



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 SFR - 5/18

MA 69 und Unternehmung Wiener Krankenanstalten-
verbund, Prüfung der Grundstückstransaktionen hin-
sichtlich des Areals der Semmelweis Frauenklinik

Prüfungersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV

vom 28. Juni 2018

KURZFASSUNG

Aus Anlass eines Prüfungsersuchens des ÖVP-Klubs gemäß § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung unterzog der Stadtrechnungshof Wien die Abwicklung der in den Jahren 2012 und 2013 erfolgten Liegenschaftstransaktionen der Stadt Wien auf dem Semmelweis-Areal einer Prüfung.

Bei den drei prüfungsgegenständlichen Liegenschaftstransaktionen wurde die Stadt Wien als Verkäuferin in zwei Fällen durch die hierfür zuständige Magistratsabteilung 69 und in einem Fall durch den Krankenanstaltenverbund im Rahmen seiner Kompetenzen vertreten. Im Zuge dessen wurden drei Pavillons zur Ansiedlung einer Musikschule und eine unbebaute Fläche zwecks Errichtung freifinanzierter Wohnungen (einschließlich eines Kindergartens) um insgesamt 18,89 Mio. EUR veräußert.

Festzustellen war, dass jeweils ein Gutachten eines externen Liegenschaftssachverständigen für die Bemessung des Kaufpreises als Grundlage diente, womit den unionsrechtlichen Vorgaben genüge getan wurde. Eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche in Form eines öffentlichen Bietverfahrens fand in keinem Fall statt, welches künftig insbesondere aus Gründen der Transparenz beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise angewendet werden sollte.

Die Gestaltung der beiden Kaufverträge betreffend die Ansiedlung der Musikschule erfolgte durch einen Rechtsanwalt, jener betreffend die unbebaute Fläche durch die Magistratsabteilung 69 selbst. Für den jeweiligen Vertragsgegenstand entsprechende spezifische Vertragsbestimmungen für Liegenschaftsverkäufe kamen bei allen drei Kaufverträgen zur Anwendung, allerdings vermisste der Stadtrechnungshof Wien bei der Vorbereitung der Verträge hinsichtlich der Musikschule die Verankerung einer ausdrücklichen Betriebspflicht sowie einer Verzugszinsenregelung.

Darüber hinaus wurden punktuelle Verbesserungspotenziale bei der Vorbereitung von Liegenschaftstransaktionen festgestellt, sodass auch diesbezügliche Empfehlungen auszusprechen waren.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Prüfungsersuchens des ÖVP-Klubs der Bundeshauptstadt Wien die Grundstücks- bzw. Liegenschaftstransaktionen auf dem Semmelweis-Areal einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien	14
1.1 Prüfungsgegenstand	14
1.2 Prüfungszeitraum	15
1.3 Prüfungshandlungen	15
1.4 Prüfungsbefugnis	16
1.5 Vorberichte	16
2. Grundsätzliches	17
2.1 Historischer Abriss der Nutzung des Semmelweis-Areals	17
2.2 Eigentumsverhältnisse und magistratsinterne Zuständigkeiten auf dem Semmelweis-Areal	18
2.3 Erste Wertermittlung zum Areal	20
2.4 Prüfungsgegenständliche Liegenschaftstransaktionen	21
2.5 Unionsrechtliche Vorgaben	25
2.6 Magistratsinterne Regelungen.....	27
3. Liegenschaftsverkäufe an eine Eigentümergesellschaft zwecks Ansiedlung einer Musikschule	29
3.1 Verwertungsaktivitäten und Kaufpreisbildung	29
3.2 Gestaltung der Kaufverträge	34
3.3 Abschluss des Kaufvertrages betreffend "Haus 3"	36

3.4 Denkmalschutzrechtliche Abklärung zum "ehemaligen Charlotte Bühler-Heim"	37
3.5 Abschluss des Kaufvertrages betreffend das "ehemalige Charlotte Bühler-Heim"	38
3.6 Auswirkungen eines Zwangsversteigerungsverfahrens auf die Stadt Wien	39
4. Verkauf einer unbebauten Fläche an eine Immobiliengesellschaft.....	40
4.1 Kaufpreisbildung	40
4.2 Gestaltung des Kaufvertrages.....	42
4.3 Abschluss des Kaufvertrages	43
5. Fragestellung zur Durchführung eines öffentlichen Bietverfahrens.....	44
6. Zusammenfassung der Empfehlungen.....	46

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse und magistratsinterne Zuständigkeiten auf dem Sammelweis-Areal.....	18
Tabelle 1: Prüfungsgegenständliche Liegenschaftstransaktionen.....	22
Abbildung 2: Grafische Darstellung der prüfungsgegenständlichen Liegenschaftsverkäufe.....	23

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Abb.	Abbildung
Abs.	Absatz
betr.	betreffend
BRZ	Zeitschrift für Beihilfenrecht
bzgl.	bezüglich

bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
DMSG	Denkmalschutzgesetz
EO	Exekutionsordnung
EUR	Euro
EZ	Einlagezahl
ff	folgende (Seiten)
FPÖ	Freiheitliche Partei Österreichs
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GZ	Grundstückszahl
inkl.	inklusive
KAV, Krankenanstaltenverbund...	Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund
KG	Katastralgemeinde
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
leg. cit.	legis citatae
lit.	litera
lt.	laut
m.b.H.	mit beschränkter Haftung
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.	Nummer
ÖNORM	Österreichische Norm
ÖVP	Österreichische Volkspartei
p.a.	pro anno
Pr.Z.	Präsidialzahl
rd.	rund
s.	siehe
s.a.	siehe auch
Semmelweis Frauenklinik	Standort der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik der Krankenanstalt Rudolfstiftung
StRH	Stadtrechnungshof

u.a.	unter anderem
u.dgl.....	und dergleichen
u.zw.....	und zwar
vgl.	vergleiche
WSE	Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H., Wiener Standortentwicklung GmbH (ab dem Jahr 2013)
WStV	Wiener Stadtverfassung
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

LITERATURVERZEICHNIS

Eder, Aufhebung der Grundstücksmittelung - Ein Update zur Immobilienveräußerung durch die öffentliche Hand im Lichte des Beihilferechtes, BRZ 2016, 179

Welser/Kletecka, Bürgerliches Recht Band I, 15. Auflage (2018), Manz 'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

Welser/Zöchling-Jud, Bürgerliches Recht Band II, 14. Auflage (2015), Manz 'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien

GLOSSAR

Bruttogrundfläche (Bruttogeschoßfläche)

Ist die Summe der Grundflächen aller Geschosse, die sich innerhalb eines Gebäudes befinden. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche wird in der ÖNORM B 1800 festgelegt.

Denkmalschutz

Dieser dient dem Schutz von Kulturdenkmalen und kulturhistorisch relevanten Gesamtanlagen. Ziel ist es, dafür zu sorgen, dass Denkmale dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört werden, und dass Kulturgüter dauerhaft gesichert werden. Nach dem DMSG kann der Schutz vor Zerstörung oder Veränderung durch eine vorläufige Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung, durch Verordnung oder durch Bescheid erfolgen. Das DMSG erlaubt auch, nur Teile eines Denkmals zu schützen (Teilunterschutzstellung), jedoch umfasst dieser Schutz auch die übrigen Teile in jenem Umfang, als dies für die denkmalgerechte Erhaltung der eigentlich geschützten Teile notwendig ist. Die Tatsache der Unterschutzstellung unbeweglicher Denkmale durch Bescheid ist im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Veräußerung von Denkmalen haben Veräußernde unter Namhaftmachung der Erwerbenden binnen zwei Wochen dem Bundesdenkmalamt anzuzeigen.

Ediktsdatei

In der Ediktsdatei werden gerichtliche Bekanntmachungen veröffentlicht. Darin befinden sich u.a. alle Bekanntmachungen aus dem Insolvenzverfahren, Veröffentlichungen der Bezirksgerichte, die im Zusammenhang mit gerichtlichen Versteigerungen stehen und Bekanntmachungen über die Eintragungen in das Firmenbuch.

Ertragswertverfahren

Beim Ertragswertverfahren gemäß LBG wird der Wert der Liegenschaft so bestimmt, dass die künftig geschätzten Reinerträge der Liegenschaft die Grundlage der Wertberechnungen darstellen. Je nachdem, ob es sich um ein bebautes oder unbebautes Grundstück handelt, ist der Wert der gesamten Liegenschaft, also Boden plus Gebäude, oder nur der Wert des Bodens zu ermitteln. In beiden Fällen wird aber vom Reinertrag der Liegenschaft ausgegangen, der entweder auf der Grundlage des bestehenden Gebäudes oder auf der Grundlage eines fiktiven zu errichtenden Gebäudes zu schätzen ist.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein von den Gerichten geführtes öffentliches Register, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden. Das allgemeine Grundbuch wird dabei von jenem Bezirksgericht geführt, in dessen Sprengel sich die Liegenschaft befindet. Im Hauptbuch besteht für jede flächenmäßige Einheit eine Grundbuchseinlage mit einer eigenen Einlagezahl. Die einzelnen Einlagen bestehen aus 3 Teilen ("Blättern"): dem A-Blatt (Gutbestandsblatt), dem B-Blatt (Eigentumsblatt) und dem C-Blatt (Lastenblatt).

Liegenschaftsbewertungsmethoden

Ziel der Liegenschaftsbewertung ist die Ermittlung des Verkehrswertes einer unbebauten oder bebauten Liegenschaft. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes soll jener Preis gefunden werden, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei einer freien Veräußerung üblicherweise erzielbar wäre, u.zw. unter Ausschaltung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse. Gemäß LBG kommen für die Wertermittlung insbesondere das Vergleichswertverfahren nach § 4 LBG, das Ertragswertverfahren nach § 5 LBG und das Sachwertverfahren nach § 6 LBG in Betracht.

Notifikation

Das Unionsrecht enthält ein generelles Beihilfeverbot und regelt konkret abschließend aufgezählte Ausnahmetatbestände, die nicht beihilferelevant sind. Sofern nicht ausgeschlossen werden kann, dass staatliche Beihilfen gewährt werden, behält sich die Kommission der Europäischen Union vor, diese vor Gewährung zu prüfen und zu genehmigen oder abzulehnen. Um diesen Vorbehalt umzusetzen, wurde eine Anzeigepflicht (Notifizierungspflicht) eingeführt. Wurde eine Beihilfe vor ihrer Gewährung nicht notifiziert (etwa weil sich die Beteiligten eines beihilferelevanten Vorgangs nicht bewusst waren), kann die Kommission auch von Amts wegen eingreifen.

Reallast

Unter Reallast wird die "dinglich wirkende" Belastung eines Grundstückes mit der Haftung für bestimmte, in der Regel wiederkehrende Leistungen der jeweiligen Grundeigentümerin bzw. des jeweiligen Grundeigentümers verstanden. Die bzw. der

Reallastberechtigte ist befugt, von dieser bzw. diesem die Leistung, u.zw. ein positives Tun, zu fordern. Kommt die Eigentümerin bzw. der Eigentümer ihrer bzw. seiner Verpflichtung nicht nach, so kann die berechtigte Person zur Befriedigung ihres Anspruches auch Zwangsvollstreckung in die haftende Sache führen. Die Reallastberechtigung wird durch Eintragung im C-Blatt (Lastenblatt) der belasteten Liegenschaft erworben.

Residualwertverfahren

Ist ein Verfahren (auch Investorenmethode oder Bauträgermethode genannt) zur Ermittlung des maximalen Bodenkaufpreises. Zunächst wird der vorläufige Verkehrswert der fertiggestellten Immobilie mittels Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren ermittelt. Im Anschluss werden alle für die Realisierung der Baumaßnahme notwendigen Kosten einschließlich der Finanzierungskosten abgezogen. Daraus ergibt sich der maximale tragfähige Bodenwert, das sogenannte Residuum.

Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren gemäß LBG ist im Fall einer bebauten Liegenschaft und der Annahme, dass das Gebäude einen wesentlichen Wert darstellt, eine alternative Möglichkeit, den Wert einer Liegenschaft zu bestimmen. Dabei wird der Wert der baulichen Anlagen - wie Gebäude, Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen - sowie der Wert der sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert ermittelt. Diese Werte werden erst am Schluss zu einem Ausgangswert zusammengefasst. Unter Berücksichtigung wertmindernder und wertsteigernder Faktoren errechnet sich der Sachwert der Liegenschaft.

Semmelweis-Areal

Eine aus mehreren Grundstücken bestehende Fläche im 18. Wiener Gemeindebezirk, auf der u.a. die ehemalige Semmelweis Frauenklinik und das "ehemalige Charlotte Bühler-Heim" situiert waren.

Unternehmungen gemäß § 71 der Wiener Stadtverfassung

Unternehmungen im Sinn dieser Bestimmung sind jene wirtschaftlichen Einrichtungen, denen der Gemeinderat die Eigenschaft einer Unternehmung zuerkannt hat. Sie besitzen keine Rechtspersönlichkeit und ihr Vermögen wird vom übrigen Vermögen der Gemeinde gesondert verwaltet; sie sind nach wirtschaftlichen Grundsätzen zu führen.

Servitut

Ist ein beschränktes dingliches Nutzungsrecht an einer fremden Sache (auch Dienstbarkeit genannt). Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer ist verpflichtet, zum Vorteil einer anderen bzw. eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen.

Vadium

Ist ein Begriff aus dem österreichischen Zwangsvollstreckungsrecht und bezeichnet eine vor der Zwangsversteigerung von Liegenschaften von den Bietenden zu leistende Sicherheit, im Allgemeinen mindestens 10 % des Schätzwertes.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren gemäß LBG wird zunächst der Vergleichspreis als Mittelwert aus Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften abgeleitet. Bei der Auswahl vergleichbarer Transaktionen ist zu beachten, dass eine sichere Beurteilung nur bei einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise möglich ist und für die Vergleichbarkeit eine Reihe von wertbeeinflussenden Faktoren relevant ist. Solche Faktoren sind etwa örtliche Lage, Bodenbeschaffenheit, Größe und Form, Bodenschätze, Lage in Gefahrenzonen, Grad der Erschließung, Grundabtretungen, Verwertbarkeit, Nutzungsbeschränkungen oder gesetzliche Beschränkungen der freien Verfügung.

Vorkaufsrecht

Ein Vorkaufsrecht besteht, wenn eine Verkäuferin bzw. ein Verkäufer eine Sache mit der Bedingung verkauft, dass ihr oder ihm die Käuferin bzw. der Käufer, wenn sie bzw. er die Sache wieder verkaufen will, deren Einlösung anbieten muss. Der beab-

sichtigte Abschluss eines Kaufvertrages mit einer dritten Person ist jedenfalls der das Vorkaufsrecht auslösende Vorkaufsfall. Tritt der Vorkaufsfall ein, so muss die bzw. der Belastete der berechtigten Person die Einlösung anbieten, die dann bei Liegenschaften binnen 30 Tagen die Sache wirklich einlösen kann. Die Einlösung besteht in der Erklärung, die Sache bei gleichzeitigem realem Anbieten derselben Leistung wie die der oder des Dritten zu kaufen. Übt die berechnigte Person das Vorkaufsrecht aus, so entsteht zwischen ihr und der verpflichteten Person ein Kaufvertrag, der inhaltlich dem Vertrag der verpflichteten Person mit der bzw. dem Dritten entspricht. Das Vorkaufsrecht kann durch die Eintragung ins Grundbuch (C-Blatt bzw. Lastenblatt) verdinglicht werden.

Wiederkaufsrecht

Das Wiederkaufsrecht ist das der Verkäuferin bzw. dem Verkäufer gemäß einer vertraglichen Vereinbarung eingeräumte Recht, die Sache zu einem bestimmten Preis zurückzukaufen. Es kann nur bei Liegenschaftskäufen vereinbart werden. Das Wiederkaufsrecht ist ein höchstpersönliches Recht, das nicht vererblich, nicht übertragbar und nicht pfändbar ist. Es muss nicht im Kaufvertrag selbst, sondern es kann auch nachträglich vereinbart werden. Das Wiederkaufsrecht wird von der berechtigten Person durch Erklärung ausgeübt, die Sache wieder zu kaufen. Es kann durch Eintragung im Grundbuch (C-Blatt bzw. Lastenblatt) verdinglicht werden.

Zwangsversteigerung von Liegenschaften

Die Zwangsversteigerung ist ein Vollstreckungsverfahren, das in der EO geregelt ist. Das Verfahren wird beim Bezirksgericht als Vollstreckungsgericht durchgeführt. Örtlich zuständig ist dabei jenes Bezirksgericht, in dessen Sprengel die zu versteigernde Liegenschaft liegt. Die Zwangsversteigerung muss aufgrund eines Vollstreckungstitels durch eine Gläubigerin bzw. einen Gläubiger beantragt werden. Verfahrensbeteiligt am Zwangsversteigerungsverfahren sind die Schuldnerin bzw. der Schuldner (z.B. Grundstückseigentümerinnen bzw. Grundstückseigentümer), die betreibende Gläubigerin bzw. der betreibende Gläubiger sowie diejenigen, deren Interesse sich aus dem Grundbuch ergibt, insbesondere die Gläubigerinnen bzw. Gläubiger anderer Rechte. Der Versteigerungstermin ist öffentlich. Wird der Zuschlag erteilt, ist die Er-

steherin bzw. der Ersteher ab Verkündung des Zuschlages Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstücks. In einer Verteilungstagsatzung wird der Versteigerungserlös nach einer gesetzlich vorgegebenen Rangfolge den Gläubigerinnen bzw. Gläubigern zugeteilt.

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

1.1.1 Der ÖVP-Klub der Bundeshauptstadt Wien stellte gemäß § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung ein Prüfungsersuchen an den Stadtrechnungshof Wien, die Gebahrung betreffend die Grundstückstransaktionen und Nachnutzungsstrategien hinsichtlich des Semmelweis-Areals nach den Maßstäben der ziffernmäßigen Richtigkeit, Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu prüfen.

Die im Prüfungsersuchen vom 28. Juni 2018 angeführten ersten drei Fragestellungen wurden in diesem Bericht behandelt und der jeweiligen Erörterung in den Berichtsabschnitten 3, 4 und 5 vorangestellt. Demgemäß lag der Schwerpunkt der Prüfung auf den vertragsrechtlichen und wettbewerbsrechtlichen Aspekten der im Prüfungsersuchen angesprochenen Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 69 und den Krankenanstaltenverbund.

Zur vierten Fragestellung war auf folgenden gesonderten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien zu verweisen:

- Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund und MA 69, Prüfung der Nachnutzungsstrategien hinsichtlich des Areals der Semmelweis Frauenklinik Prüfungsersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 28. Juni 2018, StRH II - 47/18.

Der gegenständliche Bericht nahm daher zur Vermeidung von Redundanzen im Detail nur dann auf die Verwertungsaktivitäten und Nachnutzungsüberlegungen Bezug, soweit es für die Beantwortung der berichtsgegenständlichen Fragestellungen und das allgemeine Verständnis erforderlich war.

1.1.2 Primäres Ziel der Prüfung war die Beantwortung der berichtsgegenständlichen Fragestellungen des Prüfungsersuchens im Rahmen der Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien. Nach Darstellung der organisatorischen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie der prüfungsgegenständlichen Liegenschaftsverkäufe im Berichtsabschnitt 2 wurden in den nachfolgenden Berichtsabschnitten insbesondere die Vorbereitungsarbeiten der geprüften Stellen, die zum Abschluss der Kaufverträge führten, untersucht.

1.1.3 Der Vollständigkeit halber war darauf hinzuweisen, dass der Stadtrechnungshof Wien auch ein Prüfungsersuchen von Gemeinderätinnen und Gemeinderäten der FPÖ vom 20. Dezember 2018 mit dem Thema Liegenschaftstransaktionen der Stadt Wien auf dem Areal der Semmelweis Frauenklinik erhalten hat, das ähnliche bzw. vergleichbare Fragestellungen umfasst und im Rahmen eines eigenen Berichtes behandelt wurde:

- MA 69 und Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund, Prüfung der Liegenschaftstransaktionen der Stadt Wien auf dem Areal der Semmelweis Frauenklinik, Prüfungsersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 20. Dezember 2018, StRH SFR - 1/19.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte - mit Unterbrechungen - im ersten Halbjahr 2019 durch die Stabsstelle Öffentliches Finanzwesen und Recht des Stadtrechnungshofes Wien. Die Eröffnungsgespräche mit den geprüften Stellen fanden im Dezember 2018 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 12. November 2019 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste insbesondere die Jahre 2010 bis 2013, wobei gegebenenfalls auch frühere oder spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen sowie Gespräche und Erhebungen in

der Magistratsabteilung 69, im Krankenanstaltenverbund und in der WSE. Ein Ort-saugenschein auf dem Areal fand im Februar 2019 statt.

Die geprüften Stellen legten die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

Vor dem Hintergrund, dass zwei der drei prüfungsgegenständlichen Liegenschaftstransaktionen jeweils von den zuständigen Kollegialorganen der Gemeinde Wien genehmigt wurden, war auf die Bestimmung des § 73d Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung zu verweisen. Dieser zur Folge sind die auf die Gebarung und Sicherheit bezogenen Beschlüsse der zuständigen Kollegialorgane von der Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien ausgenommen. Gegebenenfalls wurde dieser Umstand bei der Beantwortung der Fragen berücksichtigt.

1.5 Vorberichte

Teilaspekte zu den berichtsgegenständlichen Fragestellungen behandelte der Stadtrechnungshof Wien im Bericht:

- MA 69, Prüfung eines Liegenschaftsverkaufes unter vorangehender Gewährung einer Kaufoption samt Umwidmungsbedingung betreffend ein Grundstück in 1220 Wien, Zschokkegasse 140, Prüfungsersuchen gemäß § 73e Abs 1 WStV vom 30. Dezember 2015, StRH III - 1/16

und der Rechnungshof in seinem Bericht:

- Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien - Magistratsabteilung 69 (Reihe Wien 2017/3).

Sonstige Berichte des Stadtrechnungshofes Wien bzw. anderer Prüfungseinrichtungen berührten immer wieder punktuell weitere Teilaspekte von Liegenschaftstransaktionen, diese standen jedoch mit den zentralen Elementen des gegenständlichen Prüfungsthemas in keinem Zusammenhang.

2. Grundsätzliches

2.1 Historischer Abriss der Nutzung des Semmelweis-Areals

2.1.1 Auf dem prüfungsgegenständlichen Areal in Gersthof waren in den Jahren 1908 bis 1910 sechs Pavillons als niederösterreichische Landes-Findelanstalt errichtet worden, die im Jahr 1922 von der Stadt Wien übernommen wurden. Im Jahr 1943 wurde zunächst in zwei Pavillons die Semmelweis Frauenklinik eingerichtet, deren Betrieb später auf vier Pavillons ausgeweitet wurde.

Daneben wurde ein Zentralkinderheim von der Magistratsabteilung 11 betrieben. Im Rahmen der Reform der Heimerziehung in Wien, welche die Betreuung von Kindern und Jugendlichen in kleineren Einheiten zum Ziel hatte, wurde im Jahr 1998 die als "Charlotte Bühler-Heim" bezeichnete und zuletzt in zwei Pavillons untergebrachte Einrichtung geschlossen. Einer dieser beiden Pavillons beherbergte zwischenzeitig einen Kindergarten der Magistratsabteilung 10.

Die geplante Schließung der Semmelweis Frauenklinik stand im Zusammenhang mit dem im Jahr 2005 vorgestellten Wiener Spitalskonzept. Dieses sah den Neubau einer Krankenanstalt in Floridsdorf sowie damit einhergehend eine Reduktion der Krankenhausstandorte vor, wodurch etliche bis dahin bestehende Einrichtungen (insbesondere im Westen Wiens) obsolet wurden. Somit war absehbar, dass das genannte Areal vom Krankenanstaltenverbund künftig nicht mehr benötigt wird und einer neuen Verwendung zugeführt werden sollte. Mit der Übersiedlung in die Abteilung für Gynäkologie und Geburtshilfe des Krankenhauses Nord erfolgte im Juni 2019 die Schließung der Semmelweis Frauenklinik.

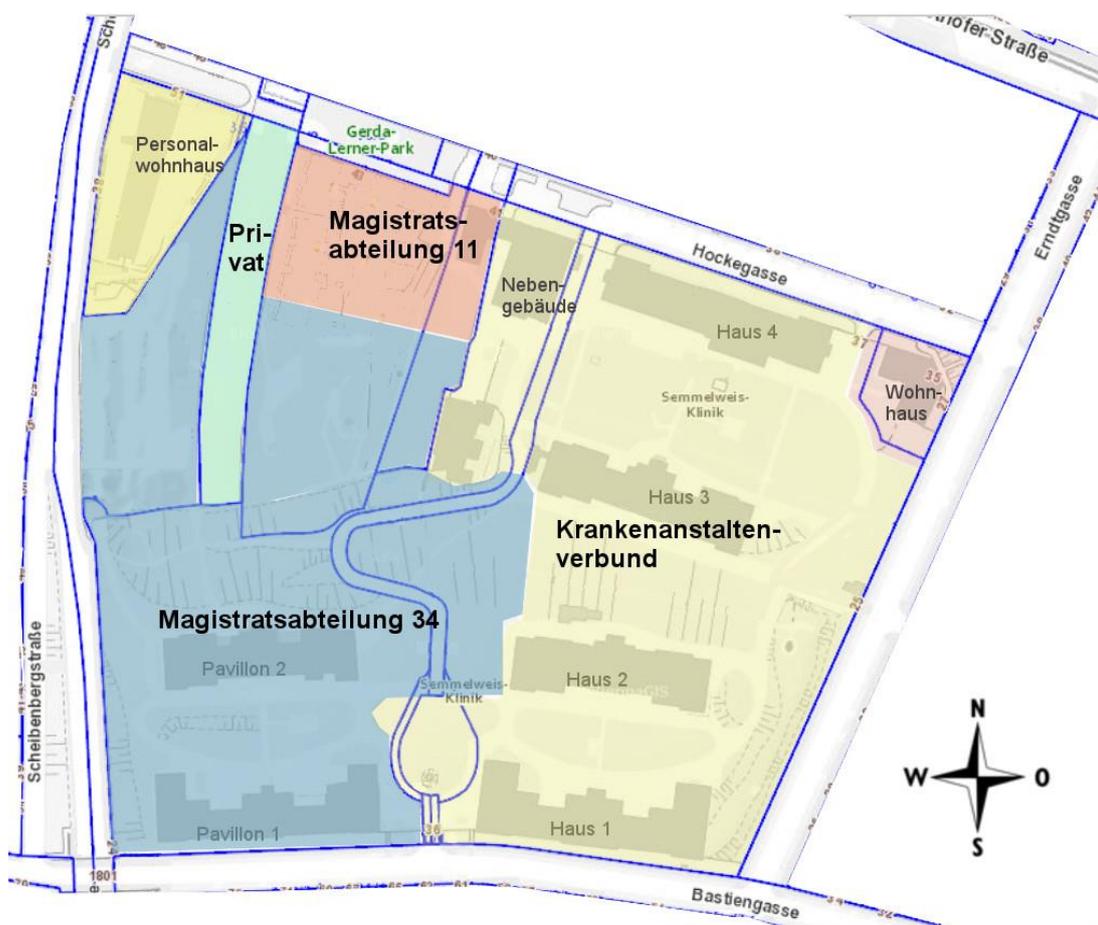
2.1.2 Seit August 2002 bestand lt. Feststellungsbescheid des Bundesdenkmalamtes Denkmalschutz im Sinn einer Teilunterschützstellung hinsichtlich der sechs Pavillons

(Außenansicht) der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik und des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" samt original erhaltener Einfriedung und den im Park befindlichen Skulpturen (Standbild Kaiser Franz Joseph I. und Büste von Ignaz Semmelweis).

2.2 Eigentumsverhältnisse und magistratsinterne Zuständigkeiten auf dem Semmelweis-Areal

2.2.1 Die nachfolgende Abbildung 1 stellt die Eigentumsverhältnisse und magistratsinternen Zuständigkeiten auf dem Semmelweis-Areal im Zeitraum zwischen der Vorbereitung und dem Abschluss der berichtsgegenständlichen Liegenschaftsverkäufe dar:

Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse und magistratsinterne Zuständigkeiten auf dem Semmelweis-Areal



Quelle: Stadtplan Wien, bearbeitet durch den Stadtrechnungshof Wien

Wie aus der Abbildung 1 ersichtlich ist, standen im Betrachtungszeitraum die mit "Magistratsabteilung 11", "Magistratsabteilung 34" sowie "Krankenanstaltenverbund" bezeichneten Flächen des Semmelweis-Areals im Alleineigentum der Stadt Wien. Die mit "Personalwohnhaus" und "Wohnhaus" bezeichneten Flächen waren ursprünglich ebenfalls im Alleineigentum der Stadt Wien, wurden jedoch bereits in den Jahren 2006 ("Personalwohnhaus") und 2010 ("Wohnhaus") veräußert. Die mit "Privat" gekennzeichnete Fläche war ein historisch in privatem Eigentum stehendes Grundstück.

2.2.2 Die Zuständigkeit des Krankenanstaltenverbundes umfasste rund die halbe Fläche des Gesamtareals, die im Wesentlichen mit vier Pavillons (in der Abbildung Haus 1 bis 4) und einem Nebengebäude in der Form eines Werkstättegebäudes inkl. einer Garage bebaut war. Die als "Haus 1", "Haus 2" und "Haus 4" bezeichneten Pavillons dienten unmittelbar dem Krankenhausbetrieb, während im "Haus 3" eine Krankenpflegeschule sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung untergebracht waren.

Gemäß seinem Statut war das Vermögen des Krankenanstaltenverbundes vom übrigen Vermögen der Gemeinde Wien gesondert zu verwalten. Damit war diese Unternehmung auch berechtigt, den Verkauf von Liegenschaften und Objekten im eigenen Wirkungsbereich vorzunehmen und die dabei erzielten Erträge zu vereinnahmen.

2.2.3 Bei der anderen Hälfte des Semmelweis-Areals traten Magistratsabteilungen als grund- und gebäudeverwaltende Dienststelle auf. Die Magistratsabteilung 11 war für ein als Krisenzentrum genutztes Objekt einschließlich einer Grünfläche zuständig. Im südwestlichen Bereich des Areals befand sich das bereits im Jahr 1998 geschlossene "Charlotte Bühler-Heim" (in der Abbildung 1 Pavillon 1 und 2), in welchem allerdings noch bis in das Jahr 2015 ein Kindergarten untergebracht war. Im nördlichen Teil des Gesamtareals lagen im Wesentlichen unbebaute, teilweise gärtnerisch zu gestaltende Flächen, deren Verwaltung ebenfalls der Magistratsabteilung 34 oblag.

Von der jeweiligen grund- und gebäudeverwaltenden Dienststelle zu unterscheiden war die Magistratsabteilung 69, die gemäß Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien u.a. folgende Aufgaben innehatte:

- Grundsätzliche, strategische und organisatorische Angelegenheiten des städtischen Liegenschaftswesens,
- Funktion der Eigentümervertreterin und Wahrnehmung folgender beispielhaft genannter Agenden für alle stadteigenen Liegenschaften, soweit nicht den Unternehmungen gemäß § 71 der Wiener Stadtverfassung übertragen:

Begutachtung der Zweckmäßigkeit des An- und Verkaufes, der Nutzung und Verwertung von Liegenschaften, Veräußerung bebauter und unbebauter Liegenschaften für die Stadt Wien, einschließlich der damit in Verbindung stehenden Ausfertigung grundbuchsfähiger Vertragsurkunden und sonstiger Urkunden, Abwicklung dieser Verträge bis zur grundbücherlichen Durchführung sowie grundbücherliche Durchführung von Grundabteilungen bei städtischen Liegenschaften.

2.2.4 Zusammenfassend war festzustellen, dass der Krankenanstaltenverbund aufgrund der für ihn geltenden Organisationsvorschriften neben der Grund- und Gebäudeverwaltung allfällige Liegenschaftsveräußerungen im Rahmen seines eigenen Aufgabenbereiches durchzuführen hatte. Im Bereich der Magistratsabteilungen waren die Zuständigkeiten zwischen den grund- und gebäudeverwaltenden Stellen und der Magistratsabteilung 69 geteilt, wobei der letztgenannten Magistratsabteilung als Fachdienststelle u.a. der Verkauf städtischer Liegenschaften oblag.

2.3 Erste Wertermittlung zum Areal

Im Hinblick auf das geschlossene ehemalige Charlotte Bühler-Heim und der zu erwartenden Absiedlung der Semmelweis Frauenklinik beauftragte die Magistratsabteilung 69 als Fachdienststelle Mitte des Jahres 2008 einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens. Der Auftrag umfasste das Semmelweis-Areal mit Ausnahme der Flächen betreffend das "Wohnhaus" (nordöstlicher Teil) sowie der westlich

des Privatgrundstückes gelegenen Liegenschaftsteile. Das zu bewertende Areal war in drei gesondert zu beurteilende Flächen gegliedert, nämlich das "ehemalige Charlotte Bühler-Heim", die Semmelweis Frauenklinik sowie die östlich des Privatgrundstückes gelegene Fläche.

Einen Teil des Gutachtens vom November 2008 bildete eine auf Wohnzwecke ausgerichtete Bebauungsstudie, die eine maximale "Nutzflächenausnutzbarkeit" auf Basis der bestehenden Flächenwidmung und des Denkmalschutzes zum Ziel hatte. Die Nutzflächenauswertung im Bereich der beiden Pavillons des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" sowie der Häuser 1 bis 4 (Semmelweis Frauenklinik) basierte auf zwei Konzepten. Eines sah eine reine Ausnutzung der Substanz vor, das andere die zusätzliche Schaffung von Neubauten zwischen den bestehenden Baukörpern. Die Nutzflächenermittlung auf der übrigen Fläche ging jedenfalls von der Errichtung weiterer Gebäude aus.

Der zweite, als Wertermittlung bezeichnete Teil des Gutachtens berücksichtigte für das "ehemalige Charlotte Bühler-Heim" und die Semmelweis Frauenklinik vordergründig die Umnutzung der bestehenden Pavillons, während bei der östlich des Privatgrundstückes gelegenen Fläche von einer zusätzlichen Bebauung ausgegangen wurde. Als Wertermittlungsverfahren kam das Residualwertverfahren zur Anwendung, das lt. Gutachten neben den im LBG genannten Verfahren als ein dem Stand der Wissenschaft entsprechendes Verfahren ebenfalls zulässig war. Zusammenfassend wurde zum Stichtag 30. Juli 2008 für die drei zu beurteilenden Flächen ein Verkehrswert bzw. Residuum von insgesamt 26,30 Mio. EUR ermittelt.

2.4 Prüfungsgegenständliche Liegenschaftstransaktionen

2.4.1 Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt wesentliche Informationen über die prüfungsrelevanten Liegenschaftstransaktionen. So ist aus der Tabelle beispielsweise ersichtlich, wer für die Stadt Wien die Verhandlungen geführt und die Kaufverträge unterfertigt hat. Weiters enthält sie die vorliegenden Beschluss- und Protokolldaten des Gemeinderates sowie das jeweilige Vertragsabschlusssdatum und die erzielten Kaufpreise.

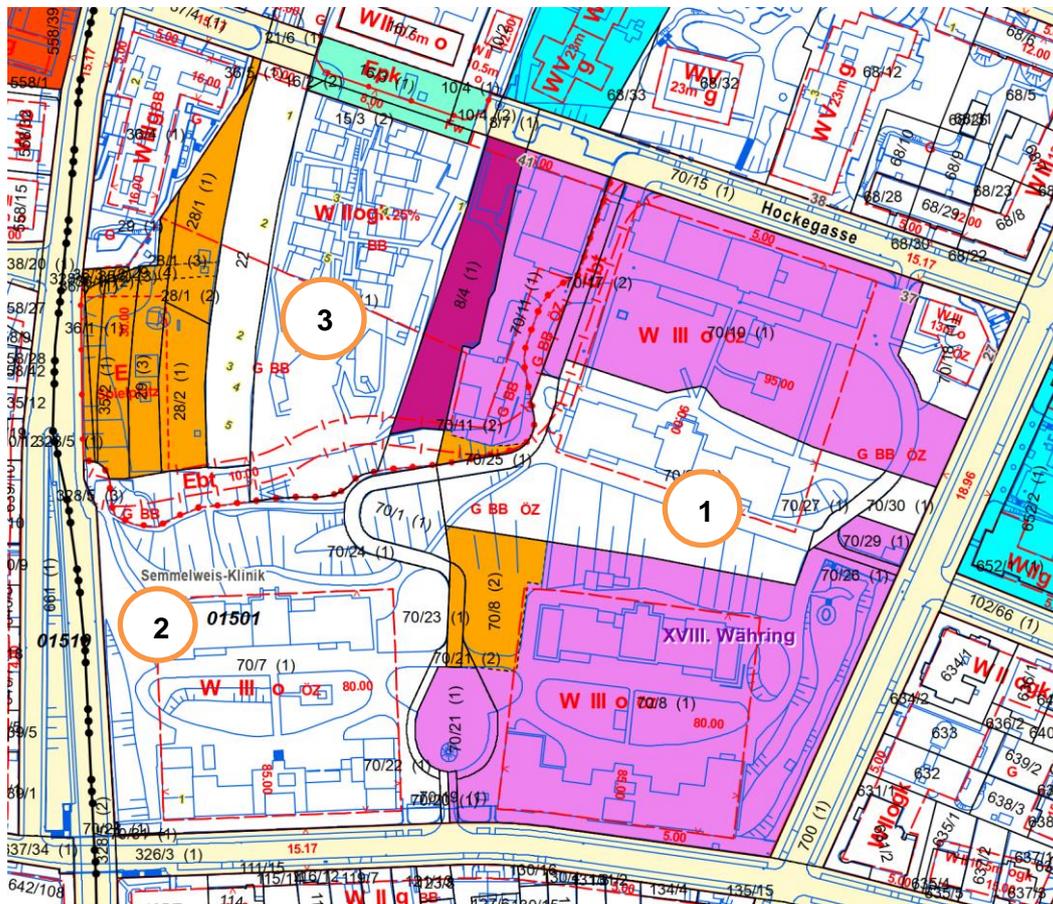
Tabelle 1: Prüfungsgegenständliche Liegenschaftstransaktionen

Vertragsgegenstand	Betroffene Grundstücke	Stadt Wien vertreten durch	Genehmigungsdatum des Gemeinderates, Protokollzahl	Vertragsabschlussdatum	Kaufpreis in Mio. EUR
Haus 3 der Semmelweis Frauenklinik (s. Abb. 2: Nr. 1)	Grundstück Nr. 70/9, 70/25, 70/27, 70/30, Bauplatz C, EZ 34, KG Gersthof ¹⁾	KAV	-	Ende März 2012	5,00
"Charlotte Bühler-Heim" (s. Abb. 2: Nr. 2)	Grundstück Nr. 70/7, 70/20, 70/22, 70/24, 70/28, 70/31, 70/1, Bauplatz E, EZ 34, KG Gersthof ¹⁾	MA 69	27. Juni 2012, Pr.Z. 02074-2012/0001-GWS	April 2013	8,90
Unbebaute Fläche (s. Abb. 2: Nr. 3)	Grundstück Nr. 10/3, EZ 1235, KG Gersthof ²⁾	MA 69	27. Juni 2012, Pr.Z. 02073-2012/0001-GWS	Juli/August 2012	4,99 ³⁾
<p>1) Die Angabe der Grundstücke bezog sich auf den Teilungsplan vom 23. Februar 2012, GZ 17448a. 2) Die Angabe des Grundstücks bezog sich auf den zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Grundbuchstand. 3) Kaufpreis von 4,66 Mio. EUR zuzüglich einer Kaufpreisaufzahlung von 325.000,-- EUR.</p>					

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

In der nachfolgenden Abbildung 2 sind die verkaufsgegenständlichen Flächen anhand der im Prüfungszeitraum bestandenen Bebauung grafisch dargestellt. Anzumerken war, dass die in hellem violett markierten Bereiche nach wie vor dem Krankenanstaltenverbund zur Verfügung standen, während die dunkelvioletten eingefärbte Fläche in die Verwaltung der Magistratsabteilung 11 und die ockerfarbenen markierten Flächen in die Zuständigkeit der Magistratsabteilung 69 fielen.

Abbildung 2: Grafische Darstellung der prüfungsgegenständlichen Liegenschaftsverkäufe



Quelle: Stadtplan Wien, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

2.4.2 Die erste Liegenschaftstransaktion betraf den Ende März 2012 erfolgten Verkauf des "Hauses 3" der Semmelweis Frauenklinik durch den Krankenanstaltenverband an eine Eigentümergesellschaft mit der befristeten verpflichtenden Nutzung zu Bildungszwecken um 5 Mio. EUR. Die Veräußerung dieses Gebäudes diente der Ansiedlung einer Musikschule; das Gebäude wurde von der Eigentümergesellschaft an die Musikschule vermietet. Im April 2013 erwarb dieselbe Eigentümergesellschaft von der Magistratsabteilung 69 die Gebäude des ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes samt umliegenden Bereichen zum Preis von 8,90 Mio. EUR. Auch der Verkauf dieser Gebäude diente der Ansiedlung der Musikschule; diese Gebäude wurden ebenfalls von der Eigentümergesellschaft an die Musikschule vermietet.

Unabhängig von den Liegenschaftstransaktionen im Zusammenhang mit der Musikschule verkaufte die Magistratsabteilung 69 Mitte des Jahres 2012 einen Teil der unbebauten Fläche, der zuvor von den Magistratsabteilungen 11 und 34 verwaltet worden war, um 4,66 Mio. EUR an eine Immobilien-GmbH. Dieser Betrag erhöhte sich nachträglich durch eine Kaufpreisauflage aufgrund einer größeren Bruttogrundfläche der errichteten Wohnhausanlage um rd. 325.000,-- EUR.

2.4.3 Laut Tabelle 1 lag zur Liegenschaftstransaktion des Krankenanstaltenverbundes keine Beschlussfassung des Gemeinderates vor. Gemäß § 6 Abs. 2 Z 5 des Statuts für die Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund" bedurfte die Bewilligung einer nicht im Finanzierungsplan vorgesehenen Veräußerung im Ausmaß von mehr als dem Fünzigfachen, nicht jedoch des Hundertfachen des Wertes nach § 88 Abs. 1 lit. e der Wiener Stadtverfassung der Genehmigung des zuständigen Gemeinderatsausschusses. Bei einem Ausmaß von mehr als dem Hundertfachen des Wertes nach § 88 Abs. 1 lit. e der Wiener Stadtverfassung war gemäß § 4 Z 7 des Statuts die Bewilligung des Gemeinderates einzuholen.

Der erstgenannte Wert betrug für das Jahr 2012 gemäß Erlass des Magistratsdirektors vom 6. Dezember 2011 betreffend Haushaltsordnung; Änderung der Tabelle über die Zuständigkeitsgrenzen 15,15 Mio. EUR. Der Kaufpreis für das "Haus 3" lag mit 5 Mio. EUR somit deutlich unter der genannten Wertgrenze, weshalb für die Veräußerung durch den Krankenanstaltenverbund keine Genehmigung eines Kollegialorgans der Gemeinde erforderlich war.

Entsprechend den für die Magistratsabteilung 69 anzuwendenden Bestimmungen der Wiener Stadtverfassung in Verbindung mit der geltenden Wertgrenzenverordnung bzw. des obengenannten Erlasses für das Jahr 2012 wurden die genannten Liegenschaftstransaktionen den zuständigen Kollegialorganen (Gemeinderatsausschuss, Stadtsenat, Gemeinderat) vorgelegt. Der Gemeinderat genehmigte diese letztlich in seiner Sitzung am 27. Juni 2012.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass der Krankenanstaltenverbund und die Magistratsabteilung 69 bei den prüfungsgegenständlichen Liegenschaftsverkäufen die bestehenden Organisationsvorschriften über die Genehmigung durch Kollegialorgane einhielten.

2.5 Unionsrechtliche Vorgaben

2.5.1 Ausgangspunkt zur Ermittlung eines marktkonformen Preises für Liegenschaften ist das sogenannte "Kriterium des privaten Verkäufers" (als Unterfall des "marktwirtschaftlichen Wirtschaftsbeteiligten"), welches die Unionsgerichte entwickelt haben. Dahinter steht der Gedanke, dass ein Grundstücksverkauf dann zum Marktpreis erfolgt und damit beihilfekonform ist, wenn eine private Verkäuferin bzw. ein privater Verkäufer unter normalen Marktbedingungen denselben Preis hätte festsetzen oder erzielen können (vgl. Urteil des Europäischen Gerichts vom 28. Februar 2012, T-268/08 und T-281/08).

2.5.2 Zum Zeitpunkt des Abschlusses der gegenständlichen Kaufverträge stand die "Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand", verlautbart im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften vom 10. Juli 1997, Nr. C 209/3 in Geltung. Gemäß dieser sogenannten Grundstücksmitteilung waren Grundstücksverkäufe ohne bedingungsfreies Bietverfahren grundsätzlich möglich. In einem derartigen Fall bedurfte es jedoch einer unabhängigen Bewertung des Marktwertes der Liegenschaft durch eine qualifizierte unabhängige sachverständige Person.

Nach der Grundstücksmitteilung konnte der Verkauf von Liegenschaften somit aufgrund eines bedingungsfreien Bietverfahrens oder aufgrund eines unabhängigen Wertgutachtens erfolgen. Die Durchführung eines objektiven Ausschreibungsverfahrens war dabei grundsätzlich der zweiten Methode, nämlich der Einholung eines Gutachtens, vorzuziehen. Nach Ansicht der Kommission gebührte dem Bietverfahren deshalb der Vorzug, weil es einen höheren Formalisierungsgrad aufwies, der objektivere und belastbarere Ergebnisse garantierte. Erfolgte der Verkauf nach Maßgabe eines hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bietverfahrens,

konnten Beihilfenelemente ausgeschlossen werden. Im Übrigen legte die Grundstücksmitteilung fest, dass der Verkauf von Grundstücken nach einem bedingungs-freien Bietverfahren an die Meistbietende bzw. den Meistbietenden grundsätzlich einen Verkauf zum Marktwert darstellte.

2.5.3 Gemäß der "Bekanntmachung der Kommission zum Begriff der staatlichen Bei-hilfe im Sinn des Artikels 107 Abs. 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäi-schen Union", verlautbart im Amtsblatt der Europäischen Gemeinschaften vom 19. Juli 2016, Nr. C 262/1, ersetzt diese Bekanntmachung die unter Punkt 2.5.2 darge-stellte Grundstücksmitteilung.

Anders als die Grundstücksmitteilung regelte die neue Bekanntmachung zum Beihil-febegriff nicht spezifisch - etwa in einem eigenen Kapitel - den Verkauf von Gebäu-den und Grundstücken. Das Kapitel zur Auslegung des Tatbestandsmerkmals "Vor-teil" war aber für wirtschaftliche Transaktionen der öffentlichen Hand im Allgemeinen und damit auch für Immobilientransaktionen von besonderer Bedeutung. Damit er-fasste die Bekanntmachung nicht nur den Verkauf, sondern auch den Erwerb sowie die Vermietung und Verpachtung von Immobilien.

Wie bereits in der Grundstücksmitteilung vorgesehen und durch ständige Rechtspre-chung der Unionsgerichte sowie Entscheidungspraxis der Kommission bestätigt, ließ sich insbesondere mit zwei Methoden sicherstellen, dass die Veräußerung von Im-mobilien zum Marktwert erfolgte. Dies war einerseits der Verkauf an den Meistbie-tenden nach Durchführung eines wettbewerblichen, transparenten, diskriminie-rungsfreien und bedingungs-freien Ausschreibungsverfahrens. Andererseits reichte grundsätzlich ein vor den Verkaufsverhandlungen eingeholtes Gutachten eines un-abhängigen Sachverständigen aus, um auf der Grundlage allgemein anerkannter Marktindikatoren und Bewertungsstandards den Marktwert zu ermitteln, der als Mindestverkaufspreis zu gelten hatte. Als eine allgemein anerkannte Bewertungsme-thode nannte die Bekanntmachung explizit die vergleichende Methode des Bench-markings.

Wie sich aus der jüngeren Rechtsprechung ergibt, ist nicht ausgeschlossen, dass auch mit anderen Methoden als dem Ausschreibungsverfahren und dem Wertgutachten der Marktwert möglichst nahe ermittelt werden kann. Die öffentliche Hand kann sich also auch einer anderen Methode, mithilfe deren der aktuelle Marktwert möglichst nahe ermittelt wird, bedienen, ohne dass es einer Notifikation bedarf. Die neue Bekanntmachung lässt hier mehr Raum als die Grundstücksmitteilung. Diese legte den Mitgliedstaaten eine Notifikation bereits dann nahe, wenn die Immobilienveräußerung nicht an den Meistbietenden nach Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens erfolgte oder nicht mindestens zu dem von unabhängigen Sachverständigen ermittelten Marktwert getätigt wurde. Im Gegensatz zur Grundstücksmitteilung kommt in der Bekanntmachung allerdings eine Präferenz des Ausschreibungsverfahrens gegenüber dem Wertgutachten nun sehr klar zum Ausdruck.

2.5.4 Nach Meinung von Eder, Aufhebung der Grundstücksmitteilung - Ein Update zur Immobilienveräußerung durch die öffentliche Hand im Lichte des Beihilferechtes, BRZ 2016, 179 *"bedeutet das Ersetzen der Grundstücksmitteilung durch die Bekanntmachung zum Beihilfebegriff nicht, dass Erstere nunmehr völlig obsolet ist. In beiden Dokumenten legt die Kommission den Beihilfebegriff unter Berücksichtigung der Rechtsprechung der Unionsgerichte aus, sodass Bestimmungen aus der Grundstücksmitteilung nur dann obsolet sind, wenn sie nicht der aktuellen Rechtsprechung und Entscheidungspraxis entsprechen bzw. wenn die Bekanntmachung nunmehr Abweichendes vorsieht. Die Bestimmungen gelten zwar formal nicht mehr, können aber materiell als Auslegungshilfe weiterhin herangezogen werden, sofern sie inhaltlich noch aktuell sind. Die einzelnen Bestimmungen fungieren somit vorbehaltlich ihrer Aktualität als subsidiäre Auslegungshilfe. Dies ist insofern von besonderer Bedeutung, als die Grundstücksmitteilung in einigen Punkten konkreter ist als die Bekanntmachung zum Beihilfebegriff, weil diese eben nicht speziell den Verkauf von Grundstücken und Gebäuden erfasst."*

2.6 Magistratsinterne Regelungen

2.6.1 Zum Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft "Haus 3 der Semmelweis Frauenklinik" war im Krankenanstaltenverbund die Abwicklung von Liegenschaftsverkäufen durch den damaligen Erlass des Generaldirektors des Krankenanstaltenverbundes

vom 6. September 2006 geregelt. Mit dem Ziel transparent, nachvollziehbar und wirtschaftlich vorzugehen, wurden im damaligen Erlass der Ablauf und die Zuständigkeiten bei Liegenschaftsverkäufen einschließlich der über den Krankenanstaltenverbund hinausgehenden Informationspflichten (Magistratsabteilung 69 und die jeweils zuständige Bezirksvorstehung) festgelegt.

Insbesondere waren darin die Durchführung einer Interessentinnen- bzw. Interessentensuche (z.B. durch öffentliche Bekanntmachung oder Direktkontakt mit Interessierten und Einholung eines Verkehrswertgutachtens), die Angebotsbewertung durch eine KAV-interne Kommission sowie die Festlegung der Käuferin bzw. des Käufers durch den damaligen Generaldirektor vorgesehen. Für die Vertragserstellung war die damalige Stabsstelle Recht des Krankenanstaltenverbundes zuständig.

2.6.2 Wie bereits ausgeführt wurden Liegenschaftsveräußerungen in der Stadt Wien - mit Ausnahme der Unternehmungen gemäß § 71 der Wiener Stadtverfassung - generell durch die Magistratsabteilung 69 als Fachabteilung durchgeführt. Zur Umsetzung ihrer Aufgaben waren in dieser Dienststelle u.a. Sachverständige für Liegenschaftsbewertung und rechtskundige Bedienstete tätig. Dadurch wären lt. Auskunft der Magistratsabteilung 69 die Einhaltung der unionsrechtlichen Vorgaben sowie ein nachvollziehbarer und gleichlautender Ablauf von Liegenschaftsveräußerungen gewährleistet gewesen. Definierte Arbeitsabläufe zur Abwicklung von Liegenschaftsverkäufen im Sinn eines Prozessmanagements bestanden jedoch im prüfungsgegenständlichen Betrachtungszeitraum nicht.

Darüber hinaus verfügte der Magistrat der Stadt Wien über keine generellen Regelungen betreffend Liegenschaftsveräußerungen und Vertragsgestaltung bei derartigen Verkäufen. Allerdings wurde im Vorfeld der Präsentation der Immobilienstrategie der Stadt Wien im November 2011 eine diesbezügliche Bereichsleiterin in der Magistratsdirektion - Bauten und Technik ernannt, zu deren Aufgaben u.a. die kontinuierliche Weiterentwicklung der Immobilienstrategie und deren Evaluierung auf Basis der Zielerreichung zählten.

2.6.3 Hinsichtlich der später ergangenen magistratsinternen Festlegungen im Zusammenhang mit Liegenschaftsveräußerungen und der Immobilienstrategie der Stadt Wien war auf die diesbezüglichen Ausführungen im zweiten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien zum gegenständlichen Prüfungsersuchen zu verweisen (s. Punkt 1.1.1).

3. Liegenschaftsverkäufe an eine Eigentümergesellschaft zwecks Ansiedlung einer Musikschule

In diesem Berichtspunkt wird folgende Fragestellung des Prüfungsersuchens behandelt:

Der Stadtrechnungshof Wien möge "die Vertragsgestaltung betr. den Verkauf jener Teile des Areals der Semmelweis-Klinik, welcher für die Etablierung der privaten Musikschule vorgesehen war (insbesondere das vereinbarte Vorkaufsrecht [anstelle eines Wiederkaufsrechtes], die Verkaufspreisbildung und die Eintragung und Ausgestaltung der besagten Reallast betreffend die Nutzungsbeschränkung für Bildungszwecke)" prüfen; "ebenso mögen die Umstände rund um die Ansiedlungsbemühungen und die tatsächliche Ansiedlung der Musikschule untersucht werden. Weiters mögen die Auswirkungen der lt. Medienberichten angeblich bestehenden Zahlungsschwierigkeiten inklusive vermeintlich drohender Zwangsversteigerung auf die rechtliche und wirtschaftliche Position der Stadt Wien (siehe u.a. Vorkaufsrecht und Reallast) und auf den Weiterbestand der Musikschule an diesem Standort untersucht werden. Klärung, welche konkreten Stellen der Stadt Wien dafür zuständig und verantwortlich waren."

3.1 Verwertungsaktivitäten und Kaufpreisbildung

Die Umstände rund um die Ansiedlungsbemühungen und die tatsächliche Ansiedlung der Musikschule stellten sich für den Stadtrechnungshof Wien zusammengefasst wie folgt dar:

3.1.1 Im April 2010 schloss der Krankenanstaltenverbund mit der WSE, einem Tochterunternehmen der Wien Holding GmbH, einen Werkvertrag zur Liegenschaftsent-

wicklung für das "Areal Standort Semmelweis Frauenklinik der Krankenanstalt Rudolfstiftung". Als Vertragsziel war definiert, die Flächen des Krankenanstaltenverbundes in ihrer Gesamtheit (s. gelb markierte Fläche in Abbildung 1) zu verwerten. Demgemäß hatte die WSE die genannten Liegenschaften einer zweckmäßigen und für den Krankenanstaltenverbund rentablen Verwertung zuzuführen und alle zur Erreichung des Vertragszieles notwendigen Maßnahmen eigenverantwortlich zu setzen und die Leistungen selbst zu erbringen bzw. Dritte damit zu beauftragen. Die konkreten Vertragsverhandlungen mit Kaufinteressentinnen bzw. Kaufinteressenten sowie die Verwertung sollten durch den Krankenanstaltenverbund selbst erfolgen.

Bereits vor der formellen Beauftragung der WSE fand im März 2010 ein erstes Abstimmungsgespräch zwischen der WSE, dem Krankenanstaltenverbund und der Magistratsabteilung 69 statt, wobei in weiterer Folge mehrere Abklärungen zwischen den genannten Stellen und anderen betroffenen Dienststellen (z.B. Magistratsabteilung 10) erfolgten.

Im März 2011 beauftragte die WSE vor dem Hintergrund von Interessensbekundungen aus dem Bildungsbereich den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, der bereits im Jahr 2008 eine erste Wertermittlung durchgeführt hatte (s. Punkt 2.3), mit der Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert der Liegenschaft "Haus 3". Das Gutachten war unter der Prämisse zu erstellen, dass das Gebäude weiterhin als Schule/Bildungseinrichtung genutzt würde. Der Sachverständige ermittelte in seinem Gutachten vom Juni 2011 unter Anwendung eines Ertragswertverfahrens mit Stichtag 9. März 2011 einen Verkehrswert von 4,67 Mio. EUR.

Die Interessensbekundung für ein Musikschulprojekt am Semmelweis-Areal wurde Mitte des Jahres 2011 von der Wirtschaftsagentur Wien, die u.a. als Anlaufstelle für internationale Betriebsansiedlungen fungierte, an die WSE vermittelt. Die Wirtschaftsagentur Wien schätzte das Projekt als Vorhaben von standortpolitischer Bedeutung ein, was z.B. mit der Schaffung von Arbeitsplätzen und dem Vorliegen von Businessplänen, die keine öffentlichen Förderungen beinhalteten, begründet wurde. Die gegenständliche Interessensbekundung enthielt eine Projektbeschreibung für

eine internationale Schule mit Musikschwerpunkt für 12-jährige bis 18-jährige Kinder inkl. Internatsbetrieb. Der geplante Nutzungsbeginn war mit September 2012 vorgesehen. Der Projektablauf war in vier Phasen gegliedert, die letzten Endes den Erwerb aller Objekte auf dem Gelände des Krankenanstaltenverbundes sowie der beiden Pavillons des ehemaligen "Charlotte Bühler-Heimes" vorsahen. Anzumerken war, dass bereits im August 2010 lt. einem Schreiben des damaligen amtsführenden Stadtrates für Bildung, Jugend, Information und Sport die Stadt Wien den Bemühungen um das Musikschulprojekt "überaus positiv" gegenüber stand.

Wie die weiteren Erhebungen ergaben, empfahl die WSE dem Krankenanstaltenverbund Ende des Jahres 2011 eine Verwertung betreffend das "Haus 3" an "einen Investor aus dem Bildungsbereich". Im selben Zeitraum erklärte die damalige amtsführende Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung, dass sie sich für die Ansiedelung einer Musikschule auf dem Semmelweis-Areal "einsetzen" werde. Die damalige amtsführende Stadträtin für Gesundheit und Soziales bekräftigte ihre "Unterstützung" für dieses Projekt und der damalige Bürgermeister führte aus, dass die Stadt Wien dem diesbezüglichen "Engagement äußerst positiv gegenüber steht" und sich der Bedeutung der geplanten Bildungseinrichtung bewusst sei. Als nächste Schritte sollten die Form der Verwertung des "Hauses 3" geklärt und eine Einigung zwischen der Magistratsabteilung 69 und der mit dem Schulprojekt betrauten Eigentümergesellschaft über den Verkauf des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" herbeigeführt werden.

3.1.2 Mit Schreiben vom 2. September 2011 an die Magistratsabteilung 69 bekundete die Eigentümergesellschaft unter Bezugnahme auf einen gemeinsamen Termin am 29. Juli 2011 Interesse am Ankauf der "Liegenschaft Charlotte-Bühler-Heim".

Im Dezember 2011 beauftragte die Magistratsabteilung 69 ebenfalls den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen mit der Aktualisierung seiner ersten Wertermittlung (s. Punkt 2.3) bzw. neuerlichen Bewertung der "Liegenschaft Charlotte Bühler-Heim" gemäß eines beiliegenden Teilungsplanentwurfes. Auch hier war das Gutachten unter der Prämisse zu erstellen, dass die beiden Gebäu-

de als Schule/Bildungseinrichtung genutzt würden. Zudem wurde vereinbart, die Bewertung gemäß dem LBG sowie der ÖNORM B 1802 - *Liegenschaftsbewertung* vorzunehmen, wobei die Bemessung des Honorars gemäß dem Gebührenanspruchsgesetz 1975 zu erfolgen hatte.

Der Sachverständige ermittelte in seinem Gutachten vom Februar 2012 unter Anwendung eines Ertragswertverfahrens mit Stichtag 24. Februar 2012 einen Verkehrswert von 8,90 Mio. EUR. Dabei sah er bei der Verkehrswertermittlung von einer maximalen Ausnutzung der bebaubaren Fläche mit der Begründung ab, dass eine zusätzliche Bebauung zu einer Verschlechterung der Verwertbarkeit führen würde. Mit internem Schreiben der Magistratsabteilung 69 vom 29. Februar 2012 wurde das Gutachten des Sachverständigen als nachvollziehbar und schlüssig beurteilt. Überdies wurde für den Fall der Vornahme eines Zubaus bzw. einer Aufstockung oder eines Neubaus eines zusätzlichen Gebäudes die Aufnahme einer Nachzahlungsverpflichtung (720,-- EUR pro m² Bruttogeschossfläche) in den Kaufvertrag vorgeschlagen.

3.1.3 Parallel dazu konkretisierte die WSE Anfang des Jahres 2012 in einem Schreiben an den damaligen Generaldirektor des Krankenanstaltenverbundes die Verwertungsempfehlung auf die Eigentümergesellschaft bzw. Betreibergesellschaft der geplanten Musikschule. Begründet wurde dies mit den vergleichsweise geringen Kosten für die Bestandsfreimachung des "Hauses 3", der sofortigen Realisierung des Kaufpreises, einer mit dem Spitalsbetrieb zu vereinbarenden Nachnutzung und den positiven Effekten "als Bildungseinrichtung im Hinblick auf die städtebauliche Situation". Auf dieser Grundlage wurden seitens des Krankenanstaltenverbundes und in weiterer Folge auch von der Magistratsabteilung 69 exklusive Vertragsverhandlungen mit der Eigentümergesellschaft geführt und mit der Ausarbeitung der Kaufverträge begonnen.

3.1.4 Basis für die Kaufpreisbildung in Bezug auf die Liegenschaften "Haus 3" und "Charlotte Bühler-Heim" waren die jeweils von einem allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in seinen Gutachten vom Juni 2011 bzw. Feb-

ruar 2012 ermittelten Verkehrswerte. Dieser Sachverständige war - wie bereits mehrfach ausgeführt - im Jahr 2008 mit einer ersten Wertermittlung des Semmelweis-Areals (mit Ausnahme der Flächen betreffend das "Wohnhaus" sowie der westlich des Privatgrundstücks gelegenen Liegenschaftsteile) beauftragt worden und verfügte daher über entsprechende Vorkenntnisse.

Im Fall der Liegenschaft "Haus 3" war der Verkehrswert mit Stichtag 9. März 2011 mit einer Höhe von 4,67 Mio. EUR bewertet. Der Kaufpreis wurde im Rahmen von Vertragsverhandlungen zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der Eigentümergesellschaft im ersten Quartal 2012 einvernehmlich auf 5 Mio. EUR erhöht.

Im Fall der Liegenschaft "Charlotte Bühler-Heim" betrug der Verkehrswert lt. Gutachten 8,90 Mio. EUR (zum Stichtag 24. Februar 2012). Wie die Einschau ergab, teilte die Rechtsvertretung der Eigentümergesellschaft im Mai 2012 mit, dass aufgrund notwendiger Abschläge ein Kaufpreis in der Größenordnung von nur 7,20 Mio. EUR akzeptabel wäre. Schließlich wurde jedoch der Kaufpreis im Rahmen von Vertragsverhandlungen zwischen der Magistratsabteilung 69 und der Eigentümergesellschaft entsprechend dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert mit 8,90 Mio. EUR - vorbehaltlich der Bewilligung durch die zuständigen Gremien - festgelegt. Weiters wurde eine 25 Jahre lang gültige Verpflichtung zur Kaufpreiszahlung zugunsten der Stadt Wien für den Fall der Vornahme eines Zubaus bzw. einer Aufstockung oder eines Neubaus eines zusätzlichen Gebäudes (720,-- EUR pro m² Bruttogeschossfläche) ausverhandelt.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die von den geprüften Stellen gewählte Vorgehensweise zur Ermittlung der prüfungsgegenständlichen Kaufpreise insofern den unionsrechtlichen Vorgaben entsprach, als ihnen eine unabhängige Bewertung des Verkehrswertes der Liegenschaft durch eine qualifizierte unabhängige sachverständige Person zugrunde lag. Die im Fall des Verkaufes der Liegenschaft "Haus 3" erfolgte einvernehmliche Anpassung des Kaufpreises auf 5 Mio. EUR war beihilfenrechtlich nicht relevant und aus wirtschaftlicher Sicht im Hinblick auf den Zeitraum zwischen Gutachtenserstellung und Kaufvertragsabschluss geboten. Die im

Fall des Liegenschaftsverkaufs "Charlotte Bühler-Heim" ausverhandelte Kaufpreiszahlung war positiv zu beurteilen.

3.2 Gestaltung der Kaufverträge

3.2.1 Im Jänner 2012 beauftragte der Krankenanstaltenverbund und die Magistratsabteilung 69 einvernehmlich eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Ausarbeitung und Errichtung der Kaufverträge für die Liegenschaften "Haus 3" und "Charlotte Bühler-Heim". Im Rahmen der Verhandlungen zur Vertragserrichtung stimmte der Krankenanstaltenverbund einer von der Eigentümergesellschaft gewünschten vertraglichen Option zum Erwerb weiterer Objekte der Semmelweis Frauenklinik nicht zu.

Die Einschau in die beiden prüfungsgegenständlichen Kaufverträge zeigte, dass sie mit Ausnahme von kaufobjektspezifischen Abweichungen grundsätzlich einheitlich gestaltet waren. So bestanden diese - wie bei Liegenschaftstransaktionen üblich - im Wesentlichen aus der Beschreibung des Vertragsgegenstandes und der Rechtsverhältnisse, einer Käuferklärung, der Festlegung des Kaufpreises, einer Treuhandvereinbarung bei einem Notar, Gewährleistungsbestimmungen und der Einräumung von Servituten und Reallasten. Am Ende der Verträge fanden sich jeweils die Grundbuchs-erklärung sowie gängige Schlussbestimmungen, wie das Schriftlichkeitsgebot und eine Gerichtsstandsvereinbarung.

3.2.2 Bei Durchsicht dieser rechtsanwaltlich ausgearbeiteten Kaufverträge fiel auf, dass diese keine Regelung bzgl. der Zahlung von Verzugszinsen für die nicht fristgerechte Kaufpreiszahlung enthielten. Der Kaufvertrag betreffend das "Haus 3" sah stattdessen eine auflösende Bedingung vor, dass bei nicht fristgerechtem Erlag des Kaufpreises der Vertrag als aufgelöst zu gelten hat.

Der Liegenschaftskaufvertrag der Magistratsabteilung 69 beinhaltete nicht die ansonsten standardmäßig entsprechend der Haushaltsordnung für den Magistrat der Stadt Wien zur Anwendung gelangende Vertragsbestimmung, wonach bei nicht fristgerechter Zahlung die Käuferin bzw. der Käufer an die Stadt Wien Verzugszinsen von 9 % p.a. zu entrichten hat. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher der Ma-

gistratsabteilung 69, im Fall der Beauftragung Externer mit der Erstellung von Verträgen künftig auf die Berücksichtigung gängiger bzw. wesentlicher Vertragsbestimmungen der Stadt Wien, wie die Verzugszinsenregelung, hinzuweisen.

3.2.3 Weiters war festzustellen, dass der Stadt Wien in beiden Kaufverträgen ein grundbücherlich sicherzustellendes Vorkaufsrecht ohne gesonderte Gegenleistung eingeräumt wurde, wobei die gesetzliche Frist zur Abgabe einer Vorkaufserklärung von 30 Tagen zugunsten der Stadt Wien auf drei Monate verlängert wurde.

Die Vereinbarung eines im Prüfungsersuchen in diesem Zusammenhang angesprochenen Wiederkaufsrechts wurde zum damaligen Zeitpunkt lt. Auskunft der geprüften Stellen nicht als zweckmäßig angesehen, zumal kein künftiger Bedarf an den Baulichkeiten durch die Stadt Wien selbst zu erwarten war und die Käuferin im Fall eines Wiederkaufes auf den Wert ihrer später getätigten Investitionen nicht verzichten wollte. Da aber der Wert der Liegenschaften nach erfolgten Investitionen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht bzw. schwer eruiierbar war, jedenfalls aber weit höher als der Verkaufspreis gelegen wäre, wurde mangels Einigkeit mit der Vertragspartnerin von einer Wiederkaufsvereinbarung in beiden Fällen Abstand genommen. Für den Stadtrechnungshof Wien war anhand dieser Ausführungen nachvollziehbar, dass der Krankenanstaltenverbund und die Magistratsabteilung 69 letztlich nicht auf die Einräumung eines Wiederkaufsrechtes bestanden.

3.2.4 Neben allgemeinen Servituten und Reallasten in Verbindung mit öffentlichen Durchgängen enthielten beide Kaufverträge zugunsten der Stadt Wien eine als Real-last bezeichnete, grundbücherlich sicherzustellende Verpflichtung, den Vertragsgegenstand bis 30. Juni 2027 ausschließlich zu Bildungszwecken und zu kulturellen Zwecken zu nutzen. Dies war in dem jeweils zeitgemäßen Standard samt allen derzeit oder künftig üblichen Nebeneinrichtungen, wie insbesondere den Betrieb einer Kantine, eines Kaffeehauses u.dgl., durchzuführen. Davon umfasst war jede Nutzung, die mit den Bildungszwecken und den kulturellen Zwecken im Zusammenhang stand oder diese unmittelbar förderte, insbesondere auch die Schaffung von temporären Wohnmöglichkeiten für Auszubildende, Lehrende, Gäste und im Rahmen des Betrie-

bes tätige Personen. Abschließend war festgehalten, dass die Käuferin bzw. die Eigentümergesellschaft die Reallast nicht nur für sich selbst, sondern auch für ihre Rechtsnachfolgerinnen bzw. Rechtsnachfolger beschränkt bis zum festgelegten Zeitpunkt einräumte.

Nach Angaben der geprüften Stellen wäre ein Zeitraum von 15 Jahren für die Verpflichtung zur zweckgebundenen Verwendung der gegenständlichen Liegenschaften "Haus 3" und "Charlotte Bühler-Heim" eine allgemein gebräuchliche Zeitspanne, die einvernehmlich von den Vertragsparteien festgelegt wurde. Nach Einschätzung des Stadtrechnungshofes Wien sind keine Anhaltspunkte feststellbar, dass es sich bei der in den prüfungsgegenständlichen Kaufverträgen vereinbarten Zeitspanne um eine nicht übliche Befristung einer derartigen nutzungseinschränkenden Reallast gehandelt hätte. In diesem Zusammenhang war darauf hinzuweisen, dass neben dieser kaufvertraglich eingeräumten Verpflichtung auch die Flächenwidmung zu beachten ist, die auf Grundlage der Bauordnung für Wien bestimmte Regelungen für die Bebauung und die konkrete Nutzung von Liegenschaften trifft.

Unabhängig davon war festzustellen, dass eine Betriebspflicht bzw. eine Verpflichtung der Käuferin zum tatsächlichen Betrieb einer Bildungs- oder Kultureinrichtung jedoch von den geprüften Stellen nicht als Verhandlungspunkt thematisiert und daher auch nicht Vertragsgegenstand wurde. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, künftig bei ähnlichen Konstellationen neben der Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung zu bestimmten Zwecken auch eine tatsächliche Betriebspflicht zu vereinbaren, womit eine allfällig generelle oder teilweise Nichtnutzung der kaufgegenständlichen Liegenschaften für Bildungs- und Kulturzwecke vermieden werden könnte.

3.3 Abschluss des Kaufvertrages betreffend "Haus 3"

Der von der Rechtsanwaltskanzlei erstellte Kaufvertragsentwurf wurde nach Unterfertigung durch den Geschäftsführer der Eigentümergesellschaft am 28. März 2012 vom damaligen Generaldirektor und vom damaligen Generaldirektor-Stellvertreter des Krankenanstaltenverbundes unterfertigt, womit der Verkauf der Liegenschaft

mit den bereits dargestellten Inhalten rechtsverbindlich zustande kam (s.a. Punkt 2.4.3).

Wie sich der Stadtrechnungshof Wien im Rahmen der gegenständlichen Einschau überzeugen konnte, wurden der Kaufpreis in der Höhe von 5 Mio. EUR von der Käuferin erlegt und die im Kaufvertrag vereinbarten dinglichen Rechte grundbücherlich umgesetzt.

3.4 Denkmalschutzrechtliche Abklärung zum "ehemaligen Charlotte Bühler-Heim"

Mit Schreiben vom 25. Mai 2012 stellte die Magistratsabteilung 69 an das Bundesdenkmalamt den Antrag auf Feststellung, ob die Erhaltung des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" im öffentlichen Interesse gelegen war. Für den Fall einer Unterschutzstellung wurde weiters beantragt, der Veräußerung zuzustimmen.

Mit Schreiben vom 16. Juli 2012 teilte das Bundesdenkmalamt zu diesem Antrag der Magistratsabteilung 69 mit, dass ein Feststellungsverfahren bereits im Jahr 2002 durchgeführt worden war (s. Punkt 2.1.2). Ein Ausdruck des diesbezüglichen Bescheides vom 1. August 2002, GZ 13.604/2/2002, wurde in der Anlage übermittelt. Da im gegenständlichen Fall bereits eine bescheidmäßige Feststellung des öffentlichen Interesses erfolgt war, erübrigte sich eine Bewilligung der Veräußerung durch das Bundesdenkmalamt. Im Übrigen wies das Bundesdenkmalamt darauf hin, dass ihm vom Krankenanstaltenverbund mit Schreiben vom 2. April 2012 eine schon erfolgte Teilveräußerung gemäß § 6 Abs. 4 DMSG ordnungsgemäß angezeigt worden war.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 69 aus Zweckmäßigkeitsgründen, sich bei künftigen Grundstücksverkäufen mit anderen betroffenen Verkäuferinnen bzw. Verkäufern bzgl. des Denkmalschutzes abzustimmen und bei Antragstellungen an das Bundesdenkmalamt die geänderte Rechtslage rechtzeitig zu beachten.

3.5 Abschluss des Kaufvertrages betreffend das "ehemalige Charlotte Bühler-Heim"

3.5.1 In Umsetzung der Bestimmungen der Wiener Stadtverfassung sowie der Wertgrenzenverordnung stellte die Magistratsabteilung 69 Ende Mai 2012 den Antrag an den zuständigen Gemeinderatsausschuss, den Stadtsenat und den Gemeinderat, das zugrundeliegende Rechtsgeschäft zu genehmigen. Zur Information der beschlussfassenden Kollegialorgane stellte die Magistratsabteilung 69 im Antrag sowohl den Vertragsgegenstand als auch die wesentlichen rechtlichen Bedingungen des Kaufvertragsentwurfes dar. Weiters waren dem Antrag ein Entwurf des Kaufvertrages sowie der sogenannte "Transaktionsakt" angeschlossen, wobei infolge dieser unbestimmten Bezeichnung seitens des Stadtrechnungshofes Wien nicht festgestellt werden konnte, welche Unterlagen den Gremien tatsächlich vorgelegt wurden. Es erging daher die Empfehlung, künftig bei Anträgen an die Kollegialorgane eindeutig zu bezeichnen, ob der gesamte Akt oder einzelne wesentliche Aktenbestandteile dem konkreten Antrag angeschlossen sind.

Der Antrag der Magistratsabteilung 69 wurde mit Beschluss des Gemeinderatsausschusses vom 11. Juni 2012, des Stadtsenates vom 12. Juni 2012 sowie des Gemeinderates vom 27. Juni 2012 genehmigt.

3.5.2 Auf Ersuchen der Eigentümergesellschaft wurde mit Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei der Magistratsabteilung 69 vom 3. September 2012 die Frist zum Kaufpreiserlag unter der Bedingung verlängert, dass die Käuferin für die Zeit des Verzuges 4 % jährliche Zinsen vom Kaufpreis entrichtete. Der Kaufpreis von 8,90 Mio. EUR sowie die Verzugszinsen von 235.057,53 EUR wurden per 19. April 2013 von der Käuferin bei einem beauftragten Notar hinterlegt.

Die Unterfertigung des Vertrages durch die Leiterin der Magistratsabteilung 69 erfolgte somit erst nach Erlag des Kaufpreises am 25. April 2013, nach dem am 23. April 2013 die Vertreterin und der Vertreter der Eigentümergesellschaft den Kaufvertrag unterfertigt hatten. Damit kam der Verkauf der Liegenschaft mit den

bereits dargestellten Inhalten rechtsverbindlich zustande, wobei in weiterer Folge die im Kaufvertrag vereinbarten dinglichen Rechte grundbücherlich umgesetzt wurden.

3.6 Auswirkungen eines Zwangsversteigerungsverfahrens auf die Stadt Wien

3.6.1 Die Erhebungen ergaben, dass im Jahr 2017 auf Antrag einer Beteiligungsgesellschaft gegen die Eigentümergesellschaft, die Eigentümerin des "Hauses 3" der Semmelweis Frauenklinik sowie des "ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes" war, ein Exekutionsverfahren beim Bezirksgericht Döbling eingeleitet wurde. Der Termin für die Zwangsversteigerung war zunächst für den 31. Jänner 2019 angesetzt, dieser wurde jedoch vom Gericht - wie Medienberichten zu entnehmen war - offenbar aufgrund eines Antrages der betreibenden Partei wieder abberaumt.

Ein neuerlicher Versteigerungstermin wurde für den 26. Juni 2019 festgesetzt. Bei diesem Termin erwarb die Beteiligungsgesellschaft, die auch betreibende Gläubigerin war, lt. der öffentlichen Ediktsdatei die genannten Liegenschaften der Eigentümergesellschaft um 35 Mio. EUR. Der Erlag eines Vadiums wurde der Beteiligungsgesellschaft vom Gericht erlassen, da die pfandrechtlich sichergestellte Forderung, aufgrund derer die Exekution betrieben worden war, insgesamt 33,50 Mio. EUR betrug.

3.6.2 Was die Auswirkungen des Zwangsversteigerungsverfahrens auf die Stadt Wien anbelangt, war festzuhalten, dass infolge der Zwangsversteigerung der Liegenschaften das grundbücherlich eingeräumte Vorkaufsrecht der Stadt Wien gegenstandslos wurde und die Vorkaufsberechtigte nur mehr als Partei zur Zwangsversteigerung zu laden war. Die im Grundbuch aufgrund der Kaufverträge eingetragenen Reallasten und Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt Wien - insbesondere die befristete Verpflichtung, die Liegenschaften ausschließlich für Bildungs- und Kulturzwecke zu nutzen - blieben hingegen bestehen.

Die Auswirkungen des Zwangsversteigerungsverfahrens auf den Weiterbestand der Musikschule konnten nicht abschließend erhoben werden, da hierfür die Kenntnis der vertraglichen Grundlagen zwischen der Eigentümergesellschaft und der Betrei-

bergesellschaft notwendig wäre, deren Prüfung jedoch dem Stadtrechnungshof Wien verwehrt war.

4. Verkauf einer unbebauten Fläche an eine Immobiliengesellschaft

In diesem Berichtspunkt wird folgende Frage des Prüfungsersuchens beantwortet:

Der Stadtrechnungshof Wien "möge die Vertragsgestaltung betr. den Verkauf eines Teils des Areals der Semmelweis-Klinik an die Firma at.home prüfen (insbesondere betr. die Kaufpreisbildung [dies vor dem Hintergrund der Pläne des neuen Eigentümers freifinanzierte Wohnungen in bester Lage zu errichten], die Umstände rund um die gutachterliche Bewertung des Grundstücks). Klärung, welche konkreten Stellen der Stadt Wien dafür zuständig und verantwortlich waren."

4.1 Kaufpreisbildung

4.1.1 Wie die Einschau ergab, bekundete die spätere Käuferin mit Schreiben vom 1. März 2011 - unter Beilage einer Baukörperstudie - bei der Magistratsabteilung 69 Interesse am Kauf einer unbebauten Fläche am Semmelweis-Areal zur Errichtung von freifinanzierten Eigentumswohnungen sowie eines Kindergartens. Im Transaktionsakt der Magistratsabteilung 69 war nicht dokumentiert, aus welchem Grund nur gerade mit dieser Immobiliengesellschaft exklusive Verkaufsverhandlungen geführt wurden.

Zur Vorbereitung des Verkaufes und als Voraussetzung für die Kaufpreisbildung wurde von der Immobiliengesellschaft im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 69 und in Abstimmung mit den grund- und gebäudeverwaltenden Dienststellen die notwendige Grundabteilung im Weg der Magistratsabteilung 41 in Auftrag gegeben. Die grundbücherliche Durchführung des Grundabteilungsbescheides der Magistratsabteilung 64 vom 22. November 2011 erfolgte durch die Magistratsabteilung 69, wobei die Kosten der Grundabteilung vereinbarungsgemäß von der späteren Käuferin bezahlt wurden.

4.1.2 Im Jänner 2012 beauftragte die Magistratsabteilung 69 den bereits im Jahr 2008 zur Erstellung einer ersten Wertermittlung herangezogenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen (s. Punkt 2.3) mit der Aktualisierung bzw. neuerlichen Bewertung der unbebauten Fläche "westlich 18, Hockegasse 41, Bauplatz A" im Ausmaß von 8.050 m². Vereinbart wurde, dass die Bewertung gemäß dem LBG sowie der ÖNORM B 1802 - *Liegenschaftsbewertung* vorzunehmen war, wobei die Bemessung des Honorars gemäß dem Gebührenanspruchsgesetz 1975 zu erfolgen hatte. Der Sachverständige ermittelte in seinem Gutachten vom Februar 2012 unter Anwendung des Residualwertverfahrens mit Stichtag 24. Jänner 2012 einen Verkehrswert von 4,66 Mio. EUR.

Mit internem Schreiben vom 29. Februar 2012 gab ein Liegenschaftssachverständiger der Magistratsabteilung 69 eine Stellungnahme zum obengenannten Verkehrswertgutachten des externen Sachverständigen ab. Demgemäß war das überprüfte Gutachten grundsätzlich nachvollziehbar und schlüssig. Da allerdings das Gutachten aufgrund der damals vorliegenden Baukörperstudie von einer nicht vollen Ausnutzung des Bauplatzes ausging, schlug der Liegenschaftssachverständige der Magistratsabteilung 69 die Aufnahme einer Nachzahlungsverpflichtung (717,-- EUR pro m² Bruttogrundfläche) in den Kaufvertrag vor.

4.1.3 Vor dem Hintergrund von Verhandlungen mit der Magistratsabteilung 10 gab die spätere Käuferin gegenüber einer privaten Kindergartenbetreiberin eine "Absichtserklärung zur Errichtung und zum Betrieb eines privaten Kindergartens" vom 30. April 2012 ab, den Kindergarten nach den gesetzlichen Vorgaben sowie Wünschen und Vorgaben der Kindergartenbetreiberin zu errichten. Im Gegenzug verpflichtete sich die Kindergartenbetreiberin, den zu errichtenden Kindergarten anzumieten und nach Fertigstellung zu übernehmen. Zur Projektgröße wurde in dieser Absichtserklärung festgehalten, dass der fünfgruppige Kindergarten eine Nett Nutzfläche von ca. 700 m² aufweisen sollte und Bestandteil auch eine unmittelbar an den Kindergarten angrenzende Freifläche war.

4.2 Gestaltung des Kaufvertrages

4.2.1 Nach Klärung der vertraglichen Grundlagen erstellte die Magistratsabteilung 69 den prüfungsgegenständlichen Kaufvertrag. Dieser enthielt - wie bei Liegenschaftstransaktionen üblich - im Wesentlichen die Beschreibung des Vertragsgegenstandes und der Rechtsverhältnisse, die Käuferklärung, die Festlegung des Kaufpreises (inkl. Verzugszinsenregelung), Gewährleistungsbestimmungen und die Einräumung von Duldungspflichten bzgl. der vorhandenen Leitungen bzw. Einbauten. Am Ende des Vertrages fanden sich die Grundbuchserklärung sowie gängige Schlussbestimmungen, wie das Schriftlichkeitsgebot und eine Gerichtsstandsvereinbarung.

4.2.2 Darüber hinaus wurden im Vertrag nachfolgende wesentliche Bestimmungen aufgenommen:

- Für den Fall, dass innerhalb von zehn Jahren ab Vertragsgenehmigung durch den Gemeinderat auf der Liegenschaft Baulichkeiten mit insgesamt mehr als 6.500 m² Bruttogrundflächen errichtet werden, verpflichtete sich die Käuferin zur Leistung einer Kaufpreisaufzahlung an die Stadt Wien für jeden Quadratmeter mehr errichtete Bruttogrundfläche in der Höhe von 717,-- EUR pro m². Überdies wurde die Wertbeständigkeit dieser Kaufpreisaufzahlung nach dem Verbraucherpreisindex 2010 vereinbart.
- Weiters umfasste der Kaufvertragsentwurf die Erklärung der Käuferin, dass sie auf der unbebauten Liegenschaft freifinanzierte Eigentumswohnungen sowie einen privaten Kindergarten errichten würde. Die Käuferin verpflichtete sich, mit dem Bau spätestens zwei Jahre nach der Genehmigung des Vertragsentwurfes durch den Gemeinderat zu beginnen, das Bauvorhaben zügig auszuführen und bis spätestens 30. September 2016 fertigzustellen. Für den Fall, dass diesem Vertragspunkt nicht nachgekommen werden sollte, vereinbarten die Vertragspartnerinnen das Recht des Wiederkaufes durch die Stadt Wien gemäß §§ 1068 ff ABGB, wobei als Kaufpreis des Wiederkaufes ein Betrag von 4,66 Mio. EUR vereinbart wurde.

- Schließlich wurde vereinbart, dass die Käuferin - wenn sie die unbebaute Liegenschaft wieder veräußern wollte - diese der Stadt Wien im Sinn des §§ 1072 ff ABGB (Vorkaufsrecht) zur Einlösung anbieten musste. Die in § 1075 leg. cit. genannte Frist von 30 Tagen wurde dabei einvernehmlich auf vier Monate erstreckt.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Magistratsabteilung 69 bei der Erstellung des prüfungsgegenständlichen Kaufvertrages die wesentlichen Aspekte berücksichtigte. Diesbezüglich war auch auf den Bericht des Rechnungshofes "Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien - Magistratsabteilung 69, Reihe Wien 2017/3" vom März 2017 hinzuweisen, in dem der Rechnungshof hinsichtlich der gegenständlichen Transaktion die vertragliche Einarbeitung der Nachzahlungsverpflichtung bzw. Kaufpreisaufzahlung würdigte.

4.3 Abschluss des Kaufvertrages

4.3.1 In Umsetzung der Bestimmungen der Wiener Stadtverfassung sowie der Wertgrenzenverordnung stellte die Magistratsabteilung 69 Ende Mai 2012 den Antrag an den zuständigen Gemeinderatsausschuss, den Stadtsenat und den Gemeinderat, das zugrundeliegende Rechtsgeschäft zu genehmigen. Zur Information der beschlussfassenden Kollegialorgane stellte die Magistratsabteilung 69 im Antrag sowohl den Vertragsgegenstand als auch die Sachlage dar. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass seitens des Bezirksvorstehers für den 18. Bezirk aufgrund der geplanten Schaffung von freifinanzierten anstelle von geförderten Wohnungen bzw. Wohnungen nach dem Konzept "Mehr-Generationen-Wohnen" die gegenständliche Transaktion beansprucht und abgelehnt wurde.

Weiters waren dem Antrag ein Entwurf des Kaufvertrages sowie der sogenannte "Transaktionsakt" angeschlossen, wobei infolge dieser unbestimmten Bezeichnung seitens des Stadtrechnungshofes Wien nicht festgestellt werden konnte, welche Unterlagen den Gremien tatsächlich vorgelegt wurden. Es erging daher auch hier die Empfehlung, künftig bei Anträgen an die Kollegialorgane eindeutig zu bezeichnen, ob der gesamte Akt oder einzelne wesentliche Aktenbestandteile dem konkreten Antrag angeschlossen sind.

Der Antrag der Magistratsabteilung 69 wurde mit Beschluss des Gemeinderatsausschusses vom 11. Juni 2012, des Stadtsenates vom 12. Juni 2012 sowie des Gemeinderates vom 27. Juni 2012 genehmigt.

4.3.2 Die Unterfertigung des Vertrages durch die Vertreter der Immobiliengesellschaft erfolgte am 16. Juli 2012, wobei der vereinbarte Kaufpreis in der Höhe von 4,66 Mio. EUR von der Käuferin am 26. Juli 2012 bezahlt wurde. In weiterer Folge unterfertigte die Leiterin der Magistratsabteilung 69 den Kaufvertrag am 3. August 2012; mit Stichtag 1. September 2012 wurde die Liegenschaft an die Immobiliengesellschaft auch tatsächlich übergeben.

4.3.3 In Anbetracht des Umstandes, dass die Immobiliengesellschaft mehr als die ursprünglich geplante Bruttogrundfläche errichtete, kam es im Februar 2016 vereinbarungsgemäß zu einer Kaufpreisauflösung von 325.216,05 EUR an die Stadt Wien.

5. Fragestellung zur Durchführung eines öffentlichen Bietverfahrens

In diesem Berichtspunkt wird folgende Frage des Prüfungersuchens behandelt:

Der Stadtrechnungshof Wien möge die Frage klären, "inwiefern die Stadt Wien verpflichtet (gewesen) wäre, die gegenständlichen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile mittels eines Bieterverfahrens zu veräußern. Untersuchung der Frage, ob - wie seinerzeit in einer Anfragebeantwortung ausgeführt - die Tatsache, dass der Käufer auf dem Areal einen Kindergarten errichten sollte, ein Bieterverfahren rechtlich und wirtschaftlich nicht mehr erforderlich macht. In diesem Zusammenhang möge geprüft werden, ob speziell dieser Teil des Areals zu günstig (unter dem tatsächlich erzielbaren Wert) verkauft wurde. Klärung der Frage, welche konkreten Stellen der Stadt Wien dafür zuständig und verantwortlich waren."

5.1 Zur Frage - inwiefern die geprüften Stellen verpflichtet waren, die berichtsgegenständlichen Liegenschaften im Weg eines Bieterverfahrens zu verkaufen - war auf die im Punkt 2.5 ausgeführten unionsrechtlichen Vorgaben zu verweisen. Demgemäß

war aus rechtlicher Sicht ein Bietverfahren zum Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse nicht zwingend geboten, da nach der damals geltenden Grundstücksmitteilung auch der Verkauf nach der Bewertung durch ein unabhängiges Sachverständigengutachten möglich war. Unabhängig davon war jedoch den unionsrechtlichen Vorgaben eine Präferenz für die Durchführung eines bedingungsfreien Bietverfahrens zu entnehmen, weil dieses Verfahren einen höheren Formalisierungsgrad aufwies, der objektivere und belastbarere Ergebnisse garantierte, sowie in weiterer Folge Beihilfenelemente ausgeschlossen werden konnten.

5.2 Wie bereits erwähnt, prüfte der Rechnungshof im Rahmen seiner Prüfung ausgewählter Liegenschaftsverkäufe der Magistratsabteilung 69 (s. Punkte 1.5 und 4.2.2) u.a. den Verkauf der unbebauten Fläche an die Immobiliengesellschaft. Der Rechnungshof kritisierte in diesem Zusammenhang, dass die Magistratsabteilung 69 die Liegenschaft am Semmelweis-Areal nicht öffentlich zur Errichtung von frei finanzierten Wohnungen anbot. Weiters sah er *"insbesondere beim Verkauf von Grundstücken zur Errichtung frei finanzierten Wohnungen das öffentliche Bietverfahren als die geradezu gebotene Vorgehensweise, um den bestmöglichen Verkaufspreis zu erzielen."*

Insgesamt betrachtet empfahl der Rechnungshof der Stadt Wien, *"beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise die Grundsätze des öffentlichen Bietverfahrens anzuwenden. Damit würden möglichst viele am Markt befindliche Interessenten angesprochen und sowohl der Wettbewerb zwischen den Interessenten als auch die Transparenz des Verkaufsverfahrens sichergestellt. Das Einnahmepotenzial könnte dadurch bestmöglich ausgeschöpft werden. Durch die Marktmechanismen der Preisbildung würde auch die Bedeutung von Bewertungsgutachten auf die Festlegung eines Mindestverkaufspreises fokussiert."*

Der Stadtrechnungshof Wien schloss sich dieser Empfehlung des Rechnungshofes - wie bereits im Bericht betreffend den Verkauf einer Liegenschaft in 1220 Wien (s. Punkt 1.5) - vollinhaltlich an. Ergänzend war anzumerken, dass die Verpflichtung zur Errichtung eines Kindergartens auch anderen potenziellen Erwerberinnen bzw. Er-

werben vorgegeben hätte werden können, ohne dabei den Käuferinnen- bzw. Käuferkreis wesentlich zu beschränken.

5.3 Der Kaufpreis der unbebauten Fläche entsprach dem Verkehrswert, wie er von einem externen, allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen gutachterlich ermittelt worden war. Die gegenständliche von der Magistratsabteilung 69 vorbereitete Liegenschaftstransaktion wurde vom Gemeinderat genehmigt, dessen Beschlüsse vom Stadtrechnungshof Wien mangels Prüfungsbefugnis (s. Punkt 1.4) nicht zu würdigen sind.

6. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlungen an die Magistratsabteilung 69

Empfehlung Nr. 1:

Im Fall der Beauftragung Externer mit der Ausarbeitung von Verträgen im Zusammenhang mit Liegenschaftstransaktionen sollten künftig diese auf die Anwendung gängiger bzw. wesentlicher Vertragsbestimmungen der Stadt Wien hingewiesen werden (s. Punkt 3.2.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Grundsätzlich wurde schon bisher und werden auch künftig im Fall der Beauftragung Externer mit der Ausarbeitung von Verträgen diese auf die Anwendung gängiger bzw. wesentlicher Vertragsbestimmungen der Stadt Wien hingewiesen.

Im gegenständlichen Fall hatte der Krankenanstaltenverbund jedoch bereits mit derselben Vertragspartnerin einen Kaufvertrag bzgl. des Hauses 3 abgeschlossen. Im Sinn einer möglichst einheitlichen Vertragsgestaltung für die beiden gleichartigen Transaktionen wurde der Vertrag der Magistratsabteilung 69, wo dies vertretbar erschien, an jenen des Krankenanstaltenverbundes angepasst.

Der Empfehlung wird bei künftigen Transaktionen der Magistratsabteilung 69 selbstverständlich nachgekommen werden.

Empfehlung Nr. 2:

Neben der Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung einer Liegenschaft zu Bildungszwecken wäre auch eine tatsächliche Betriebspflicht zu vereinbaren, womit eine allfällig generelle oder teilweise Nichtnutzung des Vertragsgegenstandes vermieden werden könnte (s. Punkt 3.2.4).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Im gegenständlichen Fall wurde auf die Vereinbarung einer Betriebspflicht verzichtet, da das Konzept der Musikschule einen stufenweisen Ausbau, abhängig von der steigenden Schülerzahl, vorsah. Somit erschien die Vereinbarung einer sofortigen Betriebspflicht nicht zielführend.

Künftig wird unter Bedachtnahme auf den Einzelfall bei vergleichbaren Transaktionsfällen mit Vorsehung zur ausschließlichen Nutzung der Liegenschaft zu Bildungszwecken auf die Empfehlung einer Betriebspflicht Bedacht genommen werden.

Empfehlung Nr. 3:

Bei künftigen Grundstücksverkäufen sollte aus Zweckmäßigkeitgründen betreffend den Denkmalschutz eine Abstimmung mit anderen beteiligten grund- und gebäudeverwaltenden Dienststellen erfolgen sowie bei Antragstellungen an das Bundesdenkmalamt die geänderte Rechtslage rechtzeitig beachtet werden (s. Punkt 3.4).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Die Magistratsabteilung 69 wird künftig im Rahmen von Grundstücksverkäufen betreffend den Denkmalschutz im Bedarfsfall mit anderen beteiligten grund- und gebäudeverwaltenden Dienststellen Abstimmungen durchführen und bei Änderung

der Rechtslage auf eine entsprechende rasche Umsetzung achten.

Empfehlung Nr. 4:

Zur besseren Nachvollziehbarkeit wäre künftig bei Anträgen an die Kollegialorgane eindeutig zu bezeichnen, ob der gesamte Akt oder einzelne wesentliche Aktenbestandteile dem konkreten Antrag angeschlossen sind (s. Punkte 3.5.1 und 4.3.1).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Der Empfehlung, bei Anträgen an die Kollegialorgane eindeutig zu bezeichnen, ob der gesamte Akt oder einzelne wesentliche Aktenbestandteile dem konkreten Antrag angeschlossen sind, wird nachgekommen werden.

Empfehlung Nr. 5:

Insbesondere aus Gründen der Transparenz sollte beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise ein öffentliches Bietverfahren angewendet werden (s. Punkt 5.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Der Empfehlung, aus Gründen der Transparenz beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise ein öffentliches Bietverfahren anzuwenden, wird künftig nachgekommen werden.

Empfehlungen an den Krankenanstaltenverbund

Empfehlung Nr. 1:

Neben der Verpflichtung zur ausschließlichen Nutzung einer Liegenschaft zu Bildungszwecken wäre auch eine tatsächliche Betriebspflicht zu vereinbaren, womit eine allfällig generelle oder teilweise Nichtnutzung des Vertragsgegenstandes vermieden werden könnte (s. Punkt 3.2.4).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund:

Sofern strategische Entscheidungen wie die Immobilienstrategie der Stadt Wien die Aufnahme einer Betriebspflicht erforderlich machen, wird der Krankenanstaltenverbund dies bei etwaigen künftigen Immobilientransaktionen berücksichtigen.

Empfehlung Nr. 2:

Insbesondere aus Gründen der Transparenz sollte beim Verkauf von Liegenschaften vorzugsweise ein öffentliches Bietverfahren angewendet werden (s. Punkt 5.2).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund:

Wie bereits in der Vergangenheit (Verkauf des Areals des Geriatriezentrums Klosterneuburg, Verkauf von Teilen des Areals des Geriatriezentrums St. Andrä, Verkauf des Areals des Orthopädischen Krankenhauses Gersthof u.a.) wird der Krankenanstaltenverbund bei allfälligen künftigen Liegenschaftsverkäufen ein öffentliches Bietverfahren im Sinn der Grundstücksmitteilung der Europäischen Kommission durchführen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Jänner 2020