



S t R H
Wien

STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH IV - 3/18

Wiener Netze GmbH,

Prüfung der Gebarung im Hinblick

auf denkmalgeschützte Gebäude

KURZFASSUNG

Im Eigentum der Wiener Netze GmbH befindet sich eine Vielzahl von Grundstücken, wobei nur eine geringe Anzahl der darauf befindlichen Gebäude unter Denkmalschutz steht. Einige dieser denkmalgeschützten Gebäude dienen immer noch unmittelbar dem Betriebszweck der Wiener Netze GmbH (zum Beispiel Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Umspannwerke und Gasdruckregelstationen).

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die Gebarung der Wiener Netze GmbH im Hinblick auf denkmalgeschützte Gebäude und stellte den Verwendungszweck dieser Gebäude samt deren allfälliger Verwertung durch Vermietung oder Veräußerung sowie den Sanierungs- und Instandhaltungsaufwand dar. Weiters zeigte der Stadtrechnungshof Wien die Beweggründe des Bundesdenkmalamtes für die Unterschutzstellung der Gebäude auf.

Es wurde empfohlen, sämtliche Liegenschaften im Facilitymanagement-System zu erfassen und ein Nutzungskonzept für ein leerstehendes denkmalgeschütztes Verwaltungs- und Bürogebäude zu erstellen. Weiters empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiener Netze GmbH, höheres Augenmerk auf den Ausweis von Haftungsverhältnissen zu legen und mit der Wiener Stadtwerke GmbH Gespräche zur Vereinheitlichung der Bewirtschaftung der ehemaligen Arbeiterwohnhäuser bzw. Wohnhäuser aufzunehmen.

Abschließend führte der Stadtrechnungshof Wien aus, dass die Denkmalschutzeigenschaft bei zwei Objekten fraglich sei und somit einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen wäre. Bei einem davon, ein Gasdruckregelgebäude, wäre außerdem die Eigentümerstellung der Wiener Netze GmbH zu klären bzw. diese im Grundbuch vermerken zu lassen.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog bei der Wiener Netze GmbH die Gebarung im Hinblick auf denkmalgeschützte Gebäude einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	9
1.1 Prüfungsgegenstand	9
1.2 Prüfungszeitraum	9
1.3 Prüfungshandlungen	9
1.4 Prüfungsbefugnis.....	10
1.5 Vorberichte	10
2. Wiener Netze GmbH: Historie zur Gesellschaftswerdung, Unternehmensgegenstand und organisatorische Verhältnisse.....	11
2.1 Historie zur Gesellschaftswerdung	11
2.2 Unternehmensgegenstand der Wiener Netze GmbH laut aktuellem Gesellschaftsvertrag	14
2.3 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse	14
3. Gesetzliche Vorgaben zum Denkmalschutz	15
3.1 Rahmenbedingungen	15
3.2 Unterschutzstellung von Gebäuden.....	17
3.2.1 Vorläufige Unterschutzstellung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen kraft gesetzlicher Vermutung	17
3.2.2 Vorläufige Unterschutzstellung durch Verordnung	18
3.2.3 Unterschutzstellung durch Bescheid.....	18
3.3 Auswirkungen des Denkmalschutzes, Denkmalschutzpflichten	19

4. Immobilienverwaltung der Wiener Netze GmbH im Hinblick auf die denkmalgeschützten Gebäude	20
4.1 Überblick.....	20
4.2 Immobilienverwaltung.....	21
5. Objekte unter Denkmalschutz an den einzelnen Standorten	23
5.1 Unternehmensstandort in Simmering, Wien 11, Erdbergstraße 236 - Campus Wiener Netze.....	23
5.2 Ehemaliges Gaswerk Leopoldau, Wien 21, Pfendlergasse 1	33
5.3 Umspannwerke in Favoriten (Wien 10, Humboldtgasse 1 - 5), Michelbeuern (Wien 9, Währinger Gürtel 78) und Mariahilf (Wien 6, Kaunitzgasse 6, 8 und 10).....	37
5.4 Gasdruckregelgebäude in Hietzing, Wien 13, Eduard-Klein-Gasse gegenüber Nummer 7.....	44
5.5 Wohnhaus in Simmering, Wien 11, Kopalgasse 51 und 53.....	45
6. Objekte, deren Denkmalschutzstatus einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen wäre.....	53
6.1 Gasdruckregelgebäude Währing, Wien 9, U6-Station Nußdorfer Straße	53
6.2 Wohnhaus in Floridsdorf, Wien 21, Justgasse 1 - 7/Berzeliusplatz 2	57
7. Zusammenfassung der Empfehlungen	59

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Verwaltungsgebäude - Außenansicht 1	25
Abbildung 2: Verwaltungsgebäude - Außenansicht 2	25
Abbildung 3: Verwaltungsgebäude - Außenansicht 3	26
Abbildung 4: Technisches Kompetenzzentrum - Außenansicht 1	27
Abbildung 5: Technisches Kompetenzzentrum - Innenansicht 1	27
Abbildung 6: Technisches Kompetenzzentrum - Innenansicht 2	28
Abbildung 7: "Wohnhaus" - Außenansicht	29
Abbildung 8: "Wohnhaus" - Stiegenhaus	30
Abbildung 9: "Wohnhaus" - Leerstehender Büroraum	30
Abbildung 10: Wasserturm - Außenansicht.....	32
Abbildung 11: Wasserturm - Innenansicht	32

Tabelle 1: Verkauf denkmalgeschützter Gebäude am ehemaligen Gaswerk Leopoldau für die Jahre 2016 und 2017.....	36
Abbildung 12: Umspannwerk Favoriten - Außenansicht 1	39
Abbildung 13: Umspannwerk Favoriten - Außenansicht 2 Innenhof	39
Abbildung 14: Umspannwerk Favoriten - Außenansicht 3	40
Abbildung 15: Umspannwerk Favoriten - Leerstehender Büroraum	40
Abbildung 16: Umspannwerk Favoriten - Innenansicht 1.....	41
Abbildung 17: Umspannwerk Favoriten - Innensicht 2.....	41
Abbildung 18: Umspannwerk Favoriten - Innensicht 3.....	42
Abbildung 19: Wohnhaus, Wien 11, Kopalgasse 51-53 - Außenansicht	48
Tabelle 2: Vereinfachte Gewinn- und Verlustrechnung aus der Vermietung des Wohnhauses in Wien 11, Kopalgasse 51 und 53, für die Jahre 2015 bis 2017.....	49
Abbildung 20: Gasdruckregelgebäude Währing - Außenansicht 1	55
Abbildung 21: Gasdruckregelgebäude Währing - Außenansicht 2	55
Abbildung 22: Gasdruckregelgebäude Währing - Innenansicht.....	56

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
BG	Bundesgesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
bzw.	beziehungsweise
DMSG.....	Denkmalschutzgesetz
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro
EURIBOR	Euro Interbank Offered Rate
exkl.	exklusive
EZ.....	Einlagezahl
FN.....	Firmenbuchnummer
gem.	gemäß
GmbH & Co KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft

GmbH, Ges.m.b.H, m.b.H., mbh...	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
Gst.Nr.	Grundstücksnummer
Gst.Nrn.	Grundstücksnummern
GWG 2011.....	Gaswirtschaftsgesetz 2011
http	Hypertext Transfer Protocol
https.....	Hypertext Transfer Protocol Secure
inkl.	inklusive
KA.....	Kontrollamt
Kfz	Kraftfahrzeug
KG	Katastralgemeinde
kV	Kilovolt
lt.....	laut
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio. EUR	Millionen Euro
MRG	Mietrechtsgesetz
Nr.....	Nummer
Nrn.....	Nummern
o.a.	oben angeführt
PDF	Portable Document Format
Pkt.	Punkt
Pr.Z.....	Präsidialzahl
rd.	rund
s.....	siehe
SAP PM.....	SAP Plant Maintenance (Instandhaltung)
StRH.....	Stadtrechnungshof
Tab.	Tabelle
u.a.	unter anderem
U6.....	U-Bahn Linie 6
UGB.....	Unternehmensgesetzbuch
USt	Umsatzsteuer

Wien Energie Gasnetz GmbH	WIEN ENERGIE Gasnetz GmbH
Wien Energie GmbH.....	WIEN ENERGIE GmbH
Wien Energie Stromnetz GmbH ...	WIEN ENERGIE Stromnetz GmbH
Wiener Linien GmbH & Co KG	WIENER LINIEN GmbH & Co KG
Wiener Netze GmbH	WIENER NETZE GmbH
Wiener Stadtwerke GmbH.....	WIENER STADTWERKE GmbH
Wiener Stadtwerke Vermögens- verwaltung GmbH.....	WIENER STADTWERKE Vermögensverwaltung GmbH
Wiengas GmbH	WIENGAS GmbH
Wienstrom GmbH.....	WIENSTROM GmbH
WStV	Wiener Stadtverfassung
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaus- sanierungsgesetz
www.....	World Wide Web
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

LITERATURVERZEICHNIS

Homepage des Bundesdenkmalamtes, <https://bda.gv.at/>; <https://bda.gv.at/de/rechtliche-grundlagen>, 11. Juni 2018.

Umspannwerk Favoriten, <http://www.dasrotewien.at/seite/umspannwerk-favoriten>, 30. Mai 2018.

Umspannwerk Michelbeuern, https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_denkmalgesch%3C%BCtzen_Objekte_in_Wien/Alsergrund, 30. Mai 2018.

Homepage des Bundesdenkmalamtes, https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Denkmalverzeichnis/Oesterreich_PDF/Wien_2018.pdf, 18. Juni 2018.

Homepage des Bundesdenkmalamtes, https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Verordnungen/Wien/Verordnung_Wien_9_-Alsergrund.pdf, 18. Juni 2018.

Homepage des Bundesdenkmalamtes, https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Verordnungen/Wien/Verordnung_Wien_21_-_Floridsdorf.pdf, 18. Juni 2018.

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Der Stadtrechnungshof Wien prüfte die Gebarung der Wiener Netze GmbH im Hinblick auf denkmalgeschützte Gebäude.

Ziel der Prüfung war im Wesentlichen die Darstellung des Verwendungszweckes der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude samt deren allfälliger Verwertung durch Veräußerung. Der Schwerpunkt der Prüfung lag in der Erfassung sämtlicher Mieterlöse eines unter Denkmalschutz stehenden Wohnhauses sowie in der Darstellung der Sanierungs- und Instandhaltungsaufwendungen aller denkmalgeschützten Gebäude.

Die laufenden Betriebskosten der Nutzung waren hingegen nicht Gegenstand der Prüfung. Weiteres Nichtziel der Prüfung war die technische Beurteilung der denkmalgeschützten Gebäude. Ferner war der in Abwicklung befindliche Verkaufsprozess der Liegenschaften samt denkmalgeschützter Gebäude des ehemaligen Gaswerkes Leopoldau von der Prüfung nicht umfasst.

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

1.2 Prüfungszeitraum

Der Betrachtungszeitraum umfasste die Kalenderjahre 2015 bis 2017. Das Eröffnungsgespräch mit dem geprüften Unternehmen fand am 12. März 2018 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 4. September 2018 durchgeführt.

1.3 Prüfungshandlungen

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten Quartal des Jahres 2018. Sie umfasste Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen sowie Interviews bei der Wiener Netze GmbH. Der Stadtrechnungshof Wien

führte im Zuge seiner Prüfungshandlungen am 14. Mai 2018 auch Vor-Ort-Besichtigungen einiger ausgewählter denkmalgeschützter Objekte durch. Dabei wurden Betriebsgebäude am Standort Simmering (renovierter Wasserturm, ein verwendetes und ein leerstehendes Verwaltungs- bzw. Bürogebäude sowie das technische Kompetenzzentrum für Lehrlingsschulungen), die Wohnhausanlage in Simmering (Wien 11, Kopalgasse 51 und 53), das Umspannwerk Favoriten (Wien 10, Humboldtgasse 1 bis 5) sowie die Gasdruckregelstation in Währing (U6-Station Nußdorfer Straße) besichtigt.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag der Wiener Netze GmbH festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Der Stadtrechnungshof Wien behandelte einzelne Bereiche des gegenständlichen Themas bereits in seinen Berichten. Insbesondere wurde auf die Berichte "Wien Energie Gasnetz GmbH, Prüfung des Erhaltungszustandes des Wasserturms im Gaswerk Simmering, KA V - GU 220-1/11", "Wiener Netze GmbH, Prüfung des Erhaltungszustandes des Wasserturms im Gaswerk Simmering; Nachprüfung, StRH SWB - 7/16" sowie "Wiener Netze GmbH, Bauwirtschaftliche Prüfung des Umbaus des Wasserturms im Gaswerk Simmering, StRH VIII - 2/17" hingewiesen.

Hinsichtlich des Verwertungsprozesses der denkmalgeschützten Gebäude im ehemaligen Gaswerk Leopoldau verwies der Stadtrechnungshof Wien auf seinen Bericht "wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, MA 69 und Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH; Prüfung betreffend Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit von Bauträgerauswahlverfahren, Prüfungsersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV vom 6. Dezember 2016, StRH SWB - 13/16". Weiters verwies der Stadtrechnungshof Wien auf seinen Bericht "Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH, Prüfung des Sanierungskonzepts für die Altlast W 20, Bauprojekt "Neu Leopoldau", Prüfungsersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV vom 21. Dezember 2016, StRH VI - 15/16".

2. Wiener Netze GmbH: Historie zur Gesellschaftswerdung, Unternehmensgegenstand und organisatorische Verhältnisse

2.1 Historie zur Gesellschaftswerdung

2.1.1 Die Anfänge des städtischen Gaswerkes in Wien gehen auf das Jahr 1893 zurück, in dem eine Jury der Gemeinde Wien ein Projekt für die Erbauung der eigenen städtischen Gasanstalten auswählte. Im Oktober 1896 fasste der Gemeinderat die erforderlichen Beschlüsse zum Bau des städtischen Gaswerkes Simmering, das in den Jahren 1896 bis 1899 errichtet wurde. Ab 1909 erfolgte der Bau des zweiten städtischen Gaswerkes in Leopoldau, das die Vororte versorgen sollte und im Dezember des Jahres 1911 in Betrieb genommen wurde.

Im Jahr 1914 wurden die Gaswerke Simmering und Leopoldau durch eine Hochdruckleitung verbunden. In den Jahren 1966 (Simmering) und 1969 (Leopoldau) wurde die klassische Gaserzeugung aus Steinkohle eingestellt, weswegen die städtischen Gaswerke die Einleitung und Verteilung von Erdgas übernahmen. Zur Sicherung der Versorgung Wiens wurde in der nunmehrigen 125-jährigen Geschichte des Unternehmens das Rohrnetz laufend erweitert sowie diverse Betriebs- und Wohngebäude errichtet.

2.1.2 Der Gemeinderat beschloss am 11. Mai 1900 den Bau eines städtischen Elektrizitätswerkes in Simmering. Ab dem 1. Juli 1914 verfügte die Gemeinde Wien über ein Monopol der Stromerzeugung. Neben der Stadt Wien wurden daher auch diverse Umlandgemeinden sowie Industriebetriebe im Umland mit Strom versorgt. Ab dem Jahr 1924 erfolgte die Elektrifizierung der Stadtbahn. Ab dem Jahr 1930 wurde in der damaligen Direktion in Wien 9, Mariannengasse 4 - 6, ein Lastverteiler eingerichtet.

In den Jahren 1962 bis 1970 wurden in Simmering Blockkraftwerke errichtet, wobei Mitte 1965 die Umstellung von Gleich- auf Wechselstrom abgeschlossen wurde. Im Jahr 1972 erfolgte der Grundsatzbeschluss zum Bau des Gasturbinenkraftwerkes Leopoldau. Mit der Versorgung von Fernwärmelieferungen aus Simmering in das Netz der Heizbetriebe Wien wurde im Jahr 1980 begonnen.

2.1.3 Am 1. Jänner 1949 erfolgte auf Basis eines Gemeinderatsbeschlusses vom 23. Dezember 1948 der Zusammenschluss der Gaswerke mit den Elektrizitätswerken sowie den Verkehrsbetrieben zu den "Wiener Stadtwerken".

2.1.4 Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17. Dezember 1998, Pr.Z. 86/98-GFWWST, wurde die Überführung der operativen Tätigkeiten der bisherigen magistrats-internen Betriebe der Unternehmung Wiener Stadtwerke in den ausgegliederten Wiener Stadtwerke-Konzern festgelegt. Im darauffolgenden Jahr wurde die tatsächliche Ausgliederung der Unternehmung Wiener Stadtwerke vorgenommen. Am 31. Mai 1999 erfolgte u.a. die Einbringung der Wienstrom GmbH und der Wiengas GmbH im Weg der Gesamtrechtsnachfolge gem. § 3 Abs. 1 und 2 BG über Maßnahmen anlässlich der Ausgliederung der Wiener Stadtwerke, BGBl. I Nr. 68/1999, mit Wirkung vom 12. Juni 1999.

Mit Gesellschaftsvertrag vom 2. September 1998 wurden die Wiengas GmbH sowie die Wienstrom GmbH gegründet. Die Gründung der Heizbetriebe Wien Gesellschaft m.b.H. erfolgte mit Gesellschaftsvertrag vom 22. Jänner 1969, deren Firmenwortlaut in späteren Jahren auf Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. umbenannt wurde.

2.1.5 Im Jahr 2003 wurde die Wiengas GmbH in Wien Energie Gasnetz GmbH umbenannt. Durch Umstrukturierungen mittels Umgründungen im Jahr 2005 im Energiebereich des Wiener Stadtwerke-Konzerns wurde die Wien Energie Stromnetz GmbH gegründet, ein Teilbetrieb der Wienstrom GmbH abgespalten und in die neu gegründete Wien Energie Stromnetz GmbH eingebracht. Im Jahr 2011 kam es zu weiteren Umstrukturierungen und Umgründungen im Wiener Stadtwerke-Konzern, sodass ab diesem Zeitpunkt das Stromnetz samt den dazugehörigen Betriebs- und Wohngebäuden von der Wien Energie Stromnetz GmbH und das Gasnetz samt den dazugehörigen Betriebs- und Wohngebäuden von der Wien Energie Gasnetz GmbH betrieben wurden.

2.1.6 Mitte des Jahres 2013 fanden die bislang letzten Umstrukturierungen in Form von umfangreichen Umgründungen im Wiener Stadtwerke-Konzern mit rückwirkendem Umgründungstichtag 31. Dezember 2012 statt, aus denen die nunmehrige Wiener Netze

GmbH hervorging. Mit Verschmelzungsvertrag vom 17. Juni 2013 wurde die Wien Energie Gasnetz GmbH als übertragende Gesellschaft mit der Wien Energie Stromnetz GmbH als übernehmende Gesellschaft verschmolzen. Die Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. wurde als übertragende Gesellschaft mit der Wien Energie GmbH als übernehmende Gesellschaft verschmolzen. Mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 18. Juni 2013 wurden das primäre Fernwärmenetz und das passive Telekommunikationsnetz aus der Wien Energie GmbH in die Wien Energie Stromnetz GmbH abgespalten. Die Wien Energie Stromnetz GmbH wurde anschließend in Wiener Netze GmbH umbenannt und ihr Gesellschaftsvertrag hinsichtlich des Firmenwortlautes sowie des Unternehmensgegenstandes neu gefasst.

Die Wiener Netze GmbH betreibt somit ab diesem Zeitpunkt ein Stromnetz (Frei- und Kabelleitungen in verschiedenen Spannungsbereichen von 1 kV bis 380 kV), ein Gasnetz (getrennt nach Hoch- und Niederdruck) und ein Fernwärmenetz (Primärnetz) in Wien und einigen umliegenden Gemeinden sowie ein Telekommunikationsnetz in Wien. Mit dem Betrieb dieser vier Netzbereiche sind auch die betriebszugehörigen Betriebs- und Wohngebäude umfasst, die im nunmehrigen Eigentum der Wiener Netze GmbH stehen.

2.1.7 Abschließend hielt der Stadtrechnungshof Wien fest, dass die nunmehrige Wiener Netze GmbH mit Gesellschaftsvertrag vom 2. September 1998 unter dem damaligen Firmenwortlaut Wienstrom GmbH gegründet wurde und im Firmenbuch unter der FN 174300z eingetragen ist. Ihr Stammkapital beträgt 130 Mio. EUR und wurde zur Gänze einbezahlt. Die derzeitige Betriebsstruktur basierte auf den o.a. Umstrukturierungen und Umgründungen im Energiebereich des Wiener Stadtwerke-Konzerns. Als Gesellschafterinnen fungieren die Wiener Stadtwerke GmbH mit 99,9966 % und die Wiener Stadtwerke Vermögensverwaltung GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Wiener Stadtwerke GmbH, mit 0,0034 %.

2.2 Unternehmensgegenstand der Wiener Netze GmbH laut aktuellem Gesellschaftsvertrag

Gemäß dem letztgültigen Gesellschaftsvertrag vom 13. Februar 2018 umfasst der Gegenstand des Unternehmens u.a.

- die Errichtung, die Instandhaltung, den Ausbau und den Betrieb von Stromnetzen (Verteilernetze),
- die Speicherung, die Verteilung und die Fernleitung von Erdgas im Sinn des GWG 2011 und die Errichtung und den Betrieb der hierfür erforderlichen Anlagen und Netze,
- die Errichtung und Instandhaltung von Kommunikationseinrichtungen und Kommunikationslinien,
- die Errichtung und Instandhaltung von Fernwärmeversorgungsleitungsnetzen und Fernwärmeverteilungsanlagen,
- die Veräußerung, die Verpachtung und die Vermietung beweglicher und unbeweglicher Güter sowie die Durchführung von mit diesen Tätigkeiten im Zusammenhang stehenden Leasinggeschäften und Dienstleistungen,
- die Immobilienverwaltung und
- die Führung von Museen.

2.3 Gesellschaftsrechtliche Verhältnisse

2.3.1 Bei der Wiener Netze GmbH handelt es sich um eine große Kapitalgesellschaft, in der obligatorisch ein Aufsichtsrat eingerichtet ist.

2.3.2 In § 30j Abs. 5 GmbHG sind jene Geschäfte geregelt, die einer vorherigen Zustimmung durch den Aufsichtsrat bedürfen. Als zustimmungspflichtige Geschäfte sind u.a. der Erwerb, die Veräußerung und die Belastung von Liegenschaften, soweit dies nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehört, zu qualifizieren. Die Aufnahme von Anleihen, Darlehen und Krediten, die einen bestimmten Betrag im Einzelnen oder insgesamt in einem Geschäftsjahr übersteigen, sowie Investitionen, die bestimmte Anschaffungskosten im Einzelnen oder insgesamt in einem Geschäftsjahr übersteigen, sind ebenfalls zustimmungspflichtige Geschäfte.

Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen ist eine Geschäftsordnung des Aufsichtsrates von diesem zu beschließen und durch einen Gesellschafterbeschluss genehmigen zu lassen.

Der Aufsichtsrat der Wiener Netze GmbH hatte zuletzt mit Zustimmung der Gesellschafterinnen vom 9. Jänner 2018 in seiner Sitzung vom 11. Dezember 2017 eine Geschäftsordnung erlassen. Analog den o.a. gesetzlichen Bestimmungen beinhaltet die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat für jene Rechtsgeschäfte, die vor ihrer Vornahme seiner Zustimmung bedürfen, entsprechende Regelungen. Für die im GmbHG genannten Geschäfte sind Betragsgrenzen festgesetzt worden. Allerdings enthält die Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat keine Sonderbestimmungen für unter Denkmalschutz stehende bewegliche und unbewegliche Gegenstände, wodurch deren allgemeinen Bestimmungen zur Anwendung gelangen.

2.3.3 Nach der mit Generalversammlungsbeschluss vom 24. Februar 2015 genehmigten aktuellen Geschäftsordnung für die Geschäftsführung der Wiener Netze GmbH, sind die Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer an den in der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates enthaltenen Katalog zustimmungspflichtiger Rechtsgeschäfte gebunden. Darüber hinaus bedürfen einige Rechtsgeschäfte bzw. Maßnahmen der vorherigen Zustimmung durch die Generalversammlung. Allerdings enthält auch die Geschäftsordnung der Geschäftsführung keine Sonderbestimmungen für denkmalgeschützte Gebäude, wodurch deren allgemeinen Bestimmungen zur Anwendung gelangen.

3. Gesetzliche Vorgaben zum Denkmalschutz

3.1 Rahmenbedingungen

3.1.1 Hinsichtlich aller folgenden Ausführungen zu den Rahmenbedingungen und gesetzlichen Bestimmungen verwies der Stadtrechnungshof Wien auch auf die Homepage des Bundesdenkmalamtes (<https://bda.gv.at/>; <https://bda.gv.at/de/rechtliche-grundlagen>, 11. Juni 2018).

3.1.2 Gemäß den Bestimmungen des DMSG fallen unter den Begriff "Denkmal" von Menschen geschaffene bewegliche und unbewegliche Gegenstände (einschließlich

Überresten und Spuren gestaltender menschlicher Bearbeitung sowie künstlich errichteter oder gestalteter Bodenformationen) von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Unter dem Begriff "Denkmal" werden daher nicht nur Gebäude und Baulichkeiten samt Bestandteilen und Zubehör oder Teile davon verstanden, sondern auch Gruppen von unbeweglichen Gegenständen (Ensembles) und Sammlungen von beweglichen Gegenständen, welche wegen ihres geschichtlichen, künstlerischen oder kulturellen Zusammenhanges ein erhaltenswertes Ganzes bilden. Mehrheiten unbeweglicher oder beweglicher Denkmäler, die bereits von ihrer ursprünglichen oder späteren Planung und/oder Ausführung her als im Zusammenhang stehend hergestellt wurden, gelten dabei als Einzeldenkmal.

3.1.3 Um z.B. ein Gebäude unter Denkmalschutz stellen zu können, muss ein öffentliches Interesse an dessen Erhaltung bestehen. Dies ist gegeben, wenn es sich bei dem Gebäude aus überregionaler oder vorerst auch nur regionaler (lokaler) Sicht um ein Kulturgut handelt, dessen Verlust eine Beeinträchtigung des österreichischen Kulturbestandes in seiner Gesamtsicht hinsichtlich Qualität sowie ausreichender Vielzahl, Vielfalt und Verteilung bedeuten würde. Die Erhaltung umfasst im Sinn des DMSG die Bewahrung von Denkmälern vor Zerstörung, Veränderung oder Verbringung ins Ausland.

3.1.4 Die Entscheidung, ob an der Erhaltung eines Gebäudes ein öffentliches Interesse besteht, obliegt dem Bundesdenkmalamt. Bei der Feststellung darüber wird der Zustand des Gebäudes zum Zeitpunkt des Rechtswirksamwerdens der Unterschutzstellung herangezogen. Für den Fall, dass nur Teile eines Gebäudes geschützt werden (Teilunterschutzstellung), umfasst der Denkmalschutz, um eine denkmalgerechte Erhaltung der geschützten Teile zu ermöglichen, auch die übrigen Teile. Durch die Unterschutzstellung eines Gebäudes werden alle seine Bestandteile und das Zubehör sowie alle mit dem Gebäude verbundenen Teile in den Denkmalschutz einbezogen. Kein öffentliches Interesse an der Erhaltung liegt vor, wenn sich das Gebäude im Zeitpunkt der Unterschutzstellung in einem Zustand befindet, indem eine Instandsetzung überhaupt nicht mehr möglich ist oder mit so großen Veränderungen in der Substanz verbunden wäre,

wodurch die Bedeutung als Denkmal nicht mehr in ausreichendem Maß vorliegen würde.

3.2 Unterschutzstellung von Gebäuden

Wie bereits erwähnt, muss bei der Unterschutzstellung ein öffentliches Interesse an der Erhaltung des Gebäudes bestehen und der Zustand zum Zeitpunkt des Rechtswirkksamwerdens der Unterschutzstellung den gesetzlichen Kriterien entsprechen. Die Unterschutzstellung von Denkmälern kann einerseits kraft gesetzlicher Vermutung und andererseits durch Verordnung oder durch Bescheid erfolgen. Die Unterschutzstellung durch Verordnung sowie die Unterschutzstellung von unbeweglichen Denkmälern durch Bescheid ist über Mitteilung des Bundesdenkmalamtes im Grundbuch von Amts wegen ersichtlich zu machen. Das Bundesdenkmalamt hat weiters seit 30. Juni 2010 eine Liste über jene unbeweglichen Denkmäler, die aufgrund eines rechtskräftigen Bescheides oder durch Verordnung unter Denkmalschutz stehen, zu führen. Diese Liste ist jedes Jahr mit Stichtag 1. Jänner durch Neubearbeitung zu aktualisieren.

3.2.1 Vorläufige Unterschutzstellung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen kraft gesetzlicher Vermutung

Diese Art der Unterschutzstellung bezieht sich auf Denkmäler, die sich im alleinigen oder überwiegenden Eigentum des Bundes, eines Landes, anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften, Anstalten, Fonds sowie gesetzlich anerkannten Kirchen oder Religionsgesellschaften befinden. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse am Gegenstand vermutet. Das Denkmal steht dabei so lange unter Schutz, bis das Bundesdenkmalamt auf Antrag einer Partei oder von Amts wegen eine bescheidmäßige Entscheidung über das tatsächliche Vorliegen des öffentlichen Interesses getroffen hat. Die freiwillige Veräußerung von Denkmälern, die kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz stehen, bedarf gemäß DMSG der Bewilligung des Bundesdenkmalamtes. Werden derartige Denkmäler ohne Bewilligung des Bundesdenkmalamtes freiwillig veräußert, sodass daran zumindest zur Hälfte Eigentum von einem nicht o.a. Personenkreis entsteht, unterliegen sie dennoch den diesbezüglichen Bestimmungen.

3.2.2 Vorläufige Unterschutzstellung durch Verordnung

Gemäß den Bestimmungen des § 2a Abs. 1 DMSG wird das Bundesdenkmalamt ermächtigt, unbewegliche Denkmäler, die kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz stehen, durch Verordnung unter die Bestimmungen dieses Paragraphen zu stellen. Für die solcherart festgestellten Denkmäler gilt weder die Beendigung der Unterschutzstellung gem. § 2 Abs. 4 DMSG noch eine Beschränkung der Veräußerung gem. § 6 Abs. 1 DMSG. In diesem Fall genügt für eine Unterschutzstellung die Wahrscheinlichkeit, dass das tatsächliche Bestehen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung in einem späteren individuellen Verwaltungsverfahren zu erwarten ist.

Die Verordnung hat in genauer und unverwechselbarer Weise die Denkmäler zu bezeichnen und hat wenigstens die topografischen und grundbücherlichen Daten der Denkmäler zu enthalten. Vor Erlassung der Verordnung hat das Bundesdenkmalamt deren beabsichtigten Inhalt zumindest den jeweiligen Eigentümerinnen bzw. Eigentümern, den Landeshauptfrauen bzw. Landeshauptmännern und den Bürgermeisterinnen bzw. Bürgermeistern des Gebietes, indem sich das Denkmal befindet, zur Kenntnis zu bringen und Gelegenheit zu geben, sich innerhalb von sechs Monaten dazu zu äußern. Die Verordnungen sind im Verordnungsblatt für die Dienstbereiche der Bundesministerien für Unterricht und kulturelle Angelegenheiten/Wissenschaft und Verkehr sowie im Amtsblatt zur Wiener Zeitung zu verlautbaren.

Nach erfolgter Unterschutzstellung durch Verordnung sind sämtliche Eigentümerinnen bzw. Eigentümer zu benachrichtigen, da nunmehr ein konkretes öffentliches Interesse besteht. Die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer können jederzeit ein nachprüfendes Feststellungsverfahren, in dem geprüft wird, ob ein öffentliches Interesse an der Erhaltung in der Verordnung zu Recht angenommen wurde, beantragen. Über derartige Anträge hat das Bundesdenkmalamt binnen zwei Jahren zu entscheiden.

3.2.3 Unterschutzstellung durch Bescheid

Bei Gebäuden, die weder kraft gesetzlicher Vermutung noch durch Verordnung unter Denkmalschutz stehen, gilt ein öffentliches Interesse an ihrer Erhaltung erst dann als gegeben, wenn dieses vom Bundesdenkmalamt durch Bescheid festgestellt worden ist

(§ 3 Abs. 1 DMSG). Die Ermittlung des öffentlichen Interesses erfolgt dabei in einem Verwaltungsverfahren. Im Bescheid sind das Denkmal in unverwechselbarer Weise zu bezeichnen und der Umfang der Unterschutzstellung zu beschreiben.

3.3 Auswirkungen des Denkmalschutzes, Denkmalschutzpflichten

3.3.1 Bei unter Schutz stehenden Gebäuden ist die Zerstörung sowie jede Veränderung, die den Bestand (Substanz), die überlieferte (gewachsene) Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinflussen könnte, ohne Bewilligung des Bundesdenkmalamtes verboten. Gemäß den denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen ist einer Zerstörung auch der allmähliche Verfall durch Unterlassung unbedingt notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen gleichzusetzen. Diese sind von den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern (Verantwortlichen) jedoch nur dann durchzuführen, wenn es sich um insgesamt zumutbare Maßnahmen handelt, deren Beseitigung keine oder nur geringe Geldmittel erfordert.

3.3.2 Handelt es sich jedoch um unbedingt notwendige Absicherungsmaßnahmen, die bewilligungspflichtige Handlungen umfassen, können diese bei Gefahr im Verzug ohne vorherige Zustimmung des Bundesdenkmalamtes erfolgen, sind aber gleichzeitig diesem anzuzeigen. Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen im üblichen notwendigen Umfang an unbeweglichen Denkmälern müssen dem Bundesdenkmalamt zwei Monate vor Arbeitsbeginn schriftlich oder mündlich angezeigt werden. Dabei beträgt die Entscheidungsfrist des Bundesdenkmalamtes sechs Wochen. Eine nicht rechtzeitige Entscheidung kann jedoch nicht als Genehmigung gewertet werden.

3.3.3 Die Veräußerung von bescheidmäßig oder durch Verordnung unter Schutz gestellten Denkmälern ist dem Bundesdenkmalamt innerhalb von zwei Wochen unter Namhaftmachung der Erwerberin bzw. des Erwerbers anzuzeigen. Die Veräußernden sind weiters verpflichtet, die Erwerbenden über die Denkmaleigenschaft aufzuklären. Der Denkmalschutz wird durch die Veräußerung bzw. durch den Eigentumswechsel nicht berührt.

3.3.4 Der Denkmalschutz bleibt für unter Schutz gestellte Gebäude grundsätzlich so lange bestehen, bis das Bundesdenkmalamt von Amts wegen oder über Antrag der Eigentümerin bzw. des Eigentümers oder der Landeshauptfrau bzw. des Landeshauptmannes bescheidmäßig festgestellt hat, dass an der Erhaltung kein oder nur mehr eingeschränktes Interesse besteht (Denkmalschutzaufhebungsverfahren).

3.3.5 Zur Vermeidung der Gefährdung und Beeinträchtigung des Bestandes oder Erscheinungsbildes von unbeweglichen Denkmälern durch Veränderung in ihrer Umgebung (z.B. durch Anbringen von Reklameschildern, Schaukästen, Aufschriften) hat die Bezirksverwaltungsbehörde auf Antrag des Bundesdenkmalamtes oder bei Gefahr im Verzug von Amts wegen Verbote zu erlassen. Diese Verbote und Anordnungen sind durch Verordnung bei unbestimmtem Personenkreis andernfalls durch Bescheid zu erlassen.

4. Immobilienverwaltung der Wiener Netze GmbH im Hinblick auf die denkmalgeschützten Gebäude

4.1 Überblick

4.1.1 Im Eigentum der Wiener Netze GmbH befindet sich eine Vielzahl von Grundstücken, wobei nur ein geringer Anteil der darauf befindlichen Gebäude unter Denkmalschutz steht. Dabei dienen - wie im gegenständlichen Bericht aufgezeigt - einige unmittelbar dem Betriebszweck der Wiener Netze GmbH. Diesbezüglich waren die prüfungsgegenständlichen Verwaltungs- und Bürogebäude sowie Umspannwerke und Gasdruckregelstationen zu nennen.

Eine Sonderstellung im Sachanlagevermögen der Wiener Netze GmbH nehmen das denkmalgeschützte Wohnhaus in Simmering (s. Pkt. 5.5) sowie das Wohnhaus in Floridsdorf (s. Pkt. 6.2) ein. Diese dienten zum Zeitpunkt der Einschau zwar nicht unmittelbar deren Betriebszweck, waren jedoch aus der Historie der Gesellschaft als Arbeiterwohnhäuser errichtet worden.

4.1.2 Die Wiener Netze GmbH wies in ihren Bilanzen jeweils zum Stichtag 31. Dezember unter dem Bilanzposten Sachanlagen "Grundstücke, grundstücksgleiche

Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund" für das Geschäftsjahr 2015 einen Betrag von rd. 514,84 Mio. EUR aus. Für das Geschäftsjahr 2016 betrug dieser Posten rd. 665,72 Mio. EUR und für das Geschäftsjahr 2017 rd. 650,31 Mio. EUR.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte in diesem Zusammenhang fest, dass die denkmalgeschützten Gebäude z.T. bereits zur Gänze abgeschrieben waren und daher kaum nennenswerte diesbezügliche Buchwerte in den Sachanlagen ausgewiesen waren. Die Erhöhungen der Buchwerte in den Vorjahren resultierten ausschließlich aus vorgenommenen Sanierungsmaßnahmen, um die Nutzung dieser denkmalgeschützten Gebäude weiterhin zu ermöglichen.

4.2 Immobilienverwaltung

4.2.1 Für den Gebäudebetrieb und die Gebäudeverwaltung ist in der Wiener Netze GmbH eine eigene Immobilienabteilung eingerichtet. Diese ist u.a. für die Post- und Zutrittsverwaltung zuständig. Darunter fallen beispielsweise die zentrale Verwaltung aller Schlüssel und Schließsysteme, die Leitung und Organisation des Portier- und Empfangsdienstes am Campus Wiener Netze sowie der Streifendienste am Campus Wiener Netze und Gaswerk Leopoldau. Weiters ist diese Abteilung für die Wartung und Instandhaltung der Aufzüge und Brandschutztüren und als so genannte Objektmanagerin u.a. für die Führung der Stammdatenverwaltung (Flächen und Belegung) aller Objekte samt dem Bescheid-, Dokumenten- und Auflagenmanagement zuständig. Zum Aufgabenbereich zählt weiters die Steuerung von Veränderungsprozessen, wie Ein-, Aus- und Umzüge samt technischer Veränderungen an den Arbeitsplätzen, die Koordination aller Dienstleistungen für den Objektbetrieb sowie die Betreuung und Weiterentwicklung des Leit- und Orientierungssystems. Außerdem plant und verfolgt die Abteilung die Ausführung wiederkehrender Überprüfungen, Inspektionen sowie Wartungen und betreut die Störungshotline "Gebäudeservice" bei der Wiener Netze GmbH. Im Sinn der allgemeinen Dienste stellt sie u.a. Hausarbeiterdienste für Umzüge und Veranstaltungen bereit und kümmert sich um das Reinigungsmanagement sowie die Schädlingsbekämpfung.

In den Zuständigkeitsbereich der Immobilienabteilung fiel somit grundsätzlich auch die Verwaltung der denkmalgeschützten Gebäude, die im Eigentum der Wiener Netze GmbH stehen. Die denkmalgeschützten Umspannwerke und Gasdruckregelstationen wurden aus betrieblichen Gründen von der technischen Abteilung für Infrastruktur verwaltet. Für die Verwaltung des im Eigentum stehenden denkmalgeschützten Wohnhauses in Simmering schloss die Wiener Netze GmbH mit ihrem Schwesterunternehmen Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. einen entsprechenden Verwaltungsvertrag ab (s. Pkt. 5.5.2).

4.2.2 Die Wiener Netze GmbH verwaltet ihre Immobilien mittels der Facilitymanagement-Software "pit-FM", wodurch eine zentrale Verwaltung sämtlicher Informationen zu allen Liegenschaften und Gebäuden ermöglicht wird. Darin werden alle Liegenschaften und Gebäude mit ihren Stammdaten flächenmäßig dargestellt. Gebäude werden grundsätzlich über Brutto- und Nettogeschoßflächen sowie Flächenarten verwaltet und den Räumen werden Mitarbeitende zugeordnet. Damit erfolgt auch eine Abbildung von Kostenstellen in dieser Facilitymanagement-Software. Weiters wird über die Gebäudeklassifizierung darin erfasst, ob das jeweilige Gebäude dem Denkmalschutz unterliegt. Für den Gebäudebetrieb und die Gebäudeverwaltung sind alle wartungs- und instandhaltungspflichtigen Objekte im SAP PM zu erfassen, wodurch hauptsächlich das technische Facilitymanagement unterstützt wird.

Die Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien in das Facilitymanagement-System zeigte, dass noch nicht sämtliche Liegenschaften und Objekte aus den unter Pkt. 2.1 angeführten Transaktionen in diesem System erfasst waren. Insbesondere handelt es sich dabei um Liegenschaften der ehemaligen Wienstrom GmbH bzw. Wien Energie Stromnetz GmbH. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, sämtliche noch nicht erfassten Liegenschaften in das Facilitymanagement-System einzupflegen, um einen umfassenden Überblick über sämtliche im Bestand befindlichen Liegenschaften und Objekte zu gewährleisten.

4.2.3 Im Zuge der Grundstücksveräußerungen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt "Neu Leopoldau" wurden einige denkmalgeschützte Gebäude im Prüfungszeitraum mitveräußert (s. Pkt. 5.2).

5. Objekte unter Denkmalschutz an den einzelnen Standorten

5.1 Unternehmensstandort in Simmering, Wien 11, Erdbergstraße 236 - Campus Wiener Netze

5.1.1 Unternehmensstandort in Simmering, dem so genannten Campus Wiener Netze (KG Simmering, EZ 3331, Gst.Nrn. .1193/6, .1193/7, .1193/27, Adresse Campus Wiener-Netze-Gasse, ident mit Otto-Herschmann-Gasse 5 und Erdbergstraße 236 und 238).

Laut Grundbuchsauszug vom 6. April 2018 wurde für Objekte des Gaswerkes Simmering auf dem Grundstück .1193/27 der Denkmalschutz zur Erhaltung im öffentlichen Interesse im Jahr 2005 eingetragen, ohne jedoch die einzelnen Objekte zu benennen.

Im Zuge der Einschau legte die Wiener Netze GmbH einen Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 5. September 2003, der an die damalige Wiengas GmbH gerichtet war, vor. Mit diesem Bescheid wurden neun Objekte des Gaswerkes Simmering (Wien 11, Erdbergstraße 236, KG Simmering, EZ 1864, Gst.Nr. .1193/1) unter Denkmalschutz gestellt. Dabei handelte es sich um die Objekte Verwaltung (Objekt Nr. 1), Museum (Objekt Nr. 76), Ammoniakfabrik (Objekt Nr. 47), Ammoniakfabrik (Objekt Nr. 48), Labor (Objekt Nr. 102), Hauptwerkstätte (Objekt Nr. 103), Hauptwerkstätte (Objekt Nr. 116), Wohnhaus (Objekt Nr. 153) und Wasserturm (Objekt Nr. 36). Dieser Bescheid beschrieb einige der o.a. Objekte und hielt abschließend in seiner Begründung Folgendes fest:

"Die Gebäude spiegeln das hohe Selbstverständnis der Energiewirtschaft dieser Zeit wider. Die für die Industriebauweise typische Sichtziegelarchitektur ist nicht nur in den Baukörpern variantenreich durchgestaltet, sondern auch mit zahlreichen Ziergliedern und Dekorelementen versehen. Die übergeordnete gestalterische Verklammerung aller unterschiedlichen Bauwerke im Sinne einer Gesamtanlage wird durch die einheitliche

Verwendung von Materialien und Formelementen (Sichtziegelmauerwerk, Steinsockel, Putzbänder etc.) erreicht."

Die Wiener Netze GmbH legte dem Stadtrechnungshof Wien weiters einen Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 25. Juni 2009 vor, der an die damalige Wien Energie Gasnetz GmbH gerichtet war. Mit diesem war die Bewilligung zum Abbruch dreier denkmalgeschützter Gebäude, nämlich der Objekte Nr. 48 (Ammoniakfabrik), Nr. 102 (Labor) und Nr. 116 (Hauptwerkstätte) auf den Gst.Nrn. .1193/30 (EZ 1864) und .1193/27 (EZ 3331) erteilt worden. Das Bundesdenkmalamt begründete dies damit, dass die Sanierung der Altlast auf dem Gelände des ehemaligen Gaswerkes Simmering zum Schutz des Grundwassers als hochwertige Ressource der Wasserversorgung dringend erforderlich wäre. Der Schutz des Grundwassers stellte gegenüber dem Denkmalschutz ein höherwertiges öffentliches Interesse dar, womit der Abbruch dieser drei Gebäude seitens des Bundesdenkmalamtes in Kauf genommen werden musste.

Im Jahr 2010 wurde das denkmalgeschützte Wohnhaus (Objekt Nr. 153) an eine externe Käuferin bzw. einen externen Käufer veräußert.

5.1.2 Wie den vorne stehenden Ausführungen zu entnehmen ist, standen zum Zeitpunkt der Einschau am Unternehmensstandort Campus Wiener Netze nur noch die folgenden fünf Objekte im Eigentum der Wiener Netze GmbH unter Denkmalschutz:

5.1.2.1 Das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude (Objekt Nr. 1; interne Bezeichnung der Wiener Netze GmbH G02) mit einer bebauten Fläche von rd. 1.080 m² und mit einer Bruttogeschoßfläche von rd. 4.637 m² (Nettogeschoßfläche von rd. 3.646 m²) wurde zum Zeitpunkt der Einschau von der Wiener Netze GmbH als Bürogebäude verwendet.

Abbildung 1: Verwaltungsgebäude - Außenansicht 1



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 2: Verwaltungsgebäude - Außenansicht 2



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 3: Verwaltungsgebäude - Außenansicht 3



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Dieses denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude wurde im Jahr 2003 um rd. 4,68 Mio. EUR saniert. Diese Sanierungsaufwendungen wurden auf dem entsprechenden Sachanlagekonto ordnungsgemäß aktiviert und werden über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Im Prüfungszeitraum 2015 bis 2017 wurden geringe Aufwendungen für Sanierungen oder Instandhaltungen geleistet. Der in den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert für dieses denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude betrug zum Stichtag 31. Dezember 2017 rd. 3,35 Mio. EUR.

5.1.2.2 Das denkmalgeschützte technische Kompetenzzentrum bzw. Schulungszentrum für Lehrlinge (Objekt Nr. 103; interne Bezeichnung der Wiener Netze GmbH G06) mit einer bebauten Fläche von rd. 940 m² und einer Bruttogeschosßfläche von rd. 1.472 m² (Nettogeschosßfläche von rd. 836 m²) wurde zum Zeitpunkt der Einschau als Schulungszentrum für Lehrlinge genutzt.

Abbildung 4: Technisches Kompetenzzentrum - Außenansicht 1



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 5: Technisches Kompetenzzentrum - Innenansicht 1



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 6: Technisches Kompetenzzentrum - Innenansicht 2



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Dieses denkmalgeschützte Gebäude wurde im Jahr 2008 um rd. 3,91 Mio. EUR saniert. Die Sanierungsaufwendungen wurden auf dem entsprechenden Sachanlagekonto ordnungsgemäß aktiviert und werden über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Im Prüfungszeitraum 2015 bis 2017 wurden geringe Aufwendungen für Sanierungen oder Instandhaltungen geleistet. Der in den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert für dieses denkmalgeschützte technische Kompetenzzentrum betrug zum Stichtag 31. Dezember 2017 rd. 3,20 Mio. EUR.

5.1.2.3 Das denkmalgeschützte Gebäude "Eichstelle, Museum" (Objekt Nr. 76; interne Bezeichnung der Wiener Netze GmbH G08) wurde zum Zeitpunkt der Einschau von der Wiener Netze GmbH als Verwaltungsgebäude verwendet.

Im Zuge der Einschau legte die Wiener Netze GmbH einen Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 14. März 2006, adressiert an die Wien Energie Gasnetz GmbH, vor. Mit diesem Bescheid wurde dem Antrag zur Veränderung des Objektes Nr. 76 - Museum - mit der Begründung, dass die wesentlichen Denkmaleigenschaften des Objektes in Substanz und Erscheinung erhalten bleiben würden, stattgegeben. Diese Sanierungsmaßnahmen umfassten die Erneuerung bzw. Instandsetzung der Fassade, der Fenster und des Daches sowie im Innenbereich den Umbau für die Nutzung als Küche.

Dieses denkmalgeschützte Gebäude wurde im Jahr 2017 um rd. 0,50 Mio. EUR aufgrund einer Änderung der bisherigen Nutzung als Betriebsküche zur Nutzung als Zählereichstelle umgebaut. Diese Umbauaufwendungen wurden auf dem entsprechenden Sachanlagekonto ordnungsgemäß aktiviert und werden über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Der in den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert für dieses denkmalgeschützte Gebäude betrug zum Stichtag 31. Dezember 2017 rd. 0,59 Mio. EUR.

5.1.2.4 Das denkmalgeschützte Gebäude "Wohnhaus" (Objekt Nr. 153; interne Bezeichnung der Wiener Netze GmbH G47) war von der Wiener Netze GmbH in der Vergangenheit als Büro verwendet worden, stand allerdings zum Zeitpunkt der Einschau leer.

Abbildung 7: "Wohnhaus" - Außenansicht



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 8: "Wohnhaus" - Stiegenhaus



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 9: "Wohnhaus" - Leerstehender Büroraum



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Dieses denkmalgeschützte Gebäude wurde im Jahr 2012 um rd. 0,12 Mio. EUR revitalisiert. Weiters wurden im Jahr 2014 eine Kellersanierung samt Umbauten um rd. 0,66 Mio. EUR sowie im Jahr 2017 weitere Umbauten um rd. 0,13 Mio. EUR vorgenommen. Aufgrund des Alters des Objektes war dieses Gebäude zuvor bereits voll abgeschrieben gewesen.

Die Sanierungskosten im Gesamtbetrag von rd. 0,91 Mio. EUR wurden auf dem entsprechenden Sachanlagekonto ordnungsgemäß aktiviert und werden über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben. Der in den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert für dieses denkmalgeschützte Gebäude betrug zum Stichtag 31. Dezember 2017 rd. 0,85 Mio. EUR.

Wie der Stadtrechnungshof Wien im Zuge der Vor-Ort-Besichtigung feststellte, stand dieses Gebäude zum Zeitpunkt der Einschau leer. Es wurde daher empfohlen, ein Nutzungskonzept für dieses leerstehende denkmalgeschützte Gebäude zu erarbeiten und in der Folge dieses Gebäude einer adäquaten künftigen Nutzung zuzuführen.

5.1.2.5 Der denkmalgeschützte Wasserturm (Objekt Nr. 36; interne Bezeichnung der Wiener Netze GmbH G52) wurde im Jahr 2013 von der Wiener Netze GmbH general saniert. Diesbezüglich verwies der Stadtrechnungshof Wien noch einmal auf seinen Bericht "Wiener Netze GmbH, Bauwirtschaftliche Prüfung des Umbaus des Wasserturms im Gaswerk Simmering, StRH VIII - 2/17". Darin wurden die Kosten für diese Sanierung mit rd. 1,75 Mio. EUR beziffert.

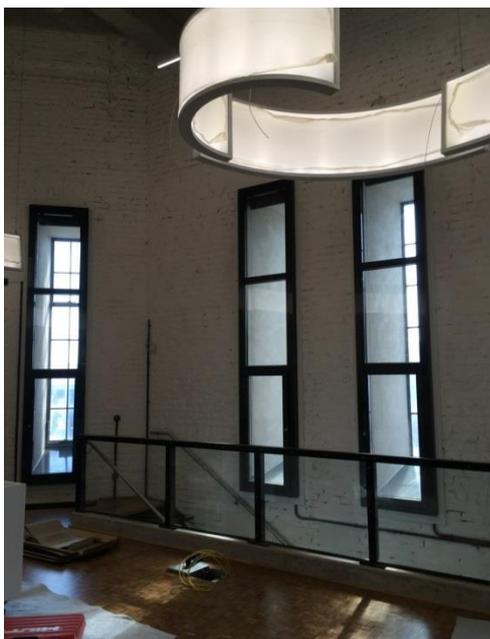
Mit Bescheid vom 29. November 2012, adressiert an die Wien Energie Gasnetz GmbH, bewilligte das Bundesdenkmalamt die Veränderung des denkmalgeschützten Objektes Wasserturm im Gaswerk Simmering. Damit wurden die Fassadensanierung sowie der Abbruch des Stahlwassertanks und der Bestandsdecken samt Stiegen sowie die Herstellung neuer Zwischendecken unter Abwägung der vorgebrachten Sanierungs- und Nutzungsabsichten bewilligt. Die wesentlichen Denkmaleigenschaften des Wasserturms in der Substanz und Erscheinung blieben aufrecht.

Abbildung 10: Wasserturm - Außenansicht



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 11: Wasserturm - Innenansicht



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Im Hinblick auf das im Prüfungszeitraum ausgearbeitete Nutzungskonzept stellte der Stadtrechnungshof Wien bei der Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018 fest, dass am Wasserturm zum Zeitpunkt der Einschau umfangreiche Umbaumaßnahmen stattfanden. Diese betrafen die künftige Nutzung als Seminar- und Tagungsräume, für Workshops, Empfänge sowie für besondere Anlässe. Die Nutzungsänderung erforderte neben den baulichen Maßnahmen zum Ausbau des Erd- und ersten Obergeschoßes auch eine neue Möblierung. Diese baulichen Maßnahmen sowie Investitionen in die Infrastruktur betragen im Prüfungszeitraum 2015 bis 2017 rd. 0,20 Mio. EUR. Dabei handelte es sich um extern und intern angefallene Kosten für den Innenausbau, die Klimaanlage, eine Multimediaausrüstung sowie um Kosten für die Möblierung. Unter Berücksichtigung sämtlicher o.a. Investitionen betrug der Buchwert des denkmalgeschützten Wasserturms zum Stichtag 31. Dezember 2017 rd. 1,80 Mio. EUR.

5.2 Ehemaliges Gaswerk Leopoldau, Wien 21, Pfendlergasse 1

Einleitend verwies der Stadtrechnungshof Wien noch einmal auf seine Berichte "wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung, MA 69 und Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH; Prüfung betreffend Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit von Bauträgerauswahlverfahren, Prüfungsersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV vom 6. Dezember 2016, StRH SWB - 13/16" sowie "Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH, Prüfung des Sanierungskonzepts für die Altlast W 20, Bauprojekt "Neu Leopoldau", Prüfungsersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV vom 21. Dezember 2016, StRH VI - 15/16".

5.2.1 Zur Verwertung der Grundstücke des ehemaligen Gaswerkes Leopoldau gründeten die Grundeigentümerin Wiener Netze GmbH und die Wien Holding GmbH mit Gesellschaftsvertrag vom 12. Jänner 2012 die Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH, an welcher die Wiener Netze GmbH 51 % und die Wien Holding GmbH 49 % der Gesellschaftsanteile halten. Anlässlich der Umstrukturierungen des Immobilienbereiches im Wien Holding-Konzern zu Beginn des Jahres 2013 übertrug die Wien Holding GmbH ihre Gesellschaftsanteile an der Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH an ihre Tochtergesellschaft WSE Wiener Standortentwicklung GmbH.

Gleichzeitig zum Gesellschaftsvertrag schlossen die beiden Gründungsgesellschafterinnen am 12. Jänner 2012 einen Syndikatsvertrag ab, der sämtliche Gesellschaftsanteile an der Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH betraf. Darin wurde das Ziel dieser Gesellschaft mit der Verwertung bzw. Entwicklung der im Eigentum der damaligen Wien Energie Gasnetz GmbH stehenden Liegenschaft im Ausmaß von etwa 135.000 m² an verwertbarer Fläche definiert. Weiteres Ziel war die raschestmögliche Verwertung bzw. Entwicklung der verwertbaren Flächen, wobei jedenfalls zumindest 50 % der Flächen binnen fünf Jahren, spätestens bis zum 31. Dezember 2017 einer Verwertung zuzuführen waren.

Gegenstand des Syndikats war die Festlegung einer einheitlichen Vorgehensweise hinsichtlich des Stimmverhaltens in der Generalversammlung der Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH. Die Vertragsdauer war von der Haltung der Geschäftsanteile durch die beiden Syndikatsmitglieder bestimmt, wobei diese verpflichtet wurden, im Fall der Veräußerung oder unentgeltlichen Übertragung ihrer Geschäftsanteile die Bestimmungen des Syndikatsvertrages auf allfällige Rechtsnachfolgerinnen bzw. Rechtsnachfolger zu übertragen.

Der Syndikatsvertrag enthielt weiters Bestimmungen hinsichtlich der Finanzierung der syndizierten Gesellschaft, der Ausübung des Stimmrechtes bei Gesellschafterbeschlüssen und Syndikatsversammlungen, der zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäfte sowie der Bestellung und Abberufung von Geschäftsführenden. Die Gewinnverteilung, die Übertragung von Geschäftsanteilen, die Vorkaufs- und Aufgriffsrechte, die Gesellschafterleistungen und die Geschäftsverteilung sowie die Geheimhaltung waren ebenfalls in diesem Vertrag geregelt.

Als Abgeltung für ihre Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Verwertung bzw. Entwicklung der Liegenschaft war gemäß den syndikatsvertraglichen Bestimmungen eine Entwicklungs-Fee in der Höhe von 24,-- EUR pro m² verkaufter Nutzfläche zugunsten der Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH vereinbart worden.

5.2.2 Im Zuge der Einschau legte die Wiener Netze GmbH einen Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 22. September 2005 vor, mit dem einige Objekte im ehemaligen Gaswerk Leopoldau, trotz Einwendungen der damaligen Bescheidadressatin Wiengas GmbH, unter Denkmalschutz gestellt wurden. In der Begründung führte das Bundesdenkmalamt nach ausführlicher Beschreibung der unter Denkmalschutz gestellten Objekte wie folgt abschließend aus:

"Die Anlage dokumentiert in ihrer Gesamtheit ein anschauliches und seltenes Beispiel der Entwicklung der Wirtschaftsgeschichte Wiens und auch Österreichs Anfang des 20. Jahrhunderts."

Mit diesem Bescheid wurden das Waag- und Torwächterhaus (Objekt Nr. 28), das Wohnhaus 1 (Nr. 1), das Wohnhaus 2 (Nr. 2), das Magazin (Nr. 96), das Wohnhaus 3 (Nr. 3), die Kfz-Einstellhalle (Nr. 21), das Verwaltungsgebäude (Nr. 6), das Haupt- und Reparatur-Werkstättengebäude (Nr. 81), das Wohlfahrtsgebäude (Nr. 7), das Baumagazin (Nr. 120), das Gasmesserhaus (Nr. 52), das Wohnhaus 4 (Nr. 4), das Wohnhaus 5 (Nr. 5), das Gasflaschenmagazin (Nr. 97), das Gasspürdienst-Gebäude (Nrn. 112, 8 und 94), die Schlosserei (Nr. 83) sowie die Trafostation (Nr. 89) mit Adresse Wien 21, Pfendnergasse 1 (KG Leopoldau, EZ 768, Gst.Nrn. 1643/1, 1643/2, 1643/4, 1643/6, 1643/7, 1643/9, 1643/10 und 1643/11), unter Denkmalschutz gestellt.

Laut Grundbuchsauszug vom 23. Februar 2016 war der Denkmalschutz für die o.a. Gebäude im Grundbuch zu den Grundstücken mit EZ 768, KG Leopoldau, im Jahr 2006 eingetragen worden.

5.2.3 Im Zuge des Verwertungsprozesses des ehemaligen Gaswerkes Leopoldau wurden im Jahr 2016 neun Bauplätze und im April des darauf folgenden Jahres weitere sechs Bauplätze verkauft. Auf einigen dieser verkauften Bauplätze befinden sich auch acht denkmalgeschützte Gebäude, nämlich das Waag- und Torwächterhaus, das Wohnhaus 3, das Verwaltungsgebäude, das Haupt- und Reparatur-Werkstättengebäude, die Schlosserei, das Gasspürdienst-Gebäude, die Trafostation sowie das Wohlfahrtsgebäude.

Die stichprobenweise Einschau in die diesbezüglichen Kaufverträge zeigte, dass die Käuferinnen bzw. Käufer auf die denkmalschutzrechtlichen Verpflichtungen hingewiesen wurden. In einer gesonderten Vertragsbestimmung wurde darauf verwiesen, dass der Käuferin bzw. dem Käufer der Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 22. September 2005 übergeben wurde und dieser bzw. diesem bekannt ist, dass an der Erhaltung der Anlage des Gaswerkes Leopoldau, bestehend aus den im Bescheid genannten Objekten, ein öffentliches Interesse gemäß DMSG tatsächlich gegeben ist. Weiters enthielt jeder Kaufvertrag einen Hinweis, dass der Käuferin bzw. dem Käufer des jeweiligen denkmalgeschützten Gebäudes ein Fassadenbefund vom 8. Oktober 2014 eines akademischen Restaurators sowie eine Bestandserfassung der Fenster vom September 2014 eines weiteren Restaurators übergeben wurden. Auf die Bekanntheit des Zustandes der Fassade und Fenster wurde im jeweiligen Kaufvertrag abschließend verwiesen.

Von den 17 am Areal des ehemaligen Gaswerkes Leopoldau befindlichen unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden waren zum Stichtag 31. Dezember 2017 acht Gebäude verkauft. Jene Grundstücke, auf denen sich die restlichen neun denkmalgeschützten Gebäude befinden.

5.2.4 Die folgende vom Stadtrechnungshof Wien erstellte Tab. gibt einen Überblick über jene in den Jahren 2016 und 2017 verkauften Liegenschaften, auf denen sich acht der denkmalgeschützten Gebäude befinden:

Tabelle 1: Verkauf denkmalgeschützter Gebäude am ehemaligen Gaswerk Leopoldau für die Jahre 2016 und 2017

Kaufvertrag vom	Käuferin bzw. Käufer	Bezeichnung und Größe des Grundstückes	Denkmalgeschützte Gebäude und deren Nutzfläche
17.10.2016	A	Bauplatz F1: 5.988 m ²	Trafostation, 179 m ²
17.10.2016	B	Bauplatz E: 7.468 m ²	Verwaltungsgebäude Hauptwerkstätte Schlosserei, 2.548 m ²
05.04.2017	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft	Bauplatz G1: 4.116 m ²	Waag- und Torwächterhaus Aufseherwohnhaus, 1.077 m ²

Kaufvertrag vom	Käuferin bzw. Käufer	Bezeichnung und Größe des Grundstückes	Denkmalgeschützte Gebäude und deren Nutzfläche
05.04.2017	C	Bauplatz L2: 8.280 m ²	Gasspürdienst-Gebäude (Gebäudeerhaltungswerkstätte), 591 m ²
05.04.2017	C	Bauplatz R2: 3.964 m ²	Wohlfahrtsgebäude, 2.326 m ²

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Anzumerken war, dass bei dem Projekt "Neu Leopoldau" die Bauplätze über die erzielbaren Nutzflächen verkauft wurden, womit auch die denkmalgeschützten Gebäude über deren Nutzfläche bewertet wurden. Die Kaufverträge über die Bauplätze E, G1 und R2 mit den jeweils o.a. denkmalgeschützten Gebäuden betrafen ausschließlich die Gebäude als nutzbare Flächen, wodurch diese Verkaufserlöse zur Gänze den denkmalgeschützten Gebäuden zuzurechnen waren. Bei den Bauplätzen F1 und L2 bezifferte die Wiener Netze GmbH den Anteil des Verkaufserlöses für die denkmalgeschützten Gebäude. Insgesamt konnte die Wiener Netze GmbH für ihre am ehemaligen Gaswerk Leopoldau befindlichen und bereits veräußerten acht denkmalgeschützten Gebäude Veräußerungserlöse von insgesamt rd. 3,38 Mio. EUR erzielen.

Von diesen Veräußerungserlösen war die o.a. Entwicklungs-Fee von 24,-- EUR exkl. USt pro m² verkaufter Nutzfläche, somit in Summe 161.304,-- EUR für 6.721 m² Nutzfläche, analog den in Tab. 1 genannten acht denkmalgeschützten und veräußerten Gebäuden abzuziehen. Laut Auskunft der Wiener Netze GmbH waren alle acht denkmalgeschützten Gebäude bereits voll abgeschrieben, wodurch nur entsprechende Erinnerungs-EUR als Restbuchwerte in den Sachanlagen vorhanden waren. Durch den Verkauf der o.a. denkmalgeschützten Gebäude konnte die Wiener Netze GmbH daher in den Jahren 2016 und 2017 nach Berücksichtigung dieser direkten Aufwendungen somit stille Reserven in der Höhe von insgesamt rd. 3,22 Mio. EUR realisieren.

5.3 Umspannwerke in Favoriten (Wien 10, Humboldtgasse 1 - 5), Michelbeuern (Wien 9, Währinger Gürtel 78) und Mariahilf (Wien 6, Kaunitzgasse 6, 8 und 10)

5.3.1 Das Umspannwerk Favoriten, Wien 10, Humboldtgasse 1 - 5, wurde in den Jahren 1928 bis 1931 errichtet und versorgt Haushalte im Süden von Wien (Teile des 3., 4., 5. und 10. Wiener Gemeindebezirkes) mit Strom. Die Grundstücksfläche betrug lt.

Grundbuchsauszug vom 6. April 2018 2.339 m², wobei 2.168 m² von der Baufläche umfasst sind (KG Favoriten, EZ 3254, Gst.Nr. 201/1). Laut Grundbuchsauszug wurde der Denkmalschutz im Jahr 2003 aufgrund eines Bescheides des Bundesdenkmalamtes vom 6. August 2003 eingetragen, da an der Erhaltung dieses Umspannwerkes - mit Ausnahme der technischen Einrichtungen der Energieversorgung - ein öffentliches Interesse tatsächlich gegeben ist.

Die Wiener Netze GmbH legte im Zuge der Einschau einen Bescheid des Bundesdenkmalamtes - Abteilung für technische Denkmäler und Sicherheitstechnik vom 30. Jänner 1995, der an die damalige Direktion der Wiener Stadtwerke - Elektrizitätswerke gerichtet war, vor, mit dem das Umspannwerk Favoriten unter Denkmalschutz gestellt wurde. Als Begründung war angeführt, dass dieses Umspannwerk *"zu den eindrucksvollsten Industriebauten der Wiener Zwischenkriegszeit, wobei die dreieckige Form des Grundstücks zu einer besonderen architektonischen Lösung führte"* gehört. Auslöser dazu waren lt. Bescheid Recherchen zum Denkmälerbestand im 10. Wiener Gemeindebezirk durch das Bundesdenkmalamt selbst. Im Bescheid wurde weiters betont, *"dass die Erhaltung des Objektes unmittelbar mit seiner ursprünglichen Nutzung verknüpft ist, sodass eine langfristige Weiterverwendung als Umspannwerk auch seitens der Denkmalpflege als wünschenswert erachtet wird"*.

Internetrecherchen des Stadtrechnungshofes Wien ergaben, dass das Umspannwerk an den *"elektrischen Pathos der konstruktivistischen sowjetischen Revolutionsarchitektur"* erinnert. Durch die dabei benutzten Kuben, Zylinder und Quader sollten die Betrachterinnen bzw. Betrachter weiters an einen Ozeandampfer erinnert werden. Die verantwortlichen Architekten waren Eugen Kastner und Fritz Waage (<http://www.dasrotewien.at/seite/umspannwerk-favoriten>, 30. Mai 2018).

Der Umstieg auf die neueste Technologie ermöglichte eine Fernsteuerung des Umspannwerkes, wodurch vor Ort keine Mitarbeitenden der Wiener Netze GmbH mehr tätig sind.

Abbildung 12: Umspannwerk Favoriten - Außenansicht 1



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 13: Umspannwerk Favoriten - Außenansicht 2 Innenhof



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 14: Umspannwerk Favoriten - Außenansicht 3



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 15: Umspannwerk Favoriten - Leerstehender Büroraum



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 16: Umspannwerk Favoriten - Innenansicht 1



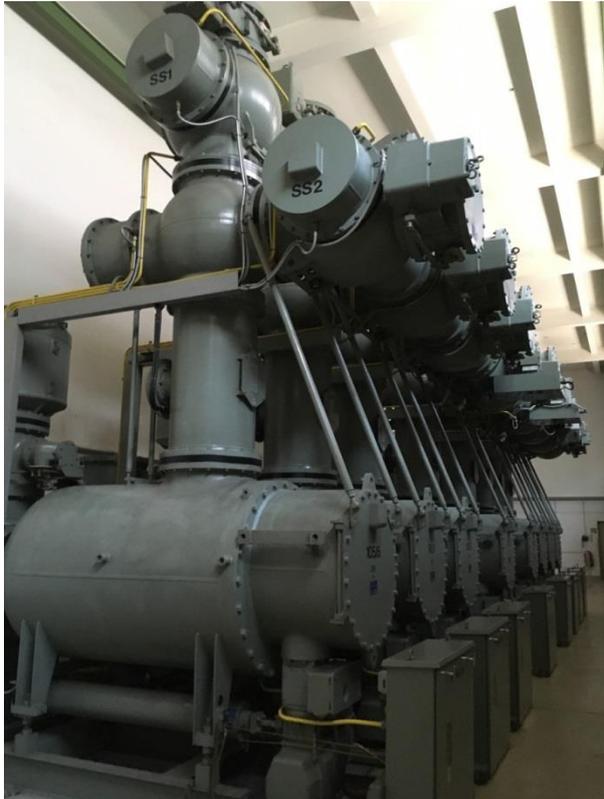
Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 17: Umspannwerk Favoriten - Innensicht 2



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 18: Umspannwerk Favoriten - Innensicht 3



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Im Prüfungszeitraum wurden durch die Wiener Netze GmbH keine Investitionen oder Sanierungen im denkmalgeschützten Gebäude des Umspannwerkes Favoriten vorgenommen. Der Buchwert für das gesamte Umspannwerk Favoriten betrug zum Stichtag 31. Dezember 2017 rd. 0,89 Mio. EUR, wobei der Gebäudeanteil - bedingt durch das hohe Alter des Gebäudes und die bisherigen Abschreibungen - sich lediglich auf rd. 0,08 Mio. EUR belief.

5.3.2 Das Umspannwerk Michelbeuern, Wien 9, Währinger Gürtel 78, wurde 1925 bis 1926 errichtet und im Jahr 1966 erneuert. Das Umspannwerk versorgt den 9. Wiener Gemeindebezirk und Teile des 17., 18. und 19. Wiener Gemeindebezirkes. Die Grundstücksfläche betrug lt. Grundbuchsauszug vom 6. April 2018 10.351 m², wobei 4.365 m² von der Baufläche umfasst sind und 3.161 m² als sonstige Betriebsflächen bezeichnet werden (KG Alsergrund, EZ 2064, Gst.Nrn. 397/3, 397/4, 397/5, 397/7 und 466/4). Laut Grundbuchsauszug wurde der Denkmalschutz im Jahr 2004 eingetragen, da die Erhal-

tung des Umspannwerkes Michelbeuern (Gst.Nr. 397/5) im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Mit der am 1. April 2003 in Kraft getretenen Verordnung des Bundesdenkmalamtes vom 14. Februar 2003 wurde gem. § 2a DMSG das Umspannwerk Michelbeuern unter der damaligen Eigentümerin Stadt Wien - Wiener Stadtwerke unter Denkmalschutz gestellt.

Die Unterschutzstellung dieses Umspannwerkes erfolge aufgrund der Fassadengestaltung, welche *"eine rote Fassade im Stil der Neuen Sachlichkeit"* zeigt (https://de.wikipedia.org/wiki/Liste_der_denkmalgesch%C3%BCtzten_Objekte_in_Wien/Alsergrund, 30. Mai 2018).

Im Prüfungszeitraum wurden durch die Wiener Netze GmbH keine Investitionen oder nennenswerten Sanierungen im Umspannwerk Michelbeuern vorgenommen.

5.3.3 Das Umspannwerk bzw. Unterwerk Mariahilf, Wien 6, Kaunitzgasse 6, 8, 10 und 12 (ident mit Wien 6, Kopernikusgasse 5 und 7), stammt aus dem ersten Viertel des 20. Jahrhunderts und beherbergte zunächst das Dampfkraftwerk der Wiener Elektrizitätsgesellschaft, die im Jahr 1907 vom Städtischen Elektrizitätswerk übernommen wurde. Seit der Stilllegung des Kraftwerkes dient das Gebäude als Teil eines Umspannwerkes und versorgt den 6. Wiener Gemeindebezirk mit Strom. Die Grundstücksfläche betrug lt. Grundbuchsauszug vom 6. April 2018 3.648 m², wobei 3.178 m² umbaut sind (KG Mariahilf, EZ 453, Gst.Nrn. 483, 485/22 und 485/34). Laut Grundbuchsauszug wurde der Denkmalschutz im Jahr 2006 wie folgt eingetragen:

"Die Erhaltung des 'Unterwerks Mariahilf' (bestehend aus Batteriegebäude, Werkstätte und Maschinenhalle) ist im öffentlichen Interesse gelegen."

Die Wiener Netze GmbH legte im Zuge der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien einen Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 29. März 2004, der an die damalige Wienstrom GmbH sowie an die Stadt Wien (Wiener Stadtwerke) ergangen war, vor. Darin wurde das Unterwerk Mariahilf - bestehend aus Batteriegebäude, Werkstätte so-

wie Maschinenhalle - in Wien 6, Kaunitzgasse 10, unter Denkmalschutz gestellt. In der diesbezüglichen Begründung wurden das Batterie- und das Werkstättengebäude sowie die Maschinenhalle beschrieben und abschließend das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Denkmals als gegeben erachtet. Konkret wurde ausgeführt:

"Die Objekte des Unterwerks Mariahilf stellen in ihrer Bauweise und Gestaltung anschauliche und seltene Beispiele der Erfordernisse einer Stromversorgungseinrichtung in Wien vom Ende des 19. Jahrhunderts, somit aus der Frühzeit der Entwicklung der Elektrizität in Österreich dar. Das macht das Unterwerk aus technischer, architektur- und wirtschaftsgeschichtlicher Sicht zu einer bedeutsamen Anlage."

Die von der damaligen Bescheidadressatin Wienstrom GmbH eingebrachte Berufung wurde vom damaligen Bundesministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur mittels Bescheid vom 14. September 2005 als unzulässig zurückgewiesen.

Im Prüfungszeitraum wurden durch die Wiener Netze GmbH keine Investitionen oder nennenswerten Sanierungen im Unterwerk Mariahilf vorgenommen.

5.4 Gasdruckregelgebäude in Hietzing, Wien 13, Eduard-Klein-Gasse gegenüber Nummer 7

Im Zuge der Einschau legte die Wiener Netze GmbH einen Bescheid des Bundesdenkmalamtes - Abteilung für technische Denkmäler vom 27. Mai 2003, der an die damalige Wiengas GmbH gerichtet war und eine Bewilligung zur Veränderung des Objektes Gasdruckregelanlage in Wien 13, Eduard-Klein-Gasse, beinhaltete, vor. Die damalige Wien Energie Gasnetz GmbH erstattete mit Schreiben vom 22. April 2004 eine Baubeginnanzeige an das Bundesdenkmalamt hinsichtlich des Umbaus der Gasdruckregelanlage "Hietzinger Kai" in Wien 13, Eduard-Klein-Gasse gegenüber Nr. 7.

Weiters legte die Wiener Netze GmbH einen an die damalige Wiengas GmbH adressierten Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 22. März 2004 vor, in dem über die Erhaltung der Gasdruckregelstation, Wien 13, Eduard-Klein-Gasse gegenüber Nr. 7,

Gst.Nr. 701/3, EZ 901, KG Hietzing, als im öffentlichen Interesse gelegen gesprochen wurde. In der diesbezüglichen Begründung wurden die Gasdruckregelstation beschrieben und abschließend das Vorliegen des öffentlichen Interesses an der Erhaltung dieses Denkmals als gegeben erachtet. Konkret wurde ausgeführt:

"Die Gasdruckregelstation in der Eduard-Klein-Gasse in Wien-Hietzing stellt ein weitgehend unverändert erhaltenes Dokument einerseits des ehemaligen Straßenbahnbetriebsbahnhofs Hietzing Ende des 19. Jahrhunderts, andererseits der Energieversorgung Wiens Anfang des 20. Jahrhunderts dar. Gerade Ende des 19. Jahrhunderts erfolgten wichtige Weichenstellungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung Österreichs, wobei naturgemäß der Energieversorgung ein hoher Stellenwert zukam. Die pavillonartige Bauweise illustriert exemplarisch den baugeschichtlichen Aspekt, dass in der Gründerzeit für technische Funktionen keine neue Bautypologie entwickelt wurde, sondern geeignete historische Bauformen ohne speziellen erkennbaren Nutzungsbezug Verwendung fanden. Das gegenständliche Bauwerk ist daher von besonderer technischer, wirtschaftlicher und architekturgeschichtlicher Bedeutung."

Laut Grundbuchsauszug vom 4. Juni 2018 (KG Hietzing, EZ 901, Gst.Nr. 701/3) umfasste die Gasdruckregelstation 1.068 m², wovon 67 m² umbaut sind. Der Denkmalschutz für die Gasdruckregelstation Wien 13, Eduard-Klein-Gasse gegenüber Nr. 7, wurde im Jahr 2004 im Grundbuch eingetragen.

Die Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien zeigte, dass aufgrund des Alters des unter Denkmalschutz stehenden Gasdruckregelgebäudes dessen Gebäudewert zum Stichtag 31. Dezember 2017 bereits voll abgeschrieben war. Im Prüfungszeitraum wurden durch die Wiener Netze GmbH keine Investitionen oder nennenswerte Sanierungen in das Gebäude der Gasdruckregelstation Eduard-Klein-Gasse vorgenommen.

5.5 Wohnhaus in Simmering, Wien 11, Kopalgasse 51 und 53

5.5.1 Bei dem ehemaligen Arbeiterwohnhaus in Wien 11, Kopalgasse 51 und 53 (identisch mit Wien 11, Simoningplatz 3, Wien 11, Meichlstraße 2, 4 und 6, Wien 11, Ignaz-Weigl-Gasse 4), handelt es sich um ein Gründerzeithaus aus dem Jahr 1913 mit 101 Woh-

nungen. Die Gesamtfläche lt. Grundbuchsauszug beträgt 5.766 m², wovon 4.100 m² verbaut sind. In den Jahren 2005 bis 2006 erfolgten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, welche eine geförderte Sockelsanierung samt Haustechnik, einen Dachgeschoß-Ausbau (womit sich die ursprüngliche Wohnungsanzahl von 86 auf 101 erhöhte), Lifteinbauten und diverse wohnungsseitige Maßnahmen umfassten. Grundsätzlich fallen sämtliche Wohnungen dieser Wohnhausanlage unter den Vollanwendungsbereich des MRG, nur die neu errichteten Dachgeschoßwohnungen unterliegen dessen Teilanwendungsbereich. Der Großteil des Wohnungsbestandes entfällt auf Wohnungen der Kategorien C und D. Die Größe der Wohnungen variiert zwischen 30 m² und 105 m², wobei es sich bei rd. 50 % des Wohnungsbestandes um Wohnungen der Kategorie D handelt.

Nach Auskunft der Wiener Netze GmbH erfolgt die Vergabe der Wohnungen grundsätzlich durch die Hausverwaltung Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. unter Berücksichtigung des vom Sozialreferat des Unternehmens angemeldeten etwaigen Bedarfes.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass es sich bei diesem Wohnhaus nicht um ein Wohnhaus mit Werkwohnungen, für die das MRG nicht anwendbar wäre, sondern um ein Wohnhaus mit ehemaligen Arbeiterwohnungen handelt. Zum Zeitpunkt der Einschau waren 31 Wohnungen als längerfristige Vermietungen an aktive und pensionierte Mitarbeitende der Wiener Netze GmbH vergeben. Eine Wohnung war von der Wiener Netze GmbH zur Eigennutzung vorgesehen und dient der kurzfristigen Vermietung für maximal drei Monate an Mitarbeitende in Notfällen mit dringendem Wohnbedürfnis.

Gemessen an der Gesamtanzahl von 101 Wohnungen entspricht dies einem Vermietungsanteil von rd. 32 % an aktive und pensionierte Mitarbeitende der Wiener Netze GmbH. Unter Berücksichtigung von vier Wohnungen, die an aktive und pensionierte Mitarbeitende von Konzerngesellschaften der Wiener Stadtwerke GmbH vermietet waren, erhöhte sich der Anteil an konzerninternen Arbeiterwohnungen auf knapp über ein Drittel. Neben den acht leerstehenden Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Einschau 57 Wohnungen an Dritte vermietet. Dadurch war mehr als die Hälfte des Wohnungsbe-

standes an Externe vergeben, womit die Eigenschaft als Arbeiterwohnhaus verloren ging.

Weiters war festzuhalten, dass fünf Wohnungen von der Wohnberatung Wien der Wohnservice Wien Ges.m.b.H. vergeben wurden bzw. werden, da für die o.a. umfangreichen Sanierungsmaßnahmen Förderungen in Anspruch genommen wurden.

Zusammenfassend war vom Stadtrechnungshof Wien daher festzuhalten, dass hinsichtlich des Wohnhauses Wien 11, Kopalgasse 51 und 53, mit seinen 101 Wohnungen und seinem Anteil von knapp zwei Drittel an Fremdvermietungen der ursprüngliche soziale Zweck der Zurverfügungstellung von günstigen Arbeiterwohnungen für Mitarbeitende der Wiener Netze GmbH bzw. ihrer Vorgängergesellschaften überwiegend nicht mehr gegeben ist.

5.5.2 Die Einsichtnahme in den Grundbuchsauszug vom 5. April 2018, EZ 2154, Gst.Nrn. 75/1 und .1402, zeigte, dass der Denkmalschutz im Jahr 2006 mit *"Sozialer Wohnbau, Anton Schrammel-Hof, Kopalgasse 51-59"* eingetragen wurde.

Mit der am 1. Juni 2006 in Kraft getretenen Verordnung des Bundesdenkmalamtes betreffend den 11. Wiener Gemeindebezirk, Bundesland Wien, stellte das Bundesdenkmalamt den gesamten Anton-Schrammel-Hof, Wien 11, Kopalgasse 51 - 59, EZ 2154, EZ 2188, EZ 2425, Gst.Nrn. .1402, 75/1, .1128, 75/5 und 75/6, KG Simmering, unter Denkmalschutz.

Hinsichtlich der im Grundbuch erfassten Adresse war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass unter den beiden Gst.Nrn. 75/1 und .1402 (KG Simmering, EZ 2154) auch die Adressen Wien 11, Anton-Schrammel-Hof, Stiegen 7 bis 12 und Stiege 15, angeführt werden. Das genannte denkmalgeschützte Wohnhaus, das im Eigentum der Wiener Netze GmbH steht, ist nämlich Teil eines gesamtheitlich unter Denkmalschutz stehenden Gebäudekomplexes mit der Bezeichnung Anton-Schrammel-Hof (Baujahr 1925 bis 1926). Dieser wird jedoch als Gemeindebau von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verwaltet.

Abbildung 19: Wohnhaus, Wien 11, Kopalgasse 51 - 53 - Außenansicht



Quelle: Stadtrechnungshof Wien, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

5.5.3 Mit der Verwaltung des im Eigentum der Gesellschaft stehenden Wohngebäudes wurde die Schwestergesellschaft Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. beauftragt. Im Zuge der Einschau legte die Wiener Netze GmbH den diesbezüglichen Verwaltungsvertrag, der im Jahr 1992 zwischen den damaligen Vertragsparteien Wiener Stadtwerke und der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. abgeschlossen wurde, vor. Mit diesem Vertrag wurde die Verwaltung sämtlicher damals im Bestand befindlicher Wohnhäuser der damaligen Verkehrsbetriebe, der damaligen Elektrizitätswerke und der damaligen Gaswerke der genannten Gesellschaft übertragen.

Auch wenn im Zuge der Gesamtrechtsnachfolge sämtliche Bestimmungen, Rechte und Pflichten dieses Verwaltungsvertrages aus dem Jahr 1992 auf die nunmehrige prüfungsgegenständliche Rechtsnachfolgegesellschaft Wiener Netze GmbH übergegangen waren, empfahl der Stadtrechnungshof Wien dennoch, den Verwaltungsvertrag im Sinn der Transparenz und Rechtssicherheit neu zu fassen und den aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

5.5.4 Der Stadtrechnungshof Wien ersuchte die Wiener Netze GmbH, die von der Hausverwalterin für sämtliche im Eigentum der Gesellschaft befindlichen Wohnhäuser vorgelegte Einnahmen-Ausgaben-Rechnung für die Jahre 2015 bis 2017 in eine vereinfachte Gewinn- und Verlustrechnung, getrennt nach Wohnhäusern, überzuführen. In dieser vereinfachten Gewinn- und Verlustrechnung erfolgten keine Abgrenzungen zwischen Einnahmen und Erlösen sowie Ausgaben und Aufwendungen.

Die Wiener Netze GmbH gab für das prüfungsgegenständliche Wohnhaus in Wien 11, Kopalgasse 51 und 53, folgende diesbezügliche Gewinn- und Verlustrechnung bekannt:

Tabelle 2: Vereinfachte Gewinn- und Verlustrechnung aus der Vermietung des Wohnhauses in Wien 11, Kopalgasse 51 und 53, für die Jahre 2015 bis 2017

	2015	2016	2017
Einnahmen bzw. Erlöse:			
Hauptmietzinse	100.412,28	101.706,96	102.864,99
§ 18 MRG-Einnahmen inkl. Huckepacksanierung	244,56	244,56	244,56
Erhaltungsbeitrag nach dem MRG	2.234,04	2.234,04	2.234,04
Annuitäten für Dachgeschoßwohnungen	75.768,96	80.158,84	80.557,92
Summe Einnahmen bzw. Erlöse	178.659,84	184.344,40	185.901,51
Ausgaben bzw. Aufwendungen:			
Instandhaltungsausgaben	184.968,84	53.794,14	48.069,99
Mietzinsminderungen aus uneinbringlichen Forderungen	-	1.014,22	1.914,64
Leerstehungen	18.858,21	19.421,47	16.775,88
Gebäudeabschreibung	119.603,77	119.603,77	119.603,77
Summe Ausgaben bzw. Aufwendungen	319.430,82	189.833,60	182.364,28
Gewinnerhöhende Auflösung der Investitionszuschüsse	67.139,08	67.139,08	67.139,08
Gewinn/Verlust	-77.631,90	57.649,88	66.676,31

Quelle: Wiener Netze GmbH

Wie bereits erwähnt, handelt es sich beim Wohnungsbestand zum Großteil um Wohnungen der Kategorien C und D, wodurch die in der Tab. angeführten geringen jährlichen Mieteinnahmen und Mieterlöse für 101 Wohnungen erklärbar sind. Im Jahr 2015 wurden Wohnungssanierungen nach Mieterinnen- bzw. Mieterwechseln und einem

Wasserschaden vorgenommen, wodurch die Instandhaltungsaufwendungen die Mieteinnahmen und Mieterlöse überstiegen.

Die jährliche Abschreibung von rd. 0,12 Mio. EUR basierte auf den umfangreichen Sanierungsmaßnahmen der Jahre 2004 und 2006, die sich auf einen Gesamtbetrag von rd. 5,98 Mio. EUR beliefen. Die Wiener Netze GmbH aktivierte diesen Betrag unter zu Grundlegung einer Nutzungsdauer von 46 Jahren in ihren Sachanlagen, womit der Buchwert für dieses ehemalige Arbeiterwohnhaus entsprechend erhöht wurde. Die nicht rückzahlbaren Zuschüsse für die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen betragen in Summe rd. 3,33 Mio. EUR. Die Wiener Netze GmbH bilanzierte diese als nicht rückzahlbare Investitionszuschüsse, die entsprechend der o.a. Nutzungsdauer verteilt gewinnerhöhend bzw. abschreibungsmindernd aufgelöst werden.

In der o.a. vereinfachten Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigte die Wiener Netze GmbH keinen Zinsaufwand für die in Anspruch genommenen geförderten Sanierungsdarlehen, da dieser ebenfalls der Förderung unterlag, wodurch die Wiener Netze GmbH diesbezüglich wirtschaftlich nicht belastet wurde.

Zusammenfassend war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass die Wiener Netze GmbH im Jahr 2015 aufgrund der höheren Instandhaltungsaufwendungen einen Verlust verbuchen musste, in den Jahren 2016 und 2017 konnte sie die o.a. Gewinne aus der Vermietung des Wohnhauses erzielen. Somit erwirtschaftete die Wiener Netze GmbH im dreijährigen Betrachtungszeitraum aus der Vermietung des denkmalgeschützten ehemaligen Arbeiterwohnhauses, Wien 11, Kopalgasse 51 und 53, einen Gewinn von insgesamt 46.694,29 EUR.

Der von der Wiener Netze GmbH in ihren Sachanlagen ausgewiesene Buchwert für das denkmalgeschützte Wohnhaus, Wien 11, Kopalgasse 51 und 53, betrug zum 31. Dezember 2017 rd. 4,86 Mio. EUR. Der Buchwert der Investitionszuschüsse für die Sanierung belief sich zu diesem Stichtag auf rd. 2,74 Mio. EUR.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt fest, dass der Wiener Netze GmbH von der Hausverwalterin bisher ausschließlich Gesamtabrechnungen der drei Wohnhäuser vorgelegt wurden und eine Trennung in die einzelnen Wohnhäuser nicht erfolgte. Weiters enthielten diese Einnahmen-Ausgaben-Rechnungen auch die nicht rückzahlbaren halbjährlichen Zuschüsse als Einnahmen, wodurch die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Wohnhäuser auf Basis dieser Abrechnungen bisher nicht beurteilt werden konnte, da keine hausbezogene Überleitung in eine Gewinn- und Verlustrechnung erfolgte. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, künftig auch eine Gewinn- und Verlustrechnung getrennt nach den einzelnen Wohnhäusern durchzuführen, um deren Wirtschaftlichkeit laufend beurteilen zu können.

5.5.5 Der Anspruch auf die nicht rückzahlbaren Zuschüsse in der Gesamthöhe von rd. 3,33 Mio. EUR wurde von der Wiener Netze GmbH in ihren Büchern - wie bereits erwähnt - als nicht rückzahlbarer Investitionskostenzuschuss aktiviert. Die Zuschussgeberin Land Wien überweist halbjährlich für die Dauer von 15 Jahren die anteiligen Zuschüsse, die mit den Rückzahlungsraten der Sanierungskredite gegenverrechnet werden.

Für die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen gewährte das Land Wien, vertreten durch das Amt der Wiener Landesregierung - Magistratsabteilung 50, in den Jahren 2004, 2007 und 2010 aufgrund der Bestimmungen des WWFSG drei Darlehen. Die Gesamthöhe der Darlehen belief sich auf rd. 1,55 Mio. EUR und die Laufzeit betrug 15 Jahre. Die Wiener Netze GmbH bilanzierte diese Verbindlichkeit in ihren Büchern. Gemäß den Bestimmungen der Schuldscheine wurden diese Darlehen im Grundbuch der Liegenschaft zugunsten des Landes Wien einverleibt.

Nach den Bestimmungen der Schuldscheine hatte die Wiener Netze GmbH als Schuldnerin dem Land Wien eine Nebengebührenkaution in der Höhe von 40 % der zugesicherten Darlehensbeträge zur Sicherstellung aller wie immer gearteten Nebenforderungen einzuräumen. Dafür wurde auch eine grundbücherliche Einverleibung eines Pfandrechtes zugunsten des Landes Wien vereinbart.

Gemäß § 237 UGB hat jede Gesellschaft im Anhang anstelle des Vermerkes unter der Bilanz den Gesamtbetrag der Haftungsverhältnisse und sonstiger wesentlicher finanzieller Verpflichtungen, die nicht auf der Passivseite auszuweisen sind, sowie Art und Form jeder gewährten dinglichen Sicherheit zu vermerken. Die Einschau in den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 zeigte, dass die Wiener Netze GmbH im Anhang unter den Haftungsverhältnissen die Darlehen zur Sanierung des Wohnhauses, Wien 11, Kopalgasse 51 und 53, zur Gänze ausgewiesen hatte. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien stellten jedoch nur die im Grundbuch eingetragenen Nebengebührenskautionen in der Höhe von 40 % der zugesicherten Darlehensbeträge derartige Haftungsverhältnisse dar. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, künftig dem Ausweis von Haftungsverhältnissen im Anhang des Jahresabschlusses mehr Augenmerk zu widmen.

Die Wiener Netze GmbH hatte gemäß den Bestimmungen der Schuldscheine der Darlehensgeberin Land Wien ein grundbücherliches Veräußerungsverbot nach den Bestimmungen des WWFSG im Grundbuch einzuräumen. Dies war auch entsprechend umgesetzt worden.

5.5.6 Gemäß o.a. Verwaltungsvertrag hatte die Hausverwalterin für die Geldgebarung ein Sonderkonto einzurichten, wobei die Zinserträge dieses Kontos der Hausverwalterin zugutekommen. Der Stadtrechnungshof Wien hielt in diesem Zusammenhang fest, dass die Hausverwalterin jedoch zwei Bankkonten als Verrechnungskonten für die Hauseigentümerin Wiener Netze GmbH eingerichtet hatte, wobei beide Bankkonten als "Fremdverwaltung Wiener Netze (Gas)" geführt wurden und die Verrechnung aller im Eigentum der Wiener Netze GmbH befindlichen Wohnhäuser betrafen. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 wiesen beide Bankkonten ein Gesamtguthaben von rd. 2,06 Mio. EUR aus. Die Wiener Netze GmbH bilanzierte diese Guthaben der beiden Verrechnungskonten in ihrem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 unter dem Posten Forderungen gegenüber Konzernunternehmen.

Die hohen Bankguthaben resultierten neben den nicht entnommenen laufenden Überschüssen aus den jährlich zugeflossenen Förderungszuschüssen des Landes Wien.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Bankguthaben unter Berücksichtigung künftiger kurzfristiger Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse abzuschöpfen, zumal lt. dem Verwaltungsvertrag die sich daraus ergebenden Zinserträge ausschließlich der Hausverwalterin zufließen.

5.5.7 Wie die Einschau grundsätzlich zeigte, liegen hinsichtlich der zahlreichen ehemaligen Arbeiterwohnhäuser im Wiener Stadtwerke-Konzern unterschiedliche Vorgangsweisen bei der Bewirtschaftung vor. Die beiden Schwestergesellschaften Wien Energie GmbH und Wiener Linien GmbH & Co KG haben sämtliche Wohnhäuser mittels Baurechtsvertrag an die Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. übertragen, wodurch die gesamte Gebäudebewirtschaftung auf diese überging.

Hinsichtlich der aufgezeigten unterschiedlichen Bewirtschaftung von ehemaligen Arbeiterwohnhäusern bzw. Wohnhäusern im Wiener Stadtwerke-Konzern empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wiener Netze GmbH, mit der Konzernspitze Gespräche zur Vereinheitlichung deren Bewirtschaftung aufzunehmen.

6. Objekte, deren Denkmalschutzstatus einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen wäre

6.1 Gasdruckregelgebäude Währing, Wien 9, U6-Station Nußdorfer Straße

6.1.1 Im Zuge der Einschau legte die Wiener Netze GmbH hinsichtlich des Gasdruckregelgebäudes bei der U6-Station Nußdorfer Straße einen Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 28. Jänner 1998 vor. In diesem wurde der damaligen Wiener Stadtwerke - Wiengas die Veränderungen des Objektes in Form einer Fassadenänderung genehmigt.

Laut Auskunft der Wiener Netze GmbH ergaben ihre anlässlich der gegenständlichen Einschau durchgeführten Recherchen, dass hinsichtlich dieses Objektes jedoch kein Bescheid des Bundesdenkmalamtes an die damalige Wiener Stadtwerke - Wiengas, der dieses Gasdruckregelgebäude unter Denkmalschutz stellte, vorlag. Weiters war festzuhalten, dass sich das o.a. Gebäude nicht in der Denkmalliste des Bundesdenk-

malamtes für das Bundesland Wien zum 1. Jänner 2018 findet. Gemäß § 3 Abs. 4 DMSG muss das Bundesdenkmalamt die Liste der unter Denkmalschutz stehenden unbeweglichen Denkmäler veröffentlichen, wobei das Bundesdenkmalamt darauf hinweist, dass diese Liste rechtlich nicht verbindlich ist (https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Denkmalverzeichnis/Oesterreich_PDF/Wien_2018.pdf, 18. Juni 2018).

Auch in der Verordnung des Bundesdenkmalamtes vom 14. Februar 2003, mit der 445 unbewegliche Denkmäler des Gerichtsbezirkes Josefstadt, 9. Bezirk, die kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz standen und in weiterer Folge unter die Bestimmungen des § 2a DMSG gestellt wurden, fand das o.a. Gasdruckregelgebäude keine Erwähnung (https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Verordnungen/Wien/Verordnung_Wien_9_-_Alsergrund.pdf, 18. Juni 2018).

Für das Gasdruckregelgebäude bei der U6-Station Nußdorfer Straße (Währinger Gürtel gegenüber 166) lag kein Grundsatzbescheid über die Denkmalschutzeigenschaft vor und das Gebäude war weder in der Liste noch in der Verordnung des Bundesdenkmalamtes enthalten. Da überdies auch kein Denkmalschutz im Grundbuch eingetragen war, vertrat die Wiener Netze GmbH die Auffassung, dass trotz der bescheidmäßigen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes zur Fassadenänderung aus dem Jahr 1998 das Gasdruckregelgebäude bei der U6-Station Nußdorfer Straße nicht unter Denkmalschutz steht. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, den Denkmalschutzstatus des Gasdruckregelgebäudes bei der U6-Station Nußdorfer Straße in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen.

Auf Ersuchen des Stadtrechnungshofes Wien legte die Wiener Netze GmbH den Grundbuchsauszug EZ 2098, KG 01002 Alsergrund, vor. Laut Auskunft der Wiener Netze GmbH befindet sich das Gasdruckregelgebäude auf dem Grundstück mit der Nr. 1480/6 und hat gemäß Grundbuchsauszug eine Baufläche von 64 m² sowie eine sonstige Fläche von 3.823 m². Im Grundbuch ist als Adresse Währinger Gürtel gegenüber 166 vermerkt.

Im Grundbuch ist als Liegenschaftseigentümerin die Stadt Wien (Öffentliches Gut) eingetragen, obwohl lt. Auskunft der Gesellschaft sämtliche Rechte und Pflichten im Rahmen der damaligen Ausgliederung und der weiteren Abspaltungs- und Umgründungsprozesse auf die nunmehrige Wiener Netze GmbH übergegangen waren. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher der Wiener Netze GmbH, die Eigentümerstellung an diesem Gasdruckregelgebäude abzuklären und gegebenenfalls eine Änderung im Grundbuch zu veranlassen.

Abbildung 20: Gasdruckregelgebäude Währing - Außenansicht 1



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 21: Gasdruckregelgebäude Währing - Außenansicht 2



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

Abbildung 22: Gasdruckregelgebäude Währing - Innenansicht



Quelle: Wiener Netze GmbH, Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018

6.1.2 Bei der Vor-Ort-Besichtigung am 14. Mai 2018 stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass vier City-Light-Schaukästen an der der Straße zugewandten Außenmauer angebracht waren (s. o.a. Foto). Die Wiener Netze GmbH legte dazu einen zwischen der Vorgängergesellschaft Wien Energie Gasnetz GmbH als Vermieterin und einer Werbegesellschaft als Mieterin im Mai 2005 unterzeichneten Mietvertrag vor. Dieser Vertrag regelt sowohl Rechte und Pflichten der Vermieterin und der Mieterin hinsichtlich der Anbringung von City-Light-Schaukästen an verschiedensten Gasdruckregelgebäuden in Wien und Niederösterreich und wurde mit Wirksamkeitsbeginn zum 1. Juni 2005 auf unbestimmte Dauer abgeschlossen. Das Entgelt für die Nutzung der in der Beilage zum Mietvertrag genannten Gasdruckregelgebäude war, getrennt nach jährlichem Nutzungsentgelt je City-Light-Schaukasten und jährlichem Entgelt für die Nutzung der Stromanschlüsse je City-Light-Schaukasten, wertgesichert vereinbart worden.

Nennenswert waren auch jene Bestimmungen, wonach die Werbegesellschaft als Mieterin *"die Gasdruckreglergebäude pfleglich und mit größtmöglicher Sorgfalt zu behandeln und sich jeglicher Verunreinigung oder Beschädigung zu enthalten"* habe. Weiters war festgelegt, dass die Mieterin *"alle mit dem Gebrauch der Gasdruckreglergebäude bzw. City-Light-Schaukästen relevanten Rechtsvorschriften einzuhalten"* hat und *"für das Vorliegen der dafür erforderlichen öffentlich-rechtlichen bzw. privatrechtlichen Genehmigungen verantwortlich"* war.

Gemäß den mietvertraglichen Bestimmungen ist die Vermieterin im Fall eines Zahlungsverzuges u.a. berechtigt, der Mieterin Zinsen in Höhe von 8 %-Punkten über dem *"Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank"* ab dem der Fälligkeit folgenden Tag in Rechnung zu stellen. Hiezu stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass ein solcher *"Basiszinssatz der Europäischen Zentralbank"* explizit nicht existiert. Die Europäische Zentralbank veröffentlicht unterschiedliche Referenzzinssätze (z.B. EURIBOR-Zinssätze).

Um Unklarheiten zu vermeiden, empfahl der Stadtrechnungshof Wien, zu o.a. Mietvertrag mit der Werbefirma einvernehmlich festzulegen, welcher Basiszinssatz im Fall eines Zahlungsverzuges zur Anwendung kommen soll.

6.1.3 Im Prüfungszeitraum erfolgten keine Investitionen oder nennenswerten Sanierungen in die Gasdruckregelstation U6-Station Nußdorfer Straße (Währinger Gürtel gegenüber 166) durch die Wiener Netze GmbH, wodurch kaum nennenswerte Buchwerte in deren Jahresabschlüssen auszuweisen waren.

6.2 Wohnhaus in Floridsdorf, Wien 21, Justgasse 1 - 7/Berzeliusplatz 2

6.2.1 Bei dem Wohnhaus in Wien 21, Justgasse 1 - 7, Berzeliusplatz 2, handelt es sich um ein Gründerzeithaus aus dem Jahr 1913. Laut Grundbuchsauszug EZ 1101, KG 01606 Großjedlersdorf I, Gst.Nr. 593/7, beträgt die Grundstücksfläche 2.256 m², wovon 1.526 m² verbaut sind. In den Jahren 2005 bis 2006 erfolgten umfangreiche Sanierungsmaßnahmen, welche aus einer geförderten Sockelsanierung samt Haustechnik,

einem Dachgeschoß-Ausbau, Lifteinbauten und diversen wohnungsseitigen Maßnahmen bestanden.

Grundsätzlich fallen sämtliche Wohnungen dieser Wohnhausanlage unter den Vollanwendungsbereich des MRG, nur die neu errichteten Dachgeschoßwohnungen unterliegen dessen Teilanwendungsbereich. Die Größe der Wohnungen variierte zwischen 30 m² und 110 m², wobei es sich hauptsächlich um Wohnungen der Kategorien C und D handelt.

6.2.2 Die Wiener Netze GmbH legte einen Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 21. Juni 2004, gerichtet an die Wien Energie Gasnetz GmbH, vor, in welchem die o.a. Sanierungs- bzw. Umbaumaßnahmen genehmigt wurden. In seiner Begründung führte das Bundesdenkmalamt aus, dass dieses Objekt unter Denkmalschutz steht und der geplante Dachausbau genehmigt wird, da die wesentlichen Denkmalschutzeigenschaften des Objektes in Substanz und Erscheinung erhalten bleiben.

Laut Auskunft der Wiener Netze GmbH ergaben ihre anlässlich der gegenständlichen Einschau durchgeführten Recherchen, dass hinsichtlich dieses Wohnhauses kein Bescheid des Bundesdenkmalamtes an eine Vorgängergesellschaft, der das o.a. Wohngebäude unter Denkmalschutz stellte, vorlag. Weiters war festzuhalten, dass sich dieses Wohnhaus nicht in der Denkmalliste des Bundesdenkmalamtes für das Bundesland Wien zum 1. Jänner 2018 findet (https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Denkmalverzeichnis/Oesterreich_PDF/Wien_2018.pdf, 18. Juni 2018).

Auch in der Verordnung des Bundesdenkmalamtes vom 1. Oktober 2003, mit der 66 unbewegliche Denkmäler des Gerichtsbezirkes Floridsdorf, die kraft gesetzlicher Vermutung unter Denkmalschutz standen und in weiterer Folge unter die Bestimmungen des § 2a DMSG gestellt wurden, fand das oben genannte Wohnhaus keine Erwähnung (https://bda.gv.at/fileadmin/Dokumente/bda.gv.at/Publikationen/Verordnungen/Wien/Verordnung_Wien_21_-_Floridsdorf.pdf, 18. Juni 2018).

Weiters zeigte die Einschau ins Grundbuch, dass kein Denkmalschutz für das Wohnhaus eingetragen ist.

Für das Wohnhaus in Floridsdorf, Wien 21, Justgasse 1 - 7/Berzeliusplatz 2, lag kein ursprünglicher Bescheid über den Denkmalschutz vor und das Gebäude war weder in der Liste noch in der Verordnung des Bundesdenkmalamtes angeführt. Da überdies auch kein Denkmalschutz im Grundbuch eingetragen war, vertrat die Wiener Netze GmbH die Auffassung, dass trotz des o.a. Bescheides aus dem Jahr 2004 dieses Wohnhaus nicht unter Denkmalschutz steht.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, den Denkmalschutzstatus des Wohnhauses in Floridsdorf, Wien 21, Justgasse 1 - 7/Berzeliusplatz 2, in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen.

7. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Sämtliche, noch nicht erfasste Liegenschaften wären in das Facilitymanagement-System einzupflegen, um einen umfassenden Überblick über sämtliche im Bestand befindlichen Liegenschaften und Objekte zu gewährleisten (s. Pkt. 4.2.2).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Die Empfehlung ist bereits in Umsetzung. Die noch nicht erfassten Liegenschaften werden sukzessive in die Facilitymanagement-Software eingepflegt.

Empfehlung Nr. 2:

Es wurde empfohlen, ein Nutzungskonzept für das leerstehende denkmalgeschützte Gebäude "Wohnhaus" (Objekt Nr. 153) in Wien 11., Erdbergstraße 236 - Campus Wiener Netze zu erarbeiten und in der Folge dieses Gebäude einer adäquaten künftigen Nutzung zuzuführen (s. Pkt. 5.1.2.4).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Es werden bereits Gespräche mit Interessentinnen bzw. Interessenten oder potenziellen Nachnutzerinnen bzw. Nachnutzern geführt.

Empfehlung Nr. 3:

Der Verwaltungsvertrag betreffend Wohnhäuser sollte im Sinn der Transparenz und Rechtssicherheit neu gefasst und den aktuellen Gegebenheiten angepasst werden (s. Pkt. 5.5.3).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Die Empfehlung wird umgesetzt. Der Verwaltungsvertrag wird geprüft und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Empfehlung Nr. 4:

Es wurde empfohlen, künftig auch eine Gewinn- und Verlustrechnung getrennt nach den einzelnen Wohnhäusern durchzuführen, um deren Wirtschaftlichkeit laufend beurteilen zu können (s. Pkt. 5.5.4).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Die Wiener Netze GmbH wird im Laufe des Jahres 2019 daran arbeiten, die Kostenrechnung von einer Summenbetrachtung für die gesamte Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der Wiener Stadtwerke Gesellschaft m.b.H. auf eine Betrachtung pro Haus umzustellen. Weiters wird die Wiener Netze GmbH regelmäßig auch eine Gewinn- und Verlustrechnung erstellen, um - wie empfohlen - die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Häuser im Zuge eines Controllingprozesses regelmäßig hinterfragen zu können.

Empfehlung Nr. 5:

Dem Ausweis von Haftungsverhältnissen im Anhang des Jahresabschlusses wäre mehr Augenmerk zu widmen (s. Pkt. 5.5.5).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Im Zuge der Jahresabschlusserstellung zum 31. Dezember 2018 wird die Wiener Netze GmbH die auszuweisenden Haftungsverhältnisse mit der Wirtschaftsprüferin bzw. dem Wirtschaftsprüfer abstimmen, um einen korrekten Ausweis sicherzustellen.

Empfehlung Nr. 6:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Bankguthaben, welche als Verrechnungskonten für die Hauseigentümerin Wiener Netze GmbH eingerichtet wurden, unter Berücksichtigung künftiger kurzfristiger Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse abzuschöpfen, zumal lt. dem Verwaltungsvertrag die sich daraus ergebenden Zinserträge ausschließlich der Hausverwalterin zufließen (s. Pkt. 5.5.6).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Die Wiener Netze GmbH wird einen Prozess etablieren, der gewährleistet, dass die Verrechnungskonten regelmäßig (beispielsweise im Zuge der Jahresabrechnung) unter Berücksichtigung kurzfristiger künftiger Instandhaltungs- und Sanierungserfordernisse abgeschöpft werden.

Empfehlung Nr. 7:

Hinsichtlich der unterschiedlichen Bewirtschaftung von ehemaligen Arbeiterwohnhäusern bzw. Wohnhäusern im Wiener Stadtwerke-Konzern wurde der Wiener Netze GmbH empfohlen, mit der Konzernspitze Gespräche zur Vereinheitlichung deren Bewirtschaftung aufzunehmen (s. Pkt. 5.5.7).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Die Möglichkeit der Vereinheitlichung der Bewirtschaftung der Wohnhäuser wird geprüft.

Empfehlung Nr. 8:

Der Denkmalschutzstatus des Gasdruckregelgebäudes bei der U6-Station Nußdorfer Straße wäre in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen (s. Pkt. 6.1.1).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Der im Pkt. 6.1.1 erwähnte Bescheid vom 28. Jänner 1998 wurde erwirkt, da zu diesem Zeitpunkt noch die Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung bei öffentlichen Gebäuden bestand. Da auch nach Ablauf dieser gesetzlichen Vermutung zum 31. Dezember 2009 vom Bundesdenkmalamt kein Bescheid und keine Verordnung betreffend dieses Gebäudes erlassen wurden, vertritt die Wiener Netze GmbH die Meinung, dass dieses somit nicht unter Denkmalschutz steht. Dies wurde auch seitens des Bundesdenkmalamtes auf Anfrage der Wiener Netze GmbH bestätigt.

Empfehlung Nr. 9:

Die Eigentümerstellung am Gasdruckregelgebäude bei der U6-Station Nußdorfer Straße wäre abzuklären und gegebenenfalls eine Änderung im Grundbuch zu veranlassen (s. Pkt. 6.1.1).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Die Wiener Netze GmbH sieht sich diesbezüglich als wirtschaftliche Eigentümerin dieses Bauwerkes. Die Begründung eines so genannten Superädifikates wäre in diesem Fall bei Errichtung der Anlage nicht möglich gewesen, da diese vor der Ausgliederung der Gaswerke stattgefunden hat. Bei einer Herausteilung des Bauwerkes mittels Teilungsplanes steht aus Sicht der Wiener Netze GmbH der wirtschaftliche Aufwand einem nicht erkennbaren Nutzen gegenüber.

Empfehlung Nr. 10:

Im Mietvertrag mit einer Werbefirma wäre einvernehmlich festzulegen, welcher Basiszinssatz im Fall eines Zahlungsverzuges zur Anwendung kommen soll (s. Pkt. 6.1.2).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Eine entsprechende Anpassung des Mietvertrages wird geprüft.

Empfehlung Nr. 11:

Es wurde empfohlen, den Denkmalschutzstatus des Wohnhauses in Floridsdorf, Wien 21, Justgasse 1 - 7/Berzeliusplatz 2, in Zusammenarbeit mit dem Bundesdenkmalamt einer rechtlichen Prüfung zu unterziehen (s. Pkt. 6.2.2).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Der im Pkt. 6.2.2 erwähnte Bescheid vom 21. Juni 2004 wurde erwirkt, da zu diesem Zeitpunkt noch die Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung bei öffentlichen Gebäuden bestand. Da auch nach Ablauf dieser gesetzlichen Vermutung zum 31. Dezember 2009 vom Bundesdenkmalamt kein Bescheid und keine Verordnung betreffend dieses Gebäudes erlassen wurden, vertritt die Wiener Netze GmbH die Meinung, dass dieses somit nicht unter Denkmalschutz steht. Dies wurde auch seitens des Bundesdenkmalamtes auf Anfrage der Wiener Netze GmbH bestätigt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im November 2018