



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

KA III - 69-1/13

### Maßnahmenbekanntgabe zu

MA 69, Prüfung des Verkaufes von Kleingärten

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	3
Bericht der Magistratsabteilung 69 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen.....	4
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	5
Empfehlung Nr. 1.....	5
Empfehlung Nr. 2.....	5
Empfehlung Nr. 3.....	6
Empfehlung Nr. 4.....	7
Empfehlung Nr. 5:.....	7
Empfehlung Nr. 6:.....	8
Empfehlung Nr. 7:.....	9

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw. ....	beziehungsweise
ELAK .....	Elektronische Aktenführung
IKT .....	Informations- und Kommunikationstechnologie
Mio.EUR .....	Millionen Euro
Nr.....	Nummer
Pr.Z.....	Präsidialzahl

**Erledigung des Prüfberichtes**

Das Kontrollamt unterzog den Verkauf von Kleingärten in der Magistratsabteilung 69 einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht wurde am 11. März 2014 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 18. März 2014, Ausschusszahl 33/14 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

**Kurzfassung des Prüfberichtes**

*Die Magistratsabteilung 69 wickelte in den Jahren 2006 bis 2012 1.364 Verkäufe von Kleingartenanlagen ab und lukrierte rd. 65 Mio.EUR, obwohl die von den Sachverständigen der Magistratsabteilung 69 ermittelten Preise sich im unteren Bereich der bei Schätzungsgutachten üblichen Bandbreite bewegten.*

*Verbesserungspotenzial sah das Kontrollamt in der internen Kommunikation der einzelnen Fachbereiche der Magistratsabteilung 69 und vor allem in der Überarbeitung des Prozesses zur Erlangung der notwendigen Genehmigungen.*

**Bericht der Magistratsabteilung 69 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 7 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	5	71,4
In Umsetzung	1	14,3
Geplant	1	14,3
Nicht geplant	-	-

## **Umsetzungsstand im Einzelnen**

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

### **Empfehlung Nr. 1**

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 69, die in unterschiedlichen Listen vorhandenen Informationen in einer Gesamtliste zusammenzuführen und künftig diese Liste für relevante Auswertungen zu verwenden.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung des Kontrollamtes, eine einheitliche Liste für künftige Auswertungen zu verwenden, wird von der Magistratsabteilung 69 umgesetzt werden.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

### **Empfehlung Nr. 2**

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 69, die Höhe des Unkostenbeitrages, den die Käuferinnen bzw. Käufer für die Abwicklung des Kaufes, besonders für die Erstellung des Kaufvertrages, zu entrichten haben, zu überdenken und auf die Höhe der der Magistratsabteilung 69 im Zuge des Kaufverfahrens entstandenen Kosten anzuhängen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Höhe des von den Käuferinnen bzw. Käufern zu entrichtenden Unkostenbeitrages wird überprüft werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Der zu entrichtende Unkostenbeitrag wird angehoben werden.

**Empfehlung Nr. 3**

Die Verkäufe von Kleingärten erfolgen nach einer Grundsatzentscheidung auf Betreiben der Pächterin bzw. des Pächters. Die Magistratsabteilung 69 wird selbst nicht aktiv tätig, indem sie beispielsweise spezielle Verkaufsaktionen forciert oder an die Pächterinnen bzw. Pächter herantritt. Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 69, die Verkäufe nach wirtschaftlichen Kriterien zu bewerten und festzustellen, ob ein konzentrierter Verkauf von Kleingärten oder die Beibehaltung der Verpachtung mit Verkauf nach Antrag der Pächterinnen bzw. Pächter für die Stadt Wien die finanziell bessere Option darstellt. Sollte dieser Vergleich zu dem Ergebnis führen, dass ein Verkauf von Kleingärten die für die Stadt Wien die wirtschaftlich bessere Option darstellt, wären durch die Magistratsabteilung 69 geeignete Maßnahmen zur Realisierung zu setzen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die wirtschaftlichen Kriterien hinsichtlich einer Verpachtung oder Verkauf von Kleingärten werden überprüft werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Nach Überprüfung der Verkäufe anhand wirtschaftlicher Kriterien kann von der Magistratsabteilung 69 festgehalten werden:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 1. Juli 1993, Pr.Z. 1831/93, zuletzt ergänzt durch den Beschluss vom 25. September 2003, Pr.Z. 3186/03, wurde der Verkauf von Kleingärten an die jeweiligen Unterpächterinnen bzw. Unterpächter zu begünstigten Bedingungen genehmigt. Unter anderem hat der Gemeinderat die Gewährung von Ermäßigungen von bis zu 45 % des Kaufpreises von Kleingärten beschlossen. Die Ma-

gistratsabteilung 69 ist daher an die durch den Gemeinderat genehmigte Vorgehensweise gebunden.

Da die Grundstückspreise in den vergangenen Jahren im Vergleich zu den Veranlagungszinsen stetig gestiegen sind und dementsprechend die Kaufpreise jährlich adaptiert werden, kann sohin unter Beibehaltung der bisherigen Vorgehensweise ein höherer Erlös für die Stadt Wien lukriert werden.

#### **Empfehlung Nr. 4**

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 69, dafür Sorge zu tragen, dass im Fachbereich Sachverständige und Werkmeister bei der Festsetzung des Verkehrswertes eine nachvollziehbare Stellungnahme mit zumindest den wesentlichen Elementen eines Sachverständigen-Gutachtens erstellt wird.

##### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Aus verwaltungsökonomischen Gründen hat die Magistratsabteilung 69 mit den eigenen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern des Fachbereiches "Sachverständige und Werkmeister" bis dato eine vereinfachte Form der Ermittlung des Verkehrswertes durchgeführt. Künftig wird eine nachvollziehbare Stellungnahme mit den wesentlichen Elementen eines Sachverständigen-Gutachtens erstellt werden.

##### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

#### **Empfehlung Nr. 5:**

Die Verkäufe von Kleingartenparzellen erfolgen alle nach einem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates, allerdings wird dieser Beschluss von der Magistratsabteilung 69 in der Richtung interpretiert, dass sich der Beschluss nur auf die Errechnung des Kaufpreises bezieht. Es ist daher gängige Praxis, dass die Magistratsabteilung 69 sich jeden einzelnen Verkauf, aber auch die Einhebung von Nachzahlungen sowie die einver-

nehmliche Auflösung von Kaufverträgen, vom Gemeinderatsausschuss für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung, genehmigen lässt.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 69, unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungsvereinfachung zu prüfen, ob die Befassung des genannten Gemeinderatsausschusses tatsächlich in allen genannten Fällen notwendig ist.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die diesbezügliche Anregung wird von der Magistratsabteilung 69 aufgenommen und die Vorgangsweise überprüft werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Laut Stellungnahme der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Recht, Gruppe Verfassungsdienst vom 8. August 2013 entspricht die bisherige Praxis der Magistratsabteilung 69, jeweils eine gesonderte Genehmigung nach der Wiener Stadtverfassung einzuholen, den Bestimmungen dieses Gesetzes und wurde daher nicht beanstandet.

**Empfehlung Nr. 6:**

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 69, entsprechend der derzeit gültigen Büroordnung für den Magistrat der Stadt Wien den abteilungsinternen Schriftverkehr vorrangig elektronisch abzuwickeln.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der abteilungsinterne Schriftverkehr wird ab sofort vorrangig elektronisch abgewickelt werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.



**Empfehlung Nr. 7:**

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 69, die für die Verwendung des ELAK notwendige Genehmigung gem. § 53 Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien zu erwirken und die Anwendung des ELAK in jenen Bereichen auszubauen, wo eine sinnvolle Anwendung möglich erscheint.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die für die Verwendung des ELAK notwendigen Genehmigungen gem. § 53 Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien werden erwirkt werden und die Anwendung des ELAK ausgebaut werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant.

Die Verfahrensabläufe und Prozesse im Kleingartenverkauf wurden definiert.

Ein Konzept der Abläufe wird der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit zur Überprüfung und Genehmigung übermittelt werden.

Nach Genehmigung wird die Magistratsabteilung 69 (ELAK Key-Userin, Qualitätsmanager, IKT-Beauftragter) in Zusammenhang mit der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit an der Umsetzung des ELAK im Bereich des Kleingartenverkaufes arbeiten.

In der Folge wird ein Probetrieb gestartet werden.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im September 2014