



**KONTROLLAMT DER STADT WIEN**  
**Rathausstraße 9**  
**A-1082 Wien**

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810  
e-mail: [post@mka.magwien.gv.at](mailto:post@mka.magwien.gv.at)  
[www.kontrollamt.wien.at](http://www.kontrollamt.wien.at)  
DVR: 0000191

KA - K-4/06

MA 69, Prüfung betreffend intransparente  
Grundstückstransaktionen der Stadt Wien

Ersuchen gem. § 73 Abs. 6a WStV

vom 3. Februar 2006

## KURZFASSUNG

*Die Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement verkaufte im Bereich Wien 2, Ernst-Happel-Stadion, Vorgartenstraße, Krieau Grundstücksflächen im Gesamtausmaß von rd. 107.000 m<sup>2</sup> an eine 100 %ige Tochterfirma der Wien Holding GmbH (WH). In weiterer Folge wurden ein betriebswirtschaftliches Verwertungskonzept und ein Plan zur Ausgestaltung des Gesamtareals unter Berücksichtigung des Raumordnungskonzeptes und der städteplanerischen Zielsetzung zur Aufwertung des Gebietes erstellt. Die Realisierung erfolgte in Form eines Privat Public Partnership (PPP) Modells.*

*Der vorliegende Bericht beleuchtet den von der Magistratsabteilung 69 abgeschlossenen Vertrag bzgl. der darin enthaltenen Rechte und Pflichten der Stadt Wien.*

*Der zweite Teil des Berichtes betrifft den Verkauf des Schlossareals Tribuswinkel, das die Stadt Wien in Form einer mit einer Auflage behafteten Schenkung im Jahr 1949 erworben hatte.*

*Eine abschließende Beurteilung war in diesem Fall nicht möglich, da der Rechtsstreit über die Grundstückstransaktion zwischen der Stadt Wien und dem Erben der seinerzeitigen Schenkungsgeberin mittlerweile beim Obersten Gerichtshof (OGH) anhängig ist.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Antrag .....	5
I. Grundstückstransaktion Wien 2., Ernst Happel-Stadion, Vorgartenstraße, Krieau .....	5
A. Die rasante Veränderung des städtebaulichen Leitbildes .....	5
B. Die Transaktion im Detail: .....	6
B.1. Inhalt des Vertrages und Strukturierung .....	6
B.2. Die Grundstücksbewertung .....	9
B.3. Der Geldfluss .....	10
B.4. Freimachung, Abbruch und Kontaminierung .....	11
B.5. Die Pflichtstellplätze .....	12
B.6. Die Sachleistungen .....	12
B.7. Der U-Bahn-Anschluss .....	13
B.8. Die Weitergabe nach Belieben .....	13
B.9. Der tatsächliche Kaufpreis .....	14
B.10. Zusammenfassung .....	15
II. Grundstückstransaktion Schloss Tribuswinkel - schenkungsvertragswidriger Verkauf des Schlossareals durch die Stadt Wien an die Gemeinde Traiskirchen .....	16
2. Grundstückstransaktion in Wien 2, Ernst-Happel-Stadion, Vorgartenstraße, Krieau .....	17
2.1 Kaufvertrag .....	17
2.2 Optionsvertrag .....	25
2.3 Allgemeines .....	31
2.3.1 Projekt 2 City Center-Stadion .....	32
2.3.2 Projekt 1 Liegenschaftsentwicklung Krieau .....	33
2.3.3 Projekt 3 Union .....	34
2.4 Beantwortung der Fragen: .....	34
2.4.1 Beantwortung A. ....	34
2.4.2 Beantwortung B.1. ....	35
2.4.3 Beantwortung B.2. ....	37
2.4.4 Beantwortung B.3. ....	39
2.4.5 Beantwortung B.4. ....	40

2.4.6 Beantwortung B.5. ....	41
2.4.7 Beantwortung B.6. ....	42
2.4.8 Beantwortung B.7. ....	43
2.4.9 Beantwortung B.8. ....	43
2.4.10 Beantwortung B.9. ....	44
2.5 Schlussbemerkungen des Kontrollamtes.....	45
3. Grundstückstransaktion Schloss Tribuswinkel - schenkungsvertragswidriger Verkauf des Schlossareals durch die Stadt Wien an die Gemeinde Traiskirchen .....	46
3.1 Allgemeines .....	46
3.2 Verkaufsüberlegungen.....	47
3.3 Kaufvertrag .....	49
3.4 Klage auf Zahlung des Kaufpreises .....	51
3.5 Beantwortung der Fragen .....	51
3.5.1 Beantwortung Fragen 1 und 2 .....	51
3.5.2 Beantwortung Frage 3 .....	53
3.5.3 Beantwortung Frage 4 .....	53
3.5.4 Beantwortung Frage 5 .....	54
3.6 Andere Schenkungen .....	56
3.6.1 Schenkung eines Bauplatzes von der P. GmbH zur Errichtung eines Betriebskindergartens.....	57
3.6.2 Schenkung einer Fläche am "Halterbach" durch Frau S. zur Instandsetzung der Bachmauer und Betreuung des Baches und der dazu gehörigen Uferbereiche .....	57
3.6.3 Schenkung einer Fläche am "Halterbach" durch Herrn P. und Miteigentümer zur Betreuung des Baches und der dazu gehörigen Uferbereiche .....	58
3.6.4 Schenkung eines Bauplatzes am Laaer Berg durch die L. Projekt-OEG zur Errichtung einer Schule .....	58
3.6.5 Schenkung eines Bauplatzes im Bereich des ehemaligen Nordbahnhofes durch die Österreichischen Bundesbahnen zur Errichtung einer Schule.....	59
3.7 Schlussbemerkungen des Kontrollamtes.....	60
Anhang	
ALLGEMEINE HINWEISE .....	62
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	63

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### 1. Antrag

#### I. Grundstückstransaktion Wien 2., Ernst Happel-Stadion, Vorgartenstraße, Krieau

Am 23.9.2004 beschloss der Wiener Gemeinderat eine umfangreiche Grundstückstransaktion vor dem Hintergrund der Verlängerung der U2 in dieses Stadtentwicklungsgebiet und des zu Grunde liegenden städtebaulichen Leitbildes. Hierzu sollten die betroffenen Grundstücke einer "effizienteren Verwertung zugeführt werden", wie es im Motivenbericht des Beschlussaktes heißt (MA 69-ST-2/3963/04-Löw, samt Vertragsentwurf).

Konkret handelte es sich um den Parkplatz beim Ernst Happel-Stadion und die Liegenschaft 2., Vorgartenstraße - Trabrennstraße, welche der LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH verkauft werden sollten. Besagter Gesellschaft sollte auch eine Option für den Kauf des Entwicklungsgebietes Krieau inklusive Trabrennbahn, Stallungen und Tribünen bis zum Jahr 2012 eingeräumt werden, wobei der Verkaufspreis erst später durch einen beeideten Sachverständigen festgestellt werden wird.

Insbesondere möge das Kontrollamt folgende Detailaspekte prüfen:

#### A. Die rasante Veränderung des städtebaulichen Leitbildes

Ein besonderes Hauptaugenmerk in der Ära Planungsstadtrat Schicker lag in den letzten Jahren darauf, für einzelne Stadtentwicklungsgebiete so genannte Leitbilder zu erstellen. So wurde im September 2003 im Gemeinderat ein städtebauliches Leitbild für die Region U2-Station Messe bis Wehlistraße beschlossen. In einem solchen Konzept sollen zukünftige Funktionen und Raumbilder entworfen und generelle Überlegungen zur Gestaltung und Sanierung entwickelt werden und schließlich wird auch eine grobe Nutzungsverteilung und Dichte für das Gebiet festgelegt.

Wenn wir uns jetzt nur mit dem Projekt 1 aus dem oben im Detail geschilderten Kaufvertrag beschäftigen, so handelt es sich auf Seite 26 des städtebaulichen Leitbildes für

Prater/Krieau um das Flächenstück Nr. 9. Dieses wird mit einer Grundstücksfläche von 13.000 m<sup>2</sup>, einer Bruttogeschoßfläche von 20.000 m<sup>2</sup>, einer Nutzungseinteilung von 50 % Büro und 50 % Geschäfte, Gastronomie, Service und Infrastruktur beschrieben. Der Änderungsspielraum ist auf dieser Tabelle mit Plus-Minus 2,5 % angegeben.

In den genannten 20.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßflächen sind also Erschließungen, Mauerwerk, Technikräume und Ähnliches enthalten, entsprechen also rund 16.000 m<sup>2</sup> Nettounutzfläche. Laut Leitbild wären also 50 % der 16.000 m<sup>2</sup> für Büro und weitere 50 %, also 8.000 m<sup>2</sup> für Geschäfte, Gastronomie, Service und Infrastruktur vorgesehen.

Im Optionsvertrag ist dann von 27.000 m<sup>2</sup> Nettounutzfläche allein für das Einkaufszentrum auf dem ehemaligen Stadionparkplatz die Rede - eine dreieinhalbfache Überschreitung eines Leitbildes, das erst im September 2004 im Gemeinderat beschlossen wurde.

Frage:

*Entspricht es also einer vorausschauenden und verlässlichen Planungspraxis, selbst unter Bedachtnahme auf den dynamischen Charakter von Flächenwidmungen, in einem städtebaulichen Leitbild, 8.000 m<sup>2</sup> an Geschäftsflächen für einen Standort vorzusehen und binnen etwas mehr als Jahresfrist auf 27.000 m<sup>2</sup> zu verändern?*

B. Die Transaktion im Detail:

B.1. Inhalt des Vertrages und Strukturierung

Der endgültig dem Gemeinderat vorgelegte Options- bzw. auch Kaufvertrag entbehrt in vielerlei Hinsicht kaufmännischer und juristischer Sorgfalt bzw. den üblichen Gepflogenheiten im Immobilienwesen.

Der Optionsvertrag bezieht sich auf 3 Grundstücke mit einer zukünftigen Nettounutzfläche von 107.000 m<sup>2</sup> sowie praktisch das gesamte Areal der Trabrennstrecke Krieau. Es geht dabei um folgende Grundstücke:

- Der Parkplatz beim Ernst-Happel-Stadion, auf dem ein Shopping-Center im Ausmaß von rund 27.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Nettounutzfläche entstehen soll.

- Ein Grundstück bei der U2-Station Krieau/Vorgartenstraße, Ecke Trabrennstraße (ehemalige Jubiläumshalle) - diese Flächen sollen hauptsächlich für Büros und Hotels genutzt werden.
- Der derzeitige Unionssportplatz in der Ausstellungsstraße. Auch hier ist vorwiegend eine Büronutzung vorgesehen.
- Krieau

Der "glückliche Partner" der Gemeinde Wien bei diesem Rechtsgeschäft war (und ist?) die Firma LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GesmbH, die für einen (theoretischen, da lange noch nicht fälligen) Verkaufspreis von 32,10 Mio.EUR die genannten Grundstücke übertragen erhält.

Vorerst wurde die Immobilie noch nicht eigentumsrechtlich übertragen, sondern lediglich eine kostenlose, bis 2012 laufende unverzinsten Option auf den gesamten Liegenschaftsbesitz oder auch nur Anteile eingeräumt.

Diesem Optionsvertrag angeschlossen war ein (später abzuschließender) Kaufvertrag zwischen der Stadt Wien und der (neu zu gründenden) LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH, die sich zu Beginn noch im 100 %igen Eigentum der Wien Holding (richtig: Wien Holding GmbH) befinden soll.

Derartige kostenlose, so lang laufende, einseitige Optionsgeschäfte sind branchenunüblich. Die LSE kann jederzeit die Option ziehen bzw. Teile sofort oder später nach Belieben weiterverkaufen und/oder Partner in die GmbH hineinnehmen. Sie ist dabei dem Vertrag nach völlig frei in ihrer Handlungsweise, sowohl in zeitlicher als auch wirtschaftlicher Hinsicht.

Fragen des Kaufpreises für diese Beteiligungen und wie spätere Gewinne geteilt werden sollen, bleiben ungeklärt.

Gleichzeitig gründet die Wien Holding (richtig: Wien Holding GmbH) mit Partnern die U2 Stadtentwicklungsgesellschaft (richtig: U2 Stadtentwicklung GmbH), die Partner sind die

IG-Immobilien (richtig: IG Immobilien Invest GmbH), eine Tochterfirma der Nationalbank, die Seeberg Privatstiftung sowie möglicherweise noch weitere, in der Folge hinzutretende Gesellschafter).

Diese U2-Stadtentwicklungs-Projektgesellschaft (richtig: U2 Stadtentwicklung GmbH) und die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH sollen nach entsprechendem Schreiben der Wien Holding (richtig: Wien Holding GmbH) vom 28.6.2004 "im vorgegebenen Zeitplan die Grundstücke entwickeln". Die Aufgabenteilung sowie die zukünftigen Eigentümerverhältnisse sind dabei ungeklärt. Die Stadt Wien hat sich damit freiwillig jeglicher Einflussnahme und Gestaltungsmöglichkeit für dieses riesige Stadtentwicklungsgebiet entledigt.

Fragen:

- *Ist es den Intentionen der Gemeinde, die da wohl sind, Maximierung der Verkaufserlöse beim Verkauf städtischen Vermögens bei gleichzeitiger Einflussnahme auf städtebauliche Entwicklungen, zuträglich, dass die prüfungsgegenständlichen Grundstücke ohne Ausschreibung und ohne Prüfung der Leistungsfähigkeit der Vertragspartner und deren Subunternehmer freihändig vergeben wurden?*
- *Oder vereinfacht ausgedrückt, warum erfolgte keine Ausschreibung hinsichtlich des Grundstücksverkaufes wie auch der Auswahl der Entwicklungspartner?*
- *War die Aufgabenverteilung in dem der prüfungsgegenständlichen Transaktion zu Grunde liegenden Vertrag zwischen Gemeinde Wien, Wiener Holding (richtig: Wien Holding GmbH) und LSE-Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH ausreichend determiniert?*
- *Ist nicht sogar das Gegenteil der Fall, dass nämlich wichtige Fragen, wie spätere Erlösteilung, Haftung, Personalbereitstellung, Finanzierung, Bonität etc., also Grundelemente einer erfolgreichen partnerschaftlichen Projektentwicklung im Immobilienwesen, im Rahmen des Vertrages völlig ungeklärt blieben?*



- Oder, falls diese Fragen mittlerweile zwischen Holding (richtig: Wien Holding GmbH) und deren Partnern doch geklärt wurden, warum ist der Wiener Gemeinderat von diesen Informationen ausgeschlossen?
- Ist im Vertrag, der der prüfungsgegenständlichen Transaktion zu Grunde liegt, ausreichende Bedachtnahme auf den Schutz beider Parteien, insbesondere der Parteienstellung der Gemeinde Wien gelegt worden? Umso mehr als sich aus mehreren Vertragspunkten ungleichgewichtete Rechte und Pflichten ableiten und verteilen.
- Warum wurde für das Grundstück Stadionparkplatz, auf dem ein Einkaufscenter errichtet wird, ein Fixkaufpreis vereinbart, wo doch gerade hochwertige Einzelhandelsflächen hohe Ertragspotenziale in der Immobilienentwicklung bieten?

## B.2. Die Grundstücksbewertung

Die Bewertung der Grundstücke mit zukünftig 107.000 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche zur Eruiierung des Kaufpreises erfolgte auf Grund einer branchenunüblich kurzen Berechnung, ausgeführt auf einer einzigen Seite im Vorlageakt.

Diese so genannte Bewertung lehnte sich offensichtlich eng an die Grundstückspreise aus dem geförderten Wohnbau an und negierte dabei den Umstand, dass es sich großteils um wesentlich höherwertige Projektflächen (Einkauf, Büro) handelt, die naturgemäß auch höhere Grundkostenbelastungen vertragen. Für komplexe Entwicklungsprojekte sind moderne Bewertungsverfahren, wie etwa das sog. Residualverfahren angebracht.

### Fragen:

- Ist die Grundstücksbewertung der MA 69, die der prüfungsgegenständlichen Transaktion zu Grunde liegt, fachlich ausreichend untermauert, schlüssig und in ihrer Kürze gerechtfertigt?
- Hätte der Größenordnung der Transaktion angemessen, nicht auf externe Sachverständige zurückgegriffen werden müssen?

- *Warum wurde nur das Vergleichswertverfahren zur Anwendung gebracht und nicht etwa auch andere Bewertungsmethoden wie zum Beispiel das Residualverfahren angewendet?*
- *Konnte mit der Bewertung der MA 69 eine Maximierung des Kaufpreises für die Gemeinde Wien erreicht werden?*

### B.3. Der Geldfluss

Statt den Kaufpreis zumindest sofort der Stadt Wien zugute kommen zu lassen, geschieht dies nur scheinbar bis 2012, dem Zeitpunkt der geplanten Fertigstellung bzw. Fertigstellungsanzeige. Durch die entstehenden Zinsverluste (Barwertabzinsung: ca. 7 Mio.EUR) ist der Kaufpreis, da jahrelang gestundet, nur mehr 25 Mio.EUR wert.

#### Fragen:

- *Der ermittelte Kaufpreis wird bis nach dem Zeitpunkt der Fertigstellung gestundet. Ist eine solche vertragliche Vereinbarung der Stellung der Gemeinde Wien zuträglich?*
- *Sind die dadurch entstehenden Verluste (Bauwertabzinsung) und somit die Kaufpreisminderung gerechtfertigt?*
- *Wurde der Kaufpreis dadurch indirekt außergewöhnlich stark gemindert?*
- *Ist eine derartig lange Kaufpreisstundung ohne ersichtlichen Vorteil für den Verkäufer branchen- und geschäftsüblich?*
- *Wurde ausreichend Vorsorge für den Fall getroffen, dass spätere Eigentümer/Projektentwickler das Erlangen der Fertigstellungsanzeige mutwillig verschleppen, um die Kaufpreisfälligkeit zu verschieben?*
- *Wurde die Bonität der derzeitigen Partner und Subunternehmer der Wiener Holding (richtig: Wien Holding GmbH) ausreichend geprüft bzw. wurde auch für den Fall der Weitergabe der Option diesbezüglich vorgesorgt?*

#### B.4. Freimachung, Abbruch und Kontaminierung

Und noch ein ungewöhnliches Zugeständnis an die zukünftigen Betreiber: Sämtliche Abbruchkosten für Gebäude werden vom Kaufpreis ebenso abgezogen, wie die Bestandsfreimachung. Eine Schätzung, wie hoch diese sein könnten, liegt nicht vor.

Zur Zeit der Genehmigung der Transaktion im Gemeinderat bestanden Miet- und Bestandsverträge auf den gegenständlichen Liegenschaften mit dem Österreichischen Roten Kreuz, den Wiener Linien (richtig: WIENER LINIEN GmbH & Co KG), der GEWISTA (richtig: Gewista Werbegesellschaft m.b.H.), der Wiener Messe AG (richtig: Wiener Messe Besitz GmbH), der Österreichischen Turn- und Sportunion, der Sozialdemokratischen Partei Österreichs/Bezirksorganisation Leopoldstadt und dem Wiener Trabrennverein.

Grob geschätzt werden für die Abbruchkosten einige 100.000,-- EUR zu bezahlen sein. Und die Ausmietungen können ebenfalls äußerst kostspielig werden. Und diese Aufwendungen, die vorerst vom Käufer zu tragen sind und bei der Abschlussrechnung Kaufpreis mindernd in Abzug gebracht werden, sollen zu Gunsten des Käufers über die Laufzeit verzinst werden. Ganz im Gegensatz zum unverzinsten Kaufpreis.

Für Sanierungskosten bei vielleicht im Erdreich vorhandenen Altlasten muss auch die Stadt Wien als Verkäufer aufkommen und trägt somit den Hauptteil des Risikos.

#### Fragen:

- *Ist eine Minderung des Kaufpreises um die Freimachung und Abbruchkosten der Projektentwickler im Lichte des Gesamtkaufpreises und der sonstigen Nebenabreden gerechtfertigt, branchen- und geschäftsüblich?*
- *Ist darüber hinaus eine Verzinsung dieser Aufwendung, im Gegensatz zu der Nichtverzinsung und Stundung des Kaufpreises bis zur Fertigstellungsanzeige, gerechtfertigt, branchen- und geschäftsüblich sowie im Sinne der wechselseitigen Lasten und Pflichtenverteilung angemessen?*

- *Ist die Verteilung des Altlasten-Risikos ausschließlich zu Ungunsten der Stadt Wien, ohne Probebohrungen und Vorabgutachten gerechtfertigt und branchen- und vertragsüblich sowie zweckmäßig?*
- *Hätten die Parteien, zumindest aber die Wiener Holding (richtig: Wien Holding GmbH) und die Gemeinde vor Abschluss der Transaktion nicht die mögliche Höhe von Freimachungs-, Abbruch- und Kontaminierungskosten eruieren müssen, um gegebenenfalls eine unbotmäßige Minderung des Kaufpreises hintanzuhalten?*
- *Ist es nicht die übliche Praxis bei Immobiliengeschäften, dass Käufer und Verkäufer Klarheit über derartige Kosten vor Vertragsabschluss erlangen wollen?*

#### B.5. Die Pflichtstellplätze

Ein weiterer, eigenartiger Vertragsinhalt ist ein Abschlag vom Kaufpreis im Ausmaß von 3,30 Mio.EUR für die Errichtung von Pflichtstellplätzen, obwohl die zukünftigen Projektbetreiber die geplanten Parkgaragen dazu nutzen, sich von der Stellplatzpflicht für Wohnungen und Büros zu entpflichten. Ansonsten müsste der Betreiber zusätzlich 1.326 Pflichtstellplätze errichten.

Zudem können die Stellplätze auch bei Stadionveranstaltungen hinkünftig lukrativ als Kurzparkplätze vermietet werden.

#### Frage:

- *Ist eine Minderung des Kaufpreises um die pauschalierten Errichtungskosten für Pflichtstellplätze im Lichte der Notwendigkeit derselben zum Shoppingcenterbetrieb wie auch des Betriebes des Praterstadions von 3,30 Mio.EUR gerechtfertigt, branchen- und geschäftsüblich sowie angemessen?*

#### B.6. Die Sachleistungen

Ebenso dem Käufer dienend und dem Verkäufer zum Nachteil gereicht der Passus, dass ein noch verbleibender Restbetrag von 4,80 Mio.EUR in Sachleistungen abgegolten werden kann, über die aber noch kein Einvernehmen besteht. Möglicherweise muss

der Käufer gar nicht zahlen und man wird sich genauso "kollegial und freundschaftlich" wie schon bei allen anderen Regelungen in diesem Vertrag auf nebulose Sachleistungen im Wert von 4,80 Mio.EUR einigen.

Fragen:

*- Ist die Wahlmöglichkeit des Käufers, Teile des Kaufpreises bis maximal 4,80 Mio.EUR in Sachleistungen zu erbringen, gerechtfertigt, branchen- und geschäftsüblich sowie angemessen?*

*- Und ist diese Regelung im Vertrag ausreichend bestimmt?*

B.7. Der U-Bahn-Anschluss

Nicht nur, dass die Projektentwickler vom U-Bahn-Anschluss profitieren, kassieren sie noch für jeden m<sup>2</sup> Servitutsfläche 145,-- EUR von den Wiener Linien (richtig: WIENER LINIEN GmbH & Co KG). Nähere Angaben über das Ausmaß und die daraus entstehenden Kosten sind dem Vertrag nicht zu entnehmen.

Fragen:

*- Ist der Preis von 145,-- EUR/m<sup>2</sup> Servitutsfläche, der von den Wiener Linien (richtig: WIENER LINIEN GmbH & Co KG) an den zukünftigen Eigentümer/Betreiber der kaufgegenständlichen Flächen zu entrichten ist, im Lichte des Gesamtkaufpreises gerechtfertigt, branchenüblich und angemessen?*

*- Hätte eine derartige, zusätzliche Abgeltung nicht von vornherein ausgeschlossen werden können?*

B.8. Die Weitergabe nach Belieben

Auch die vereinbarte zustimmungsfreie Übertragung von Rechten und Pflichten auf Dritte kann der Stadt Wien Nachteile bringen. Insbesondere ist damit nicht klar, wer zukünftig die Partner der Wiener Holding (richtig: Wien Holding GmbH) in der Entwicklung dieses Projektes sein werden.

Fragen:

- Ist eine Weitergabe der Rechte und Pflichten der Käufer und ihrer Subunternehmer ohne Mitsprachemöglichkeit der Gemeinde gerechtfertigt, branchen- und geschäftsüblich sowie zweckmäßig?
  
- Ist sichergestellt, dass durch eine etwaige Weitergabe der Option im Ganzen oder in Teilen die Rechtsposition der Gemeinde Wien und der Wiener Holding (richtig: Wien Holding GmbH) nicht geschmälert wird?

B.9. Der tatsächliche Kaufpreis

Die Gesamtkalkulation sieht also wie folgt aus:

Kaufpreis laut Gemeinderatsakt: 32,10 Mio.EUR

Davon sind abzuziehen:

- 3,30 Mio.EUR für Errichtung von Stadionstellplätzen
- 7,00 Mio.EUR für Kaufpreisstundung
- 2,00 Mio.EUR (geschätzt) für Abbruch und Ausmietung inkl. Zinsen sowie Altlastenrisiko

Gesamt: 12,30 Mio.EUR

Und darin sind noch nicht einmal alle Umstände enthalten, die laut Vertrag weitere Kaufpreisreduktionen auslösen könnten.

Diese können sich in Summe, unserer Einschätzung nach, in einer Dimension von mindestens 10, max. sogar bis zu 15 Mio.EUR, je nach Schlagend-Werden von latenten Risiken aus Abbruch, Ausmietung und Kontaminierung erwachsen.

Fragen:

- Ist unter diesen Umständen der Kaufpreis, den die Gemeinde schließlich einmal in ferner Zukunft erhalten wird, noch angemessen und marktkonform?

- Wäre, etwa durch Drittvergleich, ein höherer Kaufpreis erzielbar gewesen?

### B.10. Zusammenfassung

- Es liegt der Verdacht nahe, dass bei ordnungsgemäßer Ausschreibung ein weit höherer Kaufpreis hätte erzielt werden können. Warum dieser auch noch jahrelang unverzinst gestundet wird, ist unverständlich. Die Vergabe erfolgte, im Gegensatz zu vielen anderen Grundstücken, die öffentlichkeitswirksam per Inserat und Internet ausgeschrieben werden, freihändig und ohne jeglichen Drittvergleich.
- Es stellt sich daher die Frage, warum gerade diese Investoren für das Megaprojekt ausgewählt wurden.
- Die Rechte und Pflichten im Vertrag sind, wie anhand einzelner Vertragsinhalte nachgewiesen, ungleichmäßig verteilt und wenig determiniert. Auf Grund dieser Sonderrechte zu Gunsten des Käufers ist anzunehmen und zu befürchten, dass der Gemeinde Wien ein zusätzlicher enormer Nachteil erwächst.
- Es konnte auch in der Gemeinderatsdebatte über dieses Geschäftsstück kein Grund genannt werden, warum die Gemeinde dem Vertragspartner so weit entgegenkam. Das Argument, dass die Wiener Holding (richtig: Wien Holding GmbH) im Einflussbereich der Stadt Wien steht, ist insofern unzulässig, als der Optionsvertrag eine jederzeitige Weitergabe zulässt. Zudem ist in der Presse in Bezug auf das Einkaufszentrum auch jetzt schon ausschließlich von einer fremden Immobilienfirma die Rede, die nicht Vertragspartner der Stadt Wien war.
- Auch hinsichtlich der Flächennutzung herrschte anfangs Wirrwarr. Selbst der zuständige Planungsstadtrat konnte bei Anfragen in der Fragestunde des Gemeinderates zu diesem Thema lange Zeit keine klare Auskunft über das tatsächliche Ausmaß des Einkaufszentrums machen.
- Bei diesem Vertrag verbleibt das gesamte Risiko bei der Stadt Wien und damit bei den Wiener Steuerzahlern.

Die Prüfung sollte möglichst all diese soeben nochmals zusammengefassten Aspekte dieser eigenartigen Transaktion würdigen und auf die aufgeworfenen Fragen der gefertigten Gemeinderäte eingehen. Letzteres nicht nur in Form geschlossener Antworten, also ja/nein, sondern inklusive Begründung des Ergebnisses.

## II. Grundstückstransaktion Schloss Tribuswinkel - schenkungsvertragswidriger Verkauf des Schlossareals durch die Stadt Wien an die Gemeinde Traiskirchen

Mit notariellem Schenkungsvertrag vom 28.6.1949 schenkte Gertrud Urban der Stadt Wien mehrere zum Bestand des Gutes Tribuswinkel gehörende Liegenschaften, darunter Schloss Tribuswinkel mit Hof, Wirtschaftsgebäuden und Park sowie landwirtschaftlichen Flächen.

In dem Vertrag selbst wurde u.a. folgende Auflage festgelegt:

- Erhaltung des Schlosses Tribuswinkel samt Park als Erholungsheim der Stadt Wien.

Zum Zeitpunkt der Schenkung war Schloss Tribuswinkel von den Russen besetzt und diente als deren Hauptquartier. 1957 wurde schließlich ein neues Kinderheim in den dortigen Räumlichkeiten eröffnet und bis zum Jahr 1988 betrieben. 1991 wurde schließlich die Anlage von der Stadt Wien an die Stadtgemeinde Tribuswinkel um 9 Mio. Schilling verkauft. Begründet wurde dieser Schritt mit den hohen Betriebskosten für die Liegenschaft und dem geringen Auslastungsgrad des dortigen Heims.

Erst jüngst urteilte der Oberste Gerichtshof, dass dieser Verkauf an die Gemeinde Traiskirchen rechtswidrig war. Die Stadt Wien ist nun angehalten, das Areal rund um das Schloss Tribuswinkel von der Gemeinde Traiskirchen zurückzukaufen und entsprechend den Bestimmungen des Schenkungsvertrages zu verwenden.

Es soll geprüft werden:

1. Inwieweit die für den Verkauf vorgebrachten Entscheidungsgründe (hohe Betriebskosten, geringe Auslastung des Kindererholungsheimes) im Hinblick auf die gesamte Tätigkeit der Stadt Wien betreffend den Betrieb von Jugendwohlfahrtseinrichtungen in



Wien und in anderen Bundesländern stichhaltig und ausreichend waren. Insbesondere soll weiters geprüft werden, inwieweit damals auch andere Verwendungsmöglichkeiten des Schlosses im Bereich der Jugendwohlfahrt oder anderer sozialer Zwecke von der Stadt Wien ernsthaft geprüft und in Erwägung gezogen wurden.

2. Inwieweit die Behauptungen der Vertreter der Stadt Wien stichhaltig und nachvollziehbar sind, es habe keinen Bedarf mehr an der Weiterführung im Sinne der Jugendwohlfahrt gegeben bzw. eine solche Weiterführung rentierte sich nicht mehr. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass einerseits die Stadt Wien sehr wohl einschlägige Einrichtungen unterhielt und noch immer unterhält und andererseits der Käufer, die Gemeinde Traiskirchen, das Objekt unter anderem weiterhin zu sozialen Zwecken verwendete.

3. Auf welchen konkreten Rechtsgrundlagen bzw. rechtlichen Erwägungen (zum Zeitpunkt der Transaktion) der Verkauf des Grundstückes, der offenkundig eine Missachtung der Bestimmungen des Schenkungsvertrages bzw. ein Abgehen von denselben darstellte, beruhte. Wurden - vor dem Hintergrund der Tatsache, dass es sich bei dem Schenkungsvertrag um eine heikle juristische Frage handelte - interne und/oder externe juristische Gutachten eingeholt?

4. Warum nicht einmal in Erwägung gezogen wurde, die Nachkommen der Schenkerin von dem geplanten Verkauf zu unterrichten bzw. mit ihnen in Verhandlungen über eine mögliche Übertragung des Schlosses zu treten.

5. Wie überhaupt die Praxis der Stadt Wien hinsichtlich ihr geschenkter Grundstücke und der damit verbundenen Schenkungsauflagen aussieht. Die Prüfung möge sinngemäß anhand der Fragen II. 1 - 4 alle diesbezüglichen Grundstücke umfassen, einschließlich der etwaig in diesem Zusammenhang getätigten Transaktionen/Verkäufe der Grundstücke (siehe zum Beispiel das Grundstück in Wien 19, das von Dionys Andrassy der Gemeinde Wien geschenkt wurde).

## 2. Grundstückstransaktion in Wien 2, Ernst-Happel-Stadion, Vorgartenstraße, Krieau

### 2.1 Kaufvertrag

Im August 2004 stellte die Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement an die

nach der Wiener Stadtverfassung zuständigen Organe den Antrag zur Ermächtigung zum Verkauf von Grundflächen im Bereich der Katastralgemeinde (Kat.Gem.) Leopoldstadt an die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH (LSE GmbH) und zur Ermächtigung der Einräumung einer Option zu Gunsten der LSE GmbH betreffend des Areals Krieau zu einem noch von einem Sachverständigen zu ermittelnden Kaufpreis. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 23. September 2004, Pr. Zl. 3706-2004/001 - GWS, wurde dieser Antrag angenommen.

Der abgeschlossene Vertrag hat folgenden Wortlaut:

#### Kaufvertrag,

welcher zwischen der Stadt Wien, 1082 Wien, im Folgenden Verkäuferin genannt, sowie der LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH, Universitätsstraße 11, 1010 Wien,

im Folgenden kurz Käuferin genannt, abgeschlossen wird wie folgt:

#### Präambel

Die Stadt Wien ist mittelbar Alleingesellschafterin der LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH und steht diese unter dem beherrschenden Einfluss der Stadt Wien. Die Stadt Wien wird die Aufgaben im Zusammenhang mit der Entwicklung und Verwertung der Liegenschaften gemäß Beilagen./2, kurz Liegenschaftskomplex "U2 Krieau", auf die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH übertragen. In diesem Zusammenhang ist entsprechend den folgenden Bedingungen dieser Vereinbarung die Übergabe der vorgenannten Liegenschaften an die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH beabsichtigt.

1. Die Verkäuferin verkauft an die Käuferin und diese kauft von der Verkäuferin für die in Beilage./3 genannten insgesamt 3 Projekte die jeweils dort genannten Liegenschaften gemäß beiliegendem Plankonvolut (Beilage./2).

2.1. Der Kaufpreis bemisst sich nach der ausgewiesenen Nutzfläche der baugeneh-

migten fertig gestellten (gemäß Fertigstellungsanzeigen im Sinne des § 128 Wr. BauO Projekte und beträgt 300,-- EUR/m<sup>2</sup> der ausgewiesenen Nutzflächen. Für die Projekte 1 und 3 wird jeweils ein Mindestkaufpreis in Höhe jenes Betrages vereinbart, der sich aus der Nutzfläche der Projekte 1 und 3 gemäß Beilage./3, Spalte Kaufpreis-Ermittlung ergibt. Der Kaufpreis für das Projekt 2 ist ein auf der Basis von 27.000 m<sup>2</sup> vereinbarter Fixkaufpreis.

2.2.Unter der "ausgewiesenen Nutzfläche" sind nur jene Bestandflächen zu verstehen, die in weiterer Folge explizit wie folgt beschrieben sind:

Bei dem im Zuge des Projektes "1 Liegenschaftsentwicklung Krieau" (vergleiche Beilage./3) zu errichtenden Hotel errechnet sich der endgültige Kaufpreis nach den sich aus der Benutzungsbewilligung (gemäß § 128 Wr. BauO) für den Hotelbetrieb ergebenden Hotelzimmerflächen sowie sämtliche Restaurantflächen und alle Flächen von hoteltypischen Verkaufshops. Die Käuferin verpflichtet sich, dass in dem von ihr zu errichtenden Hotel keine über die Allgemeinräume (Shops, Fitnessräume, Banketträume etc.) eines typischen Hotelbetriebes hinausgehende Kongress- und Konferenzräumlichkeiten bestehen bzw. kein den Kongress-, Konferenz- und Ausstellungsbetrieb konkurrierender Messebetrieb geführt wird. Diese Einschränkung der Käuferin besteht, solange auf dem Gelände der Messe Wien ein Messegeschäft betrieben wird.

Die Nutzflächenberechnung für Büros erfolgt wie folgt:

Nettonutzflächen innerhalb der jeweiligen Vermietungseinheit, wobei sämtliche Hauptnutz- und Nebennutzflächen wie

- Büroflächen, Besprechungszimmer, Empfangsbereiche in der Vermietungseinheit
- Sanitärräume, Lager und Archive in der Vermietungseinheit
- Verkehrsflächen in der Vermietungseinheit hinzuzurechnen sind. Wandaufstandsflächen innerhalb der Mieteinheit, sowohl von versetzbaren als auch von nicht versetzbaren Wänden werden nicht zum Abzug gebracht.

Nicht hinzuzurechnen sind jedoch:

- Wandaufstandflächen jener Wände, die die Mieteinheit begrenzen
- Säulenaufstandsflächen innerhalb der Mieteinheit
- sämtliche Verkehrsflächen außerhalb der Vermietungseinheit wie
  - Lobby, Stiegen, Gänge, Fluchtwege, Flächen für Aufzüge, Fahrwege und Stellflächen
  - Flächen für Anlieferung und Abholung
- sämtliche Funktionsflächen innerhalb und außerhalb der Vermietungseinheit wie
  - Allgemeine Technikerräume für Abwasser-, Wasser-, Wärme-, Gas-, Elektro-, Fernmelde-, Lüftung-, Förderungstechnik
  - Allgemeine Schächte sowie Aufstandflächen technischer Einrichtungen, mit Ausnahme von FanCoils und Heizkörperflächen
  - Flächen für technische Hausdienste und Postraum inkl. zugehöriger Sozialräume außerhalb der Mieteinheit
  - Flächen für Ver- und Entsorgung (Müll), außerhalb der Mieteinheit
  - Flächen für Hauswerkstatt und Hauslager außerhalb der Mieteinheit
- sämtliche Flächen außerhalb der Vermietungseinheit für allgemeine Nutzung.

Die Ermittlung der Mietfläche erfolgt in Anlehnung an die ÖNORM B1800, Anhang A, Ausgabe 1.1.2002 als Nettogrundfläche, unter Berücksichtigung der vorangestellten Ausführungen.

Sofern auf den kaufgegenständlichen Liegenschaften (Projekt 1 - 3) Wohnungen errichtet werden, erfolgt die Feststellung und Berechnung der Nutzfläche gemäß der Richtlinie der Wohnbauförderung der Stadt Wien.

2.3. Dies ergibt auf Basis von 107.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche einen Mindestkaufpreis von 32.100.000,-- EUR. Der endgültige Kaufpreis errechnet sich jedoch nach der tatsächlich errichteten oben definierten ausgewiesenen Nutzfläche gemäß Fertigstellungsanzeige im Sinne des § 128 Wr. BauO, wobei die Berechnung des Kaufpreises für die einzelnen Liegenschaften der einzelnen in Beilage./3 genannten Projekte gesondert zu erfolgen hat. Nach Fertigstellung eines dieser drei Projekte oder eines selbstständigen nutzbaren Teiles eines dieser drei Projekte, wie z.B. Hotel, Bürohochhaus etc., ist die Käuferin

verpflichtet, der Verkäuferin die jeweiligen Unterlagen mit den zugehörigen Bestandplänen ohne weitere Aufforderung zu übermitteln. Der auf das jeweilige Projekt oder auf einen selbstständig nutzbaren Teil eines Projektes entfallende Anteil des Mindestkaufpreises oder ein sich hieraus für die Projekte 1 und 3 allfällig ergebender Mehrkaufpreis, der sich auf Grund einer erhöhten Errichtung von ausgewiesener Nutzfläche gegenüber den dem Mindestkaufpreis zu Grunde liegenden Nutzflächen gemäß Vertragspunkt 2.1. errechnet, ist binnen vier Wochen nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige fällig und zahlbar, wobei für den Fall der Überschreitung dieser Zahlungsfrist, die in diesem Vertrag vereinbarten Verzugszinsen zur Anwendung gelangen. Der Eintritt der Fälligkeit wird voraussichtlich nach folgendem Zeithorizont erfolgen:

Ca. 50 % der oben genannten ausgewiesenen Nutzfläche wird bis spätestens 31.12.2008 errichtet, die restlichen 50 % zwischen dem 1.1.2009 und dem 31.12.2012.

2.4. Der endgültige Kaufpreis reduziert sich jedoch um die Kosten für die Bestandfreimachung der Liegenschaften von den in Beilage./1 genannten oder sonstigen (eventuell erst später bekannt werdenden) Bestandrechten, sowie um allfällige Abbruchkosten samt Entsorgungskosten des Abbruchmaterials. Die Bestandfreimachung sowie der Abbruch samt Entsorgung erfolgt im Einvernehmen zwischen den Vertragsparteien. Der bis zur Fälligkeit des endgültigen Kaufpreises anfallende gesamte Aufwand für die Bestandfreimachung sowie für Abbruch- und Entsorgungskosten und die sonstigen oben vereinbarten Kosten sind mit 5 % p.a. ab der jeweiligen Zahlung dieses Aufwandes bis zur tatsächlichen Fälligkeit des Kaufpreises zu verzinsen und dieser Zinsaufwand vom endgültigen Kaufpreis von der Käuferin in Abzug zu bringen.

2.5. Weiters wird vereinbart, dass hinsichtlich der für das Projekt "2 City Center Stadion" (gemäß Beilage./3) notwendigen Liegenschaften von der Käuferin die Verpflichtung zu übernehmen ist, an Stelle der bereits vorhandenen Pflichtstellplätze insgesamt 1.326 Pflichtstellplätze für das Ernst-Happel-Stadion sowie das Ferry Dusika-Stadion (Radstadion) zu errichten und der Stadt Wien oder deren Rechtsnachfolger als Eigentümer der bei den genannten Stadien im Rahmen einer ansonsten unentgeltlichen Servitut (Dienstbarkeit) zur Verfügung zu stellen. Als Entgelt für die Errichtung und die laufende

Instandhaltung dieser 1.326 Pflichtstellplätze wird von der Stadt Wien ein einmaliger Abschlag (Reduktion) vom Kaufpreis im Ausmaß von 3.300.000,-- EUR gewährt. Unter Zugrundelegung der vereinbarten ausgewiesenen Nutzfläche dieser Liegenschaft von 27.000 m<sup>2</sup> gemäß Beilage./3 ergibt sich ein Kaufpreis von 8.100.000,-- EUR, von welchem jedenfalls der oben genannte Betrag von 3.300.000,-- EUR in Abzug zu bringen ist, sodass der tatsächliche Kaufpreis 4.800.000,-- EUR (in Worten viermillionenacht-hunderttausend EURO) beträgt. Betreffend dieses verbleibenden Teilbetrages von 4.800.000,-- EUR wird vereinbart, dass dieser von der Käuferin nach Wahl der Stadt Wien - MA 51 auch im Rahmen einer Sachleistung erbracht werden kann, wobei über die genaue Art und Ausgestaltung der Sachleistung noch zwischen den Vertragsparteien Einvernehmen zu erzielen sein wird. Auch die nähere Ausgestaltung hinsichtlich der Errichtung und Nutzung dieser Pflichtstellplätze erfolgt in einer gesonderten Vereinbarung zwischen der Stadt Wien - MA 51 einerseits und der Käuferin (oder deren Rechtsnachfolgerin als Eigentümer der betroffenen Liegenschaften) andererseits. Die Käuferin verpflichtet sich der WIENER LINIEN GmbH & Co KG auf den für die U-Bahn erforderlichen Bereichen der kaufgegenständlichen Flächen für die Errichtung und den Betrieb der U-Bahnanlage die erforderlichen Dienstbarkeiten unentgeltlich in verbücherrungsfähiger Form einzuräumen. An Stelle der von der WIENER LINIEN GmbH & Co KG durchzuführenden Wiederherstellungen wird von der WIENER LINIEN GmbH & Co KG an die Käuferin ein einmaliger Beitrag von 145,-- EUR/m<sup>2</sup> Servitutsfläche des Baustellenbereiches (Fläche innerhalb des Baustellenzaunes) zu leisten sein.

2.6. Für den Fall der Überschreitung der vereinbarten Zahlungsfristen ist die Käuferin verpflichtet, an die Verkäuferin Verzugszinsen in der Höhe von 9 % p.a. vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung zu entrichten.

2.7. Gemäß Budgetbegleitgesetz 1998 erklärt die Verkäuferin unwiderruflich, dass sie den gegenständlichen Liegenschaftsverkauf als umsatzsteuerfrei behandelt.

3. Es wird ausdrücklich keine Verzinsung und keine Wertbeständigkeit der Kaufpreiszahlung bis 31.12.2012 vereinbart. Ab 1.1.2013 wird eine Wertsicherung gemäß Verbraucherpreisindex VPI 2000 (der Statistik Austria) oder eines an seine Stelle tretenden

Indexes vereinbart. Die Ausgangsbasis für jegliche Wertsicherung nach dieser Vereinbarung ist die für den Jänner 2013 verlautbarte Indexzahl.

4.1. Der Vertragsgegenstand gemäß Punkt 1. dieses Vertrages wird mit den im Grundbuch eingetragenen Verpflichtungen und Belastungen, sowie abgesehen von den in der Beilage./1 genannten Bestandrechten jedoch satz- und lastenfrei übertragen. Der physische Besitz wird wie er am Übergabe- bzw. Übernahmetag liegt und steht, übergeben und übernommen.

4.2. Die Vertragsparteien vereinbaren jedoch, dass auf den Flächen (Grundstücke) des Projektes 2 als dem dienenden Gut die unentgeltliche Dienstbarkeit der Benutzung von 1.326 Pflichtstellplätzen nach Inhalt und Umfang der gemäß 2.5. dieses Vertrages zwischen der Käuferin und der Stadt Wien - MA 51 abzuschließenden Vereinbarung zu Gunsten der Stadt Wien und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Grundstücke Nr. 4082 und Nr. 2157/34 je KG Leopoldstadt als dem herrschenden Gut grundbücherialich sicherzustellen ist.

4.3. Als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall wird der auf den Tag der Unterfertigung dieses Vertrages durch beide Vertragsseiten folgende Monatserste vereinbart.

5.1. Die Vertragsteile kommen überein, dass sämtliche auf den Baugrund und Boden bezogene Kosten und Aufwendungen, wie etwa die Kosten für Baugründung und Entsorgung allfällig vorhandener Verunreinigungen und Abfälle von der Käuferin getragen werden.

5.2. Diesbezüglich gewährleistet die Verkäuferin, dass der Bauplatz insofern und insoweit frei von Verunreinigungen und Abfällen ist, dass die in den Tabellen 3 und 4 der Anlage 1 zur Deponieverordnung (BGBl. 164/1996) angeführten Grenzwerte nicht überschritten werden. Bei Überschreitung dieser Grenzwerte (d.h. ab Vorliegen von Materialien entsprechend einer Reststoffdeponie gemäß Deponieverordnung) wird die Verkäuferin für die Entsorgung im Ausmaß der Differenzkosten derselben zwischen der tat-

sächlichen Deponiegebühr und der Deponiegebühr für eine Baurestmassendeponie haften, wobei sich die Verkäuferin in diesem Fall die Entsorgung derartiger Materialien selbst vorbehält. Sowieso-Kosten (wie z.B. Aushub, Laden und Transporte) werden von der Verkäuferin nicht getragen.

6.1. Alle im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrages stehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben insbesondere die gesamte zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer trägt zur Gänze die Käuferin.

6.2. Beide Vertragsteile geben diesbezüglich die Erklärung ab, dass die gegenständliche Liegenschaftsübertragung iSd Art 34 BudgetbegleitG unmittelbar durch die Übertragung der Aufgabe Entwicklung und Verwertung des Liegenschaftskomplexes "U2 Krieau" veranlasst ist, sodass dieser Vorgang nach Rechtsauffassung der Vertragsteile von der Grunderwerbsteuer, von Stempel- und Rechtsgebühren sowie Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit ist.

7.1. Die Vertragsurkunde wird von der Käuferin errichtet, wobei hievon zwei Urschriften ausgefertigt und eine im Archiv der Verkäuferin verwahrt wird. Die Käuferin erhält ebenfalls eine Urschrift.

7.2. Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erfolgt durch die Käuferin, wobei eine möglichst rasche grundbücherliche Durchführung dieses Kaufvertrages von beiden Vertragsparteien angestrebt wird.

8. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandsvereinbarung ausgeschlossen ist, sind in I. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

9. Nebenabreden zu dem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder durch konkludente Handlungen wird ausgeschlossen.



10. Vereinbart wird weiters, dass seitens der Käuferin sämtliche Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf dritte Unternehmen übertragen werden können, wobei eine Übertragung sämtlicher Rechte und Pflichten auch hinsichtlich einzelner in Beilage./3 genannter Projekte möglich ist. Auch einer derartigen projektbezogenen Übertragung von Rechten und Pflichten an Dritte wird seitens der Verkäuferin zugestimmt und auf die Geltendmachung allfälliger Ansprüche verzichtet. Im Falle einer derartigen Übertragung verpflichtet sich auch die Käuferin sämtliche Rechte und Pflichten gegenüber der Stadt Wien aus dieser Vereinbarung auf das dritte Unternehmen mit der Verpflichtung der weiteren Überbindung zu übertragen.

#### 11. Aufsandungserklärung

Sämtliche Vertragsparteien verpflichten sich (für sich und ihre Rechtsnachfolger als Eigentümer der vertragsgegenständlichen Liegenschaften) unwiderruflich die für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages notwendigen Aufsandungserklärungen (sowohl für die Verbücherung sämtlicher Eigentumsrechte als auch der vereinbarten Dienstbarkeit betreffend die oben genannten 1.326 Pflichtstellplätze) ehebaldigst in notariell beglaubigter Form abzugeben. Vereinbart wird eine gleichzeitige Verbücherung des Eigentumsrechtes und der damit verbundenen Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Wien.

#### 2.2 Optionsvertrag

Der gleichzeitig mit dem Kaufvertrag abgeschlossene Optionsvertrag hat folgenden Wortlaut:

#### Präambel

Die Stadt Wien ist mittelbar Alleingesellschafterin der LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH und steht diese unter dem beherrschenden Einfluss der Stadt Wien. Die Stadt Wien wird die Aufgaben im Zusammenhang mit der Entwicklung und Verwertung der im beiliegenden Plan grün und rot umrandet dargestellten Liegenschaften, kurz Liegenschaftskomplex "U2 Krieau", auf die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH übertragen. In diesem Zusammenhang ist entsprechend den folgenden Bedin-

gungen dieser Vereinbarung die Übergabe dieser Liegenschaften an die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH beabsichtigt.

Die Stadt Wien, Rathaus, 1082 Wien, vertreten durch die MA 69 - Liegenschaftsmanagement, in der Folge kurz "Optionsgeberin" genannt, legt hiemit am unten gesetzten Tag der LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH, Universitätsstraße 11, 1010 Wien, in der Folge kurz "Optionsnehmerin" genannt, nachstehendes verbindliches

### A n g e b o t :

1. Die Optionsgeberin legt hiemit der Optionsnehmerin das verbindliche Anbot, die im beiliegenden Lageplan Beilage 1 grün und rot umrandeten Flächen zu den Bedingungen des beiliegenden, einen integrierenden Bestandteil dieses Angebotes bildenden Kaufvertrages Beilage 2 innerhalb der im Punkt 3. dieses Angebotes festgelegten Frist zu erwerben.

2. Die Optionsgeberin bleibt der Optionsnehmerin mit diesem Anbot bis 31.12.2012 im Wort. Die Option ist unentgeltlich.

Die Annahmeerklärung ist nur dann wirksam, wenn diese eingeschrieben zur Post gegeben oder in sonstiger Weise spätestens am letzten Tag der Anbotsfrist bei der Optionsgeberin einlangt.

3. Im Fall einer teilweisen oder gänzlichen Anbotsannahme werden die Vertragsparteien den beiliegenden Vertrag gemäß der Anbotsannahme anpassen und notariell beglaubigt unterfertigen; die Optionsnehmerin wird die gemäß Grunderwerbsteuergesetz erforderlichen Anzeigen beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern innerhalb der gesetzlichen Frist vornehmen.

4. Die mit der Errichtung der verbücherungsfähigen Kaufvertragsurkunde sowie deren grundbücherlichen Durchführung verbundenen Kosten, Gebühren und Abgaben, insbesondere die Grunderwerbsteuer, trägt zur Gänze die Optionsnehmerin.

## Kaufvertrag,

welcher zwischen der Stadt Wien, 1082 Wien, im Folgenden Verkäuferin genannt, sowie der LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH, Universitätsstraße 11, 1010 Wien, im Folgenden kurz Käuferin genannt, abgeschlossen wird, lautet wie folgt:

## PRÄAMBEL

Die Stadt Wien ist mittelbar Alleingesellschafterin der LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH und steht diese unter dem beherrschenden Einfluss der Stadt Wien. Die Stadt Wien wird die Aufgaben im Zusammenhang mit der Entwicklung und Verwertung der kaufgegenständlichen Liegenschaften, kurz Liegenschaftskomplex "U2 Krieau", auf die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH übertragen. In diesem Zusammenhang ist entsprechend den folgenden Bedingungen dieses Vertrages die Übergabe der kaufgegenständlichen Liegenschaften an die LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH beabsichtigt.

1. Die Verkäuferin verkauft an die Käuferin und diese kauft von der Verkäuferin die im beigeschlossenen, einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan grün und rot umrandet dargestellten Flächen, samt allen darauf befindlichen Baulichkeiten und Anlagen. Sämtliche kaufgegenständlichen Flächen liegen in der KG. Leopoldstadt und umfassen folgende Grundstücke bzw. Teilflächen davon:

Für Projekt 4: die Grundstücke Nr. 1461/13 kleiner Teil, Nr.1743/1 Teilfläche, Nr. 1743/8, 1743/2 Teilfläche, Nr. 1755/18, Nr. 1755/2 Teilfläche (Parkplatz), Nr. 1755/20, Nr. 1755/3 Teilfläche, Nr. 1755/4 Teilfläche, Nr. 1755/9, 1755/1 Teilfläche, 1747 Teilfläche, 1754/2 Teilfläche und Nr. 1753 Teilfläche.

Für Projekt 5: die Grundstücke Nr. 1461/13 Großteil, Nr. 1755/7, Nr. 1755/8 Teilfläche, Nr. 1755/21, Nr. 1755/23, Nr. 1755/27, Nr. 1755/28, Nr. 2219/2, Nr. 2219/9, Nr. 2219/13 Teilfläche, Nr. 2219/15, Nr. 2219/16, Nr. 2219/17, Nr. 2219/19, Nr. 2219/20, Nr. 2219/21, Nr. 2219/24, Nr. 2219/25, Nr. 2219/26, Nr. 2219/29, Nr. 2219/30 und Nr. 2219/31, 1754/2 Teilfläche, 1759 Teilfläche, 1757/1 Teilfläche, 1757/3 Teilfläche und 1753 Teilfläche.

Das genaue Ausmaß der kaufgegenständlichen Grundfläche wird sich aus dem auf Kosten der Käuferin aber im Einvernehmen mit der Verkäuferin zu erstellenden Teilungsplan ergeben.

2. Da der Kaufpreis vom Ergebnis der von der Optionsnehmerin zu betreibenden Entwicklung des kaufgegenständlichen Areals abhängt, wird dessen endgültige Höhe erst nach Vorliegen dieses Ergebnisses und damit der Grundlagen für entsprechende Widmungsbeschlüsse feststellbar sein.

Der Kaufpreis für den im Punkt 1. dieses Vertrages näher bezeichneten Kaufgegenstand wird daher erst nach Vorliegen des Ergebnisses der angestrebten Entwicklung auf diesem Areal, durch einen von der Stadt Wien im Einvernehmen mit der Käuferin zu beauftragenden unabhängigen gerichtlich beeideten Sachverständigen festgestellt werden. Bei Ermittlungen des Kaufpreises ist vom Sachverständigen insbesondere Folgendes zu berücksichtigen:

Sollte die Käuferin verpflichtet sein die auf der kaufgegenständlichen Fläche befindlichen unter Denkmalschutz stehenden Tribünen der "Trabrennbahn Krieau", insbesondere die Tribünen 2 und 3 zu sanieren, so sind die hierfür anfallenden Sanierungskosten (inklusive Kosten der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes) bei der Berechnung des Kaufpreises für das Projekt 4 in Abzug zu bringen. Sollten seitens der Käuferin in diesen Tribünen weitere ausgewiesene Nutzflächen (etwa Büros) geschaffen werden, so wirken die dort entstehenden ausgewiesenen Nutzflächen im Gegenzug dazu kaufpreiserhöhend. Die Verkäuferin hat den Sachverständigen auf Verlangen der Optionsnehmerin nach Vorliegen des Entwicklungsergebnisses, aber vor Ausübung der Option mit der Erstellung des Kaufpreisgutachtens zu beauftragen und das Ergebnis des Gutachtens der Optionsnehmerin unverzüglich mitzuteilen. Die Annahme des Angebotes (Ausübung der Kaufoption) durch die Optionsnehmerin erfolgt sodann erst auf Basis dieses Gutachtens. Der endgültige Kaufpreis berechnet sich jedoch abzüglich der Kosten für eine Bestandfreimachung der gesamten kaufgegenständlichen Liegenschaften sowie abzüglich allfälliger Abbruchkosten samt Entsorgungskosten des Abbruchmaterials. Die Bestandfreimachung sowie der Abbruch samt Entsorgung erfolgt im Einver-

nehmen zwischen den Vertragsparteien. Der bis zur Fälligkeit des endgültigen Kaufpreises anfallende gesamte Aufwand für die Bestandfreimachung sowie für Abbruch- und Entsorgungskosten und die sonstigen oben vereinbarten Kosten sind mit 5 % p.a. ab der jeweiligen Zahlung bis zur tatsächlichen Fälligkeit des Kaufpreises zu verzinsen und vom endgültigen Kaufpreis von der Käuferin in Abzug zu bringen. Der Kaufpreis ist binnen vier Wochen nach Abgabe der Annahmeerklärung im Sinne des Punktes 3. des Angebotes fällig.

Für den Fall der Überschreitung der vereinbarten Zahlungsfrist ist die Käuferin verpflichtet, an die Verkäuferin Verzugszinsen in der Höhe von 9 % p.a. vom Tag der Fälligkeit bis zum Tag der tatsächlichen Zahlung zu entrichten.

3. Der Vertragsgegenstand gemäß Punkt 1. dieses Vertrages wird mit den im Grundbuch eingetragenen Verpflichtungen und Belastungen, sowie mit allen Bestandrechten und mit den Belastungen des Denkmalschutzes im Übrigen jedoch satz- und lastenfrei übertragen. Der physische Besitz wird wie er am Übergabe- bzw. Übernahmetag liegt und steht, übergeben und übernommen.

Als Stichtag für den Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Lasten, Gefahr und Zufall wird der auf die wirksame Annahme gemäß Punkt 3. des Angebotes folgende Monatserste vereinbart.

4. Die Vertragsteile kommen überein, dass sämtliche auf den Baugrund und Boden bezogene Kosten und Aufwendungen, wie etwa die Kosten für Baugründung und Entsorgung allfällig vorhandener Verunreinigungen und Abfälle von der Käuferin getragen werden.

Diesbezüglich gewährleistet die Verkäuferin, dass die kaufgegenständliche Grundfläche insofern und insoweit frei von Verunreinigungen und Abfällen ist, dass die in den Tabellen 3 und 4 der Anlage 1 zur Deponieverordnung (BGBl. 164/1996) angeführten Grenzwerte nicht überschritten werden. Bei Überschreitung der Grenzwerte (d.h. ab Vorliegen von Materialien entsprechend einer Reststoffdeponie gemäß Deponieverord-

nung) wird die Verkäuferin für die Entsorgung im Ausmaß der Differenzkosten derselben zwischen der tatsächlichen Deponiegebühr und der Deponiegebühr für eine Baurechtsmassendeponie haften, wobei sich die Verkäuferin in diesem Fall die Entsorgung derartiger Materialien selbst vorbehält. Sowieso-Kosten (wie z.B. Aushub, Laden und Transporte) werden von der Verkäuferin nicht getragen.

5. Alle im Zusammenhang mit der Errichtung dieses Vertrages stehenden Kosten, Gebühren, Steuern und Abgaben, insbesondere die gesamte zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer, trägt zur Gänze die Käuferin.

Beide Vertragsteile geben diesbezüglich die Erklärung ab, dass die gegenständliche Liegenschaftsübertragung iSd Art 34 BudgetbegleitG unmittelbar durch die Übertragung der Aufgabe Entwicklung und Verwertung des Liegenschaftskomplexes "U2 Krieau" veranlasst ist, sodass dieser Vorgang nach Rechtsauffassung der Vertragsteile von der Grunderwerbsteuer, von Stempel- und Rechtsgebühren sowie Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit ist.

6. Die Vertragsurkunde wird von der Käuferin errichtet, wobei hievon zwei Urschriften ausgefertigt und eine im Archiv der Verkäuferin verwahrt wird. Die Käuferin erhält ebenfalls eine Urschrift.

Die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erfolgt durch die Käuferin.

7. Für alle aus diesem Rechtsgeschäft etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten, für die nicht kraft Gesetzes eine Gerichtsstandsvereinbarung ausgeschlossen ist, sind in I. Instanz die sachlich zuständigen Gerichte am Sitz der Wiener Stadtvertretung, 1082 Wien, Rathaus, ausschließlich zuständig.

8. Nebenabreden zu dem Vertrag und allfällige Ergänzungen desselben bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Eine Änderung dieser Bedingung durch mündliche Vereinbarung oder durch konkludente Handlungen wird ausgeschlossen.

9. Aufsandungserklärung

### 2.3 Allgemeines

Nach den Angaben der Magistratsabteilung 69 erfolgte der Verkauf an die LSE GmbH, damit die Käuferin die Entwicklung der Projekte durchführt. Innerhalb der Magistratsabteilung 69 bestehe weder das Know-how noch die entsprechenden personellen Ressourcen, um die Projekte selbst zu entwickeln. Da die LSE GmbH nach eigenen Angaben in der Projektentwicklung nicht operativ tätig ist, erfolgte die Projektentwicklung sowie davor die Erlangung der entsprechenden Flächenwidmung durch die U2 Stadtentwicklung GmbH (U2 GmbH), an der die Stadt Wien über die WH mit 20 % beteiligt sind.

Die Beauftragung erfolgte im Weg einer Direktvergabe. Die LSE GmbH schloss mit der U2 GmbH einen Werkvertrag über die Durchführung von Gesamtplanungsleistungen für den Liegenschaftskomplex "U2-Krieau" ab. Die zu erbringenden Leistungen umfassten die betriebswirtschaftliche Ausarbeitung von Verwertungskonzepten und die planerische Ausgestaltung des Gesamtareals unter Berücksichtigung des Raumordnungskonzeptes und der städteplanerischen Zielsetzungen zur städtebaulichen Aufwertung des Gebietes.

Mangels eines Prüfrechtes bei der U2 GmbH konnten seitens des Kontrollamtes diese Vorgänge nicht näher betrachtet werden.

Bei diesem Modell handelt es sich um ein Pilotprojekt in Form eines PPP Modells, das in dieser Form erstmalig im Bereich der Stadt Wien durchgeführt wurde. Die Stadt Wien ist durch die WH daran mit 20 % beteiligt. Da lt. Aussage der LSE GmbH die entsprechenden Gesellschafterbeschlüsse einstimmig zu erfolgen haben, ist ein Mitspracherecht der Stadt Wien über die WH gegeben. Damit soll gewährleistet werden, dass wichtige städtebauliche Aspekte bei der Realisierung der Projekte im Sinn der Stadt Wien berücksichtigt werden.

Nach Angaben der LSE GmbH initiierte die U2 GmbH zur Umsetzung des Werkvertrages einen Architektenwettbewerb. Nachdem das Siegerprojekt feststand, bemühte sich die U2 GmbH um die für die Umsetzung der Projekte notwendigen Flächenwidmungen. In weiterer Folge traten eigens für die Realisierung der Projekte gegründete Firmen an

die LSE GmbH heran. An diese verkaufte die LSE GmbH die entsprechenden Grundstücke zur Errichtung der projektierten Bauvorhaben.

Der Verkauf erfolgte zu den gleichen Bedingungen und zu dem Preis, den die LSE GmbH gegenüber der Stadt Wien zu bezahlen hatte.

Streng genommen war die LSE GmbH eine Zwischenstation für Grundstückstransaktionen, ohne wesentliche Arbeiten für die Projektentwicklung zu leisten. Der einzige Unterschied zu den von der LSE GmbH mit den Käufern abgeschlossenen Verträgen besteht darin, dass diese nicht einer Genehmigung durch den Gemeinderat bedurften.

Dem Kontrollamt konnte nicht nachvollziehbar dargestellt werden, warum der Verkauf der Liegenschaften, auf denen die U2 GmbH die Projekte entwickelte, von der Magistratsabteilung 69 nicht direkt an die an den Projekten interessierten Firmen erfolgte. Eine mögliche Erklärung wäre darin zu sehen, dass ein Direktverkauf der Magistratsabteilung 69 an Private einer umfangreicheren Vorbereitung und Ausgestaltung bedurft hätte. Weiters wären diese Verträge von dem nach der Wiener Stadtverfassung zuständigen Organen zu genehmigen gewesen.

### 2.3.1 Projekt 2 City Center-Stadion

Mit Kaufvertrag vom 9. März 2006 verkaufte die LSE GmbH an die Stadion Center Einkaufszentrumserrichtung GmbH eine Fläche im Ausmaß von ca. 27.000 m<sup>2</sup>. Der Kaufpreis betrug 4,80 Mio.EUR und ist binnen vier Wochen nach Erstattung der Fertigstellungsanzeige gem. § 128 Bauordnung für Wien (BO für Wien) zu bezahlen. Bemerkenswert an diesem Vertrag ist die Tatsache, dass die Käuferin sämtliche auf den Baugrund und Boden bezogene Kosten und Aufwendungen, wie etwa die Kosten für die Baugründung und die Entsorgung allfällig vorhandener Verunreinigung und Abfälle trägt. Lediglich bei Überschreitung der Grenzwerte der Deponieverordnung wird die Verkäuferin für die Entsorgung im Ausmaß des Differenzbetrages zwischen der tatsächlichen Deponiegebühr und der Deponiegebühr für eine Baurestmassendeponie haften.



Die Vereinbarung der LSE GmbH mit der Magistratsabteilung 51 - Sportamt bzgl. der unentgeltlichen Nutzung der 1.326 Pflichtstellplätze für das Ernst-Happel-Stadion und das Ferry-Dusika-Stadion vom 24. November 2004 bildet einen integrierenden Bestandteil des Vertrages und erfüllt somit die Verpflichtung des Pkt. 2.5 des Kaufvertrages der LSE GmbH mit der Stadt Wien.

### 2.3.2 Projekt 1 Liegenschaftsentwicklung Krieau

Weitere Teile der von der LSE GmbH erworbenen Flächen wurden in drei Kaufverträgen, jeweils vom 13. März 2006 bzw. 6. April 2006 projektbezogen an folgende neu gegründete Gesellschaften, die als Kaufgemeinschaft zur ungeteilten Hand auftraten, weiterveräußert:

VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH,  
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co HOCH ZWEI KG,  
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co PLUS ZWEI KG,  
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co HOTEL ZWEI KG,  
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co TRAB ZWEI KG,  
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co BIZ ZWEI KG,  
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co BLICK ZWEI KG,  
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co LAUF ZWEI KG,  
VIERTEL ZWEI Entwicklung GmbH & Co ALLEE ZWEI KG,  
IC Projektentwicklung GmbH & Co Vermietungs KEG.

Dem Sideletter der Kaufverträge war zu entnehmen, dass der vorläufige Gesamtkaufpreis sich derzeit auf Basis der geplanten neu zu errichtenden Nettonutzfläche von 50.980 m<sup>2</sup> Bürofläche errechnet und bei einem Kaufpreis von 300,-- EUR/m<sup>2</sup> Nettonutzfläche mit vorläufig rd. 15,29 Mio.EUR zu bewerten ist. In die Berechnung des Kaufpreises wurden die bis zum 31. Dezember 2012 zu entwickelnden Projekte nicht miteinbezogen, obwohl ein Verkauf bereits stattgefunden hat. Allerdings hat die Käufergemeinschaft die Verpflichtung, bis zum genannten Datum die Projekte entsprechend der Flächenwidmung und der damit verbundenen künftigen Nutzung zu entwickeln und ab der vereinbarten Fälligkeit den Kaufpreis an die Verkäuferin zu begleichen.

Weiters wurden die bereits bekannten Freimachungskosten in der Höhe von rd. 4,98 Mio.EUR festgelegt, die vom Kaufpreis in Abzug zu bringen sind. Gemäß Pkt. 2 des Kaufvertrages der LSE GmbH mit der Stadt Wien werden die anfallenden Freimachungskosten einer jährlichen Verzinsung mit 5 % ab der Zahlung des Aufwandes unterworfen. Eine Verzinsung des Kaufpreises findet allerdings nicht statt.

### 2.3.3 Projekt 3 Union

Bezüglich der im außerbücherlichen Eigentum der LSE GmbH stehenden Restfläche im Ausmaß von 12.527 m<sup>2</sup> wurde noch kein Projekt entwickelt und somit auch kein Kaufvertrag abgeschlossen.

## 2.4 Beantwortung der Fragen:

### 2.4.1 Beantwortung A.

Auf Grund des Wiener Hochhauskonzeptes ist es verpflichtend, ein städtisches Leitbild zu errichten. Da ein städtebauliches Leitbild keinen rechtsverbindlichen Charakter aufweist, können somit jederzeit die darin festgelegten Flächen über- als auch unterschritten werden. Das einzige maßgebliche Kriterium für die Bebauung einer in der Stadt Wien gelegenen Fläche ist der ebenfalls vom Wiener Gemeinderat beschlossene jeweils rechtsverbindliche Flächenwidmungs- und Bebauungsplan.

Das gegenständliche Leitbild für den Bereich U2 - Station Messe bis Wehlistraße wurde im Jänner 2003 von der Magistratsabteilung 21 A - Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen West erstellt und im September 2003 im Wiener Gemeinderat beschlossen. Da lt. dem Wiener Hochhauskonzept in den genannten Stationsbereichen potenzielle Hochhauseignungszonen vorliegen, war ein städtebauliches Leitbild zu erstellen. In dem genannten Leitbild ist für die Fläche Nr. 9 eine Bruttogeschosßfläche von 20.000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Allerdings ist nach Aussage der Magistratsabteilung 21 A das erstellte Leitbild für den genannten Bereich als Ganzes zu sehen und sollte nicht streng auf ein einzelnes Projekt reduziert werden. In unmittelbarer Umgebung des in Rede stehenden Projekts ist im Leitbild ein weiteres Bauvorhaben projektiert, das eine Bruttogeschosßfläche von 120.000 m<sup>2</sup> aufweist. Damit sind in Summe gesehen insgesamt 140.000 m<sup>2</sup> im Leitbild vorgesehen, von denen jetzt ca. 27.000 m<sup>2</sup> realisiert werden.

Zusammenfassend stellte das Kontrollamt fest, dass das in Rede stehende Leitbild keinen rechtsverbindlichen Charakter hat, sondern lediglich einen Planungsleitfaden für künftige Projekte darstellt. Unter diesem Gesichtspunkt sieht das Kontrollamt das Leitbild als eine Richtung gebende, wenngleich grobe Vorgabe an, deren exakte Ausführung den jeweils gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen vorbehalten ist.

#### 2.4.2 Beantwortung B.1.

Die Magistratsabteilung 69 verkaufte die gegenständliche Fläche im Ausmaß von rd. 107.000 m<sup>2</sup> an die LSE GmbH, die eine 100 %ige Tochter der WH ist. Aus diesem Grund sah die Magistratsabteilung 69 auch keine Notwendigkeit, die Leistungsfähigkeit des Vertragspartners einer Überprüfung zu unterziehen und eine sonst übliche Bonitätsprüfung zu veranlassen.

Ähnliches ist in sehr abgeschwächter Form für die von der LSE GmbH durchgeführten Teilverkäufe zu vermuten. Als Käufer traten neu gegründete Firmen auf, die Teilhaber der U2 GmbH sind, an der wiederum die WH, die Muttergesellschaft der LSE GmbH mit 20 % beteiligt ist. Daher sah auch die LSE GmbH keine Veranlassung, eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der namhaft gemachten Käufer durchzuführen.

Mit Schreiben vom 28. Juni 2004 trat die WH an die Magistratsabteilung 69 heran und informierte diese über die geplante Übertragung der Grundstücke. Als Käuferin sollte die LSE GmbH auftreten, um die strategischen Ziele, die mit diesem Verkauf erreicht werden sollen, zu verwirklichen.

Nach Angaben der Magistratsabteilung 69 sollte die LSE GmbH die Aufgabe übernehmen, die Grundstücke zu entwickeln, da die Magistratsabteilung 69 weder über die personellen Ressourcen noch das entsprechende Know-how verfügt, um ein Projekt dieser Größenordnung zu verwirklichen. Eine öffentliche Bietersuche war nicht angedacht, da der Verkauf der infrage kommenden Grundstücksflächen nicht wie bei sonstigen Grundstücksverkäufen ausschließlich eine maximale Gewinnerzielungsabsicht mit sich bringen sollte. Vielmehr sollten städtebauliche Entwicklungen eingeleitet werden, die aus der Sicht der Stadt Wien am besten in Form eines PPP Modells umgesetzt werden können.

Ziel des genannten PPP Modells war es, städtebauliche Entwicklungen zu definieren und steuernd einzugreifen, bei einer gleichzeitigen Garantie der Umsetzung der Projekte. Gleichzeitig fallen für die Stadt Wien keine Kosten für die Realisierung des Projekts an. Zu diesem Zweck wurde zur Umsetzung der Vorgaben die U2 GmbH gegründet. Sämtliche anfallenden Planungsarbeiten und die anfallenden Kosten wurden von dieser Gesellschaft getragen. Weiters trug die U2 GmbH auch das wirtschaftliche Risiko, denn zu dem Zeitpunkt des Verkaufs an die LSE GmbH war eine für die Umsetzung der Ziele notwendige Flächenwidmung nicht vorhanden. Da die Stadt Wien aber ein wesentliches Interesse an der Verwirklichung der genannten Ziele hatte, war dieses Risiko als gering einzuschätzen.

Aus der Sicht des Kontrollamtes besteht für den Wiener Gemeinderat sehr wohl die Möglichkeit, im Weg einer Anfrage an den für die WH zuständigen Stadtrat die entsprechenden Informationen zu erhalten. Eine Informationspflicht durch die WH ist allerdings nicht vorgesehen.

Die von der LSE GmbH mit den Käufern abgeschlossenen Verträge sind sowohl inhaltlich als auch bzgl. der Höhe der Kaufpreise ident mit dem von der LSE GmbH mit der Magistratsabteilung 69 abgeschlossenen Kaufvertrag.

Der "Grundkaufvertrag" zwischen LSE GmbH und Magistratsabteilung 69 wurde entsprechend der Wiener Stadtverfassung vom Gemeinderat genehmigt, sodass im Grundsatz davon ausgegangen werden kann, dass die Interessen der Stadt Wien entsprechend berücksichtigt wurden. Weiters ist durch das gewählte PPP Modell gewährleistet, dass die Stadt Wien über die WH einen Einfluss auf die weitere Entwicklung der Projekte geltend machen kann.

Hinsichtlich der angeführten Frage des Fixkaufpreises ist lt. Aussage der Magistratsabteilung 69 der Vertrag als Einheit anzusehen, und es war daher nicht angedacht, die Kaufpreisberechnung bei den einzelnen Projekten unterschiedlich zu gestalten.

Aus der Sicht des Kontrollamtes war diese Argumentation aus wirtschaftlichen Überle-

gungen nicht nachvollziehbar, da gerade in diesem Bereich vermehrt auf die sich bietenden Ertragspotenziale Rücksicht genommen hätte werden sollen.

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Durch die gewünschte Übertragung der Fläche an die WH war der Verkauf mit Durchführung eines Bieterverfahrens ausgeschlossen. Die Wahl des PPP Modells erfolgte durch die WH, wobei im Schreiben der WH vom 28. Juni 2004 an erster Stelle die Gewinnmaximierung aus der gegenständlichen Liegenschaftsverwertung und eine daraus vorgesehene Finanzierung allgemeiner Investitionen zur Entlastung des öffentlichen Haushaltes genannt wurde. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch die Festsetzung des Kaufpreises zwischen der Stadt Wien (Magistratsabteilung 69) und der LSE GmbH zu sehen, da der erklärte Zweck der gegenständlichen Transaktion war, die sich bietenden Ertragspotenziale im Bereich der WH zu realisieren.

#### 2.4.3 Beantwortung B.2.

Aus der Sicht des Kontrollamtes ist das im Akt befindliche Gutachten der Magistratsabteilung 69, das für die Ermittlung des Kaufpreises für ein derart umfangreiches Projekt herangezogen wurde, äußerst knapp ausgefallen.

Laut diesem Gutachten wurde ein bereinigter Freigrundwert für Wohnungen, der sich an der Grundkostenobergrenze für die inneren Bezirke aus dem geförderten Wohnbau, den Schätzgutachtenskosten für ein Büro und ein Hotel im 2. Wiener Gemeindebezirk und an der Nutzflächenbewertung des Harry Seidler Turms für Handelsflächen orientiert, herangezogen. Daraus wurde ein Mischpreis über alle Nutzungen mit 300,-- EUR/m<sup>2</sup> Nutzfläche errechnet.

Für das Kontrollamt wäre die zusätzliche Prüfung der Frage überlegenswert gewesen, ob nicht ein anderes zur Ermittlung des Kaufpreises anerkanntes Verfahren, wie z.B. das Residualverfahren zur Anwendung gelangen hätte können.

Das Residualverfahren wird üblicherweise für umzunutzende oder unbebaute Grundstücke in wertermittlungsseitig schwer fassbaren Lagen (wenige oder keine Vergleichspreise) verwendet.

Das Prinzip beruht auf einer fiktiven anzunehmenden Nutzung eines Grundstücks. Das Residuum ist letztlich der Bodenwert, der sich als letzte Unbekannte durch die Rückwärtsrechnung des Ertragswertverfahrens ergibt. Die beim Ertragswertverfahren gesuchte Größe des kapitalisierten Gebäudeertragsanteiles wird hier durch Fiktion als bekannt und in einer bestimmten, den Marktverhältnissen unterworfenen Größe angenommen.

Das Residualverfahren ist nicht unumstritten, da die Echtheit des Residuums im Verhältnis zum realen Markt nicht nachgewiesen werden kann. Es drückt lediglich aus, was ein Investor bereit sein könnte, bei normalen Renditeerwartungen für den Grund- und Boden auszugeben. Mit den Marktverhältnissen hat dies nur sehr indirekt etwas zu tun. (Quelle: <http://www.matthias-kirchner.de/Immobilienbewertung-Lexikon>)

Die Magistratsabteilung 69 vertrat hierzu die Meinung, dass das Residualverfahren mangels bekannter Größen, wie z.B. Baukosten, Flächenwidmungen, Projektkosten, etc. nicht geeignet erschien, um ein seriöses Schätzgutachten abgeben zu können.

Laut Aussage der Magistratsabteilung 69 war bei diesem Projekt nicht angedacht, einen externen Gutachter mit der Ermittlung des Kaufpreises zu beauftragen. Begründet wurde dies mit der Tatsache, dass als Käufer die LSE GmbH und somit eine 100 %ige Tochter der WH auftrat. Gleichzeitig versicherte aber die Magistratsabteilung 69, dass für die Ermittlung des Kaufpreises ein anderer Weg gewählt worden wäre, wenn die Grundstücke an einen privaten Käufer, der in keinen Zusammenhang mit der Stadt Wien steht, veräußert worden wären. Weiters teilte die Magistratsabteilung 69 mit, dass bei der Erstellung des Gutachtens die Maximierung des Kaufpreises nicht im Vordergrund gestanden hätte.

In diesem Zusammenhang verwies das Kontrollamt auf die Mitteilung der Kommission

der Europäischen Gemeinschaft (Celex-Nummer 31997Y0710) betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (Amtsblatt C 209 vom 10. Juli 1997).

In dieser Mitteilung wird ein einfaches Verfahren beschrieben, das den Mitgliedsstaaten die Möglichkeit gibt, Verkäufe von Bauten oder Grundstücken in einer Weise abzuwickeln, dass staatliche Beihilfen grundsätzlich ausgeschlossen wären. Die darin festgeschriebenen Grundsätze betreffen sowohl den Verkauf durch ein bedingungsfreies Bieterverfahren als auch ohne ein solches. Der wesentliche Punkt für einen Verkauf ohne bedingungsfreies Bieterverfahren ist das Vorliegen eines unabhängigen Gutachtens.

Wie bereits dargelegt, wurde diesem Punkt aus der Sicht des Kontrollamtes von der Magistratsabteilung 69 nicht entsprochen.

Das vom Kontrollamt angesprochene Problem der Beihilfe beim Verkauf von Liegenschaften stellt sich aus Sicht der Magistratsabteilung 69 im Verhältnis zwischen der Stadt Wien und der LSE GmbH nicht.

#### 2.4.4 Beantwortung B.3.

Da es sich für die Magistratsabteilung 69 bei diesem Projekt um die erstmalige Anwendung eines PPP Modells handelt, ist auch die Art der Kaufpreiszahlung einmalig. Unter alleiniger Berücksichtigung der Zahlungsmodalitäten erscheint auf den ersten Blick die vertragliche Vereinbarung für die Stadt Wien nicht unbedingt als vorteilhaft, weshalb auch die übrigen Umstände in die Betrachtung einbezogen werden müssen. Der Vorteil für die Stadt Wien besteht darin, dass für die Planung und Realisierung des Projekts keine Kosten anfallen und somit kein wirtschaftliches Risiko für die Stadt Wien vorhanden ist. Weiters erfolgt die Finanzierung der geplanten Projekte ohne Zuhilfenahme von öffentlichen Förderungsmitteln, was wiederum eine Entlastung des Budgets der Stadt Wien darstellt.

Durch die Genehmigung des Vertrages der Magistratsabteilung 69 mit der LSE GmbH durch den Gemeinderat hat die Stadt Wien signalisiert, dass die Stundung des Kaufpreises und die damit verbundene Barwertabzinsung akzeptiert wird. Ob dieses Vorgehen branchenüblich ist, war dabei nicht relevant.

In den abgeschlossenen Verträgen wurde keine Vorsorge für den Fall getroffen, dass seitens der späteren Eigentümer es unterlassen wird, die Fertigstellungsanzeige zu erstatten und somit die Kaufpreisforderung auszulösen. Begründet wurde dies damit, dass der Einfluss der Stadt Wien über die WH gegeben ist und es aus versicherungstechnischen Gründen nahezu unmöglich ist, ohne Fertigstellungsanzeige die realisierten Projekte in Betrieb zu nehmen.

Aus der Sicht der Magistratsabteilung 69 war eine Bonitätsprüfung der LSE GmbH auf Grund der Anteilsverhältnisse nicht notwendig. Seitens der LSE GmbH erfolgte ebenfalls keine Bonitätsprüfung, da Mitgesellschafter der U2 GmbH in der Käufergemeinschaft auftraten.

#### 2.4.5 Beantwortung B.4.

Laut Aussagen der Magistratsabteilung 69 erscheinen Probebohrungen zur Feststellung von kontaminierten Erdreich nur dann sinnvoll, wenn die Grundstücke im Verdachtsflächenkataster eingetragen sind. Eine Anfrage der Magistratsabteilung 69 bei der Magistratsabteilung 45 - Wasserbau, Gruppe Altlasten hat ergeben, dass weder im Verdachtsflächenkataster für Wien noch im Altlastenatlas von Österreich, der beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft geführt wird, die in Rede stehenden Grundstücke vermerkt sind. Weiters befindet sich in der Wiener Altstandortliste keine Eintragung. Auf Grund dieser Informationen wurde bewusst auf Probebohrungen verzichtet.

Bezüglich der Bestandfreimachung wurden lt. Aussage der Magistratsabteilung 69 sehr wohl Kostenschätzungen angestellt. Dem Kontrollamt wurde hiezu ein Schreiben vom 28. Oktober 2003 vorgelegt, wo einem Bestandnehmer 3,10 Mio.EUR als Abgeltung für die einvernehmliche Auflösung der Bestandrechte in Aussicht gestellt wurde. Weiters



besteht für die LSE GmbH die vertragliche Verpflichtung, alle anfallenden Kosten im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 69 zu regeln.

Für das Kontrollamt war nicht nachvollziehbar, warum die auf Seiten der Käuferin anfallenden o.a. Kosten nicht sofort beglichen werden oder zumindest eine Aufrechnung mit dem gestundeten Kaufpreis erfolgt. Warum hier eine Verzinsung erfolgt, war für das Kontrollamt ebenfalls nicht nachvollziehbar. Als Begründung für diese Vorgangsweise wurde ins Treffen geführt, dass den Käufern für die Baureifgestaltung Kosten angefallen sind, die sofort zu bezahlen waren. Aus diesem Grund wurden die späte Fälligkeit und die Verzinsung in den Vertrag aufgenommen.

Für die Stadt Wien sind die auf diese Weise anfallenden Kosten schwer bis gar nicht kalkulierbar. Es besteht zwar die vertragliche Verpflichtung, bzgl. dieser Kosten das Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 69 herzustellen, eine diesbezügliche Einschau bei der Magistratsabteilung 69 ergab jedoch, dass in dieser Dienststelle keine konkreten Auflistungen über die Kosten vorlagen.

Aus den Unterlagen der Magistratsabteilung 69 ging allerdings hervor, dass für das Projekt City Center Entsorgungskosten für kontaminiertes Erdreich in der Höhe von 800.000,-- EUR angefallen sind, die durch den Käufer vertragsgemäß vom Kaufpreis in Abzug zu bringen wären.

Weiters war in einem Sideletter zu den Kaufverträgen der LSE GmbH mit der bereits genannten Käufergemeinschaft bzgl. des Projektes 1 festgehalten, dass bisher an Bestandfreimachungskosten 4.975.000,-- EUR angefallen sind und diese Kosten im einem Schreiben von der Magistratsabteilung 69 auch anerkannt wurden.

#### 2.4.6 Beantwortung B.5.

Für die Errechnung des Abschlages vom Kaufpreis für die unentgeltlich zur Verfügung zu stellenden 1.326 Pflichtstellplätzen für das Ernst-Happel-Stadion und das Ferry-Dusika-Stadion ging die Magistratsabteilung 69 nach Rücksprache mit der Magistratsabteilung 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau von durchschnittlichen Kosten von

100,-- EUR/m<sup>2</sup> aus. Da für einen Stellplatz inkl. Rangierfläche rd. 25 m<sup>2</sup> benötigt werden, sind somit 2.500,-- EUR pro Stellplatz zu veranschlagen. In Summe ergibt sich somit ein errechneter Wert von 3.315.000,-- EUR (abgerundet die vereinbarten 3.300.000,-- EUR).

Für das City Center-Stadion sind nach Angaben der Magistratsabteilung 37 - Baupolizei 106 Pflichtstellplätze zu errichten. Laut rechtskräftigem Baubescheid umfasst die zu errichtende Garage insgesamt 1.404 Stellplätze.

Für das Kontrollamt erschien es in diesem Zusammenhang erwähnenswert, dass auf Seiten der Magistratsabteilung 69 von einer unentgeltlichen Zurverfügungstellung der Pflichtstellplätze die Rede ist, wenn doch für diese "Unentgeltlichkeit" der Kaufpreis um 3.300.000,-- EUR gemindert wird.

Weiters war zu diesem Punkt zu bemerken, dass von der Magistratsabteilung 69 keine kostengünstigeren Alternativen geprüft wurden. Da die genannten Pflichtstellplätze Teil der Betriebsanlagengenehmigung für die beiden Stadien waren, müssten die Pflichtstellplätze auch während der Bauzeit zur Verfügung stehen. Für das Kontrollamt ist somit die Frage offen geblieben, warum keine Überlegungen angestellt wurden, die Ersatzstellplätze auch weiterhin zu benutzen bzw. gegebenenfalls diese Pflichtstellplätze bei Bedarf zu sanieren. Überlegungen dieser Art wurden zumindest nicht in den vorliegenden Unterlagen dokumentiert.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Magistratsabteilung 69 die Magistratsabteilung 51 unzulänglich bzw. verspätet über den geplanten Verkauf des Stadionparkplatzes informiert hat, wobei allerdings die Magistratsabteilung 51 eingestand, ohnedies keine personellen Ressourcen zu einer allfälligen Mitarbeit an dem Projekt zur Verfügung zu haben.

#### 2.4.7 Beantwortung B.6.

Laut den vorliegenden Verträgen hat der Verkäufer die Wahlmöglichkeit, sich bis zu einem Maximalbetrag von 4,80 Mio.EUR Sachleistungen von der Käuferin erbringen zu

lassen. Bei Vertragsabschluss gab es von der Magistratsabteilung 51 Überlegungen, in diesem Bereich eine Sportstätte zu errichten. Da diese Planungen mittlerweile von der Magistratsabteilung 51 verworfen wurden, kann dieser Punkt als obsolet betrachtet werden, und es ist davon auszugehen, dass die Käuferin den vollen Kaufpreis zu entrichten hat.

#### 2.4.8 Beantwortung B.7.

Bei der in Rede stehenden Summe von 145,-- EUR/m<sup>2</sup> handelt es sich nicht um ein Servitutsentgelt, das an dem Projektentwickler zu bezahlen ist. Vielmehr stellen die 145,-- EUR/m<sup>2</sup> fiktive Wiederherstellungskosten der Oberfläche dar, die von den WIENER LINIEN GmbH & Co KG zu bezahlen wären, wenn der Projektentwickler die Oberflächengestaltung durchführt. Es besteht aber für die WIENER LINIEN GmbH & Co KG die Möglichkeit, die Oberflächengestaltung selbst auf ihre Kosten durchzuführen.

#### 2.4.9 Beantwortung B.8.

Die Weitergabe der Rechte und Pflichten ist im Vertrag vorgesehen. Für die Stadt Wien besteht im Weg der WH sehr wohl ein gewisser Einfluss, da sämtliche Entscheidungen in der U2 GmbH einstimmig zu erfolgen haben.

Für das Kontrollamt war die Argumentationslinie der Magistratsabteilung 69 bzgl. des wenig determinierten Vertrages nicht ganz nachvollziehbar. Einerseits ist der Magistratsabteilung 69 darin zuzustimmen, dass die LSE GmbH eine 100 %ige Tochtergesellschaft der WH und somit im Einfluss der Stadt Wien steht, sodass eine Notwendigkeit einer anderen Vertragsgestaltung nicht gesehen wurde. Auf der anderen Seite wurde aber in einer Zusatzvereinbarung festgelegt, dass die LSE GmbH sofort über die Flächen verfügen und diese weiterverkaufen kann und die Magistratsabteilung 69 sich gleichzeitig verpflichtete, alle für die Baureifmachung und für die Erlangung der Baubewilligung notwendigen Unterschriften nach Aufforderung sofort zu leisten.

Der Magistratsabteilung 69 war bewusst, dass ein Weiterverkauf durch die LSE GmbH erfolgen werde, und es war davon auszugehen, dass dieser Käufer nicht mehr im 100 %igen Eigentum der Stadt Wien stehen werde.

Die Magistratsabteilung 69 geht davon aus, dass bei der Veräußerung von Liegenschaften durch die LSE GmbH diese an Stelle der WH die im Schreiben der WH vom 28. Juni 2004 genannten Ziele umsetzt und alle Interessen der Stadt Wien bestmöglich berücksichtigt.

#### 2.4.10 Beantwortung B.9.

Eine Gesamtbeurteilung des Projekts war nach Ansicht des Kontrollamtes zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da wesentliche Bereiche noch nicht soweit gediehen sind, dass eine seriöse Beurteilung schon jetzt vorgenommen werden könnte. Ein weiteres Hindernis stellte das fehlende Einschaurecht des Kontrollamtes bei dem in dieser Form gewählten PPP Modell dar.

Weiters war anzumerken, dass dieses Projekt in dieser Form einzigartig ist, da städtebauliche Maßnahmen durch private Firmen umgesetzt werden und das Thema der Branchenüblichkeit in den Hintergrund tritt. Da dieser städtebauliche Aspekt im Vordergrund für die Realisierung der Projekte stand, wurde der Gewinnmaximierung nicht ein solcher Stellenwert beigemessen, wie es sonst im Bereich der Stadt Wien geboten erscheint. Es wurden somit bewusst weniger Einnahmen in Kauf genommen, um dafür eine entsprechende Mitgestaltung unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Entwicklung zu erhalten.

Allerdings wurde es aus der Sicht des Kontrollamtes von der Magistratsabteilung 69 unterlassen, bereits im Antrag an den Gemeinderat eine grobe Schätzung der zu erwartenden Kosten bekannt zu geben.

Nach dem derzeitigen Stand sind bereits folgende Kosten bekannt:

Bestandfreimachungskosten für Projekt 1	4.975.000,-- EUR
Pflichtstellplätze Stadien	3.300.000,-- EUR
Entsorgung Abbruchmaterial für Projekt 2	800.000,-- EUR

Wie hoch die tatsächliche Summe ist, die vom Kaufpreis in Abzug zu bringen wäre,

kann derzeit nicht festgestellt werden, da diese Summen ab Bezahlung durch die Käuferin mit 5 % pro Jahr bis zur Fälligkeit des Kaufpreises verzinst werden. Allein für das Projekt 1 wurden von der LSE GmbH Zinsen bis zum 31. Dezember 2008 in der Höhe von 638.325,-- EUR kalkuliert und der Magistratsabteilung 69 auch bekannt gegeben.

Eine Berechnung der Stundungskosten (Barwert) kann derzeit nicht angestellt werden, da die einzelnen Projekte unterschiedliche Fertigstellungstermine haben und im Vertrag nur der letztmögliche Termin festgelegt wurde.

### 2.5 Schlussbemerkungen des Kontrollamtes

In dem Antrag auf Genehmigung des Vertrages an das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ wird u.a. von der Magistratsabteilung 69 ausgeführt, dass für die Grundstücke ein Kaufpreis von 32,10 Mio.EUR erzielt wurde. Im nächsten Absatz wird auf die Option, die dem Käufer eingeräumt wurde, verwiesen. Erst in diesem Zusammenhang erwähnt die Magistratsabteilung 69 die vereinbarten Zahlungsmodalitäten und verweist erstmals auf das Zahlungsziel im Jahr 2012. Dadurch entsteht der Eindruck, dass sich die vereinbarte Stundung des Kaufpreises lediglich auf die gewährte Option bezieht.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 69, bei künftigen Anträgen im Sinn einer Inhaltsklarheit wesentliche Vertragspunkte, die nicht unbedingt einer gängigen Vertragspraxis entsprechen, bereits in der Antragsbegründung zu erwähnen.

Aus der Sicht des Kontrollamtes hat die Magistratsabteilung 69 die Besonderheit dieser Transaktion und die damit zusammenhängende Vertragsgestaltung zu wenig hervorgehoben bzw. die Intention der Stadt Wien nicht in der gebotenen Klarheit im Antrag an den Gemeinderat dargelegt.

Das Kontrollamt empfahl daher, bei künftigen, nicht alltäglichen Verträgen eine umfangreichere Begründung anzuführen, aus der bereits die wesentlichen Ziele und auch die Vor- und Nachteile der Transaktion ersichtlich sind.

Für die Stadt Wien ist ein wesentlicher Punkt, dass ein Großteil der Bauprojekte bei Beginn der Fußballeuropameisterschaft fertig gestellt ist. In dem abgeschlossenen Vertrag mit der LSE GmbH ist aber dieser Umstand kaum berücksichtigt worden. So wurde z.B. bei Nichteinhaltung dieser zeitlichen Vorgabe keine Sanktion etwa in Form einer Pönale vereinbart.

Das Kontrollamt empfahl, bei künftigen Verträgen entsprechende Sanktionen für den Fall der Nichteinhaltung von wesentlichen Bedingungen zu vereinbaren.

Die Magistratsabteilung 69 wird die Empfehlungen des Kontrollamtes künftig berücksichtigen.

### 3. Grundstückstransaktion Schloss Tribuswinkel - schenkungsvertragswidriger Verkauf des Schlossareals durch die Stadt Wien an die Gemeinde Traiskirchen

#### 3.1 Allgemeines

Mit notariellem Schenkungsvertrag vom 28. Juni 1949 schenkte Frau Gertrud Urban der Stadt Wien vom Gutsbestand der Liegenschaft "Das Gut Tribuswinkel", EZ 669 des Grundbuches überlandtäfliche Liegenschaften für Wien und Niederösterreich, die Grundstücke Nr. 1 Baufläche, Schloss samt Hof K. Nr. 1, Nr.81 Baufläche, Wirtschaftsgebäude zu Haus K. Nr.1., Nr.100/1 Garten, englische Anlage, Nr. 101/1 Weide, Nr. 101/2 Acker und Nr. 1418/1 sonstige steuerfreie Fläche, Ortsweg. Nach Abschreibung dieser Liegenschaften vom bisherigen Gutsbestand und Errichtung einer neuen EZ 1027 wurde das Eigentumsrecht der Stadt Wien daran einverleibt.

Die Schenkung an die Stadt Wien erfolgte mit folgenden Auflagen:

- Das Schloss Tribuswinkel samt Park als Erholungsheim der Stadt Wien zu verwenden und stets als solches zu erhalten.
- Am Schlosseingang eine Aufschrift "Ludwig Urban'sches Erholungsheim" gut sichtbar für immer währende Zeiten anzubringen und stets in gutem Zustand zu erhalten.

- Bei Belag dieses Erholungsheimes jeweils im Ausmaß von 10 % dieses Belages bei der Brevillier & Urban AG in Neunkirchen beschäftigte Arbeiter bzw. deren Frauen und Kinder unter den gleichen Bedingungen, wie sie für die übrigen Pflinglinge dieses Erholungsheimes festgesetzt sind, aufzunehmen.
- Die im Schloss Tribuswinkel befindliche Kapelle ihrer Verwendungszwecke entsprechend zu erhalten.

Bereits vor dieser Schenkung hatte die Familie Urban der Gemeinde Traiskirchen einen Baugrund zum Bau eines Kindergartens kostenlos zur Verfügung gestellt und die Personalkosten für den Betrieb des Kindergartens bis zur Übernahme durch das Land Niederösterreich aufgebracht.

Im Zeitpunkt der Schenkung war Schloss Tribuswinkel von den Russen besetzt und diente als deren Hauptquartier. Nach Ende der Besatzungszeit führte die Stadt Wien großzügige Umbauarbeiten durch und eröffnete dort im Jahr 1957 ein neues Kinderheim, das sie bis zum Jahr 1988 betrieb.

### 3.2 Verkaufsüberlegungen

Nachdem der Betrieb des Kindertagesheimes am 27. September 1988 wegen zu geringer Auslastung eingestellt wurde, kam das nunmehr leer stehende Objekt mit 1. Jänner 1989 in die Verwaltung der damaligen Magistratsabteilung 26 - Amtshäuserverwaltung.

Bereits Anfang Dezember 1988 trat die Industriebau Gesellschaft m.b.H. an die Magistratsabteilung 69 mit dem Wunsch heran, das Schloss Tribuswinkel samt zugehörigen Park käuflich erwerben zu wollen.

Im Jänner 1989 deponierte der Verein B. sein Interesse, das gegenständliche Objekt zur Unterbringung und Betreuung körperbehinderter Menschen verwenden zu wollen.

Die damalige Magistratsabteilung 26 teilte der Magistratsabteilung 69 mit, dass ihrerseits keine Einwände gegen einen möglichen Verkauf bestehen. Es wurde weiters

empfohlen, den Gebäudekomplex umgehend wieder einer Nutzung zuzuführen oder aber zu veräußern, um das Gebäude vor dem Verfall zu bewahren, da ansonsten enorme Erhaltungsarbeiten anfallen würden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass das Schloss Tribuswinkel auf Grund eines Bescheides des Bundesdenkmalamtes vom 26. Juni 1958 unter Denkmalschutz steht. Allein für die umgehend notwendige Sanierung des Daches wurde damals eine Kostenschätzung in der Höhe von umgerechnet 327.027,75 EUR vorgelegt.

Zur weiteren Vorbereitung der Verkaufsverhandlungen stellte die Magistratsabteilung 69 an die damalige Magistratsdirektion - Zivil- und Strafrecht, nunmehr Magistratsdirektion - Geschäftsbereich RECHT, Gruppe Zivil- und Strafrecht (MDZ) die Anfrage, ob der seinerzeitige Schenkungsvertrag ein rechtliches Hindernis für die Veräußerung des Objektes darstellt.

Die MDZ vertrat die Meinung, dass die Erfüllung der Auflagen im Schenkungsvertrag nicht mehr möglich sei und eine allenfalls gegen die Stadt Wien eingebrachte Klage keine Aussicht auf Erfolg hätte.

In der Zwischenzeit erstellte die damalige Magistratsabteilung 40 - Technische Grundstücksangelegenheiten eine überschlägige Bewertung der Liegenschaft und ermittelte den Sachwert mit umgerechnet 2.180.185,- EUR, wobei allerdings vom ermittelten Wert wesentliche Abstriche gemacht werden müssten.

Anlässlich einer Bürobesprechung am 24. Mai 1989 beim zuständigen Stadtrat der damaligen Geschäftsgruppe Wohnbau und Stadterneuerung wurde von einem Vertreter der Gemeinde Traiskirchen die Befürchtung geäußert, die Liegenschaft könnte an einen Spekulanten verkauft werden. Auch im Hinblick auf den Schenkungswillen möge die Stadt Wien eine Vermietung an den Verein B. ernsthaft überlegen.

Diesem Vorschlag kam die Stadt Wien nach, und in mehreren Gesprächen, in denen bereits konkrete Vorstellungen über die Sanierung des Gebäudes und den Mietzins erörtert wurden, wurde vereinbart, dass der Verein B. wegen der Finanzierung des Vorha-



bens sich mit der Niederösterreichischen Landesregierung in Verbindung setzen wird, um anschließend wieder mit der Stadt Wien in Kontakt zu treten.

Trotz mehrmaliger schriftlicher Aufforderung durch die Magistratsabteilung 26 wurde der Kontakt seitens des Vereins B. nicht wieder aufgenommen, sodass von einer Vermietungsvariante Abstand genommen wurde.

In Ergänzung der bisherigen zu erwartenden Sanierungskosten ermittelte die Magistratsabteilung 26 für die Instandsetzung und Erneuerung der Holzkastfenster, der Fensterläden sowie des Verputzes an der Fassade weitere Kosten von umgerechnet 508.709,84 EUR.

Anfang des Jahres 1990 gab die Gemeinde Traiskirchen bekannt, das Objekt erwerben zu wollen. Da der Schlosspark unter Naturschutz stehe und für Bautätigkeit nicht verwendet werden kann, war aus der Sicht des Kaufinteressenten ein Kaufpreis von umgerechnet 581.382,67 EUR angemessen.

Die Magistratsabteilung 40 teilte zu dem gebotenen Preis mit, dass auf Grund der bereits vorliegenden Sanierungskosten und eines Rohrgebrechens im letzten Winter jeder Kaufpreis zu akzeptieren wäre, um die nunmehr nicht mehr aufschiebbaren Investitionen ohne Verwertungsmöglichkeit zu vermeiden. Allerdings sollte versucht werden, im Verhandlungsweg eine Erhöhung des Kaufpreises zu erreichen. Am Ende einigte man sich auf einen Kaufpreis von umgerechnet 654.055,51 EUR.

Die Industriebau Gesellschaft m.b.H. wurde von der Magistratsabteilung 69 in Kenntnis gesetzt, dass über das Schloss Tribuswinkel anderweitig verfügt wird und einem Verkauf an sie nicht näher getreten werden kann.

### 3.3 Kaufvertrag

Im Kaufvertrag wurde dem Käufer die Pflicht auferlegt, im Einverständnis mit dem Bundesdenkmalamt das Gebäude binnen fünf Jahren nach Vertragsabschluss zu sanieren und sämtliche Bestimmungen der BO für Wien einzuhalten. Für den Fall, dass diesem

Vertragspunkt nicht nachgekommen werden sollte, vereinbarten die Vertragsparteien das Recht des Wiederkaufs durch die Stadt Wien, das auch grundbücherlich einzuverleiben ist.

Weiters wurde vereinbart, dass die Käuferin, wenn sie das Vertragsobjekt wieder veräußern will, es der Stadt Wien zur Einlösung anbieten muss.

Die beiden Verpflichtungen enden mit der Erfüllung des Vertragszweckes, somit nach vollständigem Abschluss der Sanierungsarbeiten und Erteilung der baubehördlichen Benützungsbewilligung.

Der Kaufvertrag wurde von den zuständigen Organen der Gemeinde Traiskirchen am 9. August 1990 unterfertigt. Am 30. August 1990 stellte die Magistratsabteilung 69 an den damaligen Gemeinderatsausschuss Wohnen und Stadterneuerung, den Stadtsenat und den Gemeinderat den Antrag, die Transaktion zu genehmigen.

Als Verkaufszweck wurde die Errichtung eines Behindertenheimes angegeben. Weiters wurde die Geschichte und der bisherige Verwendungszweck ausführlich dargestellt, es war aber kein Hinweis auf die in der damaligen Schenkung vereinbarten Auflagen vorhanden.

Mit Beschluss vom 29. Oktober 1990, Pr.Zl. 2952, wurde der Kaufvertrag vom Wiener Gemeinderat angenommen.

Die Gemeinde Traiskirchen kam der vertraglichen Sanierungsverpflichtung nach und renovierte das Objekt um umgerechnet 1.235.438,20 EUR. Die Magistratsabteilung 69 wurde über den Sanierungsumfang informiert.

Derzeit befinden sich im Schloss Tribuswinkel zwei Arztpraxen, die Niederösterreichische Volkshilfe, das Niederösterreichische Hilfswerk, ein Schlosskindergarten, eine Krabbelstube, die SOS Lebenshilfe, der Dorferneuerungsverein und ein Masseur.

### 3.4 Klage auf Zahlung des Kaufpreises

Im Jahr 1998 wurde die Stadt Wien von den Enkeln der Geschenkgeberin auf Zahlung von umgerechnet 654.055,51 EUR geklagt. Begründet wurde diese Klage damit, dass infolge der Einstellung des Betriebes des Erholungsheimes durch die Stadt Wien und deren nachfolgender Verkauf der Rechtsgrund für die Überlassung der schenkungsgegenständlichen Liegenschaft wegfallen und die Stadt Wien als unredliche Bereicherungsschuldnerin anzusehen sei.

Der Klage wurde sowohl in der ersten als auch in der zweiten Instanz stattgegeben, jedoch vom OGH dahingehend abgeändert, dass das Klagebegehren abgewiesen wurde. Weiters wurden der Stadt Wien die Kosten in der Höhe von 42.480,84 EUR zugesprochen.

In der ausführlichen Begründung nahm der OGH nicht zu der immer währenden Betriebspflicht Stellung, weil dies keine Frage des gegenständlichen Verfahrens war. Dennoch führte er dazu wie folgt aus:

Ob die von der Stadt Wien übernommene immer währende Betriebspflicht dann wegfallen könnte, wenn unbeeinflussbare Einwirkungen zu einer für den Leistungsschuldner besonders drückenden Situation führen, wäre erst im Zusammenhang mit einem Anspruch auf Zuhaltung des Vertrages zu prüfen.

Im Jahr 2001 brachte ein Enkel der Geschenkgeberin, die oben genannte Klage bei Gericht ein und begehrte die Stadt Wien dazu zu verpflichten, das Schloss Tribuswinkel samt Park als Erholungsheim der Stadt Wien zu verwenden und stets als solches zu erhalten.

Das umfangreiche Verfahren endete sowohl in der ersten als auch in der zweiten Instanz mit einem der Klage stattgebenden Urteil und somit zu Ungunsten der Stadt Wien. Derzeit ist das Verfahren beim OGH anhängig.

### 3.5 Beantwortung der Fragen

#### 3.5.1 Beantwortung Fragen 1 und 2

Aus den im Akt vorliegenden Unterlagen ging hervor, dass die oben genannten Punkte

als Begründung für die Schließung des Kinderheimes angeführt wurden, allerdings waren weder Unterlagen noch konkrete Zahlen vorhanden. Es fanden sich lediglich Kostenschätzungen für die anstehenden Erhaltungsarbeiten im Akt, denen zufolge 835.737,59 EUR notwendig gewesen wären.

In den bereits erwähnten Gerichtsverfahren wandte die Stadt Wien ein, bisher Gesamtkosten von rd. 7.267.283,-- EUR in das Schloss Tribuswinkel investiert zu haben. Diese Kosten wurden im Zuge des Verfahrens dargelegt und waren auch Gegenstand eines Sachverständigengutachtens. In dem Sachverständigengutachten wurde auch die Frage der Wirtschaftlichkeit ausführlich erörtert. Für das Jahr 1986/87 stellte der Sachverständige fest, dass der von der Stadt Wien zu finanzierende tatsächliche Aufwand für das Schloss Tribuswinkel um jährlich umgerechnet rd. 218.018,-- EUR höher war als die Summe der Verpflegungstagsätze pro untergebrachten Jugendlichen pro Jahr von anderen von der Stadt Wien geführten vergleichbaren Einrichtungen.

Während der gesamten Betriebsdauer blieb die Auslastung von Schloss Tribuswinkel in etwa gleich, ebenso der Anteil der Kinder gemessen an allen Heimen der Stadt Wien.

Die Aufwendungen für alle sieben von der Stadt Wien zum damaligen Zeitpunkt betriebenen Heime wurden über den Budgetposten Pflegegebührenersatz, Subventionen der Gemeinde Wien, Zuschüsse, Fonds und Fahrtkostenersatz finanziert. Dabei flossen zwischen den Jahren 1959 bis 1988 12 % des Gesamtbudgets in das Schloss Tribuswinkel.

Im Sachverständigengutachten wurde weiters ausgeführt, dass bei einer hypothetischen Sanierung durch die Stadt Wien und bei einem hypothetischen Weiterbetrieb von Schloss Tribuswinkel der Aufwand pro Verpflegungstag geringer wäre als die durchschnittlichen Kosten der übrigen Heime. So errechnete der Sachverständige eine Kosteneinsparung für das Jahr 1991 von 8,28 EUR pro Tag.

Eine alternative Verwertungsmöglichkeit im Bereich der Jugendwohlfahrt wurde von der Stadt Wien nicht angedacht. Vor Abwicklung des Verkaufs an die Gemeinde Traiskir-

chen war eine Vermietung an den Verein B. angedacht, der die Betreuung von behinderten Menschen im Schloss Tribuswinkel umsetzen wollte. Inwieweit sich dieses auch auf Jugendliche bezogen hätte, war dem Akt nicht zu entnehmen.

### 3.5.2 Beantwortung Frage 3

Auf Grund der Geschäftseinteilung des Magistrats der Stadt Wien fällt in die Zuständigkeit der MDZ die Rechtsberatung der städtischen Dienststellen, insbesondere die Mitwirkung bei Abschlüssen wichtiger und schwieriger Rechtsgeschäfte, sowie die Erstellung von Rechtsgutachten in wichtigen Zivil- und Strafrechtsangelegenheiten.

Die Magistratsabteilung 69 stellte im Zuge der Verkaufsverhandlungen eine Anfrage an die MDZ und ersuchte um Prüfung, ob der Schenkungsvertrag ein rechtliches Hindernis für den Verkauf des Objektes darstellt.

Laut Meinung der MDZ wurde der Betrieb wegen zu geringer Auslastung eingestellt. Daher ist die Erfüllung der Auflage nicht mehr möglich. Eine diesbezüglich eingebrachte Klage gegen die Stadt Wien hätte keine Aussicht auf Erfolg.

Es wurde jedoch weder näher auf das Problem eingegangen, noch wurden mögliche Varianten erörtert, die bei einem Verkauf auf die Stadt Wien zukommen könnten. Insbesondere wurde die Magistratsabteilung 69 nicht darauf hingewiesen, dass ein Verkauf zwar prinzipiell möglich wäre, aber unter dem Gedanken der Rechtsvorsicht es möglicherweise empfehlenswert wäre, den Betrieb einer Wohlfahrtseinrichtung vertraglich für die Stadt Wien weiterhin zu ermöglichen.

Ein externes Gutachten wurde von der Magistratsabteilung 69 nicht eingeholt, da die Magistratsabteilung 69 die Verpflichtung hatte, die MDZ mit dem Rechtsproblem zu betrauen. Es bestand für die Magistratsabteilung 69 auch kein Anlass, ein externes Gutachten in Auftrag zu geben. Dies wäre im Übrigen auch nur im Weg über die MDZ möglich gewesen.

### 3.5.3 Beantwortung Frage 4

Nachdem seitens der MDZ keine Bedenken gegen den geplanten Verkauf geäußert

wurden, sah die Magistratsabteilung 69 keine Notwendigkeit, den Kontakt zu den Erben der Geschenkgeberin aufzunehmen und sie über den geplanten Verkauf zu informieren.

#### 3.5.4 Beantwortung Frage 5

Mit notariellem Schenkungsvertrag vom 24. Oktober 1903 schenkte Herr Dionys Graf Andrassy der k. k. Reichshaupt- und Residenzstadt Wien die Realität Grundbuch EZ 25 der Kat.Gem. Unterdöbling Haus Nr. 107 in Wien 19, Hohe Warte 5, bestehend aus einem mehrere Joch (1 Joch = 5.754,64 m<sup>2</sup>) umfassenden Garten, umgerechnet waren das 18.225 m<sup>2</sup>, der darin befindlichen Villa und Nebengebäuden.

Als Auflage dieser Schenkung war vereinbart worden,

- dass die Gemeinde auf dieser Realität für immer währende Zeit ein christliches Mädchen Waisenhaus errichten und erhalten müsse, das die Bezeichnung "Gräfin Franziska Andrassysches Christliches Mädchenwaisenhaus" zu führen habe;
- diese Bezeichnung in allen Schriftstücken und Akten zu führen;
- dass dieses Waisenheim stets christlichen Charakter zu tragen habe und somit sämtliche Pfleglinge und Bedienstete christlicher Abstammung sein müssen;
- dass die zu der genannten Realität gehörige Villa ausschließlich und im Ganzen unter entsprechender Umgestaltung lediglich zum Zweck dieses Waisenhauses, dem entsprechend nicht zu irgendwelchen, mit dieser Widmung nicht zusammenhängenden Zwecken verwendet, wogegen die Verwendung der Nebengebäude an keinerlei Beschränkungen gebunden ist;
- dass die ganze zur Erhaltung des in Rede stehenden Waisenhauses gewidmete Realität unveräußerlich sein soll.

Im Schenkungsvertrag wurde weiters vereinbart, dass die Bedingungen der Unveräußerlichkeit und der immer währenden Widmung als christliches Waisenhaus grundbücherlich einzuverleiben sind.

Herr Dionys Graf Andrassy erlaubte in einer weiteren Erklärung, dass ab sofort auch männliche Waisenkinder im Heim aufgenommen werden dürfen. Dementsprechend erfolgte eine Umbenennung in "Gräfin Franziska Andrassy'sches christliches Waisenhaus", die auch grundbücherlich einzuverleiben ist.

3.5.4.1 Bereits nach dem ersten Weltkrieg waren kaum mehr Waisenhäuser vorhanden, da die Unterbringung der Waisenkinder in Pflegefamilien bzw. in Einrichtungen, die einer Familie nachgebildet sind, erfolgte. Im Jahr 1947 wurde die Erziehungsanstalt Hohe Warte als städtisches Erziehungsheim für schwer erziehbare Kinder in Betrieb genommen.

Zuletzt wurde die Liegenschaft als Kindertagesheim genutzt. Eine weitere Verwendung für die Stadt Wien war infolge des desolaten Zustandes nicht mehr möglich. Die Kosten einer Renovierung unter Beachtung des Denkmalschutzes war für die Stadt Wien auf Grund fehlender Mittel nicht realisierbar.

3.5.4.2 Mit Kaufvertrag vom 1. März 1984 verkaufte die Stadt Wien das Grundstück mit der Grundstücksnummer (Gst.Nr.) 228/4 der EZ 663 Kat.Gem. Unterdöbling im Ausmaß von 2.955 m<sup>2</sup>. Als Kaufpreis wurden umgerechnet 283.424,05 EUR vereinbart. Dem Käufer wurde die Verpflichtung übertragen, die auf dem Grundstück befindliche denkmalgeschützte "Andrassy Villa" im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt zu restaurieren und anschließend einer Verwendung für Wohnzwecke zuzuführen. Aus dem Akt geht nicht hervor, dass rechtliche Bedenken gegen einen Verkauf geäußert wurden.

3.5.4.3 Im Jahr 2003 wurde überlegt, das durch die Grundstücksteilung im Zuge des Verkaufs der "Andrassy Villa" neu geschaffene Objekt Hohe Warte 3 ebenfalls einem Verkauf zuzuführen. Seitens der Magistratsabteilung 69 wurde eine telefonische Anfrage an die MDZ gestellt, ob auf Grund des Schenkungsvertrages rechtliche Bedenken gegen den geplanten Verkauf bestehen. Die MDZ übermittelte einen Beschluss des Bezirksgerichts Döbling aus dem Jahr 1977. Demgemäß ist die Beschränkung der Unveräußerlichkeit und der immer währenden Widmung gelöscht worden. Die Löschung erfolgte auf Grund eines Antrages der Stadt Wien und wurde gem. § 130 Allgemeines Grundbuchgesetz 1955 in der damals gültigen Fassung bewilligt. Nach Ansicht der MDZ bestanden daher aus zivilrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen eine Veräußerung der Liegenschaft.

Während der Verkaufsvorbereitungen langte bei der Stadt Wien ein Schreiben eines Anwalts ein, der behauptete, einen von mehreren Nachfolgern des Grafen Andrassy rechtsfreundlich zu vertreten. Weiters brachte er vor, dass sowohl die grundbücherliche Löschung der Schenkungsbedingungen als auch der geplante Verkauf der Liegenschaft nicht rechtmäßig seien und forderte die Stadt Wien auf, den geplanten Verkauf umgehend zu stoppen.

Die MDZ nahm eine neuerliche Überprüfung der rechtlichen Problematik vor und kam wiederum zu dem Ergebnis, dass dem Verkauf der Liegenschaft keine rechtlichen Bedenken entgegenstehen. Die geplante Transaktion wurde daraufhin von der Magistratsabteilung 69 fortgesetzt.

Nachdem sowohl die Magistratsabteilung 56 - Städtische Schulverwaltung als auch die damalige Magistratsabteilung 11 A - Tagesbetreuung von Kindern, Kindertagesheime der Stadt Wien ihre gemieteten Räumlichkeiten mit August 2005 zurückgestellt hatten, wurde die Liegenschaft von der Magistratsabteilung 69 öffentlich feilgeboten und in einem zweiten Schritt in Form einer Versteigerung an den Bestbieter verkauft.

Zum Zeitpunkt der Einschau lag der Kaufvertrag zur Genehmigung bei den nach der Wiener Stadtverfassung zuständigen Organen.

Aus den vorgelegten Akten geht nicht hervor, warum seitens der Stadt Wien der Betrieb des Waisenheimes eingestellt wurde bzw. warum die in dem Gebäude vorhandenen städtischen Dienststellen ausgezogen sind.

Ein externes Gutachten über die rechtliche Problematik wurde auch in diesem Fall nicht eingeholt.

Abgesehen von dem Schreiben des Anwalts ist eine Kontaktaufnahme mit den Rechtsnachfolgern des Grafen Andrassy nicht erfolgt.

### 3.6 Andere Schenkungen

Folgende weitere Liegenschaften wurden von der Stadt Wien innerhalb der letzten fünf Jahre mit einer Auflage oder mehreren Auflagen im Schenkungsweg erworben:



### 3.6.1 Schenkung eines Bauplatzes von der P. GmbH zur Errichtung eines Betriebskindergartens

Mit Schenkungsvertrag vom 19. Juni 2001 wurde die 4.006 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Gst.Nr. 581/8, Bauplatz 1 der EZ 3933, Kat.Gem. Inzersdorf, in das Eigentum der Stadt Wien übertragen.

Die Stadt Wien verpflichtete sich, auf der geschenkten Liegenschaft einen Betriebskindergarten zu errichten. Weiters sollte mit der Errichtung des Kindergartens binnen zwei Jahren nach der Genehmigung dieses Vertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ begonnen werden, um spätestens drei Jahre nach Baubeginn in Betrieb zu gehen. Widrigenfalls behielt sich die Geschenkgeberin den Widerruf der Schenkung vor. Es wurde ausdrücklich festgehalten, dass der Geschenkgeberin aus der Errichtung und den Betrieb des Kindergartens weder Kosten noch Abgaben oder sonstige Verpflichtungen erwachsen. Weiters wurde vereinbart, dass im Fall einer Veräußerung des geschenkten Objektes dieses vorher der Geschenkgeberin im Sinn der §§ 1072 ff Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) zur Einlösung anzubieten sei. Diese Verpflichtung ist grundbücherlich einzuverleiben.

Am 1. September 2000 erfolgte die Übergabe bzw. Übernahme in den physischen Besitz der Stadt Wien. Der Kindergarten wird von den Wiener Kinderfreunden betrieben.

### 3.6.2 Schenkung einer Fläche am "Halterbach" durch Frau S. zur Instandsetzung der Bachmauer und Betreuung des Baches und der dazu gehörigen Uferbereiche

Mit Schenkungsvertrag vom 23. Dezember 2003 wurde das Grundstück mit der Gst.Nr. 770/15 der EZ 505 im Ausmaß von 259 m<sup>2</sup> sowie das Grundstück mit der Gst.Nr. 782/10 der EZ 765 im Ausmaß von 141 m<sup>2</sup>, beide in der Kat.Gem. Hütteldorf in das Eigentum der Stadt Wien übertragen. Der Zweck dieser Schenkung war eine vollständige und dauerhafte Instandsetzung der Bachmauer im Bereich der geschenkten Grundstücke durch die Magistratsabteilung 45 bis Ende des Jahres 2004 sowie die Betreuung des Halterbaches und des dazugehörigen Uferbereiches des Vertragsgegenstandes durch diese Magistratsdienststelle. Die Übernahme in den physischen Besitz der Stadt Wien erfolgte durch Begehung der Liegenschaft am 1. September 1997.

Dieses Grundstück ist nach wie vor in der Verwaltung der Magistratsabteilung 45 und wird durch diese gemäß dem Schenkungsvertrag betreut.

### 3.6.3 Schenkung einer Fläche am "Halterbach" durch Herrn P. und Miteigentümer zur Betreuung des Baches und der dazu gehörigen Uferbereiche

Mit Schenkungsvertrag vom 18. April 2003 wurde das Grundstück mit der Gst.Nr. 769/7 der EZ 504 der Kat.Gem. Hütteldorf im Ausmaß von 188 m<sup>2</sup> in das Eigentum der Stadt Wien übertragen. Der Zweck dieser Schenkung war ebenfalls die Betreuung des Halterbaches sowie des dazugehörigen Uferbereiches durch die Magistratsabteilung 45. Die Übernahme in den physischen Besitz der Stadt Wien erfolgte am 1. August 2001. Dieses Grundstück ist nach wie vor in der Verwaltung der Magistratsabteilung 45 und wird durch diese gemäß dem Schenkungsvertrag betreut.

### 3.6.4 Schenkung eines Bauplatzes am Laaer Berg durch die L. Projekt-OEG zur Errichtung einer Schule

Mit Schenkungsvertrag vom 27. August 2002 wurde der Stadt Wien ein Grundstück im Ausmaß von rd. 8.500 m<sup>2</sup> in der Kat.Gem. Favoriten bzw. Oberlaa in das Eigentum übertragen. Die Schenkung erfolgte unter der Auflage, dass die Stadt Wien auf der vertragsgegenständlichen Grundfläche ein Schulgebäude errichtet. Die Verwendung dieses Schulgebäudes soll in erster Linie der Unterbringung von Pflichtschulklassen dienen. Darüber hinaus steht es jedoch der Stadt Wien frei, in diesem Gebäude auch andere Bildungseinrichtungen unterzubringen und auf der vertragsgegenständlichen Grundfläche allenfalls auch ein Kindertagesheim errichten zu lassen.

Die Stadt Wien hat das Gebäude bis längstens 31. November 2011 fertig zu stellen und den Schulbetrieb aufzunehmen.

Für den Fall der Verletzung der Auflage ist die Geschenkgeberin berechtigt, diesen Schenkungsvertrag zu widerrufen, wenn die Stadt Wien trotz schriftlicher Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes innerhalb einer Nachfrist von 24 Monaten das Gebäude nicht fertig gestellt hat.

Für den Fall des Widerrufs der Schenkung verpflichtet sich die Stadt Wien die für die grundbücherliche Rückübertragung des Vertragsgegenstandes an die Geschenkgeberin erforderlichen vorbereiteten Erklärungen bzw. Urkunden grundbuchsfähig zu unterfertigen.

Zum Zeitpunkt der Einschau des Kontrollamtes war die Übergabe der in Rede stehenden Flächen noch nicht erfolgt.

### 3.6.5 Schenkung eines Bauplatzes im Bereich des ehemaligen Nordbahnhofes durch die Österreichischen Bundesbahnen zur Errichtung einer Schule

Gegenstand dieser Schenkung sind Grundstücke der Kat.Gem. Leopoldstadt EZ 3201, über die gemäß Plandokument Nr. 6879 vom 28. Mai 1996 vom Wiener Gemeinderat rechtskräftig ein Flächenwidmungsplan beschlossen wurde.

Mit Schenkungsvertrag vom 29. Dezember 2004, der auch gleichzeitig einen Kaufvertrag über 31.600 m<sup>2</sup> darstellt, wurden die noch neu zu schaffenden Grundstücke im Ausmaß von ca. 14.700 m<sup>2</sup> für einen Schulbau (Baublock 04) sowie die daran angrenzende Fläche im Ausmaß von rd. 2.600 m<sup>2</sup> für Grünflächen (Baublock 36) in das Eigentum der Stadt Wien übertragen.

Als Bedingung der Schenkung wurde für die Stadt Wien festgelegt, dass die Befahrbarkeit der vertragsgegenständlichen Liegenschaft zum Zweck der Erschließung des restlichen Bahnhofareals bis zum Zeitpunkt des Baubeginns des Parks und der Schule zu gewährleisten ist. Spätestens ab diesem Zeitpunkt ist eine Straße entlang der Baublöcke 04 und 36 im erforderlichen Ausmaß sowie der befahrbare Zustand durch die Stadt Wien auf deren Kosten herzustellen.

Laut Mitteilung der Magistratsabteilung 42 - Stadtgartenamt ist der Baubeginn für die Parkanlage für Mai 2007 geplant.

Laut Mitteilung der Magistratsabteilung 56 ist ein Schulbaubeginn frühestens im Jahr 2009 möglich.

### 3.7 Schlussbemerkungen des Kontrollamtes

3.7.1 Im Antrag an den Gemeinderat zur Genehmigung der Grundstückstransaktion Schloss Tribuswinkel wurde von der Magistratsabteilung 69 als Verkaufszweck die Errichtung eines Behindertenheimes angeführt. Tatsächlich war dies lediglich in den Vorgesprächen eine Variante, der man aber seitens der Stadt Wien nicht näher treten konnte, weil der potenzielle Betreiber sich nicht mehr bei der Stadt Wien gemeldet hat.

Die Gemeinde Traiskirchen hat diesen Plan auch nicht weiter verfolgt und die Sanierung ohne Berücksichtigung eines Behindertenheimes durchgeführt.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 69, bei künftigen Anträgen solche Bezeichnungen zu verwenden, die den Verkaufszweck eindeutig darlegen.

3.7.2 Im genannten Antrag an den Gemeinderat wurden von der Magistratsabteilung 69 die Gründe für den geplanten Verkauf dargelegt. Es wurde jedoch nicht erwähnt, wie die Stadt Wien Eigentümer dieser Liegenschaft geworden ist. Ebenso wenig wurde die von der Geschenkgeberin auferlegte Verpflichtung zur Führung des Schlosses Tribuswinkel samt Park als Erholungsheim der Stadt Wien zu verwenden und stets als solches zu erhalten nicht erwähnt.

Das Kontrollamt empfahl, bei künftigen Anträgen dem Gemeinderat alle wesentlichen Punkte darzulegen und in der Begründung für einen geplanten Verkauf auch jene Aspekte aufzunehmen, die möglicherweise gegen einen Verkauf sprechen würden.

Die Magistratsabteilung 69 wird die Empfehlungen des Kontrollamtes künftig berücksichtigen.

3.7.3 In dem mit der Gemeinde Traiskirchen abgeschlossenen Kaufvertrag wurde von der Magistratsabteilung 69 als Bedingung vereinbart, dass die Gemeinde Traiskirchen das Schloss unter Einhaltung der BO für Wien zu sanieren hat. Offenbar wurde hier ein Textbaustein von sonst üblichen Vertragsbedingungen verwendet, ohne zu berücksichtigen, dass Tribuswinkel in Niederösterreich liegt.

Sämtliche Schriftstücke, insbesondere Verträge und Anträge werden von der Magistratsabteilung 69 mit großer Sorgfalt erstellt. Die Magistratsabteilung 69 ist bemüht, Mängel, wie die in den Pkten. 3.7.1 und 3.7.2 aufgezeigten, zu vermeiden.

3.7.4 Das Kontrollamt empfahl, bei künftigen, eher komplexen Rechtsfragen im Rahmen ihrer Möglichkeiten den Sachverhalt so aufzubereiten, dass die Problematik in eine umfassende Darstellung mündet und die Beantwortung in einer Weise erfolgen kann, in der womöglich auf realistische Szenarien hingewiesen wird.

Die Magistratsabteilung 69 wird die Empfehlungen des Kontrollamtes künftig berücksichtigen.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Erich Hechtner

Wien, im März 2007

## ALLGEMEINE HINWEISE

Soweit in diesem Bericht personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BO für Wien .....	Bauordnung für Wien
EZ .....	Einlagezahl
Gst.Nr. ....	Grundstücknummer
GWS .....	Gemeinderatsausschuss Wohnen, Wohnbau und Stadter- neuerung
Kat.Gem. ....	Katastralgemeinde
LSE GmbH .....	LSE Liegenschaftsstrukturentwicklungs GmbH
MDZ .....	Magistratsdirektion für Zivil- und Strafrecht, nunmehr Ma- gistratsdirektion - Geschäftsbereich RECHT, Gruppe Zivil- und Strafrecht
OGH .....	Oberster Gerichtshof
ÖNORM .....	Österreichische Norm
PPP .....	Privat Public Partnership
U2 GmbH .....	U2 Stadtentwicklung GmbH
WH .....	Wien Holding GmbH