

2.5.1 Im Jahre 1970 wurde das Gebäude samt dem aus dem Jahre 1933 stammenden Bestandvertrag von der seinerzeitigen Magistratsabteilung 57 in die Verwaltung der damaligen Magistratsabteilung 52 übertragen. Der Inhalt des Bestandvertrages war nicht aktenkundig, da weder im Verwaltungsakt noch bei der Mieterin ein Vertragsexemplar vorhanden war. Anlässlich der Verwaltungsübertragung zunächst an die Magistratsabteilung 23 und dann an die Magistratsabteilung 69 wurde das Rechtsverhältnis als Prekarium bewertet, da seitens der Stadt Wien nur die Betriebskosten, jedoch keine Mietenzahlungen vorgeschrieben werden. Die volle Instandhaltungspflicht traf allerdings die Mieterin oder Prekaristin.

Nach Ansicht des Kontrollamtes wäre der Versuch, das Prekarium allenfalls zu widerrufen problematisch, da infolge der Erhaltungspflicht zu Lasten der Mieterin das Prekarium gerichtlich möglicherweise nicht anerkannt werden würde. Die Nutzung des Hauses ist durch das Alter der Bewohnerin zeitlich begrenzt. Es wurde der Magistratsabteilung 69 empfohlen, nach Beendigung des Nutzungsverhältnisses von einer Weitervergabe zu Wohnzwecken abzusehen und das Grundstück allenfalls zu verkaufen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Magistratsabteilung 69 wird den Anregungen des Kontrollamtes bei der weiteren Aktenbearbeitung Rechnung tragen.

Stellungnahme der Stadt Wien – Wiener Wohnen:

Die fünf prüfgegenständlichen Häuser wurden bis 31. Dezember 1997 von der Magistratsabteilung 52 (später Magistratsabteilung 17) verwaltet. Infolge der im Jahre 1996 getroffenen Feststellungen des Rechnungshofes, derartige Objekte seien mit der Grundverwaltung und Erhaltung der im Eigentum der Stadt Wien stehenden Wohnhäuser kaum in Einklang zu bringen, wurde die Verwaltung dieser fünf Häuser abgegeben.

Die Erhaltung und Verwaltung der fünf Wohnhäuser war äußerst schwierig. Die Rechtsgrundlagen für deren Nutzung waren zum Teil (wie bei der internationalen Einrichtung) historisch bedingt und aus den Verträgen nicht immer eindeutig nachvollziehbar. Aus diesem Grund wurden in den 80er-Jahren bei diesen beiden Häusern offenbar die nicht mietvertragskonformen Handlungen gesetzt.

Magistratsabteilung 69, Prüfung zweier Enteignungsverfahren zum Zwecke der Verbreiterung der Speisinger Straße in Wien-Mauer

Das Kontrollamt hat die Bemühungen der Magistratsabteilungen 69 und 64, Grundstücksteile zum Zwecke der Verbreiterung der Speisinger Straße in Wien 23 zu erwerben, und die anschließend eingeleiteten Enteignungsverfahren einer Prüfung unterzogen. Diese führte zu folgendem Ergebnis:

Die Prüfung des Kontrollamtes erfolgte auf Grund eines Schreibens von Frau Waltraud F., 1230 Wien, in dem sie über die eingeschränkte Verfügbarkeit privaten Grundeigentums durch die überlange Dauer zweier Enteignungsverfahren Beschwerde führte. Diese Enteignungsverfahren wären seit dem Jahre 1955 anhängig und beträfen die Liegenschaft ihrer Eltern und ihres Ehegatten in Wien 23, Speisinger Straße. Durch den überlangen Zeitablauf wären nicht nur der Stadt

Wien, sondern auch ihrer Familie, die ihr Eigentum nicht frei nutzen könne, hohe Kosten erwachsen. Zudem hätte sich die Stadt Wien bisher geweigert, eine Einigungsmöglichkeit dahingehend zu akzeptieren, den Enteignungsgegnern im Tauschwege die jeweils benachbarten, im städtischen Eigentum stehenden Liegenschaften zu überlassen. Darüber hinaus hätte die Magistratsabteilung 37 – Baupolizei den Enteignungsgegnern auf Grund von Baumängeln an den auf den Enteignungsflächen befindlichen Baulichkeiten, die in Folge des Enteignungsverfahrens entstanden waren, mehrfach Sanierungsaufträge erteilt, gegen sie Strafanzeigen erstattet und im Wege der Magistratsabteilung 64 Ersatzvornahmen angedroht.

Bei der Prüfung durch das Kontrollamt wurden die gesamten Aktenunterlagen der Magistratsabteilungen 37, 64 und 69, die Grundbuchsfazikel des Bezirksgerichtes Liesing und die Plandokumente der Magistratsabteilung 21 seit dem Jahre 1953 durchgesehen, soweit diese noch vorhanden waren. Hiebei ergab sich folgender Sachverhalt:

1. Mit dem vom Gemeinderat am 26. Juni 1953 genehmigten Plandokument 2638 wurde der Straßenzug Wiener Straße (heute Speisinger Straße) – Kirchengasse (heute Geßlgasse) ab der Einmündung der Rosenhügelgasse (heute Rosenhügelstraße) bis zur Lange Gasse (heute Maurer Lange Gasse) in einer einheitlichen Breite von 18 m vorgesehen. Damit war eine teilweise Rückverlegung der Baulinie und vor allem die Möglichkeit künftiger Grundabtretungen bei jenen Grundstücken verbunden, bei denen der Straßenzug weniger als 18 m breit war. Besonders betraf dies die Grundstücke Speisinger Straße 244 bis 250, bei denen die bis zur Orientierungsnummer 242 rd. 10,5 m und ab der Speisinger Straße 252 rd. 10 m breite Fahrbahn durch einen vorspringenden Gehsteig auf rd. 7 m eingeengt wurde.

Im Jahre 1970 – 17 Jahre später – begann die Magistratsabteilung 28 – Straßenverwaltung und Straßenbau, auf Grundlage des erwähnten Plandokuments die vorgesehene Straßenverbreiterung im Bereich Speisinger Straße 244 bis 250 zu betreiben. Die betroffenen Grundeigentümer wurden in einer Besprechung über das Straßenbauvorhaben informiert. Dabei wurde ihnen seitens der Dienststelle empfohlen, bei den durch die Abtretung betroffenen und teilweise oder gänzlich abzubrechenden Gebäude von größeren Investitionen abzusehen.

2. Die Betroffenen zeigten sich zunächst durchwegs verhandlungsbereit. Als die Magistratsabteilung 69 – Rechtliche und administrative Grundstücksangelegenheiten jedoch in konkrete Grundkaufverhandlungen eintrat, zeigte es sich, dass es trotz der grundsätzlichen Aufgeschlossenheit der betroffenen Grundeigentümer nicht zu einem kurzfristigen Abschluss der Kaufverhandlungen kommen werde. Um die rechtliche Voraussetzung für die Einleitung von Enteignungsverfahren (§ 39 der Bauordnung für Wien) zu schaffen, beantragte die Magistratsabteilung 28 beim zuständigen Gemeinderatsausschuss die grundsätzliche Genehmigung des vorgesehenen Straßenausbaues im prüfgegenständlichen Bereich. Begründet wurde dies damit, dass die dort vorhandene Engstelle zu den Verkehrsspitzen zu starken Verkehrsbehinderungen führe und die Gleisanlagen unmittelbar neben dem Gehsteig eine Gefährdung der Fußgänger darstellen. Der angestrebte Grundsatzbeschluss erfolgte am 19. Mai 1971.

Bei den Bemühungen, mit den Eigentümern der vier betroffenen Liegenschaften eine Übereinkunft für einen freihändigen Kauf („freihändig“ ist die gängige Bezeichnung für den Erwerb von Grundflächen als Folge einer Verhandlungseinigung zwischen Grundeigentümer und Grunderwerber. Weitere Erwerbsformen sind solche durch Ersteige-

zung, Ersitzung oder Enteignung) der benötigten Grundflächen zu treffen, war die Magistratsabteilung 69 in den Folgejahren nur z.T. erfolgreich.

2.1 Zuerst wurde die Liegenschaft Speisinger Straße 250 erworben. Diese ging im Jahre 1975 zur Gänze in das Eigentum der Stadt Wien über. Für 383 m² Grundfläche mit einem unbewohnten Haus, in welchem sich ein noch bis zum Prüfzeitraum betriebenes Geschäftslokal befand, wurden S 700.000,- (*entspricht 50.870,98 EUR*), d.s. S 1.828,-/m² (*entspricht 132,85 EUR*), bezahlt.

2.2 Bei der Liegenschaft Speisinger Straße 244 verhandelte die Magistratsabteilung 69 bis zum Jahre 1978 erfolglos. Die Grundeigentümer waren vor allem deshalb nicht verkaufsbereit, weil sie die Notwendigkeit des Straßenausbaues bezweifelten. Die Magistratsabteilung 69 ersuchte daher die Magistratsabteilung 64 – Rechtliche Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtangelegenheiten, ein Enteignungsverfahren einzuleiten. Unter dem Druck dieses Verfahrens waren die Grundeigentümer schließlich doch zu einem freihändigen Kaufabschluss für die gesamte Liegenschaft bereit, der im Jahre 1989 (1.165 m² um 4 Mio.S – *entspricht 0,29 Mio.EUR* –, d.s. S 3.433,-/m² – *entspricht 249,49 EUR*) erfolgte. Anzumerken war, dass grundsätzliche Entscheidungen des VwGH aus den Jahren 1951 und 1956 eine Enteignung dann als zulässig erachten, wenn diese für die Realisierung einer im Bebauungsplan vorgesehenen Verkehrsfläche erforderlich ist. Durch die Festsetzung eines Straßenzuges im Bebauungsplan sei nämlich das öffentliche Interesse gegeben, womit sich eine darüber hinausgehende Prüfung der Notwendigkeit dieser Straßenführung erübrige.

2.3 Auf der Liegenschaft Speisinger Straße 246 befand sich ein um 1873 errichtetes Wohnhaus mit einem etwas jüngeren Zubau, in dem sich zum Zeitpunkt der Aufnahme der Kaufverhandlungen (1970) die Wohnung des Hauseigentümers, zwei vermietete Wohnungen sowie ein Büro mit Lager befanden. Das Haus war nicht mehr bewohnt und dürfte durch zeitbedingte Bauschäden und mangelnde Erhaltungsmaßnahmen inzwischen auch unbewohnbar geworden sein.

Für diese Liegenschaft wurde 1972 das Enteignungsverfahren eingeleitet und grundbücherlich vorgemerkt. Letzteres bedeutet rechtlich zwar nur eine Information über das laufende Verfahren, schränkt jedoch den Wert einer Liegenschaft ein. Ein Enteignungsverfahren stellt zwar kein Hindernis für erforderliche bauliche Instandhaltungsmaßnahmen an einem Haus dar, allerdings ist der Sinn solcher Aufwendungen dann zu bezweifeln, wenn das betroffene Gebäude nach erfolgter Enteignung abgebrochen werden soll (vgl. auch die Empfehlung der Magistratsabteilung 28 aus dem Jahre 1970, von größeren Investitionen an den betroffenen Gebäuden abzusehen). Dies war deshalb anzumerken, weil im Laufe des ab 1972 mit einer kurzen Unterbrechung (von März bis Oktober 1993, da infolge einer Änderung des Bebauungsplanes – die vorgesehene Straßenbreite verminderte sich von 18 auf 15 m – der Grundsatzbeschluss des Gemeinderatsausschusses, welcher die Basis des Enteignungsverfahrens darstellte, nicht mehr maßgeblich war und ein neuer Beschluss eingeholt werden musste) bis zur Einschau des Kontrollamts laufenden Enteignungsverfahrens Fragen der Eigentumsbeschränkungen und der nicht oder nur teilweise vorgenommenen notwendigen Instandhaltungsarbeiten von den betroffenen Liegenschaftseigentümern in zahlreichen Beschwerden und Urgezen aufgeworfen worden waren.

Von 1972 bis zum Prüfzeitraum erfolgten drei Neufestsetzungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (Plandokumente 5275,

6134 und 7121). In dieser Zeit wurde eine Vielzahl von Enteignungsverhandlungen abgeführt. Neben der Befassung der Magistratsabteilungen 25 und 40 wurden vier Amtssachverständige beauftragt, Gutachten über den Wert der Liegenschaft bzw. der für den Straßenausbau erforderlichen Teilflächen sowie über die Kosten und die Wirtschaftlichkeit der daraus resultierenden baulichen Maßnahmen zu erstellen. Weiters waren Bemühungen der Magistratsabteilung 69 feststellbar, doch noch eine Einigung ohne Enteignung zu erzielen, wobei u.a. versucht wurde, nicht nur die benötigten Teilflächen, sondern die Gesamtliegenschaft zu erwerben. Die beidseitigen Angebote führten zu keiner Annäherung der meist weit auseinanderklaffenden Vorstellungen.

Für die Gesamtliegenschaft standen Forderungen zwischen 3,50 Mio.S (*entspricht 0,25 Mio.EUR*) [1982] und 4,40 Mio.S (*entspricht 0,32 Mio.EUR*) [1989] Anboten zwischen 1,76 Mio.S (*entspricht 0,13 Mio.EUR*) und 1,90 Mio.S (*entspricht 0,14 Mio.EUR*) [jeweils 1992] gegenüber. Für die für den Straßenbau benötigte Abtretungsfläche wurden zunächst 1,50 Mio.S (*entspricht 0,11 Mio.EUR*) [1991] und – nachdem sich die Abtretungsfläche nach Änderung des Bebauungsplanes (Straßenbreite statt 18 m nur noch 15 m) von 111 m² auf 76 m² vermindert hatte – 1,20 Mio.S (*entspricht 0,09 Mio.EUR*) [1993] gefordert. Letzterer Forderung stellte die Magistratsabteilung 69 ein Angebot im Ausmaß von 0,37 Mio.S (*entspricht 0,03 Mio.EUR*) gegenüber.

Im Enteignungsverfahren selbst stellte die aktuelle Basis für die Entschädigungsfestsetzung ein Gutachten aus dem Jahre 1996 dar, welches 1999 valorisiert wurde. Es sah einen Entschädigungsbetrag für die Grundabtretung zuzüglich der erforderlichen baulichen Maßnahmen infolge eines Teilabbruchs des bis zum Gehsteigrand reichenden Gebäudes im Ausmaß von 1,82 Mio.S (*entspricht 0,13 Mio.EUR*) vor.

In diesem Zusammenhang war anzumerken, dass ein unter gleichen Bedingungen (Grundpreis nach Vergleichswertverfahren zuzüglich erforderlicher baulicher Maßnahmen) erstelltes Gutachten aus dem Jahre 1973 mit einem ermittelten Entschädigungsbetrag von S 283.200,- (*entspricht 20.580,95 EUR*) [111 m² zu S 1.200,-/m² – *entspricht 87,21 EUR* –, d.s. S 133.200,- – *entspricht 9.680,02 EUR* – zuzüglich S 150.000,- Abbruchkosten – *entspricht 10.900,93 EUR*], das von den Enteignungsgegnern anerkannt worden wäre, seinerzeit von der Magistratsabteilung 69 als unangemessen bezeichnet und abgelehnt wurde.

2.4 Auf der Liegenschaft Speisinger Straße 248 wurde zunächst eine Schmiedewerkstätte betrieben. Nachdem die Bemühungen des Eigentümers, ein Ersatzgrundstück für den Wiederaufbau einer Schmiede zu finden, gescheitert waren, bot er die 755 m² große Liegenschaft im Dezember 1972 der Stadt Wien um 2 Mio.S (*entspricht 0,15 Mio.EUR*), d.s. S 2.649,-/m² (*entspricht 192,51 EUR*), zum Kauf an. Die Magistratsabteilung 40 erachtete diese Forderung als überhöht und schlug der Magistratsabteilung 69 vor, bis zum Vorliegen des damals in Ausarbeitung befindlichen Plandokuments 5275, welches im September 1974 genehmigt wurde und im prüfgegenständlichen Bereich zusätzlich zur schon bisher vorgesehenen Straßenbreite von 18 m noch 5 m Vorgarten vorsah, die Verhandlungen zu unterbrechen.

Im Oktober 1982 ersuchte die Magistratsabteilung 40 die Magistratsabteilung 69, die Kaufbemühungen fortzuführen. Der Grundeigen-

tümer bat um eine Frist, um Arbeitsrückstände in der Schmiede aufarbeiten zu können. Im Jänner 1985 erinnerte die Magistratsabteilung 40 – die nicht nur den Wert anzukaufender Grundstücke begutachtet, sondern eingeleitete Grundtransaktionen auch in Evidenz hält – erneut an diesen Fall. Im März 1985 forderte der Grundeigentümer 2,50 Mio.S (*entspricht 0,18 Mio.EUR*), was mit einem Gegenanbot seitens der Magistratsabteilung 69 im Ausmaß von 1,20 Mio.S (*entspricht 0,09 Mio.EUR*) erwidert wurde. Daraufhin reduzierte der Grundeigentümer im Mai 1985 den geforderten Verkaufspreis auf 1,80 Mio.S (*entspricht 0,13 Mio.EUR*) [d.s. S 2.384,-/m² – *entspricht 173,25 EUR* –, vgl. dazu Speisinger Straße 250 S 1.828,-/m² – *entspricht 132,85 EUR* – im Jahr 1975, Speisinger Straße 244 S 3.433,-/m² – *entspricht 249,49 EUR* – im Jahr 1989]. Da die Magistratsabteilung 69 auf dieses Angebot nicht reagierte, verkaufte er die Liegenschaft im Oktober 1985 an seine Nachbarn um die Vertragssumme von 1 Mio.S (*entspricht 0,07 Mio.EUR*). In der Folge waren Angebot und Gegenangebot jenen der Nachbarliegenschaft ähnlich, d.h. auch für diese Liegenschaft lagen die Forderungen weit über einer für die Magistratsabteilung 69 annehmbaren Größenordnung.

Im Jahre 1993 wurde auch für diese Liegenschaft das Enteignungsverfahren eröffnet und im November 1993 grundbücherlich eingetragen. Seit Dezember 1995 liegt ein Sachverständigengutachten vor, wonach der zu enteignende Grundstreifen im Gesamtausmaß von 61 m² mit einem Freigrundwert von S 5.000,-/m² (*entspricht 363,36 EUR*) bemessen wird. Mit den erforderlichen Baumaßnahmen kam der Sachverständige auf einen Entschädigungswert von 1,49 Mio.S (*entspricht 0,11 Mio.EUR*). Bei Abschluss der Prüfung belief sich der Entschädigungswert des Enteignungsstreifens auf 1,56 Mio.S (*entspricht 0,11 Mio.EUR*).

3. Vorweg war festzuhalten, dass für die betroffenen Grundeigentümer eine Verfahrensdauer von rd. 30 Jahren nicht zumutbar ist. Auch wenn der Magistratsabteilung 69 zuzubilligen war, dass sie einerseits die Interessen der Stadt Wien zu wahren hatte und andererseits die Akzeptanz einer überhöhten Grundpreisforderung auch gesamtwirtschaftlich negative Folgen durch Anhebung des Grundpreisniveaus haben kann, wäre im gegenständlichen Fall eine konsequentere und flexiblere Verhandlungsführung im Sinne einer möglichst rasch und effizient arbeitenden Verwaltung gewesen.

So hätte das Angebot im Jahre 1985 für den Kauf der Schmiedewerkstätte Speisinger Straße 248 um 1,80 Mio.S (*entspricht 0,13 Mio.EUR*) oder S 2.384,-/m² (*entspricht 173,25 EUR*) zu entsprechenden Verhandlungen führen sollen, lag diese Forderung doch unter Berücksichtigung des Zeitabstandes von zehn Jahren im Bereich der 1975 erworbenen Liegenschaft Speisinger Straße 250 von S 1.828,-/m² (*entspricht 132,85 EUR*), die zudem mit einem Mietverhältnis belastet war. Sie lag auch deutlich unter dem Kaufwert der später (1989) erworbenen Liegenschaft Speisinger Straße 244 von S 3.433,-/m² (*entspricht 249,49 EUR*). Zu einem Preis von 1,80 Mio.S (*entspricht 0,13 Mio.EUR*) hätte das Gesamtgrundstück im Ausmaß von 755 m² erworben werden können, während nunmehr für eine Teilfläche von nur 61 m² auf Basis des letzten Sachverständigengutachtens ein Entschädigungswert von 1,56 Mio.S (*entspricht 0,11 Mio.EUR*) festgelegt wurde.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:
Der Meinung des Kontrollamtes, infolge des Angebotes aus dem Jahre 1985 hätten entsprechende Abschlussverhandlungen geführt werden sollen, ist entgegenzuhalten, das der geforderte Kaufpreis von 1,80 Mio.S (*entspricht 0,13 Mio.EUR*) um 50% über dem von der Magistratsabteilung 40 geschätzten Verkehrswert lag und daher keinen raschen Vertragsabschluss erwarten ließ. Zusätzlich führte die Ausarbeitung eines neuen Bezirksverkehrskonzeptes und eines Bezirksentwicklungsplanes nicht nur zu einer Unterbrechung des anhängigen Enteignungsverfahrens, sondern auch zu unterschiedlichen Auffassungen zwischen der Magistratsabteilung 28 und der Bezirksvorstehung. Die Verhandlungen wurden daher erst 1988 wieder aufgenommen, doch lag zu diesem Zeitpunkt bereits ein Eigentümerwechsel vor.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Der geforderte Betrag lag wohl um rd. 50% über dem Schätzbetrag der Magistratsabteilung 40, er hätte jedoch in Relation zu dem 1975 (zehn Jahre davor) akzeptierten Kaufpreis der Nachbarliegenschaft Speisinger Straße 250 eine Grundlage dargestellt, die bei entsprechenden Verhandlungen die Chance zu einer Einigung mit dem Grundeigentümer und auch mit der Magistratsabteilung 40 geboten hätte. Diese Meinung wird auch von dem vier Jahre später (1989) ausgehandelten Kaufpreis für die Liegenschaft Speisinger Straße 244 bestätigt.

Gleiches galt für die Liegenschaft Speisinger Straße 246, bei der sich die Verhandlungen verhärteten, nachdem die Magistratsabteilung 69 aus nicht mehr nachvollziehbaren Gründen das von den Liegenschaftseigentümern akzeptierte Erstgutachten aus dem Jahre 1973 abgelehnt hatte (Kaufwert lt. Gutachten S 1.200,-/m² – entspricht 87,21 EUR –, d.h. weit günstiger als die 1975 erworbene Liegenschaft Speisinger Straße 250).

Weiters hätte bei einer zielführenderen bzw. vorausschauenden Verhandlungsführung der Magistratsabteilung 69 für die Stadt Wien die Möglichkeit bestanden, durch den Erwerb der Gesamtliegenschaften gemeinsam mit den schon erworbenen Liegenschaften Speisinger Straße 244 und 250 vier Bauplätze einer wirtschaftlich interessanten Gesamtverbauung zuzuführen. Nunmehr besitzt die Stadt Wien zwei voneinander getrennte Einzelbauplätze, die u.U. als Tauschgrundstücke sinnvoll verwertet werden können.

Zu bemängeln war auch die Vorgangsweise der Magistratsabteilung 64, die in 30 Jahren zwar insgesamt vier Ziviltechniker sowie mehrfach die Magistratsabteilung 25 als Gutachter bemühte, jedoch nicht erkennen ließ, dass sie tatsächlich an einem zügigen Abschluss des Enteignungsverfahrens interessiert sei, obwohl seitens der Stadt Wien mehrfach (sowohl von der Bezirksvorstehung für den 23. Bezirk als auch von der Magistratsabteilung 28) bekundet worden war, dass für den Ausbau der Speisinger Straße im durch das Enteignungsverfahren betroffenen Bereich ein dringendes öffentliches Interesse bestehe. Ebenso waren die betroffenen Liegenschaftseigentümer daran interessiert, das volle Verfügungsrecht über ihr nach Grundabtretung verbleibendes Grundeigentum zu erhalten; sie richteten mehrfach Ersuchen an die Magistratsabteilung 64, den damaligen Vizebürgermeister, die Bezirksvorstehung 23 und andere Dienststellen, das Enteignungsverfahren abzuschließen.

Es hätte in diesen 30 Jahren auch erwogen werden können, auf die Straßenverbreiterung zu verzichten. Wie Erhebungen bei der Magistratsabteilung 46 ergaben, ereigneten sich im fraglichen Bereich nur wenige, eher harmlose Verkehrsunfälle, es konnten auch keineswegs häufig auftretende Verkehrsbehinderungen beobachtet werden. Der

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Auch für die Magistratsabteilung 69 ist es nach nunmehr 27 Jahren und mangels der Möglichkeit einer Befragung des seinerzeit tätigen Referenten nicht mehr nachvollziehbar, weshalb damals das erwähnte Erstgutachten abgelehnt wurde.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Es wurde sehr wohl versucht, parallel zu den laufenden Enteignungsverfahren in den immer wieder mit den Grundeigentümern aufgenommenen Verhandlungen einen freihändigen Vertragsabschluss zu erzielen. Allerdings wurde zunächst im Sinne des Antrages der Magistratsabteilung 28 auf Erwerb der für den Straßenausbau benötigten Teilflächen nur hierfür eine Ablöse in Aussicht gestellt. Die schlechte Figurierung der verbleibenden Restflächen und die bei einem Teilabbruch der bestehenden Gebäude notwendigen Baumaßnahmen führten dazu, in einem späteren Angebot auch eine Gesamteinlösung anzubieten. Die Grundeigentümer wollten weder eine Teilfläche noch die Gesamtfläche verkaufen, sondern forderten eine Tauschfläche, welche die Magistratsabteilung 69 aus grundsätzlichen Erwägungen nicht anbieten konnte. Sollten die Verhandlungen der Magistratsabteilung 69 Ursache für eine Verzögerung der Enteignungsverfahren gewesen sein, war dies von der Dienststelle keinesfalls gewollt.

Straßenzug Speisinger Straße/Geßlgasse verengt sich zudem ab der Einmündung der Rosenhügelstraße einige Male. Ebenso führen die Straßenbahngleise außer im prüfgegenständlichen Bereich auch in anderen Straßenbereichen unmittelbar am Gehsteigrand vorbei, ohne dass diesbezüglich Straßenausbaumaßnahmen vorgesehen waren.

In diesem Zusammenhang war auch zu erwähnen, dass anlässlich der Begutachtung des Entwurfes für das Plandokument 6134 die Magistratsabteilung 19 im Jahre 1989 eine Stellungnahme abgab, in welcher sie sich für die Belassung der bestehenden Straßenverengungen aussprach. Diese stellten lt. Auffassung dieser Dienststelle eine notwendige Tempobremse dar, um dem über die Rosenhügelstraße herankommenden Autoverkehr optisch zu vermitteln, dass nunmehr der Übergang zum engeren Ortskern der ehemaligen Gemeinde Mauer erfolge. Dieser Ortskern sei auch durch die dafür typische Straßenrandbebauung geprägt. Allerdings wurde der daraus resultierenden Empfehlung, die Bebauungsbestimmungen wieder dem Bestand anzugleichen, im prüfgegenständlichen Bereich nicht im vollen Umfang nachgekommen. Es wurde lediglich die vorgesehene Straßenbreite von 18 m auf 15 m reduziert und statt bis dahin 5 m Vorgarten nur noch ein solcher von 4 m vorgesehen.

Das Kontrollamt regte daher an, die Magistratsabteilung 69 möge noch einmal unter Hinweis auf die vorliegenden Ausführungen und in Ansehung der erwähnten Einwendungen der Magistratsabteilung 19 gegen die Straßenverbreiterung im Bereich Speisinger Straße 244 bis 250 einvernehmlich mit der Bezirksvorstehung 23 und der Magistratsabteilung 28 klären, ob der von der Bezirksvertretung getroffene Straßenausbaubeschluss vom April 1999 (dieser ersetzte den vorhergegangenen Beschluss des Gemeinderatsausschusses vom 12. Mai 1993, da die Kompetenz für entsprechende Straßenbauvorhaben auf die Bezirksvertretung übergegangen war) aufrechterhalten bleiben soll. Ist dies der Fall, möge sich die Magistratsabteilung 64 bemühen, das Verfahren so rasch wie möglich zu einem positiven Abschluss zu bringen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 64:
Grundsätzlich ist zu den Ausführungen des Kontrollamtes zu bemerken, dass es sich bei Enteignungsverfahren um eine der schwierigsten Verwaltungs- und Verfahrensmaterien handelt. Im vorliegenden Fall trifft dies insofern zu, als neben der Enteignung der Grundflächen auch bauliche Maßnahmen an den auf den zu enteignenden Grundstücksteilen stehenden Gebäuden angeordnet werden sollen, was neben den spezifischen Anforderungen des Enteignungsverfahrens auch die Erstellung und den Anschluss von Bauplänen sowie die Heranziehung von bautechnischen Sachverständigen u.a. notwendig macht.

Verzögerungen resultierten auch aus der Personalfuktuation in der Magistratsabteilung 64. Insgesamt waren mit dem vorliegenden Enteignungsverfahren zehn verschiedene Referenten befasst, die großteils die Abteilung wieder verließen. Bei diesem komplexen Verfahren kam es durch Referentenwechsel unweigerlich zu Verzögerungen.

Von einer besonderen Dringlichkeit konnte deswegen nicht ausgegangen werden, weil dieser antragsbedingte Verwaltungsakt vom Antragsteller nicht urgiert wurde. Auch die Empfehlung des Kontrollamtes nach Prüfung der Sinnhaftigkeit des Straßenbauvorhabens lässt dessen besondere Dringlichkeit nicht erkennen.

Den Antragsgegnern wäre es frei gestanden, eine privatrechtliche Einigung zu suchen. Vor allem ein Hälfteeigentümer der Liegenschaft Speisinger Straße 246 hat durch zum Teil massive Einwände gegen die Enteignung und

die ermittelten Entschädigungssummen Verzögerungen verursacht. Offensichtlich sollte auch der Erwerb der ebenso von der Enteignung bedrohten Nachbarliegenschaft der Verzögerung des Verfahrens bzw. der Erhöhung der Entschädigungssummen dienen.

Es gab auch Einflüsse durch Änderungen der Sach- und Rechtslage: Der geänderte Bebauungsplan erforderte im Jahre 1993 einen neuen Grundsatzbeschluss des Gemeinderatsausschusses. Die Novelle der Wiener Stadtverfassung, LGBl.Nr. 36/1997, erzwang durch einen Kompetenzübergang auf die Bezirksvertretung für den 23. Bezirk einen Grundsatzbeschluss von deren Finanzausschuss.

Nach dessen Vorliegen im März 1999 wurden laufend und zügig weitere Verfahrensschritte gesetzt: Die Magistratsabteilung 25 wurde beauftragt, die Entschädigungssätze zu valorisieren und den Kostenersatz für die notwendigen baulichen Maßnahmen festzulegen. Das Parteiengehör vom 28. Juni 1999 ergab zunächst einen Einwand der Magistratsabteilung 69 und erfolgte neuerlich am 4. Oktober 1999. Die Magistratsabteilung 41 aktualisierte die Teilungspläne, ein Pfandrecht auf der Liegenschaft Speisinger Straße 246, zu Gunsten der Stadt Wien war zu überprüfen. Am 14. April 2000 wurden schließlich Entwürfe beider Enteignungsbescheide erstellt und von der Magistratsdirektion – Verfassungs- und Rechtsmittelbüro vidiert. Nach neuerlicher Beauftragung eines gerichtlich beeideten Sachverständigen, notwendige Ergänzungen des Entschädigungsgutachtens vorzunehmen, wurde mit Schreiben vom 29. Mai 2000 den Verfahrensparteien Parteiengehör gewährt. Deren Antwort lag bei der Abfassung der vorliegenden Stellungnahme noch nicht vor

**Magistratsabteilung 69,
Überprüfung der Auswirkung einer beschlossenen Flächenwidmung im Bereich Wien 14, Lebereckstraße, Beschwerde eines Anrainers**

Infolge der Beschwerde eines Liegenschaftseigentümers der so genannten „Mayersiedlung“ in Wien 14, Hadersdorf, unterzog das Kontrollamt den gegebenen Sachverhalt einer Prüfung und kam zu folgendem Ergebnis:

1. Die links des Steinbaches an der Grenze zur Marktgemeinde Mauerbach gelegene Mayersiedlung entstand in den Jahren 1927/28. Dem im Jahre 1927 eingebrachten Antrag der Landwirte Josef und Magdalena Mayer zwecks Aufteilung ihres landwirtschaftlichen Gutes auf 27 Baustellen und zwei Gartenparzellen wurde am 13. März 1928