



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

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

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

StRH II - 47/18

Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund  
und MA 69, Prüfung der Nachnutzungsstrategie  
hinsichtlich des Areals der Semmelweis Frauenklinik  
Prüfungersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV

vom 28. Juni 2018

## KURZFASSUNG

*Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aus Anlass eines Prüfungsersuchens die getroffenen Verwertungsaktivitäten und das Vorliegen eines Nachnutzungskonzeptes in Bezug auf das Areal der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik der Krankenanstalt Rudolfstiftung sowie des angrenzenden Geländes des ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes einer Prüfung.*

*Die Einschau ergab, dass bis zum Ende der Prüfung im Juni 2019 keine durchgehende Nachnutzungsstrategie für das gesamte Areal umgesetzt wurde, obwohl dies mehrfach von unterschiedlichen Stellen angeregt worden war. Problematisch erschienen auch die wechselnden Verwertungsabsichten. Während ursprünglich eine Verwertung zu Wohnzwecken bei Erzielung eines möglichst hohen Erlöses vorgesehen war, wurde in weiterer Folge eine ausschließliche Bildungsnutzung favorisiert. Danach war die Intention erkennbar, eine Verwertung erneut für Wohnzwecke durch die Vergabe von Baurechten zu verwirklichen.*

*Im Sommer 2018 wurde die Aussetzung der Verwertung der nicht mehr für den Krankenhausbetrieb notwendigen Immobilien durch die Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund verfügt. Offen war bis zum Ende der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien die Verwaltungsübertragung des Areals an andere Stellen der Stadt Wien. Ebenso war zu diesem Zeitpunkt die Form der Nachnutzung des noch zu verwertenden Areals der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik der Krankenanstalt Rudolfstiftung nicht absehbar.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog anlässlich eines Ersuchens des ÖVP-Klubs der Bundeshauptstadt Wien die Maßnahmen zur Nachnutzung des Areals der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik einschließlich der bisher erfolgten Verwertungsaktivitäten einer stichprobenweisen 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 .....	8
1.1 Prüfungsgegenstand .....	8
1.2 Prüfungszeitraum .....	9
1.3 Prüfungshandlungen .....	9
1.4 Prüfungsbefugnis .....	10
1.5 Vorberichte .....	10
2. Allgemeines .....	11
3. Eigentumsverhältnisse und magistratsinterne Zuständigkeiten auf dem Semmelweis-Areal .....	11
3.1 Festlegung des Areals .....	11
3.2 Verwaltungszuständigkeiten im Jahr 2006 .....	12
3.3 Transaktionen .....	13
3.4 Aktuelle Verwaltungszuständigkeiten .....	14
4. Rahmenbedingungen für Nutzungsänderungen .....	16
4.1 Flächenwidmungsplan .....	16
4.2 Denkmalschutzrechtliche Vorgaben .....	17
4.3 Immobilienstrategie der Stadt Wien .....	17
4.4 Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien .....	18
4.5 Statut für die Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund .....	19

4.6 Erlässe der Magistratsdirektion der Stadt Wien .....	19
4.7 Erlässe der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund .....	20
5. Chronologie der Verwertungsaktivitäten und Nachnutzungsüberlegungen .....	22
5.1 Erste Wertermittlung zum Areal .....	22
5.2 Werkvertrag mit der "WSE" .....	23
5.3 Aktivitäten im Jahr 2010 .....	25
5.4 Aktivitäten im Jahr 2011 .....	26
5.5 Aktivitäten im Jahr 2012 .....	28
5.6 Aktivitäten in den Jahren 2013 und 2014 .....	30
5.7 Aktivitäten im Jahr 2015 .....	31
5.8 Überlegungen zur weiteren Vorgehensweise im Jahr 2016 .....	32
5.9 Entwicklungen seit dem Jahr 2017 bis Juni 2019 .....	33
6. Monetäre Aspekte im Zusammenhang mit den Verwertungsaktivitäten der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund .....	36
6.1 Aufwendungen und Erlöse .....	36
6.2 Ausblick .....	37
7. Zusammenfassende Feststellungen .....	38
7.1 Erlässe der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund .....	38
7.2 Verwaltungszuständigkeiten .....	38
7.3 Überlegungen zur Nachnutzung .....	39
7.4 Art der Verwertung .....	39
7.5 Verwertungsstrategien .....	39
7.6 Aussetzung der Verwertung .....	40
8. Abschließende Beantwortung der Fragen des Prüfungsersuchens .....	41
8.1 Frage zur künftigen Verwendung der drei Pavillons bzw. des restlichen Areals ....	41
8.2 Frage zum Vorliegen eines (aktuellen) Nachnutzungskonzeptes .....	41
8.3 Frage hinsichtlich Zusagen oder Absprachen zum verbliebenen Krankenhaus- Areal sowie der diesbezüglich involvierten Stellen .....	42
9. Feststellung .....	43
10. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	43

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse und Verwaltungszuständigkeit 2006.....	12
Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse und Verwaltungszuständigkeit 2019 .....	15
Tabelle 1: Verwertungsaufwendungen .....	37

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
DMSG.....	Denkmalschutzgesetz
E-Mail.....	Elektronische Post
etc. ....	et cetera
EUR.....	Euro
exkl.....	exklusive
GED.....	Generaldirektion
gem.....	gemäß
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
https .....	Hypertext Transfer Protocol Service
KA .....	Kontrollamt
KABEG.....	Kärntner Landeskrankenanstalten - Betriebsgesellschaft
KAV, Krankenanstaltenverbund...	Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund
Krankenanstalt Rudolfstiftung.....	Krankenanstalt Rudolfstiftung inklusive Standort Sammelweis Frauenklinik
lt. ....	laut
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter

MA .....	Magistratsabteilung
MD .....	Magistratsdirektion
MD-OS.....	Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Organisa- tion und Sicherheit
Mio. EUR .....	Millionen Euro
Nr. ....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
ÖVP .....	Österreichische Volkspartei
rd.....	rund
s. ....	siehe
Semmelweis Frauenklinik.....	Standort der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik der Krankenanstalt Rudolfstiftung
STEP 2005.....	Stadtentwicklungsplan 2005
StRH.....	Stadtrechnungshof
u.a. ....	unter anderem
USt .....	Umsatzsteuer
Wirtschaftsagentur Wien .....	Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien.
WSE .....	Wiener Stadtentwicklungsgesellschaft m.b.H., Wiener Standortentwicklung GmbH (ab dem Jahr 2013)
WStV .....	Wiener Stadtverfassung
www .....	World Wide Web
z.B. ....	zum Beispiel
Zl. ....	Zahl

## GLOSSAR

### Konzept

Klar umrissener Plan bzw. Programm für ein Vorhaben.

### Nachnutzung

Synonym für den Begriff Umnutzung und bedeutet die Änderung einer ursprünglich einem Gebäude zugedachten Nutzung.

### 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.

### Semmelweis Frauenklinik

Im Betrachtungszeitraum bis Juni 2019 dislozierter Standort der Krankenanstalt Rudolfstiftung mit geburtshilflichem Schwerpunkt.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

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.

Im nachstehenden Bericht wurden folgende - im letzten Absatz des Prüfungsersuchens vom 28. Juni 2018 angeführte - Fragestellungen behandelt:

- Was geschieht mit jenen drei Pavillons bzw. dem Areal, in denen die Semmelweis Frauenklinik derzeit noch untergebracht ist?
- Gibt es seitens der Stadt ein Nachnutzungskonzept und welche Überlegungen gibt es aktuell für eine Nachnutzung?
- Wurden die besagten Pavillons, welche noch als Spital genutzt werden (bzw. dieser Teil des Gesamtareals), in rechtlich verbindlichen oder auch unverbindlichen Zusagen/Absprachen den Investoren/Eigentümern/Initiatoren der Musikschule zum späteren Kauf versprochen, gab es diesbezüglich Verhandlungen/Gespräche und welche Stellen der Stadt Wien waren diesbezüglich konkret involviert?

Die Vorgänge hinsichtlich der bereits erfolgten Verwertung anderer Teile des Areals durch Verkauf an eine Eigentümergesellschaft zum Zweck der Ansiedelung einer internationalen Musikschule und einen Bauträger waren nicht Gegenstand dieser Prüfung. Diesbezüglich wird auf die folgenden gesonderten Berichte des Stadtrechnungshofes Wien verwiesen:

- MA 69 und Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund, Prüfung der Grundstückstransaktionen hinsichtlich des Areals der Semmelweis Frauenklinik, Prüfungsersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 28. Juni 2018, StRH SFR - 5/18 und
- 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.

Nachdem die oben erwähnten Liegenschaftsverkäufe und die damit im Zusammenhang stehenden vertraglichen Grundlagen einen Schwerpunkt dieser gesonderten Berichte bildeten, fanden Aspekte hiezu in den nachstehenden Ausführungen lediglich dann Erwähnung, wenn es für das allgemeine Verständnis erforderlich erschien.

Im Sinn des Prüfungsersuchens untersuchte der Stadtrechnungshof Wien generell die Verwertungsaktivitäten und Nachnutzungsmöglichkeiten betreffend das Areal der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik und stellte diese im gegenständlichen Bericht in chronologischer Form dar. Im Punkt 8. des Berichtes wird explizit auf die bereits erwähnten im Prüfungsersuchen enthaltenen Fragen näher eingegangen.

## **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im ersten Halbjahr 2019 durch die Abteilung Gesundheit und Soziales des Stadtrechnungshofes Wien. Die Eröffnungsgespräche mit den geprüften Stellen fanden im Dezember 2018 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 8. Oktober 2019 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste insbesondere die Jahre 2010 bis 2018, wobei gegebenenfalls auch frühere bzw. spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

## **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen, Gespräche und Erhebungen im Krankenanstaltenverbund, in der Magistratsabteilung 69 sowie in der WSE. Ergänzende

Auskünfte wurden in den Magistratsabteilungen 10, 11, 21A, 34 und 56, in der Wirtschaftsagentur Wien sowie in der Bezirksvorsteherung des 18. Wiener Gemeindebezirkes eingeholt. Begehungen des Areals fanden im Jänner und März 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.

#### **1.5 Vorberichte**

Teilaspekte zu der gegenständlichen Thematik behandelte der Stadtrechnungshof Wien im Bericht:

- "Wiener Krankenanstaltenverbund", Prüfung der externen Beratungsleistungen, KA II - KAV-5/13

und der Rechnungshof in den Berichten

- Landeskrankenanstalten-Betriebsgesellschaft - KABEG; Landeskrankenhaus Klagenfurt Neu sowie
- Ausgewählte Liegenschaftsverkäufe der Stadt Wien - MA 69.

Sonstige Berichte des Stadtrechnungshofes Wien bzw. anderer Prüfungseinrichtungen berührten immer wieder punktuell auch Teilaspekte im Zusammenhang mit Grundstücksveräußerungen bzw. der Nachnutzung von Flächen, diese standen jedoch mit den zentralen Elementen des gegenständlichen Prüfungsthemas in keinem Zusammenhang.

## **2. Allgemeines**

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 zwischenzeitlich 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 Gynäkologie und Geburtshilfe des Krankenhauses Nord erfolgte im Juni 2019 die Schließung der Semmelweis Frauenklinik.

## **3. Eigentumsverhältnisse und magistratsinterne Zuständigkeiten auf dem Semmelweis-Areal**

### **3.1 Festlegung des Areals**

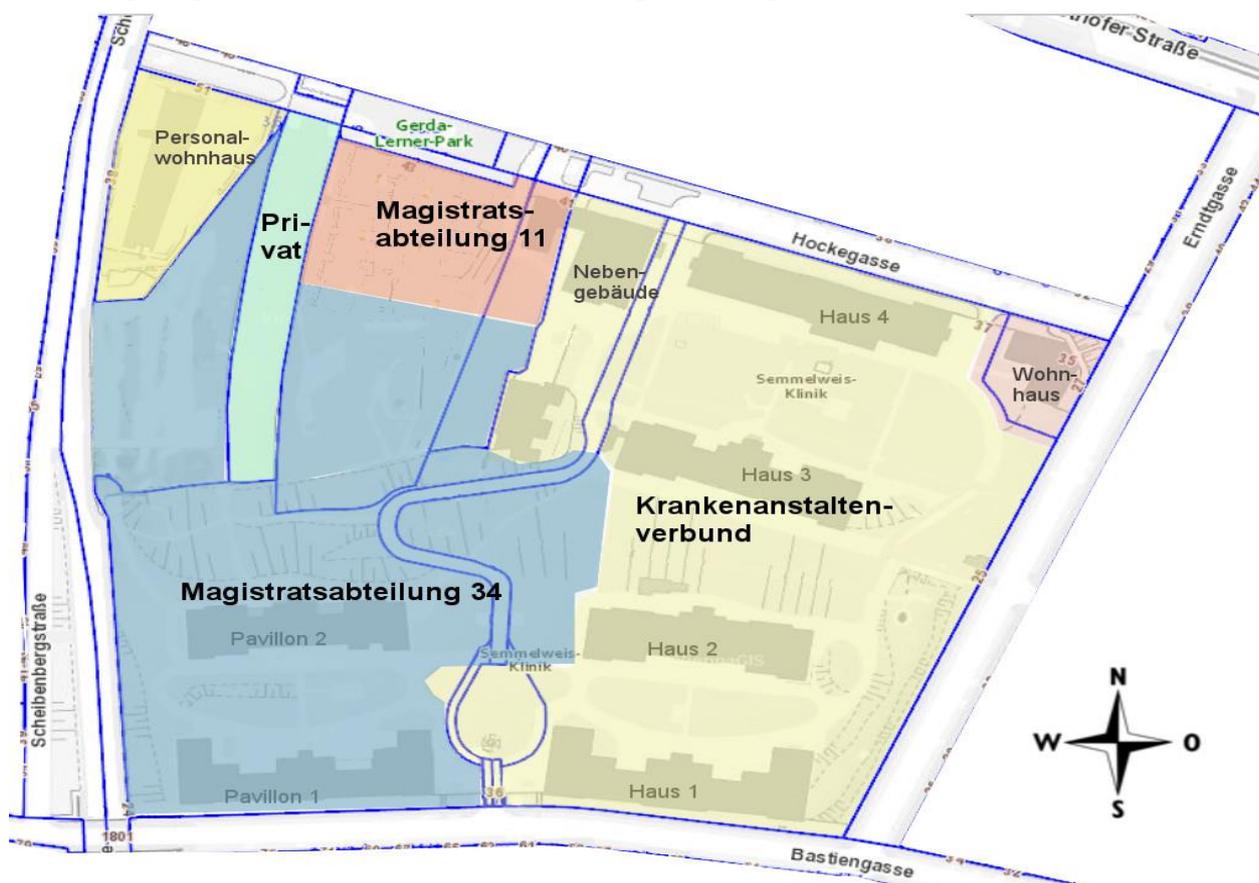
Das Prüfungsersuchen (s. Punkt 1.1) bezieht sich hinsichtlich der Frage der Nachnutzungsstrategien auf das Areal der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik. Dieses Areal stand in der Verwaltung des Krankenanstaltenverbundes und wurde bis Juni 2019 für Krankenhauszwecke genutzt. Die übrigen Teile des gesamten Areals, auf die sich ebenfalls Fragen des Prüfungsersuchens beziehen, verwalteten andere Dienststellen

der Stadt Wien oder sie gehörten privaten Eigentümerinnen bzw. Eigentümern. Im Sinn einer gesamthaften Betrachtung definierte der Stadtrechnungshof Wien das prüfungsgegenständliche Areal als jene Fläche, die von den Straßenzügen Bastien-gasse, Scheibenbergstraße, Hockegasse und Erndtgasse begrenzt ist (s. Ab-bildung 1).

### 3.2 Verwaltungszuständigkeiten im Jahr 2006

Die nachstehende Abbildung zeigt die Eigentumsverhältnisse sowie die Verwal-tungszuständigkeiten der im Eigentum der Stadt Wien stehenden Grundstücke auf diesem Areal vor der ersten Veräußerung einer Teilfläche im Jahr 2006:

Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse und Verwaltungszuständigkeit im Jahr 2006



Quelle: Stadtplan Wien, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Der ursprünglich dem Krankenanstaltenverbund zur Verfügung stehende Teil dieser Liegenschaft (s. die in der Abbildung 1 gelb markierten Bereiche) umfasste im We-

sentlichen etwa die halbe Fläche des Gesamtareals. Diese Fläche war mit vier Pavillons (Haus 1 bis Haus 4), zwei Nebengebäuden in der Form eines Werkstättengebäudes und einer Garage sowie einem im nordwestlichen Bereich des Gesamtareals situier- ten Personalwohnhaus bebaut. 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.

Ein mit einem Mehrparteienwohnhaus bebautes Grundstück an der nordöstlichen Grundstücksgrenze sowie ein weiteres, als Krisenzentrum genutztes Objekt einschließlich einer Grünfläche standen in der Verwaltung der Magistratsabteilung 11 (s. rosa markierte Flächen in Abbildung 1).

Im südwestlichen Bereich des Areals befand sich das bereits geschlossene Charlotte Bühler-Heim, in welchem allerdings noch bis in das Jahr 2015 ein Kindergarten untergebracht war. Im nördlichen Teil des Gesamtareals liegende Flächen waren im Wesentlichen unbebaute, teilweise gärtnerisch zu gestaltende Flächen und standen mit Ausnahme eines bereits historisch in privatem Eigentum stehenden Grundstücks (in der Abbildung 1 grün gekennzeichnet) im Eigentum der Stadt Wien. Die Verwaltung dieser Flächen oblag der Magistratsabteilung 34 (s. blau markierte Bereiche in Abbildung 1).

### **3.3 Transaktionen**

In der Folge fanden mehrere Grundstückstransaktionen statt, im Rahmen derer auch Grundabteilungen durchgeführt bzw. Teilflächen anderen Grundstücken zugeschlagen sowie Verwaltungszuständigkeiten verändert wurden. Entsprechend der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien (s. Punkt 4.4) führte die Magistratsabteilung 69 diese Transaktionen für jene Teile des Areals durch, die in der Verwaltung von Magistratsabteilungen standen. Demgegenüber nahm der Krankenanstaltenverbund Grundstücksverwertungen in Eigenkompetenz vor.

Der erste Verkauf einer Teilfläche des Areals erfolgte im Jahr 2006 durch den Krankenanstaltenverbund, wobei ein Wohnbauträger das Grundstück mit dem Personalwohnhaus um 2,96 Mio. EUR erwarb.

Das ursprünglich in der Verwaltung der Magistratsabteilung 11 stehende Mehrparteienwohnhaus wurde durch die Stadt Wien - vertreten durch die Magistratsabteilung 69 - im Jahr 2010 um 0,50 Mio. EUR an eine Handelsgesellschaft veräußert.

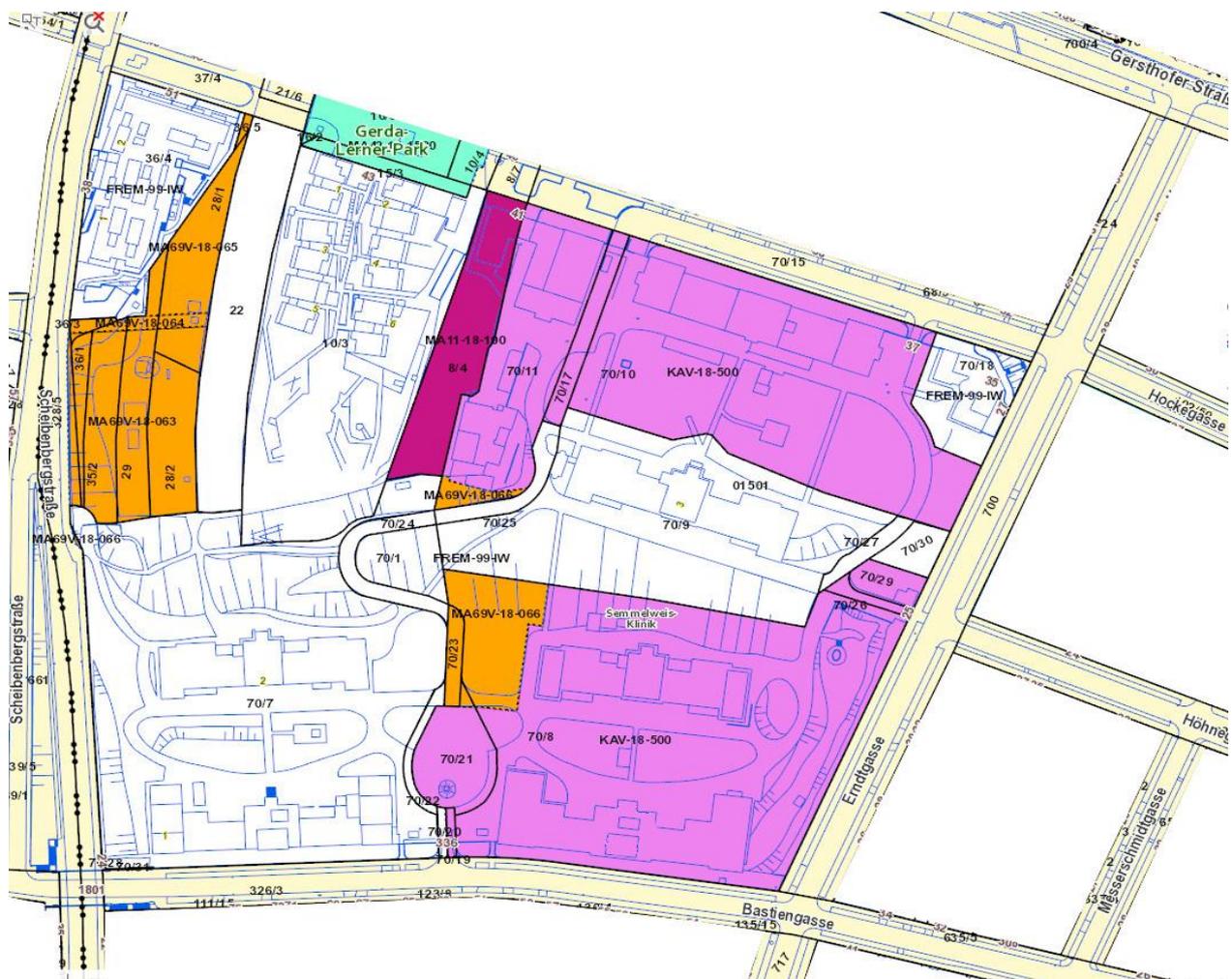
Im Jahr 2012 verkaufte die Stadt Wien - vertreten durch die Magistratsabteilung 69 - auch einen Teil der unbebauten Flächen, welcher zuvor von den Magistratsabteilungen 11 und 34 verwaltet worden war, an eine Immobilien-GmbH um 4,66 Mio. EUR. Dieser Betrag erhöhte sich nachträglich durch eine Kaufpreisaufzahlung aufgrund einer größeren Bruttogrundfläche um rd. 325.000,-- EUR.

Im selben Jahr veräußerte der Krankenanstaltenverbund die mit dem Haus 3 bebauten Fläche an eine Eigentümergesellschaft mit der Reallast zur verpflichtenden Nutzung zu Bildungszwecken um 5 Mio. EUR. Diese Gesellschaft erwarb im Jahr 2013 von der Stadt Wien - vertreten durch die Magistratsabteilung 69 - zusätzlich die von der Magistratsabteilung 34 verwalteten Gebäude des ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes (Pavillon 1 und 2) samt umliegender Bereiche zum Preis von 8,90 Mio. EUR. Der Verkauf der gegenständlichen Gebäude diente der Ansiedelung einer Musikschule, die dieser von der Eigentümergesellschaft zur Verfügung gestellt wurden.

### **3.4 Aktuelle Verwaltungszuständigkeiten**

Die zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien noch im Eigentum der Stadt Wien stehenden Flächen stellten sich somit wie folgt dar:

Abbildung 2: Eigentumsverhältnisse und Verwaltungszuständigkeit im Jahr 2019



Quelle: Stadtplan Wien, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Die vorstehende Abbildung zeigt einen Bereich (dunkelviolett dargestellt), auf dem nach wie vor das erwähnte Krisenzentrum der Magistratsabteilung 11 untergebracht war. Diesbezüglich bestanden weder Absiedelungs- noch Veräußerungsabsichten.

Die von der Magistratsabteilung 69 verwalteten Grundstücke (ockerfarben markiert) waren allesamt unbebaut und überwiegend gärtnerisch zu gestalten bzw. als Grünland gewidmet. Lediglich das am weitesten nördlich gelegene Grundstück mit rd. 1.140 m<sup>2</sup> verfügte über eine Baulandwidmung. Die im nordwestlichen Teil gelegenen Grundstücke wurden von der Magistratsabteilung 10 für einen Kindergarten als Spielfläche genutzt.

Die in hellem Violett gekennzeichneten Bereiche standen nach wie vor in der Verwaltung des Krankenanstaltenverbundes. Die im südwestlichen Bereich gelegenen Häuser 1 und 2 dienten überwiegend dem eigentlichen Klinikbetrieb. Im Haus 4 waren u.a. noch technische Einrichtungen sowie eine vermietete Wohnung vorhanden. Im Werkstättegebäude der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik befand sich auch ein Turnsaal, der an die im Haus 3 situierte Musikschule vermietet war.

#### **4. Rahmenbedingungen für Nutzungsänderungen**

Im Rahmen der Nachnutzung bzw. Verwertung von Immobilien auf dem Areal war eine Reihe von Vorgaben zu beachten, die auf Nutzungsänderungen oder die Preisbildung im Fall einer Veräußerung Einfluss hatten.

##### **4.1 Flächenwidmungsplan**

Der u.a. das Semmelweis-Areal betreffende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan war zuletzt im Jahr 2006 auf Basis der übergeordneten Planungsgrundlagen STEP 2005, Masterplan Verkehr 2003 sowie Leitlinien zur Bezirksentwicklungsplanung für den 18. Wiener Gemeindebezirk geändert worden. Neben einer Reihe genereller Planungsziele lagen dieser Flächenwidmung auch spezielle Zielsetzungen für das Klinikareal zugrunde. Diese umfassten die Sicherstellung bestehender Grünflächen und die Erhaltung des örtlichen Stadtbildes, die Vermeidung weiterer Verdichtung und die Schaffung eines sicheren, durchgängigen und qualitätsvollen Rad- und Fußwegenetzes.

In dem im Prüfungszeitraum gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan war der nahezu drei Viertel der Gesamtfläche umfassende Bereich um die Pavillons des ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes sowie die Häuser der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik als Schutzzone gemäß der Bauordnung für Wien ausgewiesen. Die auf dieser Fläche bestehenden Bauwerke wiesen eine Widmung als Wohngebiete auf, in der nur Wohngebäude und Bauten zulässig waren, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienten. Die diese Gebäude umschließenden Flächen waren für öffentliche Zwecke gewidmet und gärtnerisch zu gestalten. Die verbleibende Fläche war zu einem Teil als Wohngebiet gewidmet und zum anderen Teil gärtnerisch

zu gestalten. Sowohl in der Ost-West-Achse als auch der Nord-Süd-Achse des Areals waren öffentliche Durchgänge freizuhalten und zu dulden.

#### **4.2 Denkmalschutzrechtliche Vorgaben**

Der Denkmalschutz in Österreich war im DMSG geregelt. Dieses Bundesgesetz definierte insbesondere von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung als "Denkmale", wenn ihre Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen war. Unter "Erhaltung" wurde die Bewahrung vor Zerstörung, Veränderung oder Verbringung ins Ausland verstanden. Der Schutz vor Zerstörung oder Veränderung konnte durch eine vorläufige Unterschutzstellung kraft gesetzlicher Vermutung, durch vorläufige Unterschutzstellung durch Verordnung oder durch Unterschutzstellung durch Bescheid erfolgen. Das DMSG erlaubte auch, nur Teile eines Denkmals zu schützen (Teilunterschutzstellung), jedoch umfasste dieser Schutz auch die übrigen Teile in jenem Umfang, als dies für die denkmalgerechte Erhaltung der eigentlich geschützten Teile notwendig war. Die Tatsache der Unterschutzstellung unbeweglicher Denkmale durch Bescheid war im Grundbuch ersichtlich zu machen. Die Veräußerung von Denkmalen hatten Veräußernde unter Namhaftmachung der Erwerbenden binnen zwei Wochen dem Bundesdenkmalamt anzuzeigen.

Gemäß einem Bescheid des Bundesdenkmalamtes aus dem Jahr 2002 war ein öffentliches Interesse an der Erhaltung der Außenerscheinung der sechs Pavillons der Semmelweis Frauenklinik und des ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes samt original erhaltener Einfriedung und den beiden im Park befindlichen Skulpturen im Sinn einer Teilunterschutzstellung gegeben. Darüber hinausgehende Flächen bzw. Objekte, wie z.B. Wohnhäuser oder Nebengebäude waren nicht vom Denkmalschutz umfasst.

#### **4.3 Immobilienstrategie der Stadt Wien**

Im Jänner 2014 erstellte die Stadt Wien eine Richtlinie zu deren Immobilienstrategie, die eine Leitlinie für alle städtischen Dienststellen, ausgelagerte Unternehmen und sonstige Einrichtungen im Einflussbereich der Stadt Wien bildete. Die Immobilienstrategie sollte der Erreichung der gesamtstrategischen Ziele der Stadt Wien dienen.

Dazu zählten neben der "Konsolidierung des Wiener Haushaltes" u.a. die Sicherstellung einer geordneten räumlichen Entwicklung, die Sicherstellung und der Ausbau kommunaler Dienstleistungen, des geförderten Wohnbaues und kultureller Einrichtungen, die Stärkung des Wirtschafts- und Forschungsstandortes sowie die Erreichung der Klimaschutzziele. Aus den vorgenannten Zielen wurden nachstehende Grundsätze abgeleitet:

- Immobilieneigentum für die Erfüllung kommunaler Aufgaben,
- Investitionen,
- Bodenbevorratung,
- Leistungsbeschaffung bei städtischen Dienststellen,
- Bewirtschaftung,
- Durchführung einer Bedarfs- und Bestandsanalyse,
- Verwertung und
- Standortentwicklung.

Der Begriff der Verwertung umfasste dabei alle Formen des immobilienwirtschaftlichen Handelns, wie z.B. den Verkauf, die Vermietung oder die Bestellung von Bau-rechten. Unter Beachtung der o.a. Ziele sollte die Verwertung von nicht mehr notwendigen Immobilien unter den jeweiligen Rahmenbedingungen des Marktes das bestmögliche Ergebnis erzielen.

#### **4.4 Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien**

Innerhalb der Stadt Wien war die Magistratsabteilung 69 für zentrale Angelegenheiten des städtischen Immobilienwesens zuständig, wobei sich ihre Kompetenzen im Betrachtungszeitraum in Teilbereichen durch Anpassungen der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien geändert hatten.

Über den gesamten Zeitraum nahm sie die Funktion der Eigentümervertreterin für alle stadteigenen Immobilien, soweit nicht Unternehmungen (wie z.B. der Kranken-anstaltenverbund) zuständig waren, wahr. Dazu zählten u.a. die Veräußerung bebau-ter und unbebauter städtischer Liegenschaften sowie die Koordinierung der Immobi-

lienstrategie mit den Liegenschaftsbereichen der Unternehmungen und weiterer auf dem Liegenschaftssektor tätigen Fonds und Konzerngesellschaften der Stadt Wien.

Seit Februar 2019 oblag der Magistratsabteilung 69 neben der Koordinierung auch die Umsetzung der Immobilienstrategie der Stadt Wien. Ebenso war sie für die Abstimmung von für die Gesamtinteressen der Stadt Wien relevanten immobilienwirtschaftlichen Vorgängen mit den beteiligten Dienststellen, den Unternehmungen der Stadt Wien, den ausgelagerten Unternehmen sowie sonstigen Einrichtungen im Einflussbereich der Stadt Wien zuständig. Die zentrale Koordinierung zwischen diesen Einheiten und der Stadtentwicklung zwecks strategischem Immobilienerwerb und Standortentwicklungsmaßnahmen, insbesondere für die Planung der kommunalen Infrastruktur, war ebenfalls Teil ihrer Aufgaben.

#### **4.5 Statut für die Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund**

Gemäß dem Statut wurde das Vermögen des Krankenanstaltenverbundes seit seiner Unternehmungswerdung vom übrigen Vermögen der Gemeinde gesondert verwaltet. Damit war der Krankenanstaltenverbund auch berechtigt, den Verkauf von Liegenschaften und Objekten im eigenen Wirkungsbereich vorzunehmen und die dabei erzielten Erträge zu vereinnahmen.

Eine Novelle des Statutes erfolgte zuletzt im Jahr 2014. Seither waren Verfügungen über Immobilien außerhalb der Kernaufgaben der Unternehmung sowie auch sämtliche diesbezügliche Verkäufe unter Bedachtnahme auf das Gesamtinteresse der Stadt Wien mit der für die Umsetzung des Immobilienmanagements im Betrachtungszeitraum zuständigen Dienststelle des Magistrats der Stadt Wien abzustimmen.

#### **4.6 Erlässe der Magistratsdirektion der Stadt Wien**

4.6.1 Bereits im Vorfeld der Erstellung der Immobilienstrategie wurde im November 2011 eine Bereichsleiterin ernannt, zu deren Aufgaben u.a. die kontinuierliche Weiterentwicklung der Immobilienstrategie und deren Evaluierung auf Basis der Zielerreichung zählten. Aufbauend auf den Grundsätzen der Immobilienstrategie gab die Magistratsdirektion der Stadt Wien den Erlass vom 31. März 2014,

Zl. MD-OS-231597-2014, *"Immobilienmanagement - Aufgaben und Befugnisse"* heraus, der am 8. Juli 2016 durch einen gleichnamigen Erlass, Zl. MD-OS-512209-2016 ersetzt wurde. Ein wesentlicher Regelungsinhalt dieser Erlässe war, dass auch Unternehmungen der Stadt Wien die Magistratsabteilung 69 über geplante Verfügungen bzgl. der von ihnen verwalteten Grundstücke zu informieren hatten. Solche Verfügungen waren frühestmöglich, jedenfalls aber vor Aufnahme von konkreten Umsetzungsschritten der genannten Magistratsabteilung schriftlich mit Vidende der Geschäftsstelle der Wiener Immobilienkommission bekannt zu geben und in Folge abzustimmen.

4.6.2 Als weitere Teile zur Umsetzung der Immobilienstrategie der Stadt Wien traten im März 2014 Erlässe zur erneuten Bestellung einer Bereichsleiterin für Immobilienstrategie in der Magistratsdirektion der Stadt Wien, Zl. MD-198741/2014 sowie die Einrichtung einer Wiener Immobilienkommission, Zl. MD-192275/14 in Kraft. Letztere war als Gremium für die Konsensfindung in immobilienbezogenen Einzelfallentscheidungen, die nicht auf Ebene der nach der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien für das Immobilienmanagement zuständigen Dienststelle oder der Bereichsleitung für Immobilienstrategie getroffen werden konnten.

#### **4.7 Erlässe der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund**

4.7.1 Zur Verfügung über Liegenschaften erließ die Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes eine Reihe von Dienstanweisungen, wobei im Betrachtungszeitraum die jeweils neuere Dienstanweisung die vorhergehende außer Kraft setzte:

- Dienstanweisung vom 6. Juni 2006, Zl. GED-99/06/R, *"Abwicklung von Liegenschaftsverkäufen im Wiener Krankenanstaltenverbund"*,
- Dienstanweisung vom 10. Dezember 2013, Zl. GED-54/13/R, *"Abwicklung von Liegenschaftsverkäufen im Wiener Krankenanstaltenverbund"*,
- Dienstanweisung vom 16. Juni 2014, Zl. GED-107/14/R, *"Abstimmung aller immobilienrelevanten Vorgänge für in Verwaltung des Wiener Krankenanstaltenverbundes stehende Liegenschaften mit der MA 69"* und

- Dienstanweisung vom 22. August 2016, Zl. GED-57/16/R, "*Prozesse für die Abstimmungs-, Vorlage- und Meldepflichten betreffend Immobilien, die in der Verwaltung der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund stehen (zum Immobilienmanagement der Stadt Wien)*".

Die ersten beiden Dienstanweisungen bezogen sich auf Liegenschaftsverkäufe mit dem Ziel, diese transparent, nachvollziehbar und wirtschaftlich abzuwickeln. Die beiden nachfolgenden Dienstanweisungen erweiterten den Anwendungsbereich und umfassten auch Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit Grundstücken wie etwa Ankauf, Tausch, Belastung, Abtretung (in das öffentliche Gut), Einräumung von Bau-rechten und Verwaltungsübereinkommen. Bis zum Jahr 2016 war den Erlässen die Präferenz des Krankenanstaltenverbundes zur Durchführung eines öffentlichen Bietverfahrens zu entnehmen, während im letztgenannten Erlass ein solches Verfahren nicht mehr ausdrücklich vorgesehen war.

Sämtliche o.a. Dienstanweisungen regelten für den Fall von Verfügungen über Immobilien jeweils den Ablauf (z.B. Informations- und Meldepflichten, Unterlagenbeschaffungen, Verfahrensabwicklungen) sowie die entsprechenden Zuständigkeiten innerhalb des Krankenanstaltenverbundes. Ab dem Jahr 2014 waren in Entsprechung der Erlässe der Magistratsdirektion der Stadt Wien der jeweilige "Immobilienbeauftragte des Wiener Krankenanstaltenverbundes" und seine Stellvertretung namhaft gemacht. Hiezu war vom Stadtrechnungshof Wien festzuhalten, dass der zuletzt namhaft gemachte Immobilienbeauftragte schon seit geraumer Zeit nicht mehr in der Unternehmung tätig war.

4.7.2 Ende des Jahres 2018 gab der Krankenanstaltenverbund einen Teilbereich von Liegenschaftsveräußerungen betreffenden Erlass, Zl. GED-ER/92/18/NKB, "*Grundstücksankäufe und -verkäufe*" heraus. Nach Ansicht des Krankenanstaltenverbundes seien mit Bezugnahme auf eine Empfehlung des Rechnungshofes fortan bei Grundstücksankäufen sowie bei Grundstückverkäufen zwingend Gutachten von gerichtlich beeideten Sachverständigen einzuholen.

## **5. Chronologie der Verwertungsaktivitäten und Nachnutzungsüberlegungen**

Die nachstehenden Ausführungen des Stadtrechnungshofes Wien konzentrierten sich im Sinn des Prüfungsersuchens insbesondere auf die zum Zeitpunkt der Prüfung noch in der Verwaltung des Krankenanstaltenverbundes stehenden Flächen. Darstellungen betreffend die anderen, im Eigentum der Stadt Wien stehenden Flächen erfolgten lediglich, wenn dies zum besseren Verständnis von Abläufen bzw. künftigen Planungen erforderlich erschien.

### **5.1 Erste Wertermittlung zum Areal**

Im Hinblick auf das geschlossene Charlotte Bühler-Heim und der zu erwartenden Absiedelung der Semmelweis Frauenklinik beauftragte die Magistratsabteilung 69 Mitte des Jahres 2008 einen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für Immobilien mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens. Der Auftrag umfasste das Gesamtareal mit Ausnahme der Flächen betreffend das Mehrparteienwohnhaus im nordöstlichen Teil sowie der westlich des Privatgrundstückes gelegenen Grundstücke. Das zu bewertende Areal war dabei in drei gesondert zu beurteilende Flächen gegliedert, nämlich in jene des ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes, der Semmelweis Frauenklinik sowie eine östlich des Privatgrundstückes gelegene Fläche.

Einen Teil des Gutachtens 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, das andere die Schaffung von Neubauten zwischen den bestehenden Baukörpern vor. Die Nutzflächenermittlung hinsichtlich der übrigen Fläche ging jedenfalls von der Errichtung weiterer Gebäude aus.

Der zweite, als Wertermittlung bezeichnete Teil des Gutachtens für das ehemalige Charlotte Bühler-Heim und die Semmelweis Frauenklinik berücksichtigte schließlich lediglich die Umnutzung der bestehenden Pavillons. Somit wurde für die beiden vor-

genannten Flächen und dem übrigen jedenfalls zu bebauenden Teil des Areals ein Verkehrswert von insgesamt 26,30 Mio. EUR ermittelt.

Darauf aufbauende weitere Schritte zu einer Verwertung des Areals durch die Magistratsabteilung 69 gemeinsam mit dem Krankenanstaltenverbund wurden nicht gesetzt.

## **5.2 Werkvertrag mit der "WSE"**

5.2.1 Im April 2010 schloss der Krankenanstaltenverbund mit der WSE, einem Tochterunternehmen der Wien Holding GmbH, einen Werkvertrag zur Liegenschaftsentwicklung für das "Areal Standort Semmelweis Frauenklinik der Krankenanstalt Rudolfstiftung" ab. Der Beginn des Leistungsauftrages war mit spätestens 1. Juli 2010 vorgesehen. Als Vertragsziel war definiert, die Flächen des Krankenanstaltenverbundes in ihrer Gesamtheit zu verwerten.

Wie bereits erwähnt, standen Teile des Gesamtareals in der Verwaltung anderer Dienststellen der Stadt Wien oder waren bereits zu einem früheren Zeitpunkt veräußert worden. Das vom Werkvertrag umfasste Projektgebiet betraf somit die im östlichen Bereich liegende, in der Abbildung 1 gelb markierte Fläche.

Die WSE hatte den Auftrag, die genannte Immobilie einer zweckmäßigen und für den Krankenanstaltenverbund rentablen Verwertung zuzuführen, alle zur Erreichung des Vertragszieles notwendigen Maßnahmen eigenverantwortlich zu setzen und die Leistungen selbst zu erbringen bzw. Dritte damit zu beauftragen. Die konkrete Verwertung sollte durch den Krankenanstaltenverbund erfolgen.

Die Entwicklungstätigkeit der Auftragnehmerin sollte u.a. die organisatorische und kommerzielle Abwicklung des Vorhabens, die Erstellung eines Nutzungs- und Verwertungskonzeptes, die Auswahl und Koordination sowie die zugehörige Rechnungsprüfung externer Experten und Konsulenten sowie die Öffentlichkeitsarbeit in Bezug auf die Bevölkerung umfassen. Die Vornahme der Umzugsplanung, der Räumung und der Bestandfreimachung der Liegenschaft von Bauarbeiten sowie die Lei-

tung von Verhandlungen mit potenziellen Kaufinteressentinnen bzw. Kaufinteressenten waren nicht Bestandteil des mit der WSE abgeschlossenen Werkvertrages.

Über den Leistungsfortschritt war zumindest quartalsweise ein strukturiertes Berichtswesen zu etablieren, das neben dem jeweiligen Status auch eine Prognose der Liegenschaftsentwicklung bis zum Projektende zu enthalten hatte. Der Abschluss der Liegenschaftsverwertung war zum damaligen Zeitpunkt spätestens im Jahr 2015 vorgesehen.

Die Leistungsabgeltung für interne Kosten und Kosten von beauftragten Dritten war mit 7 % des Gesamtverwertungserlöses (exkl. USt) definiert. Dabei waren 290.000,-- EUR als fixes Pauschalhonorar zur Abdeckung interner Kosten vereinbart worden. Die Kosten beauftragter Dritter waren ebenfalls vom Krankenanstaltenverband zu tragen. Die Differenz zwischen den gesamten angefallenen Kosten und der vereinbarten Leistungsabgeltung war nach der Realisierung der Verwertung an die Auftragnehmerin zu überweisen. Eine Rückforderung von Zahlungen für den Fall, dass die anhand der Verwertungserlöse ermittelte Leistungsabgeltung die Kosten der Leistungserbringung unterschreiten, war ausgeschlossen.

5.2.2 Die WSE erstellte - wie im Werkvertrag festgehalten - für den gesamten Zeitraum ihrer Beauftragung für jedes Quartal sogenannte Projekthandbücher und Quartalsberichte. Die weiteren Ausführungen des Stadtrechnungshofes Wien nehmen vielfach Bezug auf diese Berichte, beschränken sich jedoch auf die für das Verständnis erforderlichen Aktivitäten der WSE sowie weiterer mit der Verwertung befasster bzw. interessierter Beteiligten.

Für den Zeitraum nach Beendigung des Werkvertrages mit der WSE griff der Stadtrechnungshof Wien hauptsächlich auf Unterlagen des Krankenanstaltenverbundes zurück. Zusätzliche Informationen stellten diverse andere befragte Stellen zur Verfügung.

### 5.3 Aktivitäten im Jahr 2010

5.3.1 Bereits vor der formellen Beauftragung der WSE fand im März 2010 eine gemeinsame Besprechung mit dem Krankenanstaltenverbund und der Magistratsabteilung 69 statt. Laut einem diesbezüglichen Aktenvermerk lagen bei der Magistratsabteilung 69 drei Interessenbekundungen vor, nämlich zwei für das ehemalige Charlotte Bühler-Heim und eine Bekundung für einen weiteren Teil der Liegenschaft. Die WSE brachte bei dieser Besprechung auch vor, dass sie eine gemeinsame Entwicklung der Liegenschaft vom Krankenanstaltenverbund und der Magistratsabteilung 69 als sinnvoll erachte.

Ebenso erfolgten im ersten Halbjahr 2010 bereits Gespräche bzw. Korrespondenzen mit zwei externen Interessenten, die Teile des Areals des Krankenanstaltenverbundes nutzen wollten. Darüber hinaus deponierte auch die Magistratsabteilung 10 ihr Interesse an der Einmietung eines Kindergartens auf der genannten Fläche. Den Interessenten wurde von der WSE auf deren diesbezügliche Anfrage hin mitgeteilt, dass vom Krankenanstaltenverbund eine längerfristige Mietvariante nicht infrage käme bzw. grundsätzlich ein Bietverfahren mit dem Ziel eines Verkaufes der Liegenschaft geplant sei.

5.3.2 Ab dem Vertragsbeginn mit der WSE wurden Überlegungen zur Bestandsfreimachung angestellt und auf dem Spitalsgelände ein Süd- und ein Nordareal definiert. Aufgrund der Nachfrage nach Nutzungsmöglichkeiten von Objekten im nördlichen Teil des Areals war im Spätherbst 2010 eine gesonderte Verwertung dieses Bereiches (Haus 3 und 4 sowie Nebengebäude) vor der Absiedelung des im Südabschnitt stattfindenden Spitalsbetriebes angedacht. Einer diesbezüglich durchgeführten Machbarkeitsstudie zur gesonderten Verwertung des Nordareals zufolge wäre ohne erhebliche Bau- und Umsiedlungskosten für den Krankenanstaltenverbund lediglich eine Verwertung des Hauses 3 realisierbar gewesen.

Im selben Zeitraum beauftragte die WSE eine Grundlagenstudie zum Denkmalschutz betreffend die vier Häuser. Diese sollte neben der Erstellung einer Bestandsanalyse

das Nutzungspotenzial in Bezug auf eine Wohnnutzung für sämtliche Objekte untersuchen.

In Bezug auf eine geplante Verwertung des unbebauten Teiles durch die Magistratsabteilung 69 schlug die WSE vor, den angrenzenden Bereich der Nebengebäude vom Krankenanstaltenverbund der genannten Magistratsabteilung zu übertragen, da dies zu einer städtebaulich besseren Gesamtbebauung führen würde. In weiterer Folge blieb diese Anregung jedoch unbeachtet, zumal auch eine von der Magistratsabteilung 11 verwaltete Liegenschaft zwischen den genannten Grundstücken lag.

#### **5.4 Aktivitäten im Jahr 2011**

5.4.1 Im Februar 2011 richtete die Bezirksvertretung des 18. Wiener Gemeindebezirkes einen einstimmig angenommenen Antrag an den damaligen Bürgermeister und die damals für die Geschäftsgruppe Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung zuständige amtsführende Stadträtin und Vizebürgermeisterin, eine zentrale Planungsstelle für die Nachnutzung des Semmelweis-Areals zu bestimmen. Dieser wurde damit begründet, dass sich das Areal in der Verwaltung mehrerer Dienststellen der Stadt Wien befände und zudem für einen Teil bereits ein Planungsauftrag an die WSE vergeben worden sei. Die damalige Vizebürgermeisterin teilte daraufhin einerseits mit, dass für weitere Planungsüberlegungen der gültige Flächenwidmungs- und Bebauungsplan maßgeblich sei. Andererseits dauere der Planungsprozess noch an. Daraus resultierende Erkenntnisse, sofern sie stadtplanerische Relevanz besitzen, würden danach von der zuständigen Magistratsabteilung mit dem Bezirk koordiniert werden.

5.4.2 Die Berichte der WSE zeigten, dass im ersten Quartal 2011 vier Interessenbekundungen vorlagen, von denen zwei aus dem Bildungsbereich stammten. Daher beauftragte die WSE wegen des regen Interesses am Haus 3 und dessen annähernder Bestandsfreiheit einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung eines Verkehrswertes bzw. eines angemessenen Mietzinses unter der Annahme der Weiterführung als Schule bzw. Bildungseinrichtung.

5.4.3 Die bereits erwähnte Grundlagenstudie zum Denkmalschutz einschließlich der Bestandsanalyse (s. Punkt 5.3.2) wurde im zweiten Quartal des Jahres 2011 fertiggestellt. Im Ergebnis ermittelte der Sachverständige ein Potenzial von rd. 14.600 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche unter der Voraussetzung, dass Dachgeschossausbauten sowie Zubauten in den vier Häusern erfolgen würden. Ebenso lag das Verkehrswertgutachten für das Haus 3 vor. Dieses ergab einen Verkehrswert von 4,67 Mio. EUR bzw. einen angemessenen monatlichen Mietzins für das Bestandsgebäude in der Höhe von rd. 24.300,-- EUR.

Zu diesem Zeitpunkt lagen sechs firmenmäßig gezeichnete Interessenbekundungen vor, wovon eine die Standortsuche für ein Musikschulprojekt betraf. Dessen Vermittlung an die WSE erfolgte durch die Wirtschaftsagentur Wien, die u.a. als Ansprechstelle für internationale Betriebsansiedelungen in Wien fungierte. Das Projekt wurde von dieser als Vorhaben von standortpolitischer Bedeutung eingeschätzt, was z.B. mit der Schaffung von Arbeitsplätzen und dem Vorliegen von Businessplänen, die keine öffentlichen Förderungen beinhalteten, begründet wurde. Die gegenständliche Interessenbekundung enthielt eine Projektbeschreibung für eine internationale Schule mit Musikschwerpunkt für 12- bis 18-jährige Kinder mit Internatsbetrieb. Der geplante Nutzungsbeginn war mit September 2012 vorgesehen. Der Projektablauf war in vier Phasen gegliedert, die im Endstadium den Erwerb aller Objekte auf dem Gelände des Krankenanstaltenverbundes sowie der 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" gegenüberstand.

5.4.4 Mit einem einstimmigen Beschluss richtete die Bezirksvertretung des 18. Wiener Gemeindebezirkes im dritten Quartal 2011 ein Ersuchen an die damalige amtsführende Stadträtin für Gesundheit und Soziales sowie die beiden damaligen amtsführenden Stadträte für Bildung, Jugend, Information und Sport sowie Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung. Demgemäß sollten für den Fall von Wohnraumschaffung auf dem Semmelweis-Areal in ausreichendem Maß geförderte Wohnungen sowie Woh-

nungen nach dem Konzept "Mehr-Generationen-Wohnen" errichtet werden. Weiters sollte das bisher als Schule genutzte Objekt auch künftig für diesen Zweck zur Verfügung stehen. Die Angesprochenen stimmten den Vorschlägen prinzipiell zu, verwiesen jedoch auf noch erforderliche Planungen bzw. auf Entscheidungen, die zu einem späteren Zeitpunkt getroffen würden.

Mit Ende dieses Quartals lagen bereits neun externe Interessenbekundungen vor, wobei eine Verwertungsentscheidung für das Haus 3 von der Errichtung eines Kindergartens in Teilen dieses Gebäudes durch die Magistratsabteilung 10 abhängig gemacht wurde. Wie aus den Unterlagen hervorging, war vom Krankenanstaltenverbund weiterhin die Durchführung eines Bietverfahrens vorgesehen.

5.4.5 Mit Ende des Jahres 2011 trat gemäß dem Quartalsbericht der WSE das Projekt zumindest betreffend das Haus 3 vom Status der Grundlagenentwicklung in das Verwertungsstadium ein. In einer Besprechung mit dem Krankenanstaltenverbund empfahl die WSE eine Verwertung 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 gegenübersteht" 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 dem mit dem Schulprojekt betrauten Investor über den Verkauf des ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes herbeigeführt werden.

## **5.5 Aktivitäten im Jahr 2012**

5.5.1 Anfang des Jahres 2012 konkretisierte die WSE 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 Be-

standsfreimachung 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".

In einem weiteren Schritt beauftragte der Krankenanstaltenverbund mit Zustimmung der Magistratsabteilung 69 eine Rechtsanwaltskanzlei mit der Errichtung der Kaufverträge für das Haus 3 und die Pavillons des ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes. Im Rahmen der Verhandlungen zur Vertragserrichtung lehnte der Krankenanstaltenverbund eine von der Erwerberin gewünschte vertragliche Option zum Erwerb weiterer Objekte ab, bot jedoch außervertragliche Verhandlungen über das Areal des Hauses 4 einschließlich des im Nebengebäude untergebrachten Turnsaales an. Der Abschluss des Verkaufes des Hauses 3 erfolgte - wie bereits im Punkt 3.3 erwähnt - Ende März 2012. Die im Prüfungsersuchen aufgeworfenen Fragestellungen zu diesem Rechtsgeschäft werden im Bericht MA 69 und Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund, Prüfung der Grundstückstransaktionen hinsichtlich des Areals der Semmelweis Frauenklinik, Prüfungsersuchen gemäß § 73e Abs. 1 WStV vom 28. Juni 2018, StRH SFR - 5/18 näher behandelt.

5.5.2 Im zweiten Quartal 2012 fanden Gespräche zur Ansiedelung eines Onkologie-Kompetenzzentrums statt. Nachfolgend wurde auch eine Interessenbekundung an den Häusern 1 und 2 abgegeben. Die WSE erklärte dazu, dass diese Gebäude noch vom Krankenanstaltenverbund genutzt würden, weshalb keine Zusicherungen zum Erwerb der Gebäude erfolgen könnten. Auch bestünde durch die Musikschule Interesse an diesen Objekten.

5.5.3 Im vierten Quartal 2012 beauftragte die WSE eine die Grundlagenstudie zum Denkmalschutz ergänzende Bebauungsstudie für den Bereich der Nebengebäude (Werkstätten, Garage). Der gegenständlichen Studie war eine erzielbare Wohnnutzfläche von rd. 3.200 m<sup>2</sup> zu entnehmen.

## 5.6 Aktivitäten in den Jahren 2013 und 2014

5.6.1 Nach einer zwischenzeitlichen Reduktion auf sechs Interessentinnen bzw. Interessenten erhöhte sich die Zahl der schriftlich deponierten Interessenbekundungen für den Erwerb noch nicht verwerteter Grundstücke nach Gesprächen mit Investoren im Jahr 2013 auf neun. Unmittelbar vorgenommene verwertungsrelevante Aktivitäten während dieses Jahres waren aus den Unterlagen nicht ersichtlich.

5.6.2 Im Jänner 2014 langte ein Schreiben bei der WSE ein, in dem die Käuferin des Hauses 3 ihr Interesse am Ankauf weiterer Gebäude äußerte. Darin führte ein Vertreter der Eigentümergesellschaft aus, dass das bisherige Projekt erfolgreich sei und mittelfristig Bedarf an den restlichen Gebäuden bestünde, weil dieser Schulcampus im Endausbau mehr als 1.000 Schülerinnen bzw. Schüler beherbergen sollte. Als Absicherung für die Projektbetreibenden sollten die noch im Eigentum des Krankenanstaltenverbundes stehenden Pavillons, nach deren Freiwerden, bevorzugt der Interessentin zu marktkonformen Preisen angeboten werden.

Nach Darstellung der WSE sollte dem Wunsch nach Ankauf weiterer Gebäude für Zwecke der Musikschule unter den Voraussetzungen entsprochen werden, dass diese Flächen zur Schulerweiterung benötigt würden und die Eigentümergesellschaft bereit sei, den Marktpreis zu bezahlen. Unterlagen betreffend diese offenbar vom Krankenanstaltenverbund vorgegebenen Bedingungen konnten dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt werden.

5.6.3 Zusätzlich zu den Aktivitäten der WSE ließ der Krankenanstaltenverbund von einem weiteren Beratungsunternehmen eine "Immobilienstrategie" erstellen. Diese umfasste eine Analyse mehrerer künftig nicht mehr benötigter Liegenschaften hinsichtlich der zu erwartenden Liquiditätspotenziale. Zu diesen zählte auch die Semmelweis Frauenklinik. Die Untersuchungen orientierten sich ausschließlich an einer späteren betriebswirtschaftlich optimalen Nutzung und berücksichtigten daher weder städtebauliche, makroökonomische noch sozialpolitische Überlegungen.

5.6.4 Im Auftrag der Magistratsdirektion der Stadt Wien untersuchte die WSE im ersten Halbjahr 2014 die Machbarkeit einer Umnutzung der Gebäude der Klinik für ein Gästehaus der Wiener Universitäten. Ungeachtet dessen, dass diese Überlegungen grundsätzlich realisierbar erschienen, erfolgte keine Entscheidung für eine Umsetzung an diesem Standort.

## **5.7 Aktivitäten im Jahr 2015**

5.7.1 Aus dem Bericht der WSE über das erste Quartal 2015 ging hervor, dass die Eigentümergesellschaft der Musikschule nach wie vor am Erwerb weiterer Häuser interessiert war. Der Krankenanstaltenverbund stimmte grundsätzlich der Aufnahme von Kaufvertragsverhandlungen zu, wobei eine gemeinsame Veräußerung aller Liegenschaften gewünscht wurde.

In weiterer Folge beauftragte die WSE einen Sachverständigen mit der Verkehrswertermittlung für die Häuser 1, 2 und 4 sowie der Nebengebäude auf Basis der Grundlagenstudien. Insgesamt wurde für die genannten Liegenschaften ein Verkehrswert in der Höhe von 31,50 Mio. EUR ermittelt. Parallel dazu holte die WSE Bonitätsauskünfte sowohl über die Betreiber- als auch die Eigentümergesellschaft der Musikschule ein.

5.7.2 Ab Mai 2015 führten der Krankenanstaltenverbund und die Eigentümergesellschaft exkl. Verkaufsverhandlungen. Dabei teilte der Krankenanstaltenverbund mit, dass er bereit sei, diese Objekte an die Eigentümergesellschaft zu verkaufen, wenn diese den im Jahr 2015 ermittelten Verkehrswert bezahle und sich vertraglich zu einer weiteren Schulnutzung verpflichte. Nachdem die Eigentümergesellschaft diesem Angebot nicht nähergetreten war, betrachtete der Krankenanstaltenverbund die gegenständlichen Verhandlungen als beendet.

Angemerkt wird dazu, dass für eine erwartete Verwertung der Häuser 1, 2 und 4 im Jahr 2016 der diesbezügliche Wirtschaftsplan des Krankenanstaltenverbundes einen Erlös in der Höhe von 18,20 Mio. EUR vorsah.

Schließlich endete der Werkvertrag mit der WSE mit 31. Dezember 2015, sodass sämtliche weitere Verwertungsaktivitäten ab diesem Zeitpunkt ausschließlich vom Krankenanstaltenverbund selbst vorgenommen wurden.

## **5.8 Überlegungen zur weiteren Vorgehensweise im Jahr 2016**

5.8.1 Anfang des Jahres 2016 reichte die Eigentümergesellschaft ein weiteres Konzept für den Endausbau des Schulprojektes ein, welches auch die Nutzung der Häuser 1, 2 und 4 beinhaltete. Unterlagen, die weitere Verhandlungen zwischen dieser Gesellschaft und dem Krankenanstaltenverbund dokumentiert hätten, konnten dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt werden.

5.8.2 In Entsprechung der Erlässe zur Immobilienstrategie bekundete Mitte des Jahres 2016 die Magistratsabteilung 56 im Weg der Bereichsleiterin für Immobilienstrategie den Bedarf an einem Bildungsstandort in diesem Stadtteil. Zur Disposition standen zu diesem Zeitpunkt das Areal des ehemaligen Orthopädischen Krankenhauses Gersthof und jenes der Semmelweis Frauenklinik.

5.8.3 Im Herbst 2016 beauftragte der Krankenanstaltenverbund das ursprünglich mit der Erstellung einer "Immobilienstrategie" betraute Beratungsunternehmen mit einem Update der bereits im Jahr 2014 untersuchten Liquiditätspotenziale (s. Punkt 5.6.3). Zusätzlich überprüfte die WSE in Abstimmung mit dem Krankenanstaltenverbund die bereits durch Gutachten festgestellten Verkehrswerte auf deren Aktualität. Im Ergebnis wurden diese bestätigt. Im Wirtschaftsplan für das Folgejahr wurde für die Verwertung der noch im Vermögen des Krankenanstaltenverbundes befindlichen Teile des Semmelweis-Areals ein Erlös in der Höhe von 20 Mio. EUR budgetiert.

5.8.4 Aus einem Aktenvermerk des Krankenanstaltenverbundes war ersichtlich, dass sich die Eigentümergesellschaft der Musikschule zum Jahreswechsel 2016/17 neuerlich bemühte, die übrigen in der Verwaltung des Krankenanstaltenverbundes stehenden Teile des Areals der Semmelweis Frauenklinik zu erwerben. In diesem Zusammenhang bezog sie sich auf informelle Zusagen/Vorkaufsrechte der Stadt Wien, die der Krankenanstaltenverbund gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien jedoch nicht bestätigte.

5.8.5 Ebenfalls zum Jahreswechsel fand insofern eine Änderung in der Verwertungsstrategie des Krankenanstaltenverbundes statt, als nunmehr anstatt eines Verkaufes geplant war, Interessentinnen bzw. Interessenten Baurechte einzuräumen. Gemäß der Immobilienstrategie der Stadt Wien (s. Punkt 4.3) umfasste der Begriff der Verwertung von nicht mehr benötigten Immobilien u.a. auch die Bestellung von Baurechten. Die Gründe für den damaligen Strategiewechsel des Krankenanstaltenverbundes konnte der Stadtrechnungshof Wien aus den ihm vorgelegten Unterlagen nicht nachvollziehen.

In weiterer Folge fanden Gespräche zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der WSE zwecks Abschluss eines weiteren Werkvertrages für die Verwertung der verbliebenen Liegenschaftsteile der Semmelweis Frauenklinik statt, die jedoch zu keiner Auftragserteilung führten.

## **5.9 Entwicklungen seit dem Jahr 2017 bis Juni 2019**

5.9.1 Im Juni 2017 konkretisierte die Magistratsabteilung 56 ihren angemeldeten Bedarf an einem Standort für eine Bildungseinrichtung insofern, als sich dieser nun auf das Haus 1 der Semmelweis Frauenklinik sowie den in einem Nebengebäude befindlichen Turnsaal bezog. Zeitgleich teilte die Bereichsleiterin für Immobilienstrategie dem Krankenanstaltenverbund mit, dass an den übrigen Flächen des Areals kein Bedarf städtischer Dienststellen an einer künftigen Nutzung bestehe. Somit konnte der Krankenanstaltenverbund gemäß den Erlässen der Magistratsdirektion der Stadt Wien und seinen eigenen Vorgaben (s. Punkte 4.6 und 4.7) über die übrigen Grundstücke verfügen.

5.9.2 Im zweiten Halbjahr 2017 beauftragte der Krankenanstaltenverbund die Erstellung von Wertermittlungsgutachten über die Höhe eines angemessenen Baurechtsentgeltes für die Bauplätze der Häuser 1, 2 und 4 sowie der Nebengebäude. Diese Gutachten basierten ebenfalls auf den mehrfach erwähnten Grundlagenstudien zur möglichen Bebauung. Insgesamt ergaben diese Gutachten einen Wert von 26,45 Mio. EUR für die genannten Immobilien. Bemerkenswert erschien, dass im Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 ein Wert von 40 Mio. EUR veranschlagt wurde, der

offensichtlich auf der Grundlage von Veräußerungen anstatt der Einräumung von Baurechten ermittelt worden war.

5.9.3 Die Magistratsabteilung 56 teilte im November 2017 mit, dass alternativ auch das Haus 2 als Schulstandort geeignet wäre und ersuchte um Bekanntgabe eines möglichen Zeitpunktes zur Übergabe des Gebäudes in die Verwaltung dieser Dienststelle.

5.9.4 Aus einer E-Mail vom 30. Oktober 2017 geht hervor, dass zwischen den beiden damaligen amtsführenden Stadträtinnen für Soziales, Gesundheit und Frauen sowie für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung vereinbart worden war, die grundsätzliche Planung der Verwertung stets im Einvernehmen zwischen dem Krankenanstaltenverbund und einem damaligen Mitglied des Wiener Gemeinderats vorzunehmen. Demgemäß fand im Dezember 2017 eine Besprechung zwischen dem Genannten, leitenden Mitarbeitenden des Krankenanstaltenverbundes sowie einem Mitarbeitenden des Büros der Geschäftsgruppe Soziales, Gesundheit und Frauen statt. Dem diesbezüglichen Aktenvermerk waren die Rahmenbedingungen der geplanten Verwertung zu entnehmen. Diese beinhalteten insbesondere die Ausschreibung durch ein öffentliches Bietverfahren, die Möglichkeit einer offenen, gemischten Nachnutzung einschließlich der Begründung von Wohnungseigentum für die Dauer des Baurechtes sowie die Sicherstellung von öffentlichen Querungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke.

Bei einer Besprechung in der Bezirksvorstehung des 18. Wiener Gemeindebezirkes wurde der Wunsch nach einer Vergabe im Baurecht sowie einer weitestmöglichen öffentlichen Nutzung geäußert, wobei die Erhaltung des öffentlichen Durchganges durch die Baurechtsnehmenden erfolgen sollte.

5.9.5 Im Juni 2018 beauftragte der Krankenanstaltenverbund eine Anwaltskanzlei mit der Begleitung bzw. der Durchführung des Verwertungsverfahrens. Dazu wurden u.a. ein beihilfenrechtliches Gutachten, der Entwurf eines Baurechtsvertrages sowie Unterlagen für das Bietverfahren erstellt.

5.9.6 Mitte Juli 2018 verfügte der amtsführende Stadtrat für Soziales, Gesundheit und Sport, dass die Verwertung mehrerer Liegenschaften des Krankenanstaltenverbundes und somit auch des Areals der Semmelweis Frauenklinik mit sofortiger Wirkung auszusetzen sei, da Grundstücksverwertungen nicht zu den Kernkompetenzen des Krankenanstaltenverbundes zählen und daher von anderen Einrichtungen der Stadt Wien vorzunehmen seien.

Übereinstimmend damit budgetierte der Krankenanstaltenverbund im Gegensatz zu den Vorjahren im Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 keine Erlöse aus der Verwertung des Semmelweis-Areals.

5.9.7 Im September 2018 beschloss der Gemeinderat, unter Anwendung der Bauordnung für Wien über das gesamte Areal eine zeitlich begrenzte Bausperre zu verhängen. Bei der Bearbeitung des künftigen Flächenwidmungsplanes und des Bebauungsplanes sollten u.a. folgende wesentliche Ziele berücksichtigt werden:

- Vorsorge für Flächen für den erforderlichen Wohnraum,
- Vorsorge für Flächen für der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen, insbesondere für Bildungs-, Sport-, kulturelle, religiöse, soziale, sanitäre und Sicherheitszwecke sowie für Zwecke der öffentlichen Verwaltung und
- Herbeiführung eines den zeitgemäßen Vorstellungen entsprechenden örtlichen Stadtbildes und Gewährleistung des Bestandes von Gebieten, die wegen ihres örtlichen Stadtbildes in ihrem äußeren Erscheinungsbild erhaltungswürdig sind.

5.9.8 Als Konsequenz der im Punkt 5.9.6 angeführten Weisung betreffend die Aussetzung der Verwertung durch den Krankenanstaltenverbund folgten im Herbst 2018 Überlegungen zur Erarbeitung eines Verwaltungsübereinkommens zwischen der Unternehmung und der Magistratsabteilung 69. Diese hatten die Übertragung aller nicht mehr benötigten Areale an die letztgenannte Dienststelle zum Ziel. Kurz danach wurde von der Intention zur Erstellung eines solchen Gesamtabkommens zugunsten einzelner Verwaltungsübereinkommen abgegangen.

5.9.9 Im April 2019 wies der amtsführende Stadtrat für Soziales, Gesundheit und Sport den Krankenanstaltenverbund an, die juristische und technische Umsetzung der Übertragung der nicht mehr benötigten Liegenschaftsteile der Semmelweis Frauenklinik an die Magistratsabteilung 69 in die Wege zu leiten.

Im Folgemonat teilte die Magistratsabteilung 56 im Rahmen eines sogenannten Immobilien Jour fixes mit, dass aufgrund geänderter Planungsgrundlagen die Nutzung eines Pavillons der Semmelweis Frauenklinik obsolet sei.

Beim Abschluss der Prüfungshandlungen durch den Stadtrechnungshof Wien im Juni 2019 befand sich das verbliebene Areal der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik nach wie vor noch in der Verwaltung des Krankenanstaltenverbundes.

## **6. Monetäre Aspekte im Zusammenhang mit den Verwertungsaktivitäten der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund**

### **6.1 Aufwendungen und Erlöse**

Hinsichtlich der Verwertung der dem Krankenanstaltenverbund zuzurechnenden Immobilien auf dem Semmelweis-Areal erhob der Stadtrechnungshof Wien die damit im Zusammenhang stehenden liquiditätswirksamen Aufwendungen. Die Darstellung enthält ausschließlich die Aufwendungen für externe Unternehmen, da der Krankenanstaltenverbund seine internen Aufwendungen zu Verwertungsverfahren (wie z.B. den damit verbundenen Personalaufwand) nicht gesondert auswies. Aufwendungen für die Entwicklung einer Immobilienstrategie des Krankenanstaltenverbundes sind ebenfalls nicht berücksichtigt, da die das Areal der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik betreffenden anteiligen Aufwendungen nicht direkt zuordenbar waren. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2010 bis 2018, weshalb die Aufwendungen für die schon zuvor erfolgte Veräußerung des Personalwohnhauses ebenfalls nicht berücksichtigt sind. Die nachstehende Tabelle zeigt für den angeführten Zeitraum die Entwicklung der Aufwendungen des Krankenanstaltenverbundes im Zusammenhang mit seinen Verwertungsaktivitäten, wobei in den Jahren 2013 und 2016 keine derartigen Aufwendungen anfielen (Beträge in EUR, exkl. USt).

Tabelle 1: Verwertungsaufwendungen

Art der Aufwendungen	2010	2011	2012	2014	2015	2017	2018
Entwicklungs- tätigkeiten WSE	17.000,00	40.000,00	-	-	13.000,00	-	-
Honorare WSE	58.000,00	116.000,00	116.000,00	-	-	-	-
Verwertungsauf- wendungen Kranken- anstaltenverbund	-	-	6.250,00	14.024,70	-	19.961,79	34.463,80
Summe Aufwendungen	75.000,00	156.000,00	122.250,00	14.024,70	13.000,00	19.961,79	34.463,80

Quelle: Daten des Krankenanstaltenverbundes, Darstellung: Stadtrechnungshof Wien

Die Position Entwicklungstätigkeiten WSE zeigt die Kosten der von ihr beauftragten Leistungen, wie z.B. Vermessungen und Begutachtungen durch Dritte. Bei der Position Honorare WSE handelt es sich um die internen Kosten der WSE, die vertragsgemäß in drei pauschalierten Teilbeträgen abgegolten wurden. Die Verwertungskosten Krankenanstaltenverbund enthielten im Wesentlichen die Honorare für von ihm direkt beauftragte Anwaltsleistungen sowie die Kosten für neuerliche Wertermittlungsgutachten.

Insgesamt erwachsen dem Krankenanstaltenverbund im Betrachtungszeitraum rd. 435.000,-- EUR an externen Aufwendungen für Verwertungsaktivitäten. Diesen stand zum Zeitpunkt der Einschau ein für das Haus 3 erzielter Verkaufserlös in der Höhe von 5 Mio. EUR gegenüber.

Der Vollständigkeit halber war anzumerken, dass diese Verwertungsaktivitäten auch zum Verkauf des ehemaligen Charlotte Bühler-Heimes an die Eigentümergesellschaft der Musikschule durch die Stadt Wien - vertreten durch die Magistratsabteilung 69 - führten (s. Punkt 3.3).

## 6.2 Ausblick

Zum Ende der Einschau stellte der Krankenanstaltenverbund Mitte Juni 2019 den Krankenhausbetrieb in der Semmelweis Frauenklinik nach Übersiedlung von dessen medizinischen Einrichtungen in das Krankenhaus Nord ein. Durch die bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorliegende Entscheidung in Bezug auf die Verwertung des Areals waren für die ungenutzten Objekte weiterhin laufende Aufwendungen (Sicherung

vor Vandalismus oder Witterungseinflüssen, Beheizung, Winterdienst etc.) durch den Krankenanstaltenverbund zu tätigen.

## **7. Zusammenfassende Feststellungen**

### **7.1 Erlässe der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund**

Wie aus den Erlässen des Krankenanstaltenverbundes zu immobilienrelevanten Vorgängen (s. Punkt 4.7) hervorging, sahen diese bei Veräußerungen grundsätzlich die Durchführung transparenter Verfahren zur Erzielung eines angemessenen Erlöses vor. Festzuhalten war vom Stadtrechnungshof Wien allerdings, dass in der zuletzt herausgegebenen Dienstanweisung aus dem Jahr 2018 nur mehr verpflichtend eine Wertermittlung durch einen Sachverständigen vorgesehen war.

### **7.2 Verwaltungszuständigkeiten**

Die Zuständigkeiten für die Verwaltung des berichtsgegenständlichen Areals lagen im gesamten Betrachtungszeitraum bei verschiedenen Einrichtungen der Stadt Wien. Obwohl Aktivitäten bzw. Anregungen unterschiedlicher Stellen - wie der Magistratsabteilung 69, der WSE oder der Bezirksvertretung - eine Gesamtplanung hinsichtlich der Nachnutzung bzw. eine Gesamtverwertung des Areals zum Ziel hatten, waren derartige Bemühungen nicht realisiert worden.

Dazu war festzuhalten, dass die auf mehrere Dienststellen der Stadt Wien aufgeteilten Verwaltungszuständigkeiten bzgl. des gesamten Areals sowie Verzögerungen bei der Absiedelung der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik allerdings ein solches Vorhaben erschwerten.

Der Magistratsabteilung 69 und dem Krankenanstaltenverbund wurde daher empfohlen, künftig in ähnlich gelagerten Fällen durch entsprechende Maßnahmen eine gesamthafte Verwertung der durch die Stadt Wien verwalteten Grundstücke sicherzustellen.

### **7.3 Überlegungen zur Nachnutzung**

Mehrere Dokumente, wie z.B. das erste Verkehrswertgutachten aus dem Jahr 2008 oder die Grundlagenstudien zum Denkmalschutz, gingen von einer Nutzung für Wohnzwecke der bestehenden Gebäude sowie der entsprechend gewidmeten unbebauten Flächen aus. Das im Jahr 2011 erstellte Verkehrswertgutachten (s. Punkt 5.4.2) wurde hingegen unter der Prämisse einer ausschließlichen Nutzung als Bildungseinrichtung beauftragt. Die Verkehrswertgutachten aus den Jahren 2015 und 2017 gingen erneut von einer Nutzung für Wohnzwecke der bestehenden Gebäude sowie der entsprechend gewidmeten unbebauten Flächen aus.

### **7.4 Art der Verwertung**

Die Prüfung zeigte weiters, dass der Krankenanstaltenverbund stets ein Bietverfahren zur Verwertung intendiert hatte, wobei der Verkauf des Hauses 3 ohne ein solches auf der Grundlage eines Verkehrswertgutachtens erfolgte.

Nachdem der Verkauf der restlichen Pavillons der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik an den Käufer des o.a. Objektes nicht zustande kam, präferierte der Krankenanstaltenverbund erneut eine Verwertung im Weg eines öffentlichen Bietverfahrens. Nunmehr war anstatt eines Verkaufes die Einräumung von Baurechten vorgesehen.

Dazu empfahl der Stadtrechnungshof Wien dem Krankenanstaltenverbund, künftig derartige weitreichende Entscheidungen sachlich zu begründen und entsprechend zu dokumentieren.

### **7.5 Verwertungsstrategien**

Der Stadtrechnungshof Wien vermisste eine konsistente Strategie hinsichtlich der Nachnutzung des gesamten Areals nach Schließung des Charlotte Bühler-Heimes und der Beendigung des Spitalsbetriebes infolge der im Betrachtungszeitraum mehrfach wechselnden Zielsetzungen in Bezug auf dessen Verwertung. So stand zu Beginn des Betrachtungszeitraumes die Erzielung eines möglichst hohen Verkaufserlöses im Rahmen der Möglichkeiten der bestehenden Flächenwidmung für Wohnzwecke im Vordergrund, während später eine Fokussierung auf die Verwertung bzw.

Nachnutzung als Bildungseinrichtung erkennbar war. Der Stadtrechnungshof Wien gewann im Zuge seiner Einschau den Eindruck, dass sich diese Änderung der Nutzungsstrategie nicht zuletzt auch auf der Beurteilung des Musikschulprojektes als Vorhaben von standortpolitischer Bedeutung begründete. Schließlich deuteten die zwischenzeitlich aufgenommenen Vorbereitungshandlungen für eine Verwertung der übrigen Flächen erneut auf eine geplante Nutzung zu Wohnzwecken hin.

## **7.6 Aussetzung der Verwertung**

7.6.1 Aufgrund der Aussetzung der Immobilienverwertungen auf dem Gelände der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik und der bestehenden Absicht einer Übertragung dieser Objekte an den Magistrat der Stadt Wien erkannte der Krankenanstaltenverbund für sich in Bezug auf die Verwertung keine Zuständigkeit mehr.

Zum Ende der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien war festzustellen, dass zu diesem Zeitpunkt grundsätzliche Überlegungen für die weitere Vorgehensweise vorlagen, wobei sich durch den zuletzt erfolgten Verzicht der Magistratsabteilung 56 auf eine Nachnutzung von Teilen des Areals die Rahmenbedingungen für dessen zweckmäßige und wirtschaftliche Verwertung neuerlich geändert hatten.

7.6.2 Die geltende Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien bestimmte, dass die Magistratsabteilung 69 für die Begutachtung der Zweckmäßigkeit der Verwertung von nicht mehr für die Erfüllung der Kernaufgaben benötigten Immobilien zuständig war. Weiters oblag ihr, soweit dies nicht dem Krankenanstaltenverbund vorbehalten war, die Funktion der Eigentümervertreterin, die auch bebaute und unbebaute städtische Liegenschaften zu veräußern hatte.

Die Erhebungen des Stadtrechnungshofes Wien ergaben, dass am Ende der Einschau keine Dienststelle der Stadt Wien mehr einen Bedarf an Immobilien auf dem Areal der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik angemeldet hatte.

Infolge dessen sowie in Anbetracht der laufend zu tätigen Aufwendungen für die nunmehr ungenutzten Immobilien wurden dem Krankenanstaltenverbund und der

Magistratsabteilung 69 empfohlen, zügig sämtliche erforderliche Schritte für eine wirtschaftliche Verwertung zu setzen.

## **8. Abschließende Beantwortung der Fragen des Prüfungsersuchens**

Nachstehend ging der Stadtrechnungshof Wien auf die im Punkt 1.1 dargestellten Fragestellungen des Prüfungsersuchens ein.

### **8.1 Frage zur künftigen Verwendung der drei Pavillons bzw. des restlichen Areals**

Wie bereits mehrfach erwähnt, verfügte im Sommer 2018 der amtsführende Stadtrat für Soziales, Gesundheit und Sport im Anschluss an die zuletzt vom Krankenanstaltenverbund intendierte Verwertung der Grundstücke in Form von Baurechten eine Aussetzung der Liegenschaftsverwertung. Zum Ende der Einschau des Stadtrechnungshofes Wien bestand von keiner städtischen Einrichtung mehr Bedarf an Objekten am Areal der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik. Es war daher nunmehr von keiner - zumindest teilweisen - Nachnutzung des Areals durch die Stadt Wien, sondern von dessen gesamthafter Verwertung - sei es in Form von Verkäufen oder der Einräumung von Baurechten - auszugehen.

### **8.2 Frage zum Vorliegen eines (aktuellen) Nachnutzungskonzeptes**

Im Betrachtungszeitraum verfolgte der Krankenanstaltenverbund mehrfach wechselnde Zielsetzungen zur Nachnutzung des Areals der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik. So zeigten einzelne Handlungen, wie z.B. die Beauftragung zur Ermittlung eines Baurechtszinses bzw. Verhandlungen mit der Magistratsabteilung 56, dass für die in der Verwaltung des Krankenanstaltenverbundes stehenden Flächen einerseits eine Bildungsnutzung und andererseits eine Nutzung für Wohnzwecke vorgesehen waren.

Insgesamt zeigte jedoch die Prüfung, dass für das zum Zeitpunkt der Einschau nicht mehr vom Krankenanstaltenverbund genutzte Areal der ehemaligen Semmelweis Frauenklinik kein konkret ausgestaltetes Nachnutzungskonzept vorlag.

### **8.3 Frage hinsichtlich Zusagen oder Absprachen zum verbliebenen Krankenhaus-Areal sowie der diesbezüglich involvierten Stellen**

8.3.1 Wie der Stadtrechnungshof Wien erhob, unterstützte die Wirtschaftsagentur Wien seit dem Sommer 2010 die Ansiedelung der Musikschule am Areal der Semmelweis Frauenklinik.

Der damalige Bürgermeister sowie drei damalige amtsführende Stadträtinnen bzw. Stadträte unterschiedlicher Geschäftsgruppen befürworteten dieses Projekt.

Wie dazu der Stadtrechnungshof Wien ebenso in Erfahrung brachte, führten der Krankenanstaltenverbund und die Magistratsabteilung 69 die konkreten Verkaufsverhandlungen, wobei unterstützend die WSE sowie Rechtsanwälte bzw. Notare beigezogen worden waren.

8.3.2 Bereits seit Abgabe der ersten Interessenbekundung äußerten "Investoren/Eigentümer/Initiatoren" der Musikschule mehrfach die Absicht, auch die restlichen Gebäude auf dem Areal erwerben zu wollen. Im Rahmen der Verkaufsverhandlungen für das Haus 3 sowie das ehemalige Charlotte Bühler-Heim bekundeten Vertreter der Eigentümergesellschaft in diesem Sinn den Wunsch nach Abschluss eines Optionsvertrages für den Erwerb der weiteren Immobilien, was vom Krankenanstaltenverbund jedoch abgelehnt wurde.

Der von der Eigentümergesellschaft der Musikschule mehrfach geäußerte Wunsch, weitere Objekte erwerben zu wollen, führte ab Mai 2015 zu exklusiv geführten Verkaufsverhandlungen mit dem Krankenanstaltenverbund. Zum Jahresende endeten diese ergebnislos, da hinsichtlich der Preisvorstellungen und der zusätzlichen Bedingungen keine Einigung erzielt werden konnte.

8.3.3 Unterlagen, die danach weitere Verhandlungen zwischen den genannten Beteiligten dokumentiert hätten, lagen dem Stadtrechnungshof Wien nicht vor. Weiters konnten ab dem Jahr 2016 keine "rechtlich verbindlichen oder auch unverbindlichen Zusagen/Absprachen" in Erfahrung gebracht werden. Auch die Entscheidungen des

Krankenanstaltenverbundes, Gutachten zur Ermittlung eines angemessenen Baurechtszinses einzuholen und Vorbereitungen für ein Bietverfahren zu treffen, deuten auf keine derartigen Zusagen hin.

## 9. Feststellung

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass in den Erlässen seit dem Jahr 2016 die frühere Präferenz des Krankenanstaltenverbundes zur Durchführung eines öffentlichen Bietverfahrens bei Liegenschaftsverkäufen nicht mehr ausdrücklich vorgesehen war.

## 10. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlungen an die Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund

Empfehlung Nr. 1:

Der Krankenanstaltenverbund und die Magistratsabteilung 69 mögen bei künftigen Verwertungsnotwendigkeiten von Immobilien durch entsprechende Maßnahmen eine gesamthafte Verwertung von durch die Stadt Wien verwalteten Grundstücken sicherstellen (s. Punkt 7.2).

### Stellungnahme der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund:

Der Krankenanstaltenverbund ist in erster Linie Gesundheitsdienstleister, der seine Zuständigkeit für Liegenschaftsangelegenheiten künftig aus Wirtschaftlichkeitsgründen primär auf jene Grundstücke ausrichtet, die er für den Spitals- und Geriatriebetrieb unmittelbar benötigt. Um eine gesamthafte, zweckmäßige Nutzung und allfällige Nachnutzung sicherzustellen, wird selbstverständlich auch künftig die Immobilienstrategie der Stadt Wien berücksichtigt.

Empfehlung Nr. 2:

Der Krankenanstaltenverbund sollte weitreichende Entscheidungen sachlich begründen und entsprechend dokumentieren (s. Punkt 7.4).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund:

Dieser Empfehlung wird künftig bei Rechtsgeschäften zur wirtschaftlichen und zweckmäßigen Verwertung von Liegenschaften nicht nur in Form von kurzen Aktenvermerken, sondern in Form von schlüssig nachvollziehbaren Begründungen nachgekommen.

Empfehlung Nr. 3:

Der Krankenanstaltenverbund und die Magistratsabteilung 69 sollten zügig sämtliche erforderliche Schritte für eine wirtschaftliche Verwertung des Areals der Semmelweis Frauenklinik setzen (s. Punkt 7.6.2).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund:

Der Krankenanstaltenverbund hat im Rahmen seiner Kompetenz alle Veranlassungen getroffen, die eine zügige Verwertung des vormaligen Spitalsareals unterstützen und wird diesen Prozess im Interesse der Stadt Wien auch weiterhin konstruktiv unterstützen.

Empfehlungen an die Magistratsabteilung 69

Empfehlung Nr. 1:

Die Magistratsabteilung 69 und der Krankenanstaltenverbund mögen bei künftigen Verwertungsnotwendigkeiten von Immobilien durch entsprechende Maßnahmen eine gesamthafte Verwertung von durch die Stadt Wien verwalteten Grundstücken sicherstellen (s. Punkt 7.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Im gegenständlichen Fall war eine gesamthafte Verwertung des Areals kaum möglich, da bis zuletzt unterschiedliche mehrfach geänderte Rahmenbedingungen auch hinsichtlich möglicher

Nachnutzungen und Bedarfsmeldungen seitens der einzelnen Dienststellen des Magistrats der Stadt Wien, für unterschiedliche Bereiche des Gesamtareals vorlagen, was einer längerfristigen Planung hinderlich war und eine diesbezügliche Koordination erschwerte.

Daher war es sehr schwierig, zu irgendeinem Zeitpunkt ein ernsthaftes und zum Vorteil der Stadt Wien reichendes (Kauf-)Interesse an dem Gesamtareal zu erwecken, es mangelte also schon an einem präsumtiven Vertragspartner.

Der Empfehlung, bei künftigen Verwertungsnotwendigkeiten von Immobilien durch entsprechende Maßnahmen eine gesamthafte Verwertung durch die von der Stadt Wien verwalteten Grundstücke sicherzustellen, wird unter Bedachtnahme auf den Einzelfall und Berücksichtigung der immobilienstrategischen Ziele der Stadt Wien nachgekommen werden.

#### Empfehlung Nr. 2:

Die Magistratsabteilung 69 und der Krankenanstaltenverbund sollten zügig sämtliche erforderliche Schritte für eine wirtschaftliche Verwertung des Areals der Semmelweis Frauenklinik setzen (s. Punkt 7.6.2).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:

Der Empfehlung, zügig sämtliche erforderliche Schritte für eine wirtschaftliche Verwertung des Areals der Semmelweis Frauenklinik zu setzen, wird künftig in einem noch höheren Bemühen nachgekommen werden.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Jänner 2020