

## Ersuchen Stadtrechnungshof

der Gemeinderät\*innen David Ellensohn (GRÜNE), Dipl.-Ing. Martin Margulies (GRÜNE), Dr. Jennifer Kickert (GRÜNE), Georg Prack, BA (GRÜNE), Mag. Mag. Julia Malle (GRÜNE), Nikolaus Kunrath (GRÜNE), Mag. Heidemarie Sequenz (GRÜNE), Kilian Stark (GRÜNE) und Dipl.-Ing.in Huem Otero Garcia (GRÜNE).

### **Ankauf von Wohnhäusern durch die Wiener Linien GmbH & Co KG im Zuge der Planungs- und Bauarbeiten der U-Bahnlinie U5**

Die Wiener Linien haben im Zuge der Planung und Projektrealisierung Neubau U5 zumindest zwei bewohnte Wohnhäuser erworben, die laut Medienberichten geschleift werden sollen, um Platz für Stationsgebäude der neuen U-Bahnlinie zu schaffen. Mit Kaufvertrag von 10.1.2024 erwarb die Wiener Linien GmbH & Co KG die Liegenschaft Währinger Gürtel 41 in 1180 Wien um den Kaufpreis von 4,5 Millionen EUR netto. Mit Kaufvertrag von 14.2.2024 erwarb die Wiener Linien GmbH & Co KG die Liegenschaft Elterleinplatz 8 ident Hernalser Hauptstraße 76 in 1170 Wien um den Kaufpreis von 8,88 Millionen EUR brutto. Etwa bestehende Hauptmietzinsreserven wurden der Käuferin in beiden Fällen nicht übergeben.

Im Kaufvertrag über das Objekt in Währing findet sich folgender Passus: "Es wird jedoch klargestellt, dass der gegenständliche Kaufvertrag vor dem Hintergrund zustande kommt, dass die kaufende Partei mit Schreiben vom 13.11.2023 der verkaufenden Partei auch schriftlich bestätigt hat, dass die kaufvertragsgegenständliche Liegenschaft im Zuge der Realisierung des

Eisenbahnprojektes "Verlängerung der U5, 2. Ausbaustufe" für ein Stationsgebäude in Anspruch genommen werden muss und der Erwerb durch die kaufende Partei daher im öffentlichen Interesse steht. In diesem Schreiben wurde auch für den Fall, dass die verkaufende Partei keinem Verkauf zustimmen würde, eine ansonsten unmittelbar bevorstehende Enteignung auf Basis des Eisenbahngesetzes und des Eisenbahn-Enteignungsentschädigungsgesetzes angedroht. Der gegenständliche Kaufvertrag dient daher der Abwendung der angedrohten Enteignung."

Im Kaufvertrag über das Objekt in Hernals findet sich folgender Passus: "Im Zuge der Verlängerung der Linie U5, 2. Ausbaustufe, wird im Bereich des Kaufgegenstandes eine neue U-Bahn-Station entstehen und ist in diesem Zusammenhang der Erwerb dieser Grundfläche durch die Käuferin unvermeidbar. Die Käuferin hat aus diesem Grund der Verkäuferin bereits die Enteignung dieser Grundfläche für den Fall angedroht, dass zwischen ihr und der Käuferin kein Vertrag über den Ankauf dieser Grundfläche zustande kommen sollte."

Beide Wohnhäuser waren zum Zeitpunkt des Kaufes zumindest teilweise von Mieter:innen bewohnt bzw. die Geschäftsflächen vermietet. Weitere Kosten für die Käuferin in Bezug auf die Zurverfügungstellung von Ersatzobjekten für die bisherigen Nutzer:innen waren also zu erwarten.

Eine Recherche im Internet hat ergeben, dass Zinshäuser - kleinere, aber unter Umständen auch bestandfreie - in Wien deutlich günstiger angeboten werden (siehe Anhang).

Die unterzeichnenden Gemeinderät:innen stellen daher gemäß § 73e Abs 1 letzter Satz Wiener Stadtverfassung (Prüfersuchen eines Klubs) folgendes

### **PRÜFERSUCHEN**

Der Stadtrechnungshof Wien wird ersucht, besondere Akte der Gebarungskontrolle betreffend des Ankaufs und weiterer Verwendung bzw. Vorgangsweise bezüglich der Liegenschaften 1170 Wien, Elterleinplatz 8 ident Hernalser Hauptstraße 76 und 1180 Wien, Währinger Gürtel 41 durchzuführen. Die Prüfungstätigkeit soll insbesondere eine Organisations- und Wirtschaftlichkeitsprüfung hinsichtlich der Aspekte Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit umfassen.

Detailliert möge geprüft werden:

- Wie wurden die Kaufpreise für die bezeichneten Liegenschaften ermittelt?
- Lagen den Kaufpreisen Schätzgutachten gerichtlich beeideter Gutachter:innen zugrunde? Wenn ja, wer waren die Auftraggeber:innen

dieser Gutachten?

- Waren die Kaufpreise für die bezeichneten Liegenschaften marktangemessen?
- Wie sind die Kaufpreise im Hinblick auf die Drohung mit einer "unmittelbar bevorstehenden Enteignung" im Zuge des U-Bahnbaus zu bewerten?
- Wie ist die Kostenbelastung für die Wiener Linien GmbH & Co KG im Vergleich zu einer möglichen Enteignung zu bewerten?
  
- Wie ist die weitere Kostenbelastung für die Wiener Linien GmbH & Co KG im Hinblick auf die Bestandfreimachung der Liegenschaften? Werden dazu andere Stellen der Stadt Wien - zB die Unternehmung der Stadt Wien - Wiener Wohnen - in welchem Umfang in Anspruch genommen?
  
- Wurde das Ankaufszedern rechtzeitig für Verkaufsverhandlungen in Gang gesetzt oder musste die Wiener Linien GmbH & Co KG zu ihren Nachteil auf einen raschen Vertragsabschluss drängen?

Wien, am 20.12.2024

