

**Magistratsabteilung 69,
Überprüfung des Kaufs der Liegenschaft EZ 308 KG Hirschstetten von der Waagner-Biro Binder Aktiengesellschaft und der Liegenschaften EZZ 1639 und 199, beide KG Hirschstetten, von der „Waagner-Biro“ Anlagenverwaltungs- und Planungs AG & Co Nfg. OHG**

Die Gemeinderäte Mag. Wolfgang Gerstl, Robert Parzer und Georg Fuchs ersuchten in der Sitzung des Gemeinderates vom 27. Juni 2001 das Kontrollamt gem. § 73 Abs. 6a WStV, den Kauf der Liegenschaft EZ 308, KG Hirschstetten, von der Waagner-Biro Binder Aktiengesellschaft und der Liegenschaften EZ 1639 und 199, beide KG Hirschstetten, von der „Waagner-Biro“ Anlagenverwaltungs- und Planungs Gesellschaft & Co Nfg. OHG durch die Gemeinde Wien nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu prüfen.

Insbesondere sollten bei der Prüfung die Aspekte berücksichtigt werden, dass die oben genannten Grundstücke von der Gemeinde Wien eigens angekauft wurden, obwohl die Gemeinde Wien, der Wiener Wirtschaftsförderungsfonds („WWFF“) und der Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds („WBSF“) über mehr als 6 Mio. m² an Grundflächen verfügen. Es sei aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit auch unverständlich, dass die Gemeinde Wien auf eine Prüfung verzichtet hat, in welchem Grad eine Kontaminierung der genannten Grundstücke vorliegt und welche Kosten daraus entstehen.

Die in Verfolgung des Prüfersuchens vom Kontrollamt vorgenommene Einschau führte zu folgendem Ergebnis:

1. Am 13. Juli 2000 wurde dem amtsführenden Stadtrat für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung von der C. Immobilienvermittlungsgesellschaft ein Teil der so genannten Waagner-Biro-Gründe in Wien 22, Erzherzog-Karl-Straße/Stadlauer Straße, zum Kauf angeboten. Wie sich in Vorgesprächen mit der Magistratsabteilung 48 herausgestellt habe, könne für deren Raumbedarf sowie für die Zusammenführung von dislozierten Außenstellen durch den vorgeschlagenen Kauf eine Lösung gefunden werden. Angeboten wurden:

- das Grundstück Pz.Nr. 173/6, EZ 1639, KG Hirschstetten, im Ausmaß von 7.567 m² mit zwei Verwaltungsgebäuden, die insgesamt 13.500 m² Büronutzfläche aufweisen,
- das Grundstück Pz.Nr. 513/1, EZ 308, KG Hirschstetten, im Ausmaß von 84.132 m², bebaut mit Fertigungshallen und
- das Grundstück Pz.Nr. 173/1, EZ 308, KG Hirschstetten, im Ausmaß von 7.930 m², als Zufahrt gestaltet.

Als Gesamtpreis wurden 550 Mio.S (*entspricht 39,97 Mio.EUR*) gefordert. Gedacht war seitens des Anbieters, die Stadt Wien möge die Grundstücke im gegebenen Zustand übernehmen und anschließend selbst befinden, ob sie einzelne Bauwerke abreißen oder erhalten möchte. Hinsichtlich allfälliger Kontaminierungen und deren Beseitigung könne ein gesondertes Übereinkommen getroffen werden.

Nicht angeboten wurde das Grundstück Pz.Nr. 173/7, EZ 199, KG Hirschstetten, im Ausmaß von 40.358 m², für welches die Verkäuferin eine gesonderte Verwertung beabsichtigte.

2. Zu dem vom Anbieter genannten Interesse der Magistratsabteilung 48 wurde vom Kontrollamt angemerkt, dass aus deren Sicht ein

dringender Bedarf an zusätzlichen bzw. zeitgemäßen Büroräumlichkeiten für das Personal in ihrer Zentrale besteht. Zum anderen fehlten trotz entsprechender Bemühungen seit geraumer Zeit die nötigen Grundflächen für anstehende Modernisierungen bzw. Erweiterungen von Betriebsanlagen im Bereich der Abfallwirtschaft, des Fuhrparks und der Straßenreinigung.

2.1 In den Jahren 1993 bis 1995 wurde ein dem WWFF zur Verfügung stehendes Areal im Ausmaß von nahezu 109.000 m² in Wien 22, Rautenweg, für Zwecke der Neuerrichtung einer Großgarage samt Verwaltungsteil, Hauptwerkstätten für Fuhrpark und Straßenpflege sowie der Kübelwäscherei für die Magistratsabteilung 48 bereitgehalten. Das Areal wäre in jeder Hinsicht für die Zwecke der Dienststelle geeignet gewesen. Infolge der Lage außerhalb einer Wohnbebauung wurde dem Projekt seitens der Bezirksvorstehung 22 auch zugestimmt. Die Widmung „gemischtes Betriebsbaugelände, Bauklasse II (Bauhöhen zwischen 2,5 und 12 m), öffentliche Zwecke“, entsprach den Bedürfnissen der Magistratsabteilung 48 ebenso wie die Lage zwischen dem so genannten „Rinterzelt“, in dem die Magistratsabteilung 48 eine Müllsortierung betreibt, und der Großmülldeponie am Rautenweg, deren Abwärme genützt hätte werden können. Nach Genehmigung des Raumprogramms im Mai 1993 wurde von einem renommierten Architekturbüro ein detaillierter Projektentwurf ausgearbeitet, der Errichtungskosten von rd. 860 Mio.S (*entspricht 62,50 Mio.EUR*) vorsah. Dazu wären noch Grunderwerbskosten von S 2.000,- (*entspricht 145,35 EUR*) je m², d.s. 218 Mio.S (*entspricht 15,84 Mio.EUR*), gekommen, womit die Gesamtkosten rd. 1.078 Mio.S (*entspricht 78,34 Mio.EUR*) betragen hätten. Besonders attraktiv an diesem Entwurf war die Idee der Tieflegung der Garage und der Totalbegrünung ihres Dachbereiches, weshalb dieses Projekt unter dem Namen „Grüne Garage“ bekannt wurde.

Infolge des am 27. Mai 1993 genehmigten Raumprogramms beantragte die Magistratsabteilung 48 Mitte des Jahres 1995 die Einräumung eines Sachkredites in der Höhe von 8,30 Mio.S (*entspricht 0,60 Mio.EUR*) für die weitere Planung des Projektes „Grüne Garage“ sowie die Abhaltung einer Wirtschaftlichkeitsbesprechung. Beide Anträge wurden seitens der Finanzverwaltung der Dienststelle rückgemittelt, da das Projekt einvernehmlich mit dem damaligen amtsführenden Stadtrat für Finanzen infolge der budgetären Lage als nicht finanzierbar erachtet worden war.

2.2 Das Kontrollamt hatte in seinen Berichten über die Prüfung der Organisation der Hauptwerkstätte (s. TB 1994, S. 308 ff.), die Prüfung der Behälterreparaturabteilung (s. TB 1996, S. 248 ff.) und die Prüfung der Einhaltung des Wiener Bedienstetenschutzgesetzes (s. TB 2000, S. 328 ff.) auf bestehende Engpässe, u.a. auf unzumutbare Arbeitsbedingungen durch die gegebene Raumenge im Bereich der Zentrale der Magistratsabteilung 48 in Wien 5, Einsiedlergasse, hingewiesen.

Auch eine umfassende Organisationsanalyse im Magistrat der Stadt Wien, die von einer internationalen Unternehmensberatungs AG im Jahre 1998 vorgenommen worden war, kam hinsichtlich der Raumsituation in Teilbereichen der Magistratsabteilung 48 zu ähnlichen Ergebnissen.

2.3 Die eklatante Raumnot im Zentralgebäude der Magistratsabteilung 48 führte u.a. im Jahre 1999 zu Überlegungen, inwieweit die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter verbessert werden könnten. Eine vorläufige Lösung eröffnete sich nach einem Angebot der H. Immobilienmanagement Ges.m.b.H., das in der Nähe befindliche ehemalige

Arbeitsamt Embelgasse mit Büroräumen im Ausmaß von 1.420 m² um eine Nettomiete von S 184.600,- (*entspricht 13.415,41 EUR*) p.m. zu mieten.

Dieses Gebäude hätte dem errechneten zusätzlichen Raumbedarf in der Zentrale der Magistratsabteilung 48 (1.467 m²) nahezu entsprochen. Nach dem Erstangebot im Jänner 1999 und einer Konkretisierung im August 1999 folgten intensive Verhandlungen seitens der Magistratsdirektion, die sowohl die Ausstattung und Adaptierung der angebotenen Büroräume als auch den verlangten Mietzins betrafen, der mit S 130,- (*entspricht 9,45 EUR*) je m² zu hoch erschien und mit S 110,- (*entspricht 7,99 EUR*) je m² als angemessen erachtet wurde. Nachdem seitens des Anbieters mit Fristsetzung per Ende Jänner 2000 eine zeitlich auf maximal fünf Jahre befristete Miete von S 115,- (*entspricht 8,36 EUR*) je m² verlangt wurde, da dieser Betrag von einem anderen Interessenten bezahlt werden würde, wurde eine entsprechende Begutachtung der Magistratsabteilung 40 erbeten.

Von dieser wurde zwar mit Schreiben vom 9. Februar 2000 die Angemessenheit von S 115,- (*entspricht 8,36 EUR*) je m² bestätigt, doch hatte die Immobilienfirma die Büroräume inzwischen anderweitig vermietet. Offenbar war seitens der Stadt Wien vernachlässigt worden, dass ein privater Vermieter zur Vermeidung wirtschaftlicher Schwierigkeiten ein derartiges Objekt in absehbarer Zeit Gewinn bringend vermieten will. So wurde eine, wenn auch knappe, Fristsetzung nicht beachtet. In diesem Fall hätte zumindest versucht werden können, eine Fristerstreckung zu erreichen, da absehbar war, dass die Überprüfung der Angemessenheit der zuletzt angebotenen Miete nicht fristgerecht abgeschlossen werden konnte.

Wenngleich dieses Gebäude die Raumsituation in der Zentrale der Magistratsabteilung 48 kurzfristig hätte entschärfen können, wäre diese Teillösung mit organisatorischen Erschwernissen und anfänglichen Mietkosten von rd. 2 Mio.S (*entspricht 0,15 Mio.EUR*) jährlich verbunden gewesen.

3. Die angeführte Raumnot der Magistratsabteilung 48 und der seit Jahren bestehende Wunsch der Dienststelle nach einem Stützpunkt nördlich der Donau trugen maßgeblich dazu bei, dem prüfungsgegenständlichen Kaufangebot vom 13. Juli 2000 näher zu treten. So könnten die Anfahrtswege von Fahrzeugen der Magistratsabteilung 48 verkürzt und erleichtert werden, ferner bestand im 20. Bezirk großes Interesse, die Garage in Wien 20, Leystraße, von der aus hauptsächlich der 21. und 22. Bezirk versorgt werden, wie auch die Müllgefäßwasch- und Reparaturanlage (Kübelwäscherei) in Wien 20, Traisengasse – zwei Verkehrs- und Lärmerreger im dicht verbauten Gebiet –, zu verkleinern.

Gleiches galt für die Garage in Wien 5, Einsiedlergasse. Im Juni 2000 wurde seitens der ÖVP Margareten folgender Antrag an die Bezirksvorstehung Margareten gerichtet und dort einstimmig angenommen: „Die Margaretnr Bezirksvertretung spricht sich erneut für die Absiedlung der Fuhrparkgarage der Magistratsabteilung 48 aus dem dichtverbauten und lärmgeplagten Gebiet Margareten aus und ersucht die zuständigen Stellen der Stadt Wien, die Wagner Biro-Gründe im 22. Bezirk als neuen Standort für die Magistratsabteilung 48 anzukaufen oder ein anderes dafür geeignetes Grundstück zur Verfügung zu stellen.“

Dem Wunsch der Bezirksvorstehung Margareten nach einer Absiedlung dieser Garage konnte zwar mangels eines Alternativstandortes im

von ihr aus versorgten Einzugsbereich nicht nachgekommen werden, doch wurde durch die Verlagerung von rd. 50 Müllfahrzeugen bereits eine deutliche Entlastung erreicht.

3.1 Bei der angebotenen Liegenschaft, die in einer relativ gering bewohnten Umgebung liegt, handelte es sich um ein voll aufgeschlossenes Areal, gewidmet als Industriegebiet mit Bauhöhen zwischen 26 und 38 m (entspricht den Bauklassen V – 16 bis 26 m Bauhöhe – und VI – mindestens 26 m Bauhöhe), mit Verkehrserschließung durch die Schnellbahnlinie S 80, die Straßenbahnlinie 25 und mehrere Autobuslinien. Nach den Erfahrungen, die die Magistratsabteilung 48 bei der mehrjährigen Suche nach einem Ersatzareal für das erwähnte Projekt „Grüne Garage“ – das ursprünglich hierfür vorgesehene Areal war nach der Projektzurückstellung durch die Finanzverwaltung vom WWFF anderweitig verwertet worden – gemacht hatte und auf die im Bericht noch eingegangen wird, schienen die Waagner-Biro-Gründe für die Zwecke der Magistratsabteilung 48 aus der Sicht der Dienststelle als sehr gut geeignet. Darüber hinaus wurde auch seitens der Bezirksvorsteherung für den 22. Bezirk kein Einwand gegen den Kauf und damit eine künftige Situierung von Einrichtungen der Magistratsabteilung 48 erhoben.

3.2 Bereits im Jahre 1999 waren seitens der Stadtplanung konkrete Überlegungen hinsichtlich einer künftigen Nutzung des Waagner-Biro-Areals angestellt worden, welche in die Kaufentscheidung nicht einfließen. Wie bei der Prüfung festgestellt werden konnte, widersprachen die empfohlenen Nutzungsmöglichkeiten jedoch der nunmehr geplanten Verwendung nicht.

Als bekannt wurde, dass die Firma Waagner-Biro vorerst einen Großteil dieses Areals für eigene Zwecke nicht mehr verwenden werde, verhängte der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28. Jänner 1999, Pr.Z. 5 GPZ/99, über Antrag der Magistratsabteilung 21C vorsorglich eine begrenzte Bausperre im Sinne des § 8 Abs. 2 der Bauordnung für Wien, um Überlegungen für eine Änderung der Flächenwidmung anstellen zu können. Zu deren Vorbereitung wurde das Architekturbüro Dipl.Ing. K. mit einer Studie für ein Entwicklungskonzept im Industriegebiet Stadlau beauftragt, die im November 1999 vorlag.

Kernaussage dieser Studie war, dass die zentrale Lage des Untersuchungsgebietes innerhalb des 22. Bezirks eine höherwertige Nutzung als bisher rechtfertigen würde. Zwar fehle hierfür derzeit die Nachfrage und entstünden durch die geplante U2-Verlängerung Konkurrenzstandorte, doch könne eine Beibehaltung der Widmung Industriegebiet nicht im öffentlichen Interesse sein, zumal eine Neubesiedlung mit Industriebetrieben nicht anstrebenswert sei. Erstrebenswert wäre für das Waagner-Biro-Areal eine Widmung als gemischtes Baugebiet-Betriebsbaugebiet der Bauklasse III (Bauhöhen 9 bis 16 m). Als sinnvolle Nutzung wurde eine Büronutzung mit 40.000 bis 80.000 m² Nettotonutzfläche zuzüglich einer betrieblichen bzw. gewerblichen Nutzung mit 40.000 bis 100.000 m² Nettotonutzfläche erachtet.

Da durch eine derartige Nutzung ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten sei, wurden flankierende Maßnahmen, wie eine neue Anbindung der Stadlauer Straße an die Hirschstettner Straße, die Errichtung einer Verkehrslichtsignalanlage am Knoten Stadlauer Straße mit Anbindung an das Waagner-Biro-Gebäude, eine Ausfahrt aus dem gegenüber dieses Gebäudes gelegenen Baumarkt nur in einer Richtung und ein vierstreifiger Querschnitt der Stadlauer Straße vorgeschlagen.

Wenngleich die Stadtplanung eine betriebliche Nutzung wie jene durch die Magistratsabteilung 48 in ihre Überlegungen nicht einbezogen hatte, so deckte sich der vorgeschlagene Nutzungsmix mit der beabsichtigten Situierung betrieblicher Anlagen der Magistratsabteilung 48 sowie weiterer, von der Stadt Wien geplanter Nutzungen.

4. Anlässlich der Beurteilung der erhobenen Kaufpreisforderungen wurde die allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige für das Immobilienwesen, Frau J., beauftragt, eine Verkehrswertermittlung vorzunehmen. Gleichzeitig wurde seitens der Stadt Wien das Interesse daran bekundet, nicht nur Teile der Waagner-Biro-Gründe (wie angeboten), sondern das Gesamtareal zu erwerben, da auch die Magistratsabteilung 30 (als Ersatz für die Betriebsaußenstelle Waldrebgasse und den Hauptsammelkanalbetrieb II), die Bezirksvorstehung 22 (Errichtung eines Bezirkszentrums) und die Magistratsdirektion – Verwaltungsorganisation/Dezernat für Amtsräumlenkung (Raumnutzungen im Bürogebäude) ihr Interesse an Teilnutzungen gezeigt hatten.

Das Gesamtareal in einem Ausmaß von 139.987 m² mit den zu übernehmenden Bauwerken, d.s. vor allem ein dreitraktiges Verwaltungsgebäude, bestehend aus einem zehngeschossigen, nach Adaptierungen kurzfristig nutzbaren Bürohaus, einem zweigeschossigen Zwischentrakt und einem sechsgeschossigen, bis zum 30. September 2010 weiterhin von der Verkäuferin genutzten Bürogebäude – für letzteres wurde ein Mietvertrag abgeschlossen – wurde von der Sachverständigen auf einen Gesamtwert von 551,71 Mio.S (*entspricht 40,09 Mio.EUR*) geschätzt.

4.1 Bereits am 17. Februar 2000 war die international tätige M. Realitäten Gruppe seitens der Waagner-Biro Holding AG beauftragt worden, ein Schätzgutachten über die angemessene Miete für das zunächst von der Verkäuferseite weiterhin genutzte sechsgeschossige Bürogebäude zu erstellen. Hiefür wurde nämlich zunächst ein firmeninternes Mietverhältnis begründet. Der Gutachter kam bei einer vermietbaren Nutzfläche von 4.619 m² auf einen ortsüblichen und angemessenen Mietzins von monatlich S 463.420,- (*entspricht 33.678,04 EUR*), d.s. rd. S 100,- (*entspricht 7,27 EUR*) je m² Nutzfläche und Monat exkl. Betriebskosten und USt.

4.2 In den nunmehr geführten Verhandlungen gelang es der Magistratsabteilung 69 mit dem Hinweis darauf, dass ein Gesamtpaket gekauft werde, eine Reduktion des Gesamtkaufpreises auf 505 Mio.S (*entspricht 36,70 Mio.EUR*) zu erreichen. Zusätzliches Verhandlungsergebnis war, dass sich die Verkäuferseite verpflichtete, sämtliche auf den kaufgegenständlichen Liegenschaften befindlichen Gebäude (vor allem Fertigungs- und Lagerhallen) mit Ausnahme des erwähnten Verwaltungstraktes einschließlich aller Fundamente auf ihre Kosten abzutragen, womit sich für die Käuferin Stadt Wien eine bedarfsbezogene Gestaltungsmöglichkeit des gesamten Areals eröffnet.

Diese Vereinbarung entsprach den ursprünglichen Absichten der Verkäuferin nicht. Es gab nämlich Mietverträge für Fertigungs- und Lagerzwecke, die die Verkäuferin teilweise unter Belassung der diesbezüglichen Hallen noch nicht auflösen wollte. Insbesondere betraf dies die auf Korrosionsschutzmaßnahmen spezialisierte Firma K. In den Verhandlungen mit der Stadt Wien wurde schließlich einer Auflösung aller hallenbezogenen Mietverträge zugestimmt. Bei einer Montageabteilung der Verkäuferseite gab es keinen Mietvertrag. Hier wurde zugesagt, die verwendete Halle bis spätestens 31. März 2001 zu räumen. Die Magistratsabteilung 69 teilte mit Schreiben vom 17. Novem-

ber 2000 der Magistratsdirektion – Zivil- und Strafrechtsangelegenheiten diesen Sachverhalt mit.

Auf der im Akt der Magistratsabteilung 69 verbliebenen Kopie dieses Schreibens vermerkte deren Leiter in einem handschriftlichen Zusatz „Wagner-Biro-Montage AG. hat am 30.4.2001 geräumt. Vereinbarung einer einvernehmlichen Beendigung“. Dieser Vermerk beruht lt. einer dem Kontrollamt übergebenen Gedächtnisnotiz des Verfassers darauf, dass eine Besprechung, welche die Frage, wie die Räumungspflicht der Wagner-Biro Montage AG im Kaufvertrag abgesichert werden könnte, zum Gegenstand hatte, ergab, die Firma werde nicht am 31. März 2001, sondern erst einen Monat später räumen. Die Räumung sollte mit einer einvernehmlichen Vereinbarung konzernintern gesichert werden, da es sich um eine Tochterfirma der Verkäuferin gehandelt habe. Allerdings bestand die Magistratsabteilung 69 in einer späteren Phase auch diesbezüglich auf einem gerichtlichen Räumungsvergleich, der der Dienststelle mit dem verbindlichen Räumungstermin 31. Dezember 2001 bereits übergeben wurde.

Diese Angaben wurden durch die Aktenlage vollinhaltlich bestätigt und es gab für das Kontrollamt keinen Anlass, in der handschriftlichen Anmerkung eine andere Bedeutung als die vom Verfasser dargelegte zu vermuten.

Weiters wurde vertraglich festgelegt, dass im Falle einer Kontamination des Betriebsareals die Kosten der notwendigen Bodensanierung von der Verkäuferin zu tragen sind. Als Sicherstellung für diese Verpflichtungen wird bis zur Übergabe des Areals im vereinbarten Zustand ein Teil der Kaufsumme im Ausmaß von 150 Mio.S (*entspricht 10,90 Mio.EUR*) auf einem Treuhandkonto zurückbehalten bzw. zunächst zur Begleichung der durch Dekontamination und Abbrucharbeiten anfallenden Kosten herangezogen. Lt. den von der Verkäuferseite bereits eingeholten Kostenvoranschlägen diverser Anbieterfirmen werden diese Kosten rd. 70 Mio.S (*entspricht 5,09 Mio.EUR*) betragen. Sollte mit 150 Mio.S (*entspricht 10,90 Mio.EUR*) das Auslangen nicht gefunden werden können, haftet die Verkäuferin für die Mehrkosten.

Die Miete für den vermieteten Teil des Bürokomplexes wurde weitgehend im Sinne der erwähnten Begutachtung vereinbart. Es verringerte sich die Mietfläche allerdings auf 4.402 m². Dazu kamen noch Mieterträge für 80 Parkplätze zu je S 250,- (*entspricht 18,17 EUR*) ohne USt pro Monat. Büro- und Parkplatzmiete wurden mit dem Index der Verbrauchspreise wertgesichert.

Nachdem gegenüber dem Erstangebot – 99.629 m² mit dem Bürotrakt um 550 Mio.S (*entspricht 39,97 Mio.EUR*), d.s. rd. S 5.520,- (*entspricht 401,15 EUR*) je m² Grundfläche zuzüglich diverser Eigenleistungen, wie Abbruch der nicht benötigten Gebäude – eine deutliche Verbesserung – nunmehr 139.987 m² inkl. Bürotrakt, Abbruch aller übrigen Baulichkeiten sowie Dekontaminierungsmaßnahmen durch die Verkäuferin um 505 Mio.S (*entspricht 36,70 Mio.EUR*), d.s. S 3.607,- (*entspricht 262,13 EUR*) je m² – erzielt werden konnte, erfolgte durch die Magistratsabteilung 69 der Antrag, den Kauf zu genehmigen. Hierzu erging der Beschluss des Gemeinderates vom 27. Juni 2001, Pr.Z. 297/01-GWS.

5. Bei der Beurteilung durch das Kontrollamt im Sinne des vorliegenden Prüfersuchens wurde vorerst der Frage nachgegangen, inwieweit der Erwerb dieser Grundflächen, um einen zusätzlichen Stützpunkt der Magistratsabteilung 48 zu errichten, diverse Einrichtungen der Dienst-

stelle zu konzentrieren und Raumbedarfsprobleme zu beseitigen, bei den gegebenen Grundreserven der Stadt Wien gerechtfertigt war.

5.1 Nach der Zurückstellung des Projekts „Grüne Garage“ durch die Finanzverwaltung wurde, wie bereits erwähnt, das hierfür vorgesehene Areal vom WWFF anderweitig verwertet. Die Magistratsabteilung 48 erwartete, dieses Großprojekt, dessen Raumprogramm genehmigt worden war, doch noch in einer anderen, wenn auch möglicherweise reduzierten Form verwirklichen zu können. Sie war vor allem bis zum Jahr 1997 bemüht, einen Ersatzstandort ausfindig zu machen. So wurden im August 1995 sieben mögliche Standorte im 21. und 22. Bezirk gereiht und ein solcher im Bereich Süßenbrunner Straße nahe dem Rautenweg favorisiert. Dieser sei zentral, d.h. nahe dem Mistzelt und der Deponie Rautenweg gelegen; es könne auch die Deponieabwärme wirtschaftlich genutzt werden. Die untersuchten Standorte wurden den Bezirksvorstellungen vorgelegt und von diesen großteils als ungeeignet qualifiziert. So lag der favorisierte Standort Süßenbrunner Straße im so genannten „1.000 ha-Programm“, welches eine Erweiterung und Schließung des Grüngürtels um Wien vorsieht. Einer Widmungsänderung für Zwecke der Magistratsabteilung 48 hätte die Bezirksvorstellung nicht zugestimmt.

5.2 Vom Kontrollamt wurde auch geprüft, welche zum Zeitpunkt der Kaufentscheidung verfügbaren Standorte möglicherweise für die Zwecke der Magistratsabteilung 48 geeignet gewesen wären, wobei als Grundlagen für diese Überlegungen eine Situierung des Grundstückes nördlich der Donau sowie eine Mindestgröße von 100.000 m² (Flächenbedarf für das Projekt „Grüne Garage“) angenommen wurden.

5.3 Vom WWFF konnte diesbezüglich nur das ehemalige Asperner Flugfeld als größeres, geschlossenes Areal genannt werden. Von insgesamt 1 Mio. m² wären für Zwecke der Magistratsabteilung 48 rd. 150.000 m² verwertbare Fläche vorhanden. Allerdings sprachen zwei schwerwiegende Argumente gegen eine diesbezügliche Verwertung: Es besteht eine Weisung der Magistratsdirektion – Stadtbaudirektion, diese Flächen nur verkehrsarm zu verwerten, was bei einer Situierung einer Großgarage nicht der Fall ist; weiters fehlt bei diesem Gelände die nötige Infrastruktur.

5.4 Die dem WBSF zur Verfügung stehenden Grundflächen sind vor allem für Wohnbauvorhaben vorgesehen. Geschlossene Areale in der gefragten Größe gibt es im Bereich des ehemaligen Flugfeldes Aspern, in der Hausfeldstraße, in der Heustadelgasse und in der Schafflerhofstraße. Neben fehlender Infrastruktur sind es vor allem Projekte für ein so genanntes durchgrüntes Wohnen, die einer Nutzung durch die Magistratsabteilung 48 entgegenstehen.

5.5 Seitens der Magistratsabteilung 40 wurden vor allem vier Areale genannt, die von der Flächenkonfiguration grundsätzlich für die Realisierung eines Großprojektes wie jenes der Magistratsabteilung 48 geeignet wären. Es waren dies Areale in Wien 21, südlich der Stammersdorfer Straße sowie in Wien 22, Bettelheimstraße, Rosenbergstraße und Schafflerhofstraße. Eine Besichtigung der vier Areale ergab folgende Beurteilung:

5.5.1 Das Areal in Wien 21, südlich der Stammersdorfer Straße, umfasst Grundstücke im Gesamtausmaß von rd. 242.000 m². Mit rd. 158.000 m² verwaltet der Landwirtschaftsbetrieb der Magistratsabteilung 49 den größten Teil dieser Flächen. Die übrigen Flächen teilen sich die Forstverwaltung der Magistratsabteilung 49 und die Magistratsabteilung 69. Es handelt sich um ein längliches, geschlossenes

Areal, welches zum Zeitpunkt der Besichtigung großteils für Gemüseanbau landwirtschaftlich genutzt war. Die Grundflächen liegen zwischen einem Kleingartengebiet und dem Stammersdorfer Friedhof im Norden, einer großen Reihenhaussiedlung im Süden, Brachflächen im Westen und Ackerflächen im Osten. Es gibt keinerlei Infrastruktur und keine direkte Zufahrtsmöglichkeit für Schwerfahrzeuge. Rd. 37.000 m² sind als Friedhofsreserveflächen gewidmet, der Rest als Erholungsgebiet für Kleingartenzwecke, der als mögliche Reservefläche für allfällig notwendig werdende Kleingartenabsiedlungen gedacht ist. Auch bestanden seitens der Magistratsabteilung 18 Überlegungen, das Gelände in naturnahe Erlebnisspielplätze umzuwandeln. Eine Verwendung für die Magistratsabteilung 48 wäre nur nach größeren Investitionen für Infrastrukturmaßnahmen möglich und bedürfte zudem einer Widmungsänderung, die mit Anrainerprotesten verbunden sein könnte.

5.5.2 Das Areal Wien 22, Rosenbergstraße, umfasst rd. 287.000 m². Mit rd. 189.000 m² wird der Großteil von der Forstverwaltung der Magistratsabteilung 49, der Rest vom Landwirtschaftsbetrieb der Magistratsabteilung 49 verwaltet. Das Gelände war auch seinerzeit in die Standortuntersuchung „Grüne Garage“ einbezogen gewesen. Seit 1998 wird das Areal mit dem so genannten Jungbürgerwald, einer Initiative, die Jugendliche für naturnahe Maßnahmen interessieren soll, aufgeforstet. Ein Teil der Jungwaldflächen ist lt. Gedenktafel auch zur Erinnerung der „dem Naziterror zum Opfer gefallenen Wiener Juden“ gepflanzt worden. Etwa die Hälfte des Areals, welches zur Gänze eine L-Widmung (landwirtschaftlich genutzte Flächen) hat, ist bewirtschaftetes Ackerland. Es fehlt jede Infrastruktur, ebenso gibt es keine für Schwerfahrzeuge geeignete Verkehrsanbindung an die in der Nähe vorbeiführende Bundesstraße B 3. Im Westen des Areals befindet sich das Betriebsgelände der Firma General Motors, die übrige Umgebung wird landwirtschaftlich genutzt. Nach Ansicht des Kontrollamtes war trotz der dünnen Besiedlung das Areal für Zwecke der Magistratsabteilung 48 wenig geeignet, da dieser Nutzung die Aufforstungsmaßnahmen entgegenstehen.

5.5.3 Das Areal in Wien 22, Schafflerhofstraße, umfasst eine geschlossene Fläche von rd. 440.000 m². Von dieser verwalten rd. 159.000 m² der Landwirtschaftsbetrieb der Magistratsabteilung 49, rd. 48.000 m² die Forstverwaltung der Magistratsabteilung 49 und rd. 233.000 m² die Magistratsabteilung 48, davon rd. 173.000 m² für die von ihr betriebene Kompostierungsanlage und rd. 60.000 m² als Pachtfläche für ein Fertigbetonwerk. Das nicht von der Magistratsabteilung 48 genutzte Gelände ist ein von einer bewaldeten Böschung umgebenes Ackerland, die Widmung der Gesamtfläche L. Die Zufahrt der Schwerfahrzeuge zur Kompostierungsanlage bzw. dem Fertigbetonwerk erfolgt über die Schafflerhofstraße.

Das Areal ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben, nach Norden befindet sich links des Telephonweges ein Siedlungsgebiet. Als künftige Nutzung gab es bisher zwei konkrete Vorschläge, nämlich jenen der Ansiedlung eines islamischen Friedhofes sowie die Verwendung des Areals als Ausweichfläche für durch den U-Bahnbau abzusiedelnde Gärtnereien. Unbeschadet dieser Vorstellungen wäre dieses Areal nach entsprechenden Infrastrukturmaßnahmen für die in Rede stehenden Zwecke der Magistratsabteilung 48 geeignet gewesen, vor allem deshalb, weil mit der Kompostierungsanlage bereits Einrichtungen der Dienststelle vorhanden waren.

5.5.4 Das Areal in Wien 22, Bettelheimstraße, ist rd. 590.000 m² groß und wird fast zur Gänze von der Magistratsabteilung 49 – Landwirt-

schaftsbetrieb verwaltet. Dabei handelt es sich um eine große, bewirtschaftete Ackerfläche entlang der Wagramer Straße, die durch die Bettelheimstraße in zwei etwa gleich große Teile getrennt wird. Sie ist vorwiegend von Siedlungsgebieten, die teils auf niederösterreichischem Gebiet liegen, umgeben. Im Norden besteht die Möglichkeit eines Bahnanschlusses. Das Areal war sowohl als Dotation für den WBSF wie auch für den WWFF vorgesehen, doch wurden diese Dotationen nicht vollzogen. Im Jänner 2001 erging ein Standortvorschlag für durchgrüntes Wohnen.

Von den vier untersuchten Grundflächen wäre der Standort in Wien 22, Bettelheimstraße, durch die Verkehrsanbindung an die Wagramer Straße jener mit der ehesten Eignung für Zwecke der Magistratsabteilung 48 gewesen, wenngleich darauf hingewiesen werden muss, dass der Standort der Waagner-Biro-Gründe in seiner näheren Umgebung eine weitaus dünnere Wohnbesiedlung aufweist.

5.6 Zusammenfassend war zur Standortuntersuchung festzuhalten, dass von den im Eigentum der Stadt Wien befindlichen größeren geschlossenen Grundflächen zwei im 22. Bezirk gelegene grundsätzlich für Zwecke der Magistratsabteilung 48 adaptiert hätten werden können. Allerdings wären infrastrukturelle Maßnahmen, Umwidmungen und eine Absiedlung des Landwirtschaftsbetriebes der Stadt Wien erforderlich gewesen, was gegenüber der Nutzbarkeit der Waagner-Biro-Gründe zumindest größere zeitliche Verzögerungen bedingt hätte.

6. Wie bereits ausgeführt, gelang es der Magistratsabteilung 69, den Grundpreis für die Waagner-Biro-Gründe mit durchschnittlich S 3.607,- (*entspricht 262,13 EUR*) je m² festzulegen, wobei in diesem auch jenes dreitraktige Bürogebäude enthalten ist, von dem der kleinere Trakt noch zehn Jahre lang vermietet sein wird, während der 10-geschossige Büroturm kurzfristig für die Magistratsabteilung 48 nutzbar gemacht werden kann. Es wurde vom Kontrollamt auch untersucht, inwieweit der Grundpreis wie auch der Mietertrag für das sechsgeschossige Bürogebäude angemessen waren.

6.1 Die Verkehrswertermittlung der von der Magistratsabteilung 69 bestellten Gutachterin, Frau J., enthielt folgende Kernaussagen:

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wurde zunächst die Vergleichswertmethode angewendet. Für die zwölf verglichenen Grundstücksverkäufe waren die zeitliche und räumliche Nähe zur prüfgegenständlichen Transaktion maßgeblich, eine vergleichbare Transaktion, bezogen auf die Größe des Areals und die gewidmete Gebäudehöhe, gab es nicht. Zur Beurteilung der Transaktion waren vor allem ein im Jänner 1997 und ein im März 2000 erfolgter Grundverkauf, beide im Gewerbepark Stadlau, maßgeblich. Es handelte sich um Betriebsbaugebiete der Bauklasse III mit 70-prozentiger Ausnützbarkeit des Bauplatzes (somit gleichartig den Widmungsabsichten der Stadtplanung für das Waagner-Biro-Areal). Der Kaufpreis hatte im ersten Fall S 7.000,- (*entspricht 508,71 EUR*) je m², im zweiten Fall S 4.450,- (*entspricht 323,39 EUR*) je m² betragen.

Bei weiteren neun Vergleichstransaktionen handelte es sich um Betriebsbaugebiete der Bauklasse II. Unaufgeschlossene Areale wurden dabei zwischen S 1.500,- (*entspricht 109,01 EUR*) und S 1.800,- (*entspricht 130,81 EUR*) je m², die übrigen Areale zwischen S 2.560,- (*entspricht 186,04 EUR*) und S 3.000,- (*entspricht 218,02 EUR*) je m² gehandelt. Im letzten Fall hatte die Grundfläche zum Zeitpunkt des Kaufes eine Grünlandwidmung. Der Kaufpreis von S 2.428,- (*ent-*

spricht 176,45 EUR) je m² war daher mit der Option eines Rücktrittes vom Kauf im Falle der Nichterlangung einer Baulandwidmung verbunden.

Nach Zu- und Abschlägen für Abweichungen in Lage und Größe kam die Gutachterin auf vergleichbare Kaufpreise zwischen S 3.100,- (*entspricht 225,29 EUR*) und S 7.600,- (*entspricht 552,31 EUR*) je m², was einem Durchschnittswert von S 4.155,- (*entspricht 301,96 EUR*) je m² entsprechen würde.

Für das dreitraktige Bürogebäude ermittelte die Gutachterin einen amortisierten Bauwert von 133,25 Mio.S (*entspricht 9,68 Mio.EUR*). Mit dem Wert der Außenanlagen, wie Einfriedungen und Beleuchtungen von 2 Mio.S (*entspricht 0,15 Mio.EUR*) und dem Freigrundwert der bebauten Liegenschaft – 90% von S 4.200,- (*entspricht 305,23 EUR*) je m² bei einem Ausmaß von 7.567 m², d.s. 28,58 Mio.S (*entspricht 2,08 Mio.EUR*) – ergab dies einen Sachwert von 163,83 Mio.S (*entspricht 11,91 Mio.EUR*). Bei einem Ertragswert von 108,64 Mio.S (*entspricht 7,90 Mio.EUR*) belief sich der gemittelte Verkehrswert der Pz.Nr.173/6, EZ 1639, KG Hirschstetten, auf 136,24 Mio.S (*entspricht 9,90 Mio.EUR*).

Die Pz.Nr. 173/7, EZ 199, KG Hirschstetten, mit einem Ausmaß von 40.358 m² bewertete die Gutachterin mit 145,29 Mio.S (*entspricht 10,56 Mio.EUR*), d.s. S 3.600,- (*entspricht 261,62 EUR*) je m², die Pz.Nr. 173/1 und Pz.Nr. 513/1, beide EZ 308, KG Hirschstetten, im Ausmaß von insgesamt 92.062 m² mit 270,19 Mio.S (*entspricht 19,64 Mio.EUR*). Bei der letztgenannten Fläche ging die Gutachterin von einem Preis je m² von S 3.000,- (*entspricht 218,02 EUR*) aus, übertrug allerdings irrtümlicherweise das Flächenausmaß mit nur 90.062 m² in die Berechnungszeile, wodurch der ausgewiesene Grundwert um 6 Mio.S (*entspricht 0,44 Mio.EUR*) zu nieder ausfiel. Der Gesamtwert der Transaktionsflächen wurde somit mit einem Verkehrswert von 551,71 Mio.S (*entspricht 40,09 Mio.EUR*) eingeschätzt und hätte ohne den erwähnten Fehler 557,71 Mio.S (*entspricht 40,53 Mio.EUR*) betragen.

Bei der hochwertigen Widmung der Waagner-Biro-Gründe (Industriegebiet mit Bauhöhen zwischen 26 und 38 m, d.h. durchwegs entsprechend der Bauklasse V und VI) lag die Verkehrswertschätzung der Gutachterin auch unter Beachtung der Vergleichswerte eher im unteren Bereich eines möglichen Preisbandes.

6.2 In die Würdigung des Kaufpreises wurden seitens des Kontrollamtes auch jene Vergleichspreise einbezogen, die dem WWFF bekannt waren. Mit dem Areal der Waagner-Biro-Gründe vergleichbar (Bauklasse VI), waren Liegenschaften, die im Jahre 1998 am Rennweg in Wien 3, zwischen Bund und Stadt Wien getauscht worden waren. Als Tauschwert wurde dabei ein Preis von S 6.080,- (*entspricht 441,85 EUR*) je m² angenommen. Südlich vom Rautenweg wurde ein unparzelliertes Grundstück mit der Widmung L für die Ansiedlung eines Möbelhauses um S 2.900,- (*entspricht 210,75 EUR*) je m² verkauft. In Wien 21, Julius-Ficker-Straße, erzielte ein Betriebsgrundstück der Bauklasse IV einen Verkaufspreis von S 4.500,- (*entspricht 327,03 EUR*) je m². Verhandelt wurde weiters über einen Grundkauf in Wien 10, Oberlaaer Straße. Angeboten wurde dieses Betriebsgrundstück um S 4.000,- (*entspricht 290,69 EUR*) je m².

Im Vergleich zu den Waagner-Biro-Gründen waren die vergleichbaren Grundpreise gegenüber jenem, den die Stadt Wien aushandelte, durchwegs und meist deutlich höher.

6.3 Seitens der Magistratsabteilung 40 wurden dem Kontrollamt zehn Vergleichspreise über betriebliche Grundtransaktionen in den Katastralgemeinden Aspern und Hirschstetten aus den Jahren 1993 bis 2000 mitgeteilt. Drei von diesen Grundflächen waren nicht parzelliert. Die Bauklasse war durchwegs niedriger als bei den Waagner-Biro-Gründen. Die Verkaufspreise bewegten sich zwischen S 2.000,- (*entspricht 145,35 EUR*) und S 3.643,- (*entspricht 264,75 EUR*) je m², d.s. im Mittel S 2.804,- (*entspricht 203,77 EUR*) je m².

Wird bei den unparzellierten Grundflächen ein entsprechender Zuschlagswert für eine Parzellierung hinzugerechnet, würde sich ein Mittelwert von S 2.995,- (*entspricht 217,66 EUR*) je m² ergeben. Zwar lagen diese Vergleichswerte unter dem für den Kauf der Waagner-Biro-Gründe bezahlten Kaufpreis, doch müssen die Bebaubarkeit und die gewidmete Bauhöhe der Kaufliegenschaft sowie der Umstand, dass sich darauf ein Bürogebäude befindet, dessen Zeitbauwert 133,25 Mio.S (*entspricht 9,68 Mio.EUR*) beträgt, entsprechend berücksichtigt werden.

6.4 Für die Vermietung des sechsgeschossigen Bürogebäudes wurde, wie bereits erwähnt, von der Verkäuferseite zwecks Begründung eines firmeninternen Mietverhältnisses ein Gutachten bei der international tätigen M. Realitäten Gruppe eingeholt, welches im Februar 2000, also noch vor dem Angebot an die Stadt Wien, vorlag. Die Entscheidung, auch das sechsgeschossige Bürogebäude zu verkaufen, erfolgte erst später.

Zwecks Ermittlung eines ortsüblichen und angemessenen monatlichen Mietzinses wurde über das Mietobjekt ein Befund erstellt bzw. wurden Gespräche mit Mitgliedern der Wiener Immobilienbörse und mit gerichtlich beeedeten und zertifizierten Sachverständigen für das Realitätenwesen geführt sowie umfangreiche Vergleichs- und Erfahrungswerte aus der eigenen Berufspraxis eingebracht. Für die Lagebeurteilung (gute Lage) war maßgeblich, dass

- Lokale für Besorgungen des täglichen Bedarfes in der näheren Umgebung vorhanden waren und
- die Erreichbarkeit mittels öffentlicher Verkehrsmittel wie auch mittels Individualverkehr als gut zu bezeichnen war.

Bei den Büros handelt es sich um gut ausgestattete Räume, die mit einem Personenaufzug erreichbar sind. Der Erhaltungszustand der Büros ist gut. Als nur mittelmäßig ist lt. Gutachten hingegen die Außenfassade zu bezeichnen, stellenweise hängen nämlich die Kabel für die elektrisch steuerbaren Außenjalousien aus der Fassade heraus und es gibt Anstrichabplatzungen.

Von der errechneten Gesamtnutzfläche von 4.902 m² wurden 4.619 m² als vermietbar bezeichnet. Tatsächlich wurden dann nur 4.403 m² vermietet. Die Differenz von 216 m² war ausschließlich auf das Sockelgeschos zurückzuführen und betraf künftig gemeinsam genutzte Flächen, wie Technikräume, Müllraum u.ä.m.

Bei der Bemessung des Mietzinses legte der Sachverständige als angemessenen Mietzins für Büro- und Archivräumlichkeiten im Sockelgeschos S 80,- (*entspricht 5,81 EUR*) und für die ebenfalls dort befindlichen Haustechnik-, Lager- und Sanitäräumlichkeiten S 60,- (*entspricht 4,36 EUR*) fest. In den übrigen Geschossen wurde der angemessene Mietzins für Büroräumlichkeiten mit S 120,- (*entspricht 8,72 EUR*) und für Gangflächen, Neben- und Sanitärräume mit S 80,- (*entspricht 5,81 EUR*), jeweils je m² monatlich netto, bemessen. Im

Durchschnitt – von der gesamten Mietfläche von 4.403 m² sind 2.890 m² oder rd. 66% mit S 120,- (*entspricht 8,72 EUR*) vermietbare Büroräumlichkeiten – kam der Gutachter auf einen angemessenen monatlichen Mietzins von netto S 100,- (*entspricht 7,27 EUR*) je m².

6.5 Um die Mietpreisbemessung zu beurteilen, wurden bei der Magistratsabteilung 40 entsprechende Vergleichsunterlagen eingesehen. Lt. Immobilienpreisspiegel 1999 wurde für Büroräumlichkeiten in guter Lage ein Mietpreisband zwischen S 88,- (*entspricht 6,40 EUR*) und S 110,- (*entspricht 7,99 EUR*) je m² und Monat ausgewiesen. Einzelvergleiche mit vermieteten Büros nördlich der Donau ergaben in Wien 21, Hermann-Bahr-Straße, eine Bruttomiete von S 116,- (*entspricht 8,43 EUR*), in Wien 21, Floridusgasse, von S 120,- (*entspricht 8,72 EUR*) netto, in der Nähe des Rinterzertes ebenfalls von S 120,- (*entspricht 8,72 EUR*) netto und in der Stadlauer Straße von S 90,- (*entspricht 6,54 EUR*) netto.

6.6 Bei Berücksichtigung des Umstandes, dass bei dem prüfgegenständlichen Mietobjekt rd. 1/3 der vermieteten Räume keine Büroräume waren und die eigentlichen Büroräume mit einem Mietpreis bewertet wurden, der höher als das im Immobilienspiegel vorgegebene Mietpreisband war, konnte die vom Sachverständigen ermittelte und letztlich vereinbarte Miete auch aus Sicht des Kontrollamtes als angemessen angesehen werden.

6.7 Keinen Niederschlag im genannten Gutachten fanden jene 80 Parkplätze, die schon bisher von Bediensteten der Verkäuferin genutzt worden waren und die nunmehr im Mietvertrag der Stadt Wien mit einer Nettomiete von monatlich S 250,- (*entspricht 18,17 EUR*) je Stellplatz, d.s. brutto S 300,- (*entspricht 21,80 EUR*), bemessen wurden. Derart offene Abstellplätze werden von den Autofahrerorganisationen ARBÖ um S 340,- (*entspricht 24,71 EUR*) bis S 500,- (*entspricht 36,34 EUR*) und ÖAMTC um S 420,- (*entspricht 30,52 EUR*) bis S 480,- (*entspricht 34,88 EUR*) jeweils brutto monatlich, vermietet. In städtischen Wohnhausanlagen, z.B. in Wien 22, Konstanziagasse 44, Langobardenstraße 23–27, Hans-Steger-Gasse 13, Erzherzog-Karl-Straße 90, Bernoullistraße 4–9, Anton-Sattler-Gasse 115 oder Siebenbürgerstraße 4–12, wurden für gleichartige, offene Parkplätze S 252,- (*entspricht 18,31 EUR*) brutto je Stellplatz und Monat verrechnet.

Die Magistratsabteilung 40 fand die verrechnete Parkplatzmiete, bezogen auf den Standort, als angemessen. Die Miethöhe war auch schon vor dem Kauf durch die Stadt Wien von der Verkäuferin intern vorgeschrieben worden, wobei schon aus steuerlichen Gründen von dieser keine unter vertretbaren Marktpreisen liegenden Mieten bemessen hätten werden können. Sie wurde von der Stadt Wien unverändert übernommen. Trotz der höheren Mieten bei den beiden Autofahrerklubs war das Kontrollamt der Auffassung, dass die vorgeschriebene Miete, die höher als jene in städtischen Wohnbauten ist, vertreten werden kann.

7. Im Prüfersuchen an das Kontrollamt wurde auch ausgeführt, es sei unverständlich, dass die Gemeinde Wien auf eine Prüfung verzichtet habe, in welchem Grad eine Kontamination vorliegt. Wie die Einschau des Kontrollamtes ergab, war die Magistratsabteilung 69 bemüht, Aufschluss über Kosten und Erfordernisse einer Dekontamination zu erhalten. Die dazu befragte Magistratsabteilung 45 sah sich allerdings zunächst außer Stande, diesbezüglich verbindliche Aussagen zu treffen. Lt. Aussage dieser Dienststelle wären dazu ausreichende Bodenuntersuchungen mit einer entsprechenden Vorlaufzeit notwendig gewesen. Da diese Mitteilung der Magistratsabteilung 45 am 23. März

2001, also knapp vor dem Abschluss der Kaufverhandlungen, bei der Magistratsabteilung 69 einlangte, sah die letztere Dienststelle keine Möglichkeit, kurzfristig zeitaufwändige Bodenuntersuchungen zu veranlassen.

Die Magistratsabteilung 45 war allerdings bereit, eine Schätzung der möglichen Sanierungskosten vorzunehmen. Diese basierte auf einem Gutachten der Umwelt-Wasser-Abwasser-Fachfirma P., welches als Anlage den Kaufverträgen angeschlossen wurde. Zu deren Kostenschätzung im Ausmaß von netto 48 Mio.S (*entspricht 3,49 Mio.EUR*) wurden Gebühren, Steuern, Flächen- und Risikozuschläge hinzuge-rechnet, womit ein Sanierungspotenzial von maximal 88,60 Mio.S (*entspricht 6,44 Mio.EUR*) ausgewiesen wurde. Zuzüglich der Schätzung der Magistratsabteilung 24 für die Abbruchkosten in der Höhe von 41 Mio.S (*entspricht 2,98 Mio.EUR*) sowie Zuschlägen für die Bauaufsicht und das Gesamtrisiko ermittelte die Magistratsabteilung 45 einen notwendigen Sicherstellungsbetrag für Abbruchtätigkeiten und Bodensanierung im Ausmaß von 150 Mio.S (*entspricht 10,90 Mio.EUR*). Diese Berechnung floss auch in die für die Dekontaminierung abgeschlossenen Vereinbarungen mit der Verkäuferin ein.

7.1 Die Kontaminierungen entstanden durch Arbeiten in der Gießerei, die seinerzeit in einer großen Halle im Bereich der Erzherzog-Karl-Straße situiert war. Im Gießereibetrieb werden Werkstücke meist so gefertigt, dass hierfür eine entsprechende Grube im Sandboden einer Halle ausgehoben, dort die Form eingebracht und dann ausgegossen wird. Nach Abkühlung des Werkstückes wird die darum und im Inneren befindliche Schlacke entfernt und das Werkstück abtransportiert. Die in der Gießerei anfallende Schlacke, in der Schwermetalle enthalten sind, wurde – soweit nicht auf Deponien außerhalb des Werksgeländes gelagert – in eine Geländesenke eingebracht, über der dann später ein Sportplatz errichtet wurde. Das auszuhebende und zu entfernende Material konzentriert sich auf diesen Sportplatz sowie in geringerem Ausmaß auf den Boden im Bereich der ehemaligen Gießereihalle. Der Großteil des zu entsorgenden Materials befindet sich in 2 – 3 m Tiefe, teilweise muss bis zu 5 m tief abgegraben werden. Der Gießereibetrieb endete ungefähr im Jahr 1970, seither ist lt. Mitteilung des zuständigen Betriebsingenieurs der Verkäuferin kein zu entsorgendes Material mehr angefallen.

7.2 Um die Dekontaminierung des Geländes sicherzustellen, wurde in den Kaufverträgen festgehalten, dass die Verkäuferin verpflichtet ist, eine Bodensanierung des Betriebsareals auf ihre Kosten vorzunehmen und ein Abschlussgutachten über diese Sanierung der Käuferin auszuhändigen. Die Details über die notwendige Bodensanierung sind in einem als Kaufvertragsanlage erstellten Konzept der Firma P. enthalten.

In diesem Konzept wurden die Sanierungsziele definiert, die notwendige Qualität des Materials für die Wiederverfüllung bezeichnet sowie auf Bauaufsicht, begleitende Kontrolle und Umfang des gutächtlichen Endberichtes eingegangen. Aus dem Gutachten müsse hervorgehen, dass alle Grundstücke gemäß der durchgeführten Untersuchungen als altlastenfrei zu bezeichnen sind. Für die erforderlichen chemischen Untersuchungen sei von mindestens vier Probenahmestellen je 10.000 m², berechnet auf die Gesamtfläche des Areals, d.h. von mindestens 56 Probenahmestellen auszugehen.

7.3 Zu den Kontaminierungen selbst war festzustellen, dass diese offenbar keine unmittelbare Grundwassergefährdung darstellen. Es befinden sich auf dem Gelände nämlich zwei Grundwasserbrunnen, die

zweimal jährlich von der Magistratsabteilung 15 hinsichtlich ihrer Wasserqualität überprüft werden. Obwohl beide Brunnen im Bereich der angenommenen Kontaminierungen liegen – der „Covelagebrunnen“ befindet sich bei der Trafostation neben der ehemaligen Gießereihalle, der Brunnen „KO-Halle“ im Grundwasserstrom unterhalb des Sportplatzes – weisen sie seit Jahren Trinkwasserqualität auf. Die eingesehenen Gutachten stammten vom Jänner 2001 und vom Juni 1999. Wie bei der Verkäuferin in Erfahrung zu bringen war, befinden sich auf dem Gelände zusätzliche Messstellen, bei denen Wasseruntersuchungen ebenfalls Trinkwasserqualität ergaben hätten.

8. Zur künftigen Nutzung des im Laufe des Jahres 2002 der Magistratsabteilung 48 geräumt zu übergebenden Betriebsareals war festzustellen, dass seitens der Magistratsabteilung 48 zum Zeitpunkt der Prüfung ein Grobkonzept darüber vorlag, welche operativen Teile einzelner Betriebsabteilungen auf den nunmehr gekauften Betriebsflächen situiert werden sollen.

Um einen optimalen Nutzungsgrad unter Zugrundelegung logistischer und betriebswirtschaftlicher Überlegungen zu erreichen, wurde empfohlen, die Zeit bis zur Freimachung des Areals zu nutzen und für die beabsichtigten Vorhaben einen Generalbebauungsplan zu erstellen, bei dem im Rahmen der budgetären Möglichkeiten besonders auf die Konfiguration der beabsichtigten Nutzungen und die Anordnung der Infrastruktureinrichtungen Bedacht zu nehmen sein wird.

Die Magistratsabteilung 48 hatte bis zum Abschluss der Prüfung durch das Kontrollamt von konkreten Planungsleistungen deshalb Abstand genommen, um nicht – wie beim nicht realisierten Projekt „Grüne Garage“ – verlorene Planungsaufwendungen zu riskieren. Damals führten die externen Planungsvorleistungen zu Kosten von 5,48 Mio.S (*entspricht 0,40 Mio.EUR*).

8.1 Das leer stehende, zehngeschossige Bürogebäude könnte kurzfristig besiedelt werden, sofern die notwendigen Adaptierungsarbeiten rechtzeitig in Angriff genommen werden. Neben dem Personal der derzeit in Wien 5, Einsiedlergasse, situierten Zentrale soll vor allem auch Personal von derzeit ausgelagerten Bereichen untergebracht werden. Zum Zeitpunkt der Prüfung waren dies die Zentrale der Magistratsabteilung 48 mit 160 Mitarbeitern, die Buchhaltungsabteilung 6 mit 22 Mitarbeitern und das Baureferat mit 19 Mitarbeitern, d.h. zusammen 201 Mitarbeiter.

Infolge von Organisationsänderungen muss in naher Zukunft mit einem Platzbedarf für ca. 240 Mitarbeiter (davon 230 Bildschirmarbeitsplätze) gerechnet werden.

8.2 In dem im bereits erwähnten Bericht über die Arbeitsplatzsituation hatte das Kontrollamt eine umfassende Bestandsaufnahme der Büroflächen in der Zentrale der Magistratsabteilung 48 vorgenommen und den Arbeitsflächenbedarf gemäß den Empfehlungen des Österreichischen Normeninstituts ermittelt. Die Berechnungen ergaben für einen so genannten Normalarbeitsplatz, der den Mindeststandard abdeckt, eine Fläche von 12,51 m² und für einen Bildschirmarbeitsplatz eine solche von 14,75 m².

Auf der Basis dieser Berechnungen ergab sich für die 240 Mitarbeiter eine Arbeitsplatzfläche von rd. 3.518 m². Darüber hinaus werden von der Magistratsabteilung 48 schon derzeit für Archivierungen, Besprechungen, Abstell- und Lagerflächen im Ausmaß von rd. 1.530 m² benötigt.

Aus den dem Kontrollamt zur Verfügung gestellten Unterlagen verfügt das zehngeschossige Gebäude über eine Nettobürofläche (Bodenfläche) von 5.280,13 m². Zusätzlich entfallen 160,66 m² auf Abstellräume und 2.693,44 m² auf Nebenflächen (Sanitarräume, Gänge, Aufzüge, Stiegenhaus etc.).

Es wurde empfohlen, das vor zwei Jahren erstellte Raumprogramm zu aktualisieren und vor allem auch den Ausstattungsgrad, abgestimmt auf die betrieblichen Erfordernisse, nach den Grundsätzen der Sparsamkeit und Zweckmäßigkeit gemeinsam mit den Betriebsabteilungen und der Buchhaltungsabteilung 6 festzulegen. Für die Nutzung der von der Magistratsabteilung 48 allenfalls nicht selbst genutzten Büroflächen sollte unter Berücksichtigung notwendiger Reserven das Einvernehmen mit dem Dezernat für Amtsräumlenkung der Magistratsdirektion – Verwaltungsorganisation hergestellt werden, da diese damit anderweitigen Raumbedarf abdecken könnte. Hierbei wird auch zu beachten sein, dass nach derzeitiger Vertragslage in rd. zehn Jahren die Raumkapazitäten des vermieteten sechsgeschossigen Bürogebäudes zur Verfügung stehen werden.

8.3 Ein ungefähr 30.000 m² großes Areal an der Erzherzog-Karl-Straße soll künftig nicht von der Magistratsabteilung 48, sondern für Zwecke genützt werden, für welche u.a. Konzepte von der Bezirksvorstehung für den 22. Bezirk ausgearbeitet werden. Dennoch wurden der gesamte Kaufpreis der Waagner-Biro-Gründe zuzüglich Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr von 527,73 Mio.S (*entspricht 38,35 Mio.EUR*) und die Kosten eines Gutachterhonorars von 0,48 Mio.S (*entspricht 0,03 Mio.EUR*) über den Ansatz 8520 der Müllabfuhr verrechnet. Vorsorglich war nämlich im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2000 auf Anordnung der Finanzverwaltung die Zuführung einer Sonderrücklage in der Höhe von 570 Mio.S (*entspricht 41,42 Mio.EUR*) auf den Ansatz 8520 vorgenommen und damit der Grundkauf im Jahre 2001 finanziert worden.

Aus Gründen der Ordnungsmäßigkeit wurde empfohlen, den Kaufpreis und die Anschaffungsnebenkosten auf Grund der vorgesehenen Nutzer den jeweiligen Ansätzen zuzuordnen. Die bedarfsmäßige Zuordnung von Investitionsaufwendungen ist auch deswegen erforderlich, weil den Anschaffungs- und Herstellungskosten im Rahmen der neu installierten Kosten- und Leistungsrechnung der Magistratsabteilung 48 eine wesentliche Bedeutung zukommt.

8.4 Mit der Erstellung eines Projektes für die Nutzung des der Magistratsabteilung 48 zugeordneten Teilbereiches der Waagner-Biro-Gründe sollte auch eine nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsberechnung verbunden werden. Es wurde empfohlen, die Magistratsabteilung 48 möge nach Ausarbeitung eines Ansiedlungskonzeptes sowie einer Investitionsfeinplanung in dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung auch die künftigen Betriebskosten den wegfallenden Betriebskosten der aufzulassenden oder zu reduzierenden Standorte gegenüberstellen. Dabei sollten die Ersparnisse der Grundwassernutzung aus den zwei vorhandenen Brunnen (lt. Wasserrecht zusammen bis zu 14.000 m² pro Jahr) gegenüber der Verwendung von Hochquellenwasser für betriebliche Zwecke ebenso berücksichtigt werden wie der mögliche Erlös aus freizuerwerbenden Standorten. Darüber hinaus sollten etwaige Einsparungen im Logistikbereich (verkürzte Anfahrtsstrecken für Müll-, Straßenpflege- und Winterdienstfahrzeuge) sowie der Wegfall von Mietkosten für aufzulassende Mietobjekte ihren Niederschlag in diesen Berechnungen finden.

9. Zusammenfassend war festzuhalten, dass es möglich gewesen wäre, auch andere Standorte für die Zwecke der Magistratsabteilung 48 zu finden. Allerdings wären dies durchwegs landwirtschaftlich genutzte Flächen gewesen, die entsprechend hohe Adaptierungskosten verursacht hätten. Das Kontrollamt erachtete daher den Kauf der Waagner-Biro-Gründe aus wirtschaftlicher wie auch aus ökologischer Sicht für vertretbar.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:
Das Prüfungsergebnis des Kontrollamtes wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 48:
Die Magistratsabteilung 48 nimmt den Kontrollamtsbericht zur Kenntnis und wird den Empfehlungen entsprechen.

Magistratsdirektion – Auslandsbeziehungen, Überprüfung der Effizienz der Wiener Stadtaußenpolitik auf dem Gebiet der Außenwirtschaft

Die Gemeinderäte Dr. Wilfried Serles, Brigitte Reinberger und Mag. Harald Stefan ersuchten in der Sitzung des Gemeinderates vom 26. Juni 2001 unter Bezugnahme auf § 73 Abs. 6a WStV das Kontrollamt der Stadt Wien, die Leistungen der Stadt Wien auf dem Gebiet der Stadtaußenpolitik mit besonderer Berücksichtigung von außenwirtschaftlichen Fragen in den Jahren 1999 und 2000 nach den Grundsätzen der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit zu überprüfen.

1. Prüfersuchen

1.1 In der Begründung nahmen die Antragsteller Bezug auf den von der Magistratsdirektion der Stadt Wien – Internationale Beziehungen (nunmehr Magistratsdirektion – Auslandsbeziehungen) vorgelegten stadtaußenpolitischen Bericht für das Jahr 1999, in dem auf den Seiten 36 und 37 die Aktivitäten der Stadt in Außenwirtschaftsfragen zusammenfassend dargestellt worden waren, und beantragten, dass insbesondere folgende Prüfungsschwerpunkte gesetzt werden sollten:

1. Die Überprüfung der Effizienz der Stadtaußenpolitik auf dem Gebiet der Außenwirtschaft, d.h.

- ihr Beitrag bei der Ansiedlung ausländischer Unternehmungen in Wien,
- die dadurch erreichte Wertschöpfung für Wien,
- die dadurch geschaffenen Arbeitsplätze
- sowie ihre Leistungen auf dem Gebiet der Exportwirtschaft für Wiener Unternehmen,

gemessen an den dafür aufgewendeten Kosten.

2. Die Realisierung des im stadtaußenpolitischen Bericht angekündigten Systems von Indikatoren zur Bemessung des jeweiligen Erfolges der geplanten bzw. durchgeführten Maßnahmen.

3. Die Überprüfung des Beitrages der Wiener Repräsentanzen im Zusammenhang mit außenwirtschaftlichen Fragen.

4. Die im Zusammenhang mit den „Wien-Bällen“ und anderen größeren Veranstaltungen angefallenen Kosten und den damit konkret verbundenen Nutzen für die Wiener Außenwirtschaft.

5. Die Überprüfung der Effizienz des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds, insbesondere seiner Repräsentanzen im Ausland und sämtlicher Leistungen Dritter im Auftrag des Wiener Wirtschaftsförderungsfonds im Zusammenhang mit außenwirtschaftlichen Aufgaben, d.h.