener Gemeindebezirk.

Wie die Prüfung des Kontrollamtes ergab, fielen die beiden Wohnhausanlagen unter die Bestimmung des § 1 Abs. 4 Z. 1 MRG. Es handelte sich um Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden. Bei den drei Einfamilienhäusern kam § 1 Abs. 4 Z. 2 MRG zum Tragen. Unter diese Bestimmung fallen Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen. Maßgeblich war, dass hierfür lt. § 1 Abs. 4 MRG nur die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes des MRG gelten. Das bedeutete, dass die MRG-Bestimmungen bezüglich Vereinbarungen über die Höhe des Hauptmietzinses (§ 16), Erhöhung der Hauptmiet-