



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

StRH I - 34-1/15

MA 34, WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und
Werkstättenhäuser; Nachprüfung

Tätigkeitsbericht 2015

KURZFASSUNG

Der Verein WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser verwaltet im 9. Wiener Gemeindebezirk eines der größten soziokulturellen Zentren Europas mit rd. 12.000 m² Grundfläche.

Die Prüfung bezog sich ausschließlich auf eine Empfehlung an die Magistratsabteilung 34 hinsichtlich der bestandsvertragslosen Situation zwischen dem Verein WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser und der Stadt Wien und somit insbesondere auf die Maßnahmenbekanntgabe der Magistratsabteilung 34.

Zum Zeitpunkt der Prüfung (Jänner 2015) bestand weiterhin eine jederzeit kündbare Grundstücks- und Gebäudenutzung durch den Verein WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser. Der im Jahr 2014 begonnene Abstimmungsprozess über die Grundstücks- und Gebäudenutzung ist einer nachhaltigen Problemlösung zuzuführen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines und erfolgte Prüfungen des Stadtrechnungshofes Wien	4
2. Überblick.....	5
3. Umsetzung	7
4. Empfehlung	11

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw.	beziehungsweise
EZ.....	Einlagezahl
KA.....	Kontrollamt
Kat. Gemeinde.....	Katastralgemeinde
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio.EUR	Millionen Euro
o.a.	oben angeführt
rd.	rund
s.....	siehe
WC	water closet
WUK.....	WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Magistratsabteilung 34 einer stichprobenweisen Nachprüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Eine vom Verein WUK abgegebene Stellungnahme wurde ebenfalls in den Bericht aufgenommen, wobei der geprüften Stelle die Möglichkeit eingeräumt wurde, hiezu ihren Standpunkt zu äußern. Diese Äußerung wurde gleichfalls im Bericht dargestellt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Allgemeines und erfolgte Prüfungen des Stadtrechnungshofes Wien

Der Verein WUK wurde im Jahr 1979 als Kulturzentrum gegründet und hat seinen Sitz in Wien. Die Tätigkeit des Vereines WUK ist nicht auf Gewinn gerichtet und erstreckt sich auf ganz Österreich. Mit rd. 12.000 m² Fläche repräsentiert das Vereinsgebäude eines der größten soziokulturellen Zentren Europas.

Im Jahr 2005, s. WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser, Prüfung der Gebarung der Jahre 2001 bis 2003 - KA I - 7-6/05, prüfte das damalige Kontrollamt die Gebarung des Vereines WUK.

Im Jahr 2011 prüfte das Kontrollamt als Nachprüfung erneut die Gebarung des Vereines WUK, s. WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser, Prüfung der Gebarung in den Jahren 2008 bis 2010; Nachprüfung - KA I - 7-7/11, insbesondere die Umsetzung der im Bericht des Kontrollamtes im Jahr 2005 empfohlenen Maßnahmen.

Im Jahr 2012 erfolgte (erstmalig) eine Maßnahmenbekanntgabe, welche am 13. Dezember 2012 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Kontrollausschusses vom 20. Dezember 2012, Ausschusszahl 101/12 vorberaten und im Rahmen der Sit-

zung des Gemeinderates vom 26. Juni 2013 als Teil des Tätigkeitsberichtes 2013 angenommen wurde.

Aufgrund der Begründung bzw. Erläuterung in der Maßnahmenbekanntgabe seitens der Magistratsabteilung 34 erfolgte nunmehr vom Stadtrechnungshof Wien eine diesbezügliche Nachprüfung.

2. Überblick

Im September 1988 gelangte im Zuge eines Tausches von Liegenschaften zwischen der Stadt Wien und der Republik Österreich - nach Schaffung der entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen bzw. Beschlussfassungen im Nationalrat und im Wiener Gemeinderat - die Liegenschaft EZ 1128 der Kat. Gemeinde Alsergrund in das Eigentum der Stadt Wien. Der beim Tausch einvernehmlich festgelegte Tauschwert betrug rd. 3,40 Mio.EUR. Die übertragene Grundfläche wurde satz- und lastenfrei übertragen, mit Ausnahme der Nutzung des gesamten Vertragsobjektes durch den Verein WUK. Im selben Jahr wurde dem Verein WUK die ursprüngliche Überlassung zur Benutzung bzw. eine prekaristische Gebrauchsüberlassung besagter Liegenschaft und des darauf befindlichen Gebäudes durch die Bundesbaudirektion für Wien, Niederösterreich und Burgenland bestätigt.

Weiters wurden Gespräche zwischen der Stadt Wien und dem Verein WUK über den Abschluss eines Mietvertrages im Jahr 1989 mit dem Ziel geführt, die Rechte und Pflichten des Bestandnehmers und der Bestandgeberin zu regeln. Entsprechende Ergebnisse blieben dabei aus.

Bei der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien im Jahr 2005, s. WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser, Prüfung der Gebarung der Jahre 2001 bis 2003 - KA I - 7-6/05, wurde die Thematik über den Abschluss eines Mietvertrages zwischen dem Verein WUK und der Stadt Wien hinterfragt. Ergebnis war, dass die Gebäudenutzung durch den Verein WUK weiterhin aufgrund eines Prekariums erfolgte.

Sämtliche Untervermietungen oder Unterverpachtungen des Vereines WUK an Dritte standen somit auf einer jederzeit widerrufbaren Rechtsgrundlage. In diesem Zusammenhang empfahl das Kontrollamt der Magistratsabteilung 7, als Mediatorin zwischen dem Verein WUK und einer zuständigen Fachdienststelle der Stadt Wien (Magistratsabteilung 34) tätig zu werden, damit die bestandrechtliche Situation mit einer für alle Seiten zu akzeptierenden Lösung zugeführt werden kann.

Bei einer Nachprüfung s. WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser, Prüfung der Gebarung der Jahre 2008 bis 2010; Nachprüfung - KA I - 7-7/11, wurde weiterhin eine bestandsvertragslose Situation (Prekarium über die Grundstücks- und Gebäudenutzung) zwischen dem Verein WUK und der Stadt Wien festgestellt. Nach Angabe der Magistratsabteilung 34 scheiterte der Abschluss eines Mietvertrages mit dem Verein WUK aufgrund eines, seitens der Magistratsabteilung 34 vorgeschlagenen Mietentgeltes, welches vom Verein WUK nicht aufgebracht werden konnte. Zusätzlich kamen bei den Mietvertragsverhandlungen als zentrale und kostenintensive Themen die umfangreichen anstehenden Sanierungsmaßnahmen und die barrierefreie Erschließung des Gebäudes hinzu.

Das damalige Kontrollamt empfahl diesbezüglich, die Bemühungen aller Beteiligten der Stadt Wien derart zu intensivieren, damit in absehbarer Zeit eine nachhaltige Problemlösung erfolgen kann. Die Magistratsabteilung 34 und Magistratsabteilung 7 bestätigten gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien, dieser Empfehlung nachzukommen.

In der nachfolgenden Maßnahmenbekanntgabe der Magistratsabteilung 34 s. MA 34, Maßnahmenbekanntgabe zu WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser, Prüfung der Gebarung der Jahre 2008 bis 2010; Nachprüfung - KA I - 7-7/11 wurde nochmals bestätigt, dass der Empfehlung nachgekommen wird und sie sich bereits in Umsetzung befindet. Hingewiesen wurde ferner darauf, dass unter Federführung der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik mit Nutzerinnen bzw. Nutzern und Beteiligten Geschäftsgruppen laufend Gespräche durchgeführt werden.

3. Umsetzung

Zum Zeitpunkt der Prüfung (Stand Jänner 2015) bestand unverändert eine jederzeit beendbare Grundstücks- und Gebäudenutzung (Prekarium) durch den Verein WUK. Wie aus den übermittelten Unterlagen erkennbar war, fanden ab Sommer 2013 unter Einbindung der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik, dem Verein WUK und auch einer weiteren Bestandnehmerin laufend Gespräche statt. Zu diesem Zeitpunkt gab es bereits einen von der Magistratsabteilung 34 ausgearbeiteten Mietvertragsentwurf, der in weiteren Abstimmungsbesprechungen mit dem Verein WUK inhaltlich ausverhandelt wurde. Der Projektschwerpunkt lag darin, die anstehende Sanierung und die damit verbundenen Kosten darzulegen.

Ab Mai 2014 begann ein intensiver Abstimmungsprozess mit fünf Abstimmungsgesprächen mit dem Verein WUK. Dabei wurden bestehende Differenzen zwischen der Erwartungshaltung des Vereines WUK und der Magistratsabteilung 34 ausgeräumt sowie die Umsetzung der bau- und haustechnischen Notwendigkeiten und den damit verbundenen Kosten einvernehmlich abgeklärt.

Ferner ging es um die konkrete Festlegung wesentlicher Sanierungsmaßnahmen, die barrierefreie Erschließung, die Erneuerung der Heizung, die Sanierung der WC-Anlagen, der Kellerräume, Fenster, Fassade und des Daches. Aufgrund der Ausweitung des Projektumfanges wurden die voraussichtlichen Gesamtkosten auf rd. 17,50 Mio.EUR (netto) grob geschätzt.

Im November 2014 wurde der Abschluss eines zweiten Mietvertrages mit einer weiteren Bestandnehmerin aus dem Bereich des WUK thematisiert. Aufgrund der fehlenden eigenständigen Basis für die Miet- und Betriebskostenfinanzierung wurde der Abschluss eines weiteren Mietvertrages mit dieser Bestandnehmerin als nicht zielführend erachtet. Zudem scheiterte dieses Vorhaben auch daran, dass das Kulturzentrum des Vereines WUK als Einheit gesehen wird und somit nur ein Mietvertrag abgeschlossen werden sollte.

Nach der Festlegung auf den Verein WUK als einzigen Verhandlungspartner wurden nochmals offene Punkte des Mietvertrages zwischen diesem und der Magistratsabteilung 34 erörtert und abgestimmt. Zentrales Thema dabei war die Tragung der Mietkosten bzw. der Refinanzierungsanteile durch den Verein WUK. Ein Lösungsvorschlag seitens der Magistratsabteilung 34 war ein angemessener Mietzins, mit der die Refinanzierung über die entsprechende Laufzeit ermöglicht werden könnte. Ein weiterer Lösungsvorschlag war, dass der Verein die nächsten 20 Jahre lediglich einen Erhaltungs- und Verbesserungsbetrag leistet sowie für die Betriebskosten aufkommt und die Stadt Wien die Investitionskosten übernimmt und danach der Verein WUK zusätzlich einen angemessenen Mietzins bezahlt.

Stellungnahme des WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser:

Der Verein WUK weist dazu darauf hin,

- dass die Festlegung auf den Verein WUK als einen einzigen Verhandlungspartner zum Abschluss eines Mietvertrages ohne Hinzuziehung des Vereines Frauenzentrum nicht der Empfehlung des Kontrollamtes (KA I - 7-6/05) und dem Wunsch des Vereines WUK entspricht;
- dass die notwendigen Maßnahmen zur Gebäudesanierung und Barrierefreiheit unter Bedachtnahme, architektonisch sinnvolle und kostengünstige Umsetzungen zu finden, gemeinsam von der Magistratsabteilung 34 und dem Verein WUK erarbeitet wurden, die daraus resultierende Kostenschätzung allerdings noch nicht übermittelt wurde, demzufolge zu den Kosten und den damit verbundenen Finanzierungskosten keine Stellungnahme abgegeben werden kann;
- dass der Lösungsvorschlag zur Refinanzierung lediglich einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag zu leisten, mit dem Verein WUK bislang noch nicht diskutiert wurde;
- dass auf Basis der derzeitigen Finanz- und Förderungsgegebenheiten weder die Mittel für einen Erhaltungs- und Verbesse-

rungsbeitrag, noch für Betriebskosten, noch für einen angemessenen oder marktkonformen Mietzins aufzubringen sind.

Äußerung der Magistratsabteilung 34 zur Stellungnahme des WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser:

Zur übermittelten Stellungnahme des Vereines WUK zum Bericht des Stadtrechnungshofes Wien StRH I - 34-1/15, MA 34, WUK - Verein zur Schaffung offener Kultur- und Werkstättenhäuser; Nachprüfung, erlaubt sich die Magistratsabteilung 34, wie folgt Stellung zu nehmen:

Zum Punkt - Festlegung auf den Verein WUK als einen einzigen Verhandlungspartner zum Abschluss eines Mietvertrages ohne Hinzurechnung des Vereines Frauenzentrum:

Im betreffenden Kontrollamtsbericht (KA I - 7-6/05) unter dem Kapitel 10 - Rechtsgrundlage der Nutzung des Vereinsgebäudes; Bestandvertrag, erfolgt folgende Klarstellung (Zitat):

"Dieses Ansinnen des Vereines 'Kommunikationszentren für Frauen' wurde abgelehnt und im diesbezüglichen Schreiben vom 14. November 1988 darauf hingewiesen, dass seitens des Bundes nur auf einen Verein, nämlich den Verein WUK, bei den Verhandlungen zum Tauschvertrag Bezug genommen worden war. Der Verein 'Kommunikationszentren für Frauen' wurde daher ersucht, sich mit dem Vorstand des Vereines WUK bezüglich eventueller Bestandvereinbarungen ins Einvernehmen zu setzen."

Die Gründe für den beabsichtigten Abschluss nur eines Mietvertrages wurden von der Magistratsabteilung 34 ausreichend dargelegt.

Zum Punkt - notwendige Maßnahmen zur Gebäudesanierung und Barrierefreiheit und der Übermittlung der an die daraus resultierende Kostenschätzung:

Die Kostenschätzung wurde nochmals verifiziert und samt einer detaillierten Projektbeschreibung am 4. März 2015 dem Verein WUK zur Kenntnis gebracht.

Zum Punkt - Lösungsvorschlag die finanziellen Mittel für die Sanierungsmaßnahmen gesondert aufzubringen und im Gegenzug lediglich einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag auf eine gewisse Zeit zu leisten:

Diese Variante wurde von der Magistratsabteilung 34 bereits am Beginn der Diskussion mit dem Verein WUK sowie laufend bei Erörterung der Refinanzierungsmöglichkeiten dargelegt. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit entweder einen angemessenen Mietzins mit der Refinanzierung über die entsprechende Laufzeit zu verrechnen oder die Nutzer- und/oder Förderungssphäre trägt die Investitionskosten. Im letzteren Fall werden für die nächsten 20 Jahre lediglich Erhaltungs- und Verbesserungsbeträge sowie Betriebskosten verrechnet. Danach ist vom Verein WUK zusätzlich ein angemessener Mietzins zu bezahlen.

Zum Punkt - Möglichkeiten der Refinanzierung bzw. Aufbringung der Mittel für einen Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag sowie Betriebskosten bzw. angemessenen oder marktkonformen Mietzins auf Basis der derzeitigen Finanz- und Förderungsgegebenheiten:

Ungeachtet der o.a. Feststellungen ist grundsätzlich festzuhalten, dass für jegliche Nutzung von Gebäuden eine finanzielle Basis gegeben sein muss.

Nach Angabe der Magistratsabteilung 34 soll in weiterer Folge auf Basis der ermittelten Kostenerfordernisse und unter Einbeziehung aller Entscheidungsträger eine Finanzierungslösung erarbeitet werden.

4. Empfehlung

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, den begonnenen Abstimmungsprozess über die Grundstücks- und Gebäudenutzung mit dem Verein WUK derart voranzutreiben, dass in absehbarer Zeit eine auf geeigneter Rechtsgrundlage basierende und somit nachhaltige vertragliche Lösung erfolgt.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:
Der Empfehlung wird nachgekommen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:
Dr. Peter Pollak, MBA
Wien, im März 2015