



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

DVR: 0000191

StRH II - KAV-6/14

Prüfung der Flächenwidmungs- und Baubewilligungs-

verfahren sowie Liegenschaftstransaktionen

in Bezug auf das Otto Wagner-Spital-Areal

Prüfersuchen gem. § 73e Abs 1 WStV

vom 19. Dezember 2014

KURZFASSUNG

Aus Anlass eines Prüfersuchens gem. § 73e Abs 1 Wiener Stadtverfassung überprüfte der Stadtrechnungshof Wien bestimmte, das Wirtschaftsareal des Otto Wagner-Spitals betreffende Aufgabenwahrnehmungen durch Einrichtungen des Magistrats der Stadt Wien.

Die im Jahr 2008 zwischen der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft abgeschlossenen und gemeinderätlich genehmigten Liegenschaftsverträge wurden infolge geänderter Schwerpunktsetzungen nicht realisiert und wieder aufgelöst. Die zwischenzeitlich im Jahr 2011 getätigten Verkäufe von einzelnen Bauplätzen führte die Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund im Rahmen ihrer ihr gemäß Statut zuerkannten Kompetenz bei Liegenschaftsveräußerungen durch.

Die im November 2014 - in Umsetzung der Ergebnisse der Mediation Otto Wagner-Spital-Areal (einschließlich Entwicklungsplanungsverfahren) - mit der genannten Bau-trägerin eingegangenen Verträge über Baurechte wurden von der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund ebenfalls eigenverantwortlich abgeschlossen. Ungeachtet dessen ergab die Einschau einen Handlungsbedarf im Vertragsmanagement der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund.

Im Bereich der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund wurden rund um die Verwertungsaktivitäten bezüglich der Liegenschaften im Wirtschaftsareal des Otto Wagner-Spitals externe Gesamtkosten in der Höhe von 10,83 Mio. EUR (exkl. USt) ermittelt. Zum Zeitpunkt der Prüfung standen diesen Gesamtkosten vorläufige Erlöse von 5,98 Mio. EUR gegenüber. Die ursprünglich in die Veräußerung des Wirtschaftsareals gesetzten Erlöserwartungen (im Jahr 2008 rd. 23 Mio. EUR) waren aufgrund der im Betrachtungszeitraum erfolgten Einschränkung der Verwertungsmöglichkeit infolge mehrfach geänderter Schwerpunktsetzungen nicht mehr realisierbar.

Die Prüfung der gebarungsmäßigen Abwicklung des von der ehemaligen Magistratsabteilung 21 A beauftragten Mediationsverfahrens Otto Wagner-Spital-Areal sowie des von der nunmehrigen Magistratsabteilung 21 beauftragten Entwicklungsplanungsverfahrens gab aus vergaberechtlicher Sicht keinen Anlass zur Kritik. Aus der Durchführung dieser beiden Verfahren resultierten externe Kosten von insgesamt rd. 291.300,-- EUR (exkl. USt), die aber auch zum Teil von der genannten Bauträgerin bzw. in weiterer Folge von der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund getragen wurden.

Das in den Jahren 2006/07 abgeschlossene Flächenwidmungsverfahren für das gesamte Gelände der Baumgartner Höhe wurde von der ehemaligen Magistratsabteilung 21 A vorgabenkonform abgewickelt und hatte schon damals eine Rücknahme der baulichen Ausnutzbarkeit zum Ziel. Die durch die jeweils verfahrensführende Magistratsabteilung vorgenommenen Grundabteilungs- bzw. Liegenschaftsteilungsverfahren sowie Baubewilligungsverfahren gaben - mit Ausnahme der Dokumentation der behördlichen Prüftätigkeit durch die Magistratsabteilung 37 - zu keinen Beanstandungen Anlass.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Einleitung.....	13
1.1 Prüfersuchen	13
1.2 Prüfungsablauf und Prüfungsgegenstand.....	13
2. Standortentwicklung	14
2.1 Entwicklungsperspektiven des Jahres 2006.....	15
2.2 Zielplanung 2007	15
2.3 Wiener Spitalskonzept 2030 und Krankenanstaltenplanung.....	17
2.4 Mediationsverfahren (einschließlich Entwicklungsplanung).....	18
2.5 Entwicklungs- und Nachnutzungskonzepte	21
2.6 Feststellungen zur Standortentwicklung	22
3. Flächenwidmungsverfahren.....	23
3.1 Einleitung.....	23
3.2 Flächenwidmung in den Jahren 2005 und 2006	25
3.3 Flächenwidmung ab dem Jahr 2007.....	26
3.3.1 Beschluss des Gemeinderates vom 15. Dezember 2006.....	26
3.3.2 Beschreibung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes	27
3.3.3 Widmungsverfahren.....	28
3.4 Feststellungen	30
4. Liegenschaftstransaktionen der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund ..	31
4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen.....	31
4.1.1 Relevante Bestimmungen des Statuts.....	31
4.1.2 Interne Dienstvorschriften.....	33
4.2 Verträge mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft	35
4.2.1 Vorbereitung der Verträge und Vertragsabschlüsse im Jahr 2008	36
4.2.2 Inhalt des Kaufvertrages und des Vorvertrages.....	38
4.2.3 Nachträge und Fristerstreckungen zu den Verträgen	40
4.2.4 Nichtrealisierung der Verträge und Abschluss von Baurechtsvereinbarungen	41
4.2.5 Vereinbarung über die Nichtrealisierung der Verträge.....	44
4.2.6 Verträge über Baurechte	45

4.2.7 Feststellungen	47
4.3 Verkauf der Bauplätze A5 und A6 im Jahr 2011	52
4.3.1 Vorbereitung des Vertrages und Vertragsabschluss	53
4.3.2 Inhalt des Vertrages.....	55
4.3.3 Umsetzung	56
4.3.4 Feststellungen	57
4.4 Verkauf der Energiezentrale und Betriebsführungsvertrag im Jahr 2011	59
4.4.1 Vorbereitung der Verträge und Vertragsabschluss	59
4.4.2 Inhalt der Verträge	61
4.4.3 Nachtrag zu den Verträgen.....	63
4.4.4 Umsetzung	64
4.4.5 Feststellungen	66
4.5 Vereinbarungen mit einem Verein zur Durchführung von Equotherapie.....	67
4.5.1 Leihvertrag vom Jahr 2005	67
4.5.2 Ergänzungsvereinbarung vom Jahr 2014	68
4.6 Kosten im Zusammenhang mit den Liegenschaftstransaktionen.....	68
4.6.1 Einleitung.....	68
4.6.2 Externe Kosten im Bereich der Generaldirektion der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund.....	69
4.6.3 Externe Kosten im Bereich des Sozialmedizinisches Zentrum Baumgartner Höhe - Otto Wagner-Spital	70
5. Grundabteilungs- bzw. Liegenschaftsteilungsverfahren	73
5.1 Einleitung.....	73
5.2 Grundabteilungsverfahren in den Jahren 2005 bis 2014	74
5.3 Feststellungen	75
6. Bürgerbeteiligung bzw. Bürgermitbestimmung	75
6.1 Allgemeines	76
6.1.1 Instrumente der direkten Demokratie auf Gemeinde- und Bezirksebene	76
6.1.2 Einsatz direktdemokratischer Instrumente.....	78
6.2 Gebarungsmäßige Abwicklung des Mediationsverfahrens (einschließlich Entwicklungsplanung).....	80
6.2.1 Einleitung.....	80

6.2.2 Vormediationsverfahren und Mediationsverfahren	81
6.2.3 Expertinnen- bzw. Expertengremium.....	83
6.2.4 Entwicklungsplanungsverfahren bzw. Testplanungsverfahren	84
6.2.5 Feststellungen	86
7. Baubewilligungsverfahren.....	87
7.1 Grundsätzliches	87
7.2 Errichtung eines Rehabilitationszentrums.....	89
7.3 Pferdehalle	92
7.4 Errichtung eines barrierefreien Zuganges zum ehemaligen Pförtnerhaus	95
7.5 Feststellungen	95
8. Zusammenfassung der Empfehlungen	95

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Zielplanung Sozialmedizinisches Zentrum Baumgartner Höhe - Otto Wagner-Spital	16
Tabelle 1: Kapazitätsplanungen Sozialmedizinisches Zentrum Baumgartner Höhe - Otto Wagner-Spital	18
Abbildung 2: Gelände der Baumgartner Höhe	24
Tabelle 2: Externe Kosten im Bereich der Generaldirektion der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund.....	70
Tabelle 3: Externe Kosten im Bereich des Sozialmedizinisches Zentrum Baumgartner Höhe - Otto Wagner-Spital	71
Tabelle 4: Grundabteilungsverfahren betreffend Otto Wagner-Spital-Areal im Zeitraum der Jahre 2005 bis 2014	74

ANHANG

Beilage 1: Teilungsplanentwurf Wirtschaftsareal aus dem Jahr 2007

Beilage 2: Letztgültiger Teilungsplan Wirtschaftsareal vom November 2014

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB.....	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art.....	Artikel
BO für Wien.....	Bauordnung für Wien
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
B-VG.....	Bundes-Verfassungsgesetz
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.....	circa
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
etc.....	et cetera
EU	Europäische Union
EUR.....	Euro
exkl.	exklusive
FPÖ	Freiheitliche Partei Österreichs
GED.....	Generaldirektion
gem.....	gemäß
Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft.....	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktien- gesellschaft
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
http	Hypertext Transfer Protocol
https.....	Hypertext Transfer Protocol Secure
inkl.	inklusive
KAV	Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund
Kfz	Kraftfahrzeug

Krankenanstaltenverbund.....	Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund
lit.....	litera
lt.....	laut
m	Meter
m ²	Quadratmeter
mbH, m.b.H.	mit beschränkter Haftung
MD-OS.....	Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.....	Nummer
o.a.	oben angeführt
Otto Wagner-Spital	Sozialmedizinisches Zentrum Baumgartner Höhe - Otto Wagner-Spital
Pkt.	Punkt
Pkte.	Punkte
Pkten.	Punkten
rd.	rund
S.....	Seite
s.....	siehe
s.a.....	siehe auch
Slg	Sammlung
Tab.	Tabelle
u.a.	unter anderem
u.zw.	und zwar
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (Organisation der Vereinten Nationen für Erziehung, Wissenschaft und Kultur)
USt	Umsatzsteuer
Wien Energie GmbH.....	WIEN ENERGIE GmbH
WStV	Wiener Stadtverfassung
www.....	World Wide Web
Z	Ziffer

z.B. zum Beispiel

z.T. zum Teil

zzgl. zuzüglich

GLOSSAR

Aufsandungserklärung

Ist die schriftliche Erklärung der Eigentümerin bzw. des Eigentümers, dass sie bzw. er mit der Eintragung (z.B. Einverleibung, Verbücherung) im Grundbuch einverstanden ist. Diese Erklärung wird von der Person abgegeben, deren Recht beschränkt, belastet, aufgehoben oder übertragen werden soll.

Bauland-Gemischtes Baugebiet

Ist eine Widmung für eine Grundfläche gemäß der BO für Wien. Gemischte Baugebiete sind Gebiete, in denen eine Mischung von Wohnungen und solchen Betrieben angestrebt wird, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen.

Bauland-Wohngebiet

Ist eine Widmung für eine Grundfläche gemäß der BO für Wien. In Wohngebieten sind nur Wohngebäude und Bauten zulässig, die religiösen, kulturellen, sozialen oder öffentlichen Zwecken dienen. Betriebe kleineren Umfanges innerhalb von Wohngebäuden sind erlaubt, wenn sichergestellt ist, dass die Wohnbevölkerung nicht durch Emissionen belästigt wird.

Baurecht

Es ist das dingliche, veräußerliche, vererbliche und zeitlich beschränkte Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund zu erstellen oder zu haben. Das Baurecht kann von privaten und juristischen Personen sowie von öffentlich-rechtlichen Körperschaften bestellt werden.

Baurechtszins

Ist die Gegenleistung, die der Baurechtsgeber für die Duldung der Errichtung von Bauwerken auf seinem Grundstück erhält. Er ist ausschließlich für die Nutzung des Grundstückes zu bezahlen und hat mit dem darauf errichteten Gebäude nichts zu tun.

Bauzeitwert

Dieser ermittelt sich aus dem Neubauwert auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag und einem Abschlag, der den Bau- und Erhaltungszustand und das Baualter der Liegenschaftsbebauung berücksichtigt.

Betreutes Wohnen

Damit werden Wohnformen bezeichnet, in denen Menschen Unterstützung finden, die je nach Lebenssituation unterschiedliche Formen der Hilfe benötigen.

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.

Equotherapie

Das ist die Therapie mit Pferden für Kinder und Jugendliche, welche ihnen hilft Selbstvertrauen, Mut und zu sich selbst zu finden.

Fertigstellungsanzeige

Nach der Bauausführung muss die Fertigstellung eines Bauvorhabens der Behörde von der Bauwerberin bzw. vom Bauwerber angezeigt bzw. gemeldet werden.

Grünland-Schutzgebiet Parkschutzgebiet

Ist eine Widmung für eine Grundfläche gemäß der BO für Wien. Parkschutzgebiete sind Flächen, die für Gartenanlagen bestimmt sind. In Parkschutzgebieten dürfen nur die nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässigen Bauwerke errichtet werden.

Grünland-Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel

Ist eine Widmung für eine Grundfläche gemäß der BO für Wien. Der Wald- und Wiesengürtel ist für die Erholung der Stadtbevölkerung bestimmt, in dem nur die nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes zulässigen Bauwerke errichtet werden dürfen.

Leihvertrag

Ein Leihvertrag entsteht, wenn jemandem eine unverbrauchbare Sache zum unentgeltlichen Gebrauch auf eine bestimmte Zeit übergeben wird.

Netto-Grundrissfläche

Ist die Summe der zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Bodenflächen (Fußbodenfläche) aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Schutzzone

In den Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen können gemäß der BO für Wien erhaltungswürdige Gebiete zu Schutzzone erklärt werden.

SMART-Wohnungen

Werden im Rahmen des sozialen Wohnbaues errichtet und verfolgen ein kostengünstiges und intelligent konzipiertes Wohnraumangebot für bestimmte Zielgruppen.

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Verkehrswert

Ist gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Verschmelzung

Ist die Übertragung des gesamten Vermögens einer Rechtsträgerin bzw. eines Rechtsträgers auf eine andere, entweder schon bestehende oder neu zu gründende Rechtsträgerin bzw. einen anderen, entweder schon bestehenden oder neu zu gründenden Rechtsträger im Weg der Gesamtrechtsnachfolge unter Auflösung ohne Abwicklung.

Werklohn

Ist beim Werkvertrag die Vergütung, welcher die Bestellerin bzw. der Besteller der Unternehmerin bzw. dem Unternehmer für die Ausführung des Werks schuldet.

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Prüfersuchens die Flächenwidmungs- und Baubewilligungsverfahren sowie Liegenschaftstransaktionen der Jahre 2005 bis 2014 in Bezug auf das Otto Wagner-Spital-Areal einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Einleitung

1.1 Prüfersuchen

1.1.1 Der Klub der Wiener Freiheitlichen stellte mit Schreiben vom 19. Dezember 2014 ein Ersuchen gem. § 73e Abs 1 WStV, wonach der Stadtrechnungshof Wien betreffend Flächenwidmungs- und Baubewilligungsverfahren sowie Liegenschaftstransaktionen in Bezug auf das Otto Wagner-Spital-Areal eine Gebarungsprüfung durchzuführen hat. Die Prüfbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs 1 WStV festgeschrieben.

Nach einer ausführlichen Begründung und Darstellung von Themenkomplexen wurde der Stadtrechnungshof Wien ersucht zu überprüfen, ob und inwiefern die befassten zuständigen Dienststellen, Behörden und Unternehmen bzw. Unternehmungen der Stadt Wien in den prüfungsgegenständlichen Angelegenheiten die Grundsätze der ziffernmäßigen Richtigkeit, der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verletzt hätten.

1.2 Prüfungsablauf und Prüfungsgegenstand

1.2.1 Der Stadtrechnungshof Wien führte seine Erhebungen im ersten Halbjahr des Jahres 2015 durch, diese erstreckten sich im Wesentlichen auf den Krankenanstaltenverbund als liegenschaftsverwaltende Dienststelle des Otto Wagner-Spital-Areals sowie auf die jeweils verfahrensführenden Magistratsabteilungen 21, 37 und 64. Zur Abrundung des Prüfungsergebnisses wurden im Rahmen der Einschau auch entsprechende

Auskünfte bei den stadteigenen Unternehmen Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft und Wien Energie GmbH (ehemalige Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H) eingeholt. Diese waren u.a. als Vertragspartnerinnen des Krankenanstaltenverbundes in die prüfungsrelevanten Liegenschaftstransaktionen involviert. Schließlich wurden Gespräche zu der gegenständlichen Thematik mit Vertreterinnen bzw. Vertretern der Magistratsabteilung 69 und der - seit dem Jahr 2010 mit der Erstellung von Nachnutzungskonzepten zum Otto Wagner-Spital-Areal beauftragten - WSE Wiener Standortentwicklung GmbH geführt.

1.2.2 Dem Prüfersuchen folgend umfasste der Betrachtungszeitraum die Jahre 2005 bis 2014, wobei immer wieder auch auf aktuelle Entwicklungen eingegangen wurde.

Im Sinn einer gesamthaften Betrachtung wurden im Pkt. 2 überblicksweise jene Vorgaben, Ereignisse und Konzepte dargestellt, die seit dem Jahr 2005 die Entwicklung und Nutzung des Spitalsstandortes Otto Wagner-Spital prägten. Anschließend wurden die prüfungsrelevanten Verfahren und Transaktionen in der Reihenfolge Flächenwidmungsverfahren, Liegenschaftstransaktionen, Grundabteilungsverfahren, Abwicklung des Mediationsverfahrens und Baubewilligungsverfahren abgehandelt. Der Schwerpunkt der Prüfung lag dabei in der Ermittlung und Beurteilung vorgenannter administrativ-rechtlicher Themenstellungen, bei welchen der Magistrat der Stadt Wien entweder als Behörde (hoheitlich) oder als Träger von privaten Rechten und Pflichten (privatrechtlich) tätig war.

Eine vollständige Darstellung und Würdigung der im Zusammenhang mit dem Otto Wagner-Spital-Areal verfolgten unterschiedlichen Ziele der verschiedenen Interessengruppen waren nicht Gegenstand der Prüfung.

2. Standortentwicklung

Nachfolgend werden überblicksweise jene außerhalb der Sphäre der geprüften Einrichtungen liegenden Vorgaben und Entscheidungen dargestellt, die seit dem Jahr 2005 die Entwicklung und Nutzung des Standortes Otto Wagner-Spital prägten. Zudem werden die im Bereich des Krankenanstaltenverbundes als liegenschaftsverwaltende Dienst-

stelle angestellten Überlegungen und Aktivitäten zur Entwicklung und Nachnutzung des Otto Wagner-Spital-Areals beschrieben.

2.1 Entwicklungsperspektiven des Jahres 2006

Im ersten Halbjahr 2006 präsentierten die damals amtsführende Stadträtin der Geschäftsgruppe Gesundheit und Soziales sowie der damals amtsführende Stadtrat der Geschäftsgruppe Stadtentwicklung und Verkehr vor dem Hintergrund einer neuen Flächenwidmung für das Otto Wagner-Spital-Areal Zukunftsperspektiven für diesen Standort. Zur langfristigen Sicherung des Standortes sollte die medizinische und pflegerische Versorgung auf den westlichen Teil des Areals konzentriert und der östliche Bereich zur teilweisen Deckung des hierfür erforderlichen Finanzmittelbedarfes einer anderen Nutzung bzw. Verwertung zugeführt werden.

Im Zuge dessen war u.a. auch eine Übersiedelung von im östlichen Teil befindlichen psychiatrischen Abteilungen an andere Spitalsstandorte vorgesehen, um im Sinn der Psychiatriereform 1979 eine bessere regionale Versorgung innerhalb Wiens zu erreichen. Darüber hinaus sollten die Umsetzung dieser geplanten Maßnahmen und die Errichtung eines neuen Spitalsstandortes im Norden Wiens zu einer Verlagerung des medizinischen Leistungsangebotes aus dem Westen Wiens in die Versorgungsregion *Wien-Nordost* beitragen.

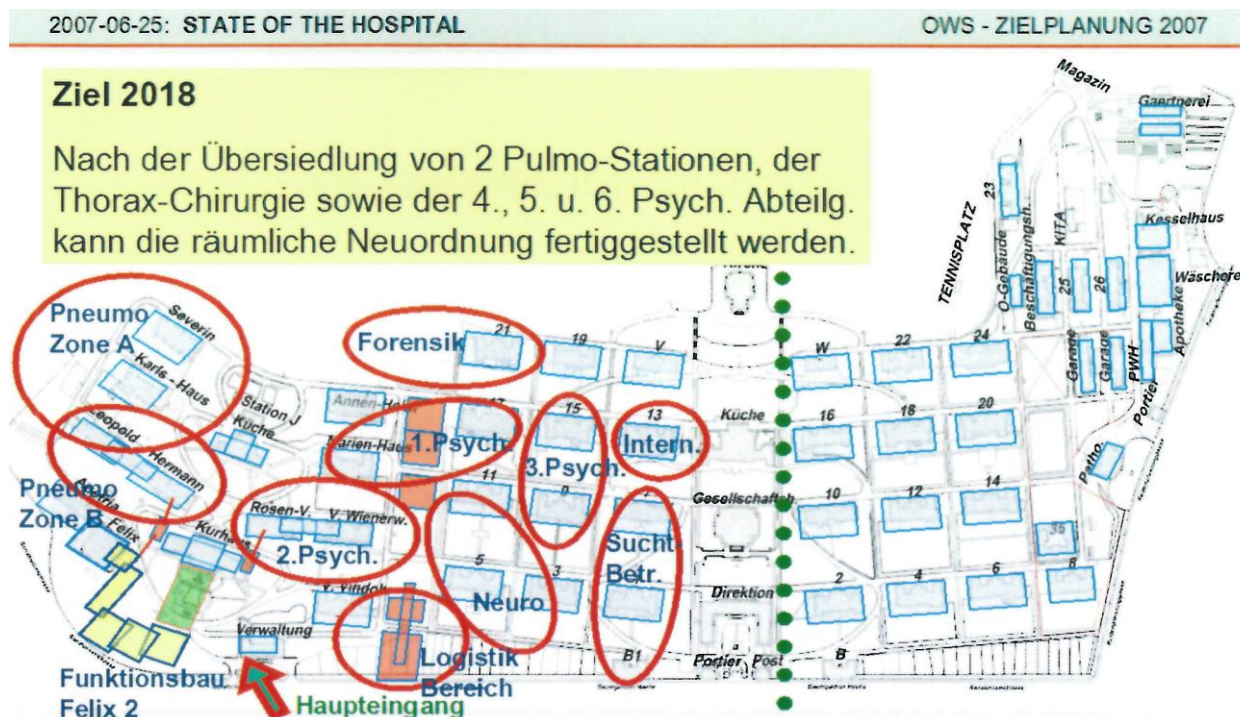
2.2 Zielplanung 2007

2.2.1 Infolge dieser Entwicklungsperspektiven und des im Dezember 2006 beschlossenen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wurde im Jahr 2007 die bis dahin für das Otto Wagner-Spital geltende Zielplanung durch die dortige Kollegiale Führung in Kooperation mit einem externen Architekten überarbeitet. Wie dem *Zielplan-Manual* vom September 2007 zu entnehmen ist, sah die vorgenommene Planung als gemeinsames Ziel den langfristigen Weiterbestand des *Gesundheitsstandortes Baumgartner Höhe* vor.

Im Hinblick auf geänderte Vorgaben beinhaltete diese Zielplanung (mit Planungshorizont 2018) eine Verkleinerung des bestehenden Spitals. Im Zusammenhang damit war

eine örtliche Konzentration sämtlicher medizinischer Leistungsbereiche der Krankenanstalt auf dem westlich gelegenen Teil des Areals des Otto Wagner-Spitals vorgesehen. Zur Deckung des im Zuge der Absiedelung des östlichen Areals entstehenden Raumbedarfes und zur Unterbringung der zentralen, diagnostischen sowie intensivmedizinischen Bereiche (einschließlich Ver- und Entsorgungsbereiche) war die Errichtung eines modernen Neubaus auf dem westlich gelegenen Areal geplant.

Abbildung 1: Zielplanung Sozialmedizinisches Zentrum Baumgartner Höhe - Otto Wagner-Spital



Quelle: Zielplan-Manual 2007, Krankenanstaltenverbund

Die Anpassung der Leistungsstruktur im Otto Wagner-Spital umfasste u.a die Übersiedelung von zwei Pulmologischen Stationen, der Thorax-Chirurgie sowie der 4. Psychiatrischen Abteilung in das im 21. Wiener Gemeindebezirk geplante Krankenhaus Nord. Darüber hinaus sollten die 5. Psychiatrische Abteilung in die Krankenanstalt Rudolfstiftung und die 6. Psychiatrische Abteilung in das Krankenhaus Hietzing verlegt werden.

2.2.2 Für das östliche Areal sah diese Zielplanung im Sinn des *Gesundheitsstandortes Baumgartner Höhe* eine den akutmedizinischen Spitalsbereich ergänzende Nachnut-

zung vor. Auf den nach der Absiedelung frei werdenden Flächen war u.a. die Errichtung von Rehabilitations- und Präventionseinrichtungen geplant. Die einzelnen Entwicklungsschritte sollten in Kooperation mit den künftigen, privaten Nutzerinnen bzw. Nutzern des Areals erfolgen, wobei eine nachhaltige und zusammenhängende Entwicklung des östlichen Areals zu einem Gesundheits- und Vitalzentrum angestrebt wurde.

Zur Finanzierung der Kosten der geplanten Umgestaltung sollte u.a. ein Teil des östlichen Areals verkauft werden. Andere Einnahmen sollten durch die Bewirtschaftung dieses Areals lukriert und durch die Schaffung von adäquateren Strukturen geringere Gebäudebewirtschaftungskosten erzielt werden. Im Übrigen wurde in der Zielplanung festgehalten, dass die einzelnen Realisierungsetappen insbesondere von der Fertigstellung des neu zu errichtenden Krankenhauses Nord abhängen würden und bei Verzögerungen die geplanten Maßnahmen auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden müssten.

2.2.3 An dieser Stelle war anzumerken, dass einrichtungs- bzw. standortbezogene Zielplanungen im Bereich des Krankenanstaltenverbundes ab Mitte der 1990er-Jahre bis Ende des Jahres 2009 erstellt wurden und diese regelmäßig an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen waren. Bei der zuvor dargelegten Zielplanung 2007 handelte es sich um die letzte derartige Planung für den Standort Otto Wagner-Spital, welche jedoch wegen geänderter und neuer Schwerpunktsetzungen nicht mehr weiterverfolgt wurde.

2.3 Wiener Spitalskonzept 2030 und Krankenanstaltenplanung

2.3.1 Im ersten Quartal des Jahres 2011 sah das von der amtsführenden Stadträtin der Geschäftsgruppe Gesundheit und Soziales vorgelegte Wiener Spitalskonzept 2030 erneut Veränderungen für das Otto Wagner-Spital vor. Demgemäß sollte das Otto Wagner-Spital aufgrund seiner örtlichen Nähe zum Wilhelminenspital mit diesem gemeinsam als eine von sieben zentralen Spitalsorganisationen geführt werden. An den geplanten Übersiedelungen von stationären Leistungsbereichen in das neu zu errichtende Krankenhaus Nord sowie zur Fortsetzung der Psychiatriereform 1979 wurde festgehal-

ten. Somit sollte auch nach dieser Gesundheitsstrategie der Anstaltsbetrieb des Otto Wagner-Spitals auf den westlichen Teil des Areals konzentriert werden.

Bis zum formellen Beschluss des Wiener Spitalskonzeptes 2030 im Juni 2012 durch die Wiener Gesundheitsplattform als Teil des Regionalen Strukturplanes Wien (mit Planungshorizont 2020) änderte sich die Entwicklungsperspektive des Otto Wagner-Spitals neuerlich. Zwischenzeitlich hatte sich nämlich die Stadt Wien aus wirtschaftlichen Überlegungen für eine Absiedelung aller auf diesem Standort betriebenen medizinischen Einrichtungen entschieden. Als Folge dieser Entscheidung dehnte sich die zu klärende Nachnutzung auf das gesamte Spitalsgelände des Otto Wagner-Spitals aus.

2.3.2 Die Kapazitätsplanungen in Bezug auf das Otto Wagner-Spital stellten sich in den Jahren 2005 bis 2014 gemäß den von der Wiener Landesregierung mittels Verordnung erlassenen Wiener Krankenanstaltenplänen wie folgt dar:

Tabelle 1: Kapazitätsplanungen Sozialmedizinisches Zentrum Baumgartner Höhe - Otto Wagner-Spital

Wiener Krankenanstaltenplan 2003	PLAN Betten 2005 systemisiert	1.195
Wiener Krankenanstaltenplan 2006	PLAN Betten 2006 systemisiert	1.165
Wiener Krankenanstaltenplan 2010	PLAN Betten 2015 systemisiert	705
Wiener Krankenanstaltenplan 2013	PLAN Betten 2020 systemisiert	-

Quelle: Wiener Krankenanstaltenpläne, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Wie aus der Tab. 1 ersichtlich ist, fanden die im Betrachtungszeitraum verfolgten Standortüberlegungen in den jeweiligen Kapazitätsplanungen ihre Berücksichtigung, wobei die endgültige Schließung des Otto Wagner-Spitals im Rahmen des Wiener Krankenanstaltenplanes 2013 (mit Planungshorizont 2020) abgebildet wurde. Ergänzend war anzumerken, dass seit dem erstmaligen Beschluss des Regionalen Strukturplanes Gesundheit Wien im November 2009 die jeweilige darin enthaltene Planung hinsichtlich des akutstationären Bereiches als Wiener Krankenanstaltenplan kundgemacht wurde.

2.4 Mediationsverfahren (einschließlich Entwicklungsplanung)

2.4.1 Infolge von Widerständen der Bevölkerung gegen - in sogenannten Masterplänen skizzierte - Bebauungsvarianten im östlichen Teil des Otto Wagner-Spitals wurde im

Oktober 2011 ein geplantes Projekt der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft gestoppt und die Anzahl der auf dem Areal geplanten Wohnungen reduziert. Die weitere Vorgehensweise sollte mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft sowie Vertreterinnen bzw. Vertretern der *Bürgerinitiativen* abgestimmt werden, um gemeinsam mit allen Beteiligten Lösungsmöglichkeiten für eine künftige Nutzung des östlichen Areals zu erarbeiten. Auf Ersuchen der Vizebürgermeisterin und amtsführenden Stadträtin der Geschäftsgruppe Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung erfolgte im Zeitraum Februar 2012 bis April 2013 ein aus drei Phasen bestehendes Mediationsverfahren: Vormediation, Hauptmediation und Nachmediation (s. dazu Pkt. 6).

Wie aus dem Abschlussdokument zur *Mediation Otto-Wagner-Areal* vom Mai 2013 hervorgeht, umfassten die Ergebnisse der Mediation neben der Mediationsvereinbarung (Ergebnis der Hauptmediation) neun zentrale Empfehlungen des im Rahmen der Nachmediation eingesetzten Expertinnen- bzw. Expertengremiums. Demnach sollte u.a. der Ostteil in einem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Gesamtareal betrachtet werden. Das Gesamtareal des Otto Wagner-Spitals sollte im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben, wobei zeitlich begrenzte Nutzungsrechte (z.B. im Baurecht) auf Basis genauer Gestaltungsrichtlinien vergeben werden könnten. Ebenso sollten in Abhängigkeit der Absiedelungspläne Nachnutzungsszenarien entwickelt und kontinuierlich umgesetzt werden. Im Übrigen sollte ein Testplanungsverfahren unter Teilnahme von ausgewählten, qualifizierten Architektinnen bzw. Architekten im diskursiven Verfahren gemeinsam mit dem Expertinnen- bzw. Expertengremium des Otto Wagner-Spitals stattfinden, um potenzielle Baufelder und deren Gestaltung im östlichen Areal auszuloten (s. <http://www.ows-mediation.at>).

2.4.2 Die Ergebnisse des im Juni 2013 unter Beteiligung von sechs Architektinnen- bzw. Architektenteams begonnenen Testplanungsverfahrens - später auch als Entwicklungsplanungsverfahren bezeichnet - mündeten im Schlussbericht *Entwicklungsplanung Otto-Wagner-Spital Ost-Areal* vom November 2013.

Darin wurde vom Expertinnen- bzw. Expertengremium zusammenfassend festgehalten, dass mit der vorgeschlagenen baulichen und gestalterischen Arrondierung (Abrundung) des Ost-Areals eine genügend große Flexibilität für die langfristige Bespielung des Gesamtareals geschaffen werde. Zudem wäre die nunmehr vorgeschlagene Bebauung (z.B. elf Baufelder mit etwa 160 Wohneinheiten) minimal und punktuell und zielt auf die bestmögliche Verträglichkeit mit dem bestehenden denkmalgeschützten Ensemble ab. Im Übrigen würde sie eine eklatante Reduktion gegenüber der ursprünglich projektierten Bebauung bedeuten. Zusätzlich könnten durch Umnutzung der denkmalgeschützten Wirtschaftsgebäude ca. 100 Wohneinheiten realisiert werden.

Außerdem wurde im Schlussbericht u.a. ausgeführt, dass aufgrund des nach wie vor fehlenden Nachnutzungskonzeptes im Zuge der Entwicklungsplanung Wohnstrukturen mit Hauptaugenmerk auf Sonderwohnformen wie betreutes Wohnen oder Wohngruppen untersucht wurden, um für alle Nachnutzungseventualitäten gerüstet zu sein. Schließlich sollte nach Ansicht des Gremiums auf Basis des nun vorliegenden Konzeptes die Widmung des Gesamtareals angepasst werden.

2.4.3 Im Rahmen einer ein Jahr später abgehaltenen Pressekonferenz der amtsführenden Stadträtin der Geschäftsgruppe Gesundheit und Soziales sowie der Vizebürgermeisterin und amtsführenden Stadträtin der Geschäftsgruppe Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung und BürgerInnenbeteiligung wurden die nächsten Schritte im Zusammenhang mit dem Otto Wagner-Spital-Areal präsentiert. In Umsetzung der Ergebnisse der Mediation und des Entwicklungsplanungsverfahrens wurden insbesondere nachfolgende Festlegungen getroffen:

- Das Otto Wagner-Spital-Areal bleibt im Eigentum der Stadt Wien (Vergabe von zeitlich begrenzten Nutzungsrechten);
- die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, ein Tochterunternehmen der Wien Holding GmbH, wird mit der Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Areal beauftragt;
- die Flächenwidmung des Otto-Wagner-Areals soll an die neuen Anforderungen angepasst werden;

- am Wirtschaftsareal sollen von der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft im Rahmen des sozialen Wohnbaues zehn neue Pavillons mit 140 Wohneinheiten - mit Schwerpunkt betreutes Wohnen - errichtet werden;
- die im Jahr 2013 in Betrieb genommene orthopädische Rehaklinik Wien Baumgarten soll adaptiert und durch eine neurologische Rehabilitation ergänzt werden.

2.5 Entwicklungs- und Nachnutzungskonzepte

2.5.1 Der Krankenanstaltenverbund beauftragte bereits im zweiten Halbjahr 2010 die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH, im Rahmen eines mehrjährigen Projektes ein Nutzungs- und Verkehrskonzept zu entwickeln. Damit sollte das Otto Wagner-Spital-Areal mit den unter Denkmalschutz stehenden Pavillons östlich der zentralen Achse einer zweckmäßigen Verwertung zugeführt werden. Weitere Aufgaben der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH waren u.a. die Vertretung der Interessen des Krankenanstaltenverbundes gegenüber den neuen und künftigen Anrainerinnen bzw. Anrainern des Otto Wagner-Spitals. Ebenso oblag ihr die Herstellung eines Grundkonsenses mit allen beteiligten Akteurinnen bzw. Akteuren über die Entwicklung der Liegenschaft sowie die Öffentlichkeitsarbeit gegenüber der Bevölkerung. Darüber hinaus sollten auch potenzielle Synergien mit dem Otto Wagner-Spital erkannt und komplementäre Ergänzungseinrichtungen vorgeschlagen werden, da zum damaligen Zeitpunkt noch der Verbleib von medizinischen Einrichtungen im westlichen Teilgebiet beabsichtigt war. Schließlich war zu berücksichtigen, dass große Teile des Wirtschaftsareals bereits vom Krankenanstaltenverbund im Jahr 2008 einer Vorverwertung (Liegenschaftsverkauf an die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft) zugeführt worden waren.

Wie dem Schlussbericht der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vom Juni 2013 zu entnehmen ist, führten sowohl die zwischenzeitliche Entscheidung zur kompletten Schließung des Otto Wagner-Spitals als auch die Durchführung des Mediationsverfahrens zu geänderten Rahmenbedingungen. Dies erforderte Anpassungen der ursprünglich vereinbarten Vertragsinhalte. So waren die Betrachtung der Zukunftsperspektiven auf das gesamte Otto Wagner-Spital-Areal zu erweitern sowie die Ergebnisse der Mediation zu berücksichtigen. Dadurch waren die bis Ende des Jahres 2011 angestellten

Nachnutzungsüberlegungen und Konzepte der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH für das östliche Areal zu überarbeiten.

2.5.2 Vor dem Hintergrund der im November 2014 getroffenen politischen Festlegungen wurde die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH im vierten Quartal des Jahres 2014 vom Krankenanstaltenverbund abermals mit der Erstellung eines räumlichen und zeitlichen Entwicklungs- und Nachnutzungskonzeptes beauftragt. Diesmal wurde das gesamte Otto Wagner-Spital-Areal - ausgenommen die bereits vorverwerteten Flächen im Wirtschaftsareal - als Projektgebiet definiert. Laut Werkvertrag sollte auf die Besonderheiten der Baulichkeiten hinsichtlich des Denkmalschutzes, das öffentliche Interesse sowie auf die Ergebnisse der Mediation und des Entwicklungsplanungsverfahrens Rücksicht genommen werden. Der vertraglich vereinbarte Leistungszeitraum war von Oktober 2014 bis Ende des Jahres 2016 fixiert. Hinsichtlich der Nachnutzung des Areals wurde vertraglich vereinbart, dass diese von der Umsetzung des Krankenanstaltenkonzeptes abhängig ist und voraussichtlich bis Ende des Jahres 2025 abgeschlossen sein wird.

2.6 Feststellungen zur Standortentwicklung

Sowohl die Entwicklung des Spitalsstandortes Otto Wagner-Spital als auch die diesbezüglichen Verwertungsaktivitäten in den Jahren 2005 bis 2014 waren infolge mehrfach geänderter politischer Schwerpunktsetzungen einem Wandel unterworfen. Lag zu Beginn des Betrachtungszeitraumes der Fokus noch auf den Erhalt des Spitalsstandortes im westlichen Teil des Areals bei gleichzeitiger Verwertung des östlichen Bereiches zur Lukrierung von Veräußerungserlösen, wurde im Jahr 2011 die gänzliche Absiedelung und Schließung des Otto Wagner-Spitals festgelegt. Zudem führte die im Jahr 2013 getroffene Entscheidung, den Empfehlungen des Expertinnen- bzw. Expertengremiums sowie den Ergebnissen des Entwicklungsplanungsverfahrens zu folgen, zu einer Neuausrichtung der Verwertung und Bebaubarkeit des Wirtschaftsareals. Dies bedeutete eine Einschränkung der wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeit zugunsten anderer Zielsetzungen und erforderte eine Anpassung der im Jahr 2008 getätigten Liegenschaftstransaktionen mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft.

Ebenso waren bei der im Jahr 2010 erfolgten Beauftragung der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH durch den Krankenanstaltenverbund zur Erstellung eines Nutzungs- und Verkehrskonzeptes für den östlichen Teil des Otto Wagner-Spital-Areals infolge der zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen Vertrags- und Leistungsanpassungen erforderlich. Ein das gesamte Areal des Otto Wagner-Spitals betreffendes Nachnutzungskonzept wurde vom Krankenanstaltenverbund als grundverwaltende Dienststelle Ende des Jahres 2014 an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH in Auftrag gegeben. Dieses war zum Zeitpunkt der Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in Ausarbeitung.

3. Flächenwidmungsverfahren

Zur Thematik Flächenwidmung wird im Prüfersuchen u.a. Folgendes ausgeführt:

"Die Vorgänge um die Flächenwidmungsverfahren, Baubewilligungsverfahren und verschiedene Liegenschaftstransaktionen in Bezug auf das Otto-Wagner-Spital-Areal steht seit mehr als 10 Jahren in der öffentlichen Kritik durch Bürgerinnen und Bürger sowie durch Bürgerinitiativen, namentlich genannt die 'Initiative Steinhof' (www.steinhof-erhalten.at), die auch von vielen Medien mitgetragen wurde und wird."

Damit im Zusammenhang wird im Prüfersuchen dargestellt:

"Nach der Beschlussfassung für eine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Verbindung mit der einstimmig beschlossenen Resolution für die 'Erhaltung des historischen Ensembles des Otto-Wagner-Spitals mit gleichzeitiger Modernisierung des Spitalbereiches' in der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2006 schien der Öffentlichkeit die Gefahr einer Verbauung des Otto-Wagner-Spital-Areals beseitigt."

3.1 Einleitung

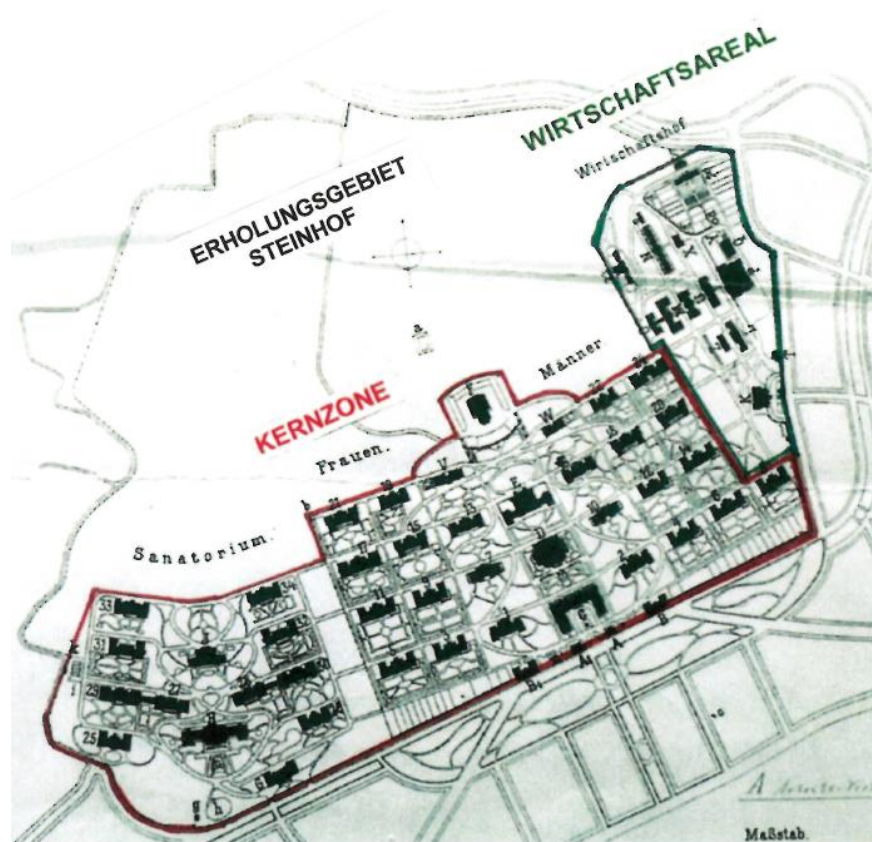
3.1.1 Die Magistratsabteilung 21 war lt. Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien u.a. für die Einleitung und Durchführung des Verfahrens zur Änderung oder Neufassung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nach der BO für Wien zuständig. Bis zum 31. Dezember 2012 war sie auf die Magistratsabteilungen 21 A und 21 B aufgeteilt, welche sich örtlich durch die Zuteilung der zentralen und westlichen Bezirke Wiens und der südlichen und nordöstlichen Bezirke Wiens unterschieden.

Gemäß der BO für Wien dienten die im Verordnungsweg erlassenen Flächenwidmungspläne und Bebauungspläne der geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes. Die Vollziehung der örtlichen Raumplanung fiel in den eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde und oblag in Wien dem Magistrat als Behörde.

3.1.2 Das Gelände der Baumgartner Höhe konnte grundsätzlich in drei Zonen unterteilt werden:

- In die Kernzone, das eigentliche Spitalsareal des Otto Wagner-Spitals mit den Pavillons und der Leopoldkirche an der Sanatoriumstraße und Baumgartner Höhe,
- in das östlich davon an der Reizenpfenninggasse gelegene Wirtschaftsareal sowie
- in das nördlich an die Spitalsanlagen der Kernzone angrenzende Erholungsgebiet Steinhof.

Abbildung 2: Gelände der Baumgartner Höhe



Quelle: Foto Schlussbericht der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH vom 30. Juni 2013, bearbeitet durch den Stadtrechnungshof Wien

3.1.3 Das gegenständliche Prüfersuchen behandelte den Bereich des Wirtschaftsareals, das im Zuge der im Pkt. 4 dargestellten Liegenschaftstransaktionen bereits einer teilweisen Umnutzung zugeführt wurde. Der Gebäudebestand im Wirtschaftsareal umfasste zum Zeitpunkt der Einschau insbesondere folgende Objekte: Die ehemalige Prosektur mit der Memento Mori Kapelle, das Heizwerk bzw. die Energiezentrale, das Wäschereigebäude, den Kindergarten, das Materiallager, das Gärtnereigebäude, das Beschäftigungshaus sowie die Pavillons 23, 25, 26 und 35. Im Betrachtungszeitraum neu errichtet wurden die Rehaklinik Wien Baumgarten sowie eine Reithalle, wobei es infolge der Errichtung der Rehaklinik zum Abriss einiger Gebäude (z.B. Apotheke, Personalwohnhaus, Garagen) kam.

Das Plangebiet und somit die Antragsverfahren für die in den Jahren 2005 bis 2014 gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungspläne bezogen sich jeweils auf das gesamte Gelände der Baumgartner Höhe. Es werden daher nachfolgend auch die wesentlichen Bestimmungen für das gesamte Gelände dargestellt.

3.2 Flächenwidmung in den Jahren 2005 und 2006

3.2.1 Im Juni 1980 hatte der Gemeinderat mit dem Plandokument 5611 einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das Gelände der Baumgartner Höhe und somit für das Otto Wagner-Areal beschlossen. Im Wesentlichen waren die Kernzone, das Wirtschaftsareal und das Erholungsgebiet Steinhof als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Eine Unterscheidung der Areale lag allerdings in der Bebaubarkeit vor. In der Kernzone und im Wirtschaftsareal (ausgenommen die Gärtnerei mit 12 m) war eine Gebäudehöhe von 16 m zulässig. Für das Erholungsgebiet war eine Gebäudehöhe von maximal 7,50 m bzw. 9 m ausgewiesen. Die Kernzone und das Wirtschaftsareal waren darüber hinaus als Grundfläche für öffentliche Zwecke bestimmt, nicht jedoch das Erholungsgebiet Steinhof.

Der Vorlagebericht der ehemaligen Magistratsabteilung 21 an den Gemeinderat legte die städtebaulichen Ziele dar, die mit dem Widmungsentwurf erreicht werden sollten.

Das Erholungsgebiet Steinhof sollte demnach zur Gänze für Wohnzwecke samt der dafür notwendigen Infrastruktur bebaut werden.

Rund eineinhalb Jahre später, im Oktober 1981 beschloss der Gemeinderat die Errichtung einer städtischen Wohnhausanlage mit 855 Wohnungen auf dem Areal des Erholungsgebietes Steinhof, wobei zuvor eine Volksbefragung durchgeführt werden sollte. In der noch im gleichen Jahr durchgeführten Volksbefragung sprach sich jedoch die Mehrheit gegen das Wohnbauprojekt aus. Dieses Ergebnis veranlasste die ehemalige Magistratsabteilung 21 dazu, für das Erholungsgebiet Steinhof eine Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes auf die Widmung Grünland-Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel vorzuschlagen. Infolge der Antragstellung durch die ehemalige Magistratsabteilung 21 beschloss der Gemeinderat mit dem Plandokument 5611R diese Abänderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes.

3.2.2 Der Verfassungsgerichtshof hatte mit seinem Erkenntnis vom 2. März 1995, Slg 14.041, den § 1 der BO für Wien als verfassungswidrig erkannt und die aufgrund dieser Vorschrift erlassenen Plandokumente mangels gesetzlicher Grundlage aufgehoben. Vor diesem Hintergrund wurde durch Verordnung des Stadtsenates vom 21. Juli 1996 die mit 31. August 2006 befristete Gültigkeit der Plandokumente 5611 und 5611R als Flächenwidmungs- und Bebauungspläne festgestellt. Da bis zum 31. August 2006 kein Antrag für einen neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan an den Gemeinderat gestellt wurde, existierte seit dem 1. September 2006 kein Flächenwidmungs- und Bebauungsplan für das Plangebiet der Baumgartner Höhe. Es lag ab diesem Zeitpunkt eine Bausperre gem. § 8 Abs 1 der BO für Wien vor.

3.3 Flächenwidmung ab dem Jahr 2007

3.3.1 Beschluss des Gemeinderates vom 15. Dezember 2006

Mit Gemeinderatsbeschluss des Plandokumentes 7572 vom 15. Dezember 2006 erfolgte eine Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für das gesamte Gelände der Baumgartner Höhe. Das Plandokument wurde am 11. Jänner 2007 im Amtsblatt der Stadt Wien kundgemacht und damit rechtsgültig. Dieser Flächenwid-

mungs- und Bebauungsplan stellte die bis zum Ende der Einschau gültige Rechtslage dar.

3.3.2 Beschreibung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes

3.3.2.1 Das Plandokument 7572 bezog sich im Wesentlichen auf dasselbe Areal wie die Plandokumente 5611 und 5611R. Im Plangebiet wurde das Grünland nördlich der Kernzone erweitert und differenziert als Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel oder Parkschutzgebiet ausgewiesen. Die im Wirtschaftsareal gelegene Gärtnerei wurde nunmehr ebenfalls dem Grünland zugeordnet und als Parkschutzgebiet gewidmet.

Die Kernzone wurde in Fortführung der ehemaligen Rechtslage als Bauland Wohngebiet belassen, wobei die Gebäudehöhe von maximal 16 m nur mehr für die bestehenden Pavillons vorgesehen war. Für die Flächen zwischen den Pavillons wurde die Bauklasse I und somit eine Gebäudehöhe von maximal 9 m ausgewiesen, wobei die bauliche Ausnutzbarkeit auf 5 % der Grundfläche beschränkt wurde. Das gesamte Areal der Kernzone wurde zusätzlich als Schutzzone festgesetzt.

3.3.2.2 Im Wirtschaftsareal wurde für die Fläche der Gärtnerei, in der nunmehr auch die Reithalle liegt, die Widmung Grünland-Parkschutzgebiet festgesetzt. Gleichzeitig wurde die Bebaubarkeit auf 40 % der Grundfläche beschränkt, wobei die Gebäudehöhe inkl. Dachkonstruktion maximal 14 m betragen darf. Als zulässige Nutzung der Gebäude wurde jene für Bauland-Wohngebiet bestimmt.

Die weiteren Flächen des Wirtschaftsareals wurden als Bauland-Wohngebiet gewidmet, die bis zu 40 % der Fläche mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m bebaubar sind. Davon ausgenommen sind die Bauflächen mit dem Heizwerk bzw. der Energiezentrale und des Wäschereigebäudes, die als Bauland-Gemischtes Baugebiet ausgewiesen wurden und vollflächig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16 m bebaubar sind. Die Fläche der ehemaligen Prosektur mit der Memento Mori Kapelle sowie die angrenzenden Flächen bis zur Kernzone und der neu errichteten Rehaklinik Wien Baumgarten wurden als Schutzzone ausgewiesen. Ebenfalls wurden die Pavillons 23, 25 und 26

sowie das Beschäftigungshaus und das Wäschereigebäude in die Schutzzone aufgenommen.

3.3.3 Widmungsverfahren

3.3.3.1 Das Verfahren zur Antragstellung an den Gemeinderat zwecks Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfolgte durch die ehemalige Magistratsabteilung 21 A, wobei das Widmungsverfahren im November 2003 magistratsintern begonnen wurde. Maßgebliche Vorgaben für die Durchführung des Verfahrens waren die Bestimmungen der BO für Wien sowie magistratsinterne Regelungen. Bei den Letztgenannten handelte es sich um den Erlass des Magistratsdirektors vom 25. April 2002 betreffend *Durchführung des Verfahrens bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne* sowie um die abteilungsinterne *Leitlinie für die Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens bei Festsetzung und Abänderung der Flächenwidmungspläne und der Bebauungspläne* vom 13. Juni 2002.

Den vom Stadtrechnungshof Wien eingesehenen Akten der ehemaligen Magistratsabteilung 21 A lag keine Darlegung eines faktischen Anlasses über die Aufnahme des Verfahrens bei. Zu betonen war jedoch, dass allein aufgrund der bestehenden Bausperre die Notwendigkeit zur Erarbeitung eines neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes zur geordneten und nachhaltigen Gestaltung und Entwicklung des Stadtgebietes gegeben war.

In ihrem Motivenbericht erörterte die ehemalige Magistratsabteilung 21 A die vorliegenden wichtigen Rücksichten, die für eine Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sprachen. Zum einen betrafen diese die zum damaligen Zeitpunkt laufende umfassende Generalsanierung des Sozialmedizinischen Zentrums Baumgartner Höhe und der Jugendstilkirche von Otto Wagner. Ferner war die im Plandokument 5611 erfolgte Ausweisung der Grundfläche für öffentliche Zwecke aufgrund einer Bauordnungsnovelle insofern zeitlich beschränkt, als die Wirkung dieser Auszeichnung auf eine Dauer von zwölf Jahren festgelegt wurde. Die ehemalige Magistratsabteilung 21 A sah daher aufgrund der bestehenden Bestimmungen die langfristige Sicherung der Spitalsnutzung als nicht mehr gegeben an. Zum anderen lag für die ehemalige

Magistratsabteilung 21 A aufgrund der erfolgten Stadtentwicklung, u.zw. insbesondere die Eröffnung der Linie U3 bis Ottakring und die verstärkte Wohnbautätigkeit im Umfeld des Plangebietes, eine erhöhte Bedeutung der Naherholungsfunktion des Erholungsgebietes Steinhof vor.

3.3.3.2 Der Ablauf des magistratsinternen Teiles des Verfahrens gliederte sich entsprechend den Vorgaben der erwähnten internen Leitlinie in den im November 2003 erstellten Entwurf eines Konzeptes, dessen Abstimmung mit den maßgeblichen Dienststellen sowie in den darauf aufbauenden Vorentwurf und dem dazugehörigen Abstimmungsverfahren. Der Vorentwurf wurde entsprechend der abteilungsinternen Leitlinie den Klubs der im Gemeinderat und den in der Bezirksvertretung des 14. Wiener Gemeindebezirkes vertretenen Parteien sowie der Bezirksvorsteherin für den 14. Wiener Gemeindebezirk und ihrer Stellvertretung zur Kenntnis gebracht.

Als Ergebnis dieses internen Verfahrens wurde im März 2006 der erste Entwurf des künftigen Flächenwidmungs- und Bbauungsplanes fertiggestellt. Die ehemalige Magistratsabteilung 21 A begründete die unüblich lange Dauer des magistratsinternen Verfahrens von über zwei Jahren mit der Zieldiskussion über mögliche Nutzungsänderungen im Spitalsareal. Erst nach Klärung, dass seitens des Krankenanstaltenverbundes keine wesentlichen Nutzungsänderungen beabsichtigt waren, kam es zu einer Weiterführung des Verfahrens.

In weiterer Folge wurde dieser Entwurf im April 2006 dem Fachbeirat für Stadtplanung und Stadtgestaltung vorgelegt und von diesem mit inhaltlichen Anregungen zur Kenntnis genommen. Nach Behandlung und Adaptierung als Konsequenz der Anregungen des Fachbeirates für Stadtplanung und Stadtgestaltung wurde der Entwurf vom 1. Juni bis 20. Juli 2006 zur öffentlichen Einsicht aufgelegt. Die öffentliche Auflage war entsprechend den gesetzlichen Erfordernissen u.a. im Amtsblatt der Stadt Wien im Mai 2006 kundgemacht worden; ebenso erfolgte eine Information der Bevölkerung im Plangebiet sowie der angrenzenden Nachbarschaft durch die Verteilung eines Informationsblattes. Ebenfalls im Mai wurde der Entwurf der Bezirksvertretung für den 14. Wiener Gemeindebezirk zur Beschlussfassung übermittelt.

Die ehemalige Magistratsabteilung 21 A verfasste im November 2006 einen Bericht, in dem sie die eingelangten Stellungnahmen, auch der öffentlichen Interessenvertretungen, detailliert aufnahm und ihre Erwägungen einer Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung der einzelnen Stellungnahmen darlegte. Auch über die gemeinsam mit der mehrheitlichen Zustimmung durch die Bezirksvertretung für den 14. Wiener Gemeindebezirk abgegebene Stellungnahme wurde ein Bericht verfasst und deren Berücksichtigung empfohlen.

Nach Beschluss des Gemeinderatsausschusses Stadtentwicklung und Verkehr im November 2006 erfolgte die Vorlage an den Gemeinderat.

Noch vor Beschluss des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes hatte der Gemeinderat einstimmig einen Resolutionsantrag angenommen. Dieser beinhaltete als Bekenntnis zum nachhaltigen Schutz der *Steinhofgründe* eine Befürwortung der Unterschutzstellung und Vergrößerung der *Steinhofgründe* durch die Widmung Schutzgebiet Wald- und Wiesengürtel und die Ablehnung einer Verbauung jener Teile des Spitalareals, welche im Landschaftsschutzgebiet liegen. Der von der damaligen Magistratsabteilung 21 A zur Beschlussfassung vorgelegte Entwurf des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes, Plandokument 7572 entsprach diesem Resolutionsantrag.

3.4 Feststellungen

3.4.1 Zusammenfassend stellte der Stadtrechnungshof Wien eine vorgabekonforme und daher ordnungsgemäße Abwicklung des prüfungsgegenständlichen Widmungsverfahrens durch die ehemalige Magistratsabteilung 21 A fest. Mit dem nunmehr gültigen Plandokument 7572 erfolgten gegenüber dem vorangegangenen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan eine deutliche Erweiterung des Grünlandes zulasten der Baulandflächen, ein bestandsorientierter Ausweis der Bebauungsbestimmungen und die Festsetzung einer Schutzzone für die gesamte Kernzone sowie für Teile des Wirtschaftsareals.

Innerhalb des prüfungsgegenständlichen Wirtschaftsareals wurden die Teilbereiche um das Heizwerk bzw. die Energiezentrale und des Wäschereigebäudes anstatt als Wohngebiet als Gemischtes Baugebiet ausgewiesen. Die Flächen um die Gärtnerei wurden nicht mehr als Bauland-Wohngebiet, sondern als Grünland-Schutzgebiet Parkschutzgebiet gewidmet.

Der Stadtrechnungshof Wien merkte an, dass der im Jänner 2007 kundgemachte Flächenwidmungs- und Bebauungsplan somit die Wirtschaftlichkeit im Hinblick auf eine Verwertung der Flächen des Wirtschaftsareals minderte. Dies deshalb, da Teilbereiche als Grünland ausgewiesen wurden und die bauliche Ausnutzbarkeit mit nunmehr maximal 40 % der Fläche deutlich reduziert war.

3.4.2 Zum Zeitpunkt der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien arbeitete die Magistratsabteilung 21 an einem neuen Entwurf eines Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes für das Otto Wagner-Spital-Areal. Die grundsätzliche Intention sei eine weitere Rücknahme der baulichen Ausnutzbarkeit, wodurch der unmittelbare wirtschaftliche Wert der Grundflächen zugunsten der Erhaltung des stark durchgrünten Charakters des Gebietes weiter reduziert wird.

4. Liegenschaftstransaktionen der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

4.1.1 Relevante Bestimmungen des Statuts

4.1.1.1 Mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 2002 wurde dem Krankenanstaltenverbund vom Gemeinderat die Eigenschaft einer Unternehmung im Sinn des § 71 WStV zuerkannt. Als solche ist der Krankenanstaltenverbund eine wirtschaftliche Einrichtung ohne Rechtspersönlichkeit, dessen Vermögen vom übrigen Vermögen der Gemeinde gesondert verwaltet wird. Gemäß seinem Statut obliegt der Generaldirektorin bzw. dem Generaldirektor dieser Unternehmung die Geschäfts- und Betriebsführung, soweit sie nicht anderen Organen der Gemeinde zugewiesen ist. Weiters ist der Krankenanstaltenverbund nach wirtschaftlichen Grundsätzen unter Berücksichtigung des Unternehmens-

zweckes, nämlich die medizinische und pflegerische sowie psychosoziale Betreuung kranker und pflegebedürftiger Menschen, zu führen.

Als Unterlage für eine vorausschauende Führung ist von der Generaldirektorin bzw. dem Generaldirektor jährlich ein Wirtschaftsplan, bestehend aus Erfolgsplan, Investitionsplan, Finanzschuldenrückzahlungsplan und Finanzierungsplan, zu erstellen und dem Gemeinderat zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Im Detail hat u.a. der Finanzierungsplan den voraussichtlichen Geldbedarf und die zu seiner Deckung voraussichtlich zur Verfügung stehenden flüssigen Mitteln einschließlich von Erlösen aus Anlageverkäufen zu enthalten. Nicht im Finanzierungsplan vorgesehene Veräußerungen sind gemäß Statut im Ausmaß von mehr als dem Fünfzigfachen nach § 88 Abs 1 lit. e WStV vom Gemeinderatsausschuss (§ 6 Abs 2 Z 5 des Statuts) und bei mehr als dem Hundertfachen vom Gemeinderat (§ 4 Z 7 des Statuts) zu bewilligen. Die Festsetzung der betraglichen Wertgrenzen erfolgt für das jeweilige Verwaltungsjahr durch Verordnung des Gemeinderates.

Im Statut ist weiters geregelt, dass der Abschluss eines nicht in den Rahmen eines normalen Geschäftsbetriebes fallenden Vertrages durch den Gemeinderatsausschuss zu bewilligen ist, wenn die einmalige Leistung über dem Zehnfachen oder die jährlich wiederkehrende Leistung über dem Zweifachen des Wertes nach § 88 Abs 1 lit. e WStV liegt; wenn die einmalige Leistung das Zwanzigfache oder die jährlich wiederkehrende Leistung das Vierfache des Wertes übersteigt durch den Gemeinderat.

4.1.1.2 Im April 2014 wurde das Statut des Krankenanstaltenverbundes mit Verordnung des Gemeinderates insofern abgeändert, als *Verfügungen über Immobilien außerhalb der Kernaufgaben der Unternehmung sowie sämtliche An- und Verkäufe von Immobilien unter Bedachtnahme auf das Gesamtinteresse der Stadt Wien mit der nach der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien für die Umsetzung des Immobilienmanagements zuständigen Dienststelle abzustimmen* sind.

4.1.2 Interne Dienstvorschriften

4.1.2.1 Die Abwicklung von Liegenschaftsverkäufen bzw. immobilienrelevanten Vorgängen war im Betrachtungszeitraum im Krankenanstaltenverbund durch drei interne Erlässe geregelt. Die beiden ersten - mittlerweile außer Kraft getretenen Erlässe vom 6. September 2006, GED-99/06/R und 10. Dezember 2013, GED-54/13/R - legten u.a. die Kompetenz des Krankenanstaltenverbundes zur selbstständigen Verwaltung der ihm zugeordneten Liegenschaften, die Zuständigkeiten innerhalb der Generaldirektion sowie das Ablaufprozedere bei Liegenschaftsverkäufen fest. Ebenso war darin angeführt, dass bei jeder Veräußerung besonders auf Transparenz, Nachvollziehbarkeit, Wirtschaftlichkeit sowie auf das Gesamtinteresse der Stadt Wien als Eigentümerin zu achten ist.

Im Bereich der Generaldirektion hatte die Abwicklung von Liegenschaftsverkäufen nach festgelegten Schritten zu erfolgen. Dem Generaldirektor bzw. dem Vorstand oblag die Festlegung jener Liegenschaft des Sondervermögens, welche verkauft werden sollte. Vor einem geplanten Verkauf war u.a. bei der Geschäftsgruppe Gesundheit und Soziales sowie bei der für das Immobilienmanagement der Stadt Wien zuständigen Stelle anzufragen, ob ein allfälliger Bedarf der Stadt Wien bzw. Stadt Wien-naher Einrichtungen an einer Liegenschaftsübernahme gegeben ist. Weiters war eine Information der Bezirksvorstehung, in dessen Bezirk sich die gegenständliche Liegenschaft befindet, unter Einräumung einer Frist zur Stellungnahme vorgesehen.

Sofern von den genannten Stellen kein Bedarf bzw. Einwand angemeldet wurde, konnten die im Bereich der Generaldirektion für Liegenschaftsverkäufe zuständigen Stellen mit der technischen Aufbereitung der erforderlichen Unterlagen (z.B. Einholung eines Verkehrswertgutachtens) und der rechtlichen Vorbereitung der Liegenschaft für den Verkauf (z.B. Veranlassung einer Liegenschaftsteilung) beginnen. Die Durchführung der Interessentensuche hatte durch öffentliche Bekanntmachung oder durch Übertragung an einen bevollmächtigten Dritten zu erfolgen.

Der Erlass aus dem Jahr 2006 sah zusätzlich die Möglichkeit einer Interessentensuche in Form eines Direktkontaktes vor, wobei Basis hierfür ein Schätzgutachten bilden sollte.

Auch waren darin eine Bewertung der eingelangten Angebote, das Führen von Verkaufsverhandlungen und die Erstellung eines Reihungsvorschlages durch eine aus Vertreterinnen bzw. Vertretern der Generaldirektion bestehende Kommission vorgesehen. Die Entscheidung über die Vorgehensweise bei der Durchführung der Interessentensuche sowie die Auswahl des bestmöglichen Angebotes oblag dem Generaldirektor.

4.1.2.2 Aufgrund des Erlasses der Magistratsdirektion vom 31. März 2014, MD-OS-231597-2014, zum Immobilienmanagement der Stadt Wien wurden vom Krankenanstaltenverbund die Informations- und Abstimmungsverpflichtungen gegenüber der Magistratsabteilung 69 mit Erlass vom 16. Juni 2014, GED-107/14/R neu geregelt. Demzufolge hat der Krankenanstaltenverbund über die jeweiligen Kernaufgaben der Unternehmung hinausgehende Verfügungen über Immobilien und vor sämtlichen geplanten An- und Verkäufen aber auch Baurechte der Magistratsabteilung 69 die beabsichtigten Aktivitäten bekannt zu geben und mit dieser abzustimmen. Zur Sicherstellung dieser Aufgaben wurde innerhalb des Krankenanstaltenverbundes die Funktion einer bzw. eines Immobilienbeauftragten geschaffen, die zum Zeitpunkt der Einschau vom Generaldirektor-Stellvertreter wahrgenommen wurde. Ansonsten wurde an den Bestimmungen des vorangegangenen Erlasses aus dem Jahr 2013 grundsätzlich festgehalten.

4.1.2.3 Schließlich wurde in allen drei genannten Dienstvorschriften auf die im Statut des Krankenanstaltenverbundes festgelegten Zuständigkeiten der Kollegialorgane der Stadt Wien bei Liegenschaftsverkäufen hingewiesen.

4.1.2.4 Weitere Regelungen zu Grundstücksveräußerungen sahen die mehrmals im Betrachtungszeitraum geänderten Geschäftsordnungen der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes vor. Entsprechend der darin festgelegten Unterschriftenregelung oblag die Unterfertigung von Geschäftsstücken über Grundstücksveräußerungen vorerst ausschließlich dem Generaldirektor, während die beiden nachfolgenden Geschäftsordnungen der Jahre 2009 und 2010 eine gemeinsame Unterfertigung durch den Generaldirektor und den Generaldirektor-Stellvertreter festlegten. Bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes wurde bei Liegenschaftstransaktionen die Vorgehensweise

einer gemeinsamen Unterschriftsleistung durch die erste Führungsebene des Krankenanstaltenverbundes beibehalten.

4.2 Verträge mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

Im Rahmen dieses Berichtspunktes werden u.a. folgende Ausführungen des Prüfersuchens behandelt:

"Nach der Beschlussfassung für eine Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes in Verbindung mit der einstimmig beschlossenen Resolution für die 'Erhaltung des historischen Ensembles des Otto-Wagner-Spitals mit gleichzeitiger Modernisierung des Spitalsbereiches' in der Gemeinderatssitzung vom 15.12.2006 schien der Öffentlichkeit die Gefahr einer Verbauung des Otto-Wagner-Spital-Areales beseitigt.

Doch bereits in der Gemeinderatssitzung vom 25.06.2008 wurde auf Betreiben des KAV die Bewilligung für den Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Stadt Wien und der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) hinsichtlich eines Bauplatzes (Bauplatz 7) sowie eines Vorvertrages hinsichtlich weiterer Bauplätze erteilt.

Sowohl das stadtverfassungsgemäße Zustandekommen dieses Bewilligungsbeschlusses als auch der Inhalt und die Umsetzung der auf Grundlage der Bewilligung abgeschlossenen Verträge samt Kosten und Geldflüssen ist Teil des Prüfersuchens."

Nachfolgend wird im Prüfersuchen ausgeführt:

"Wie weit es ordnungsgemäß, sparsam, wirtschaftlich und zweckmäßig ist, ein Vorkaufsrecht zu einem selbstständigen Wirtschaftsgut in fremder Hand zu machen und welche Beschlusslagen und Geldflüsse es dazu gibt, ist Teil des Prüfersuchens. Auffällig ist auch die Vorgangsweise bei der Aufteilung und Zuordnung der sogenannten Bauplätze. Es besteht der Verdacht, dass die Aufteilung bzw. Zuordnung der Bauplätze auch unter dem Aspekt einer Umgehung von Organ-Bewilligungsgrenzen, besonders seitens des KAV, erfolgten."

Letztlich wird im Prüfersuchen dargestellt:

"Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.06.2014 wurde auf Antrag des KAV beschlossen, dass 'die Realisierung des Kaufvertrages und des Vorvertrages zwischen

der Stadt Wien-KAV und GESIBA wegen geänderter Geschäftsgrundlage nicht weiter verfolgt wird'.

Es wurde auch in der Debatte ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein allenfalls neu abzuschließender Baurechtsvertrag nicht Gegenstand des Gemeinderatsbeschlusses vom 25.06.2014 ist."

4.2.1 Vorbereitung der Verträge und Vertragsabschlüsse im Jahr 2008

4.2.1.1 Vor dem Hintergrund der im Jahr 2006 vorgestellten Entwicklungsperspektiven und parallel zu den im Rahmen der Zielplanung 2007 - Otto Wagner-Spital angestellten Nachnutzungsüberlegungen begann die Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes gemeinsam mit der - zu 99,97 % im Eigentum der Stadt Wien stehenden - Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft Überlegungen hinsichtlich einer Verwertung des östlichen Areals des Otto Wagner-Spitals für den Wohnbau anzustellen. Das außerhalb des denkmalgeschützten Kerngebietes gelegene Wirtschaftsareal wurde für eine Bebauung als geeignet erachtet. Die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft gab daraufhin auf eigene Initiative die Ausarbeitung verschiedener Bebauungsvorschläge bzw. Masterpläne mit unterschiedlicher Ausnutzung der Grundstücksflächen in Auftrag.

Weiters wurde im Einvernehmen mit der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes eine Ziviltechnikergesellschaft für Vermessung mit der Erstellung entsprechender Teilungsplanentwürfe beauftragt. Gemäß einem Teilungsplanentwurf aus dem Jahr 2007 sollte das Wirtschaftsareal in Teilgrundstücke mit sieben Bauplätzen (A1 bis A7) und einem Trennstück (A8) geteilt werden (s. Beilage 1).

Wie der Stadtrechnungshof Wien in Erfahrung brachte, orientierte sich die mit diesem Teilungsplanentwurf vorgenommene Bauplatzeinteilung im Wesentlichen an der (möglichen) zeitlichen Verfügbarkeit der jeweiligen Grundstücksflächen und an Zweckmäßigkeitsüberlegungen hinsichtlich ihrer baulichen Ausnutzbarkeit.

4.2.1.2 Ende des Jahres 2007 wurde im Auftrag des Krankenanstaltenverbundes von einer externen Sachverständigen für das Immobilienwesen ein Verkehrswertgutachten

über den bebauungsrelevanten Liegenschaftsanteil (Bauplätze A1 bis A7) erstellt. Aus dem diesbezüglichen Gutachten vom 21. April 2008 geht hervor, dass die gegenständliche Bewertung nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes erfolgte und auf einem Vergleichswertverfahren fußte. Der Berechnung wurde ein Bebauungsvorschlag der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft bei mittlerer Ausnutzung der Grundstücksflächen (für Wohnnutzung) zugrunde gelegt. Demgemäß wurde unter Berücksichtigung der jeweils geplanten Verwertungsart (Errichtung geförderter Miet- oder Eigentumswohnungen oder frei finanzierter Eigentumswohnungen) und Nettogeschoßflächen sowie anderer Faktoren und Überlegungen pro Bauplatz ein eigener Schätzwert ermittelt. Im Gutachten wurde für die Bauplätze A1 bis A7 ein stichtagsbezogener Verkehrswert von insgesamt 23.056.075,-- EUR als angemessen und der Marktlage entsprechend genannt. Dies entsprach einem Schätzwert von 278,69 EUR pro m² Grundstücksfläche (gesamt: 82.730 m²).

4.2.1.3 Nach Abschluss der Verhandlungen zwischen der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft sowie nach Vorbereitung der diesbezüglichen Vertragswerke wurde vom Krankenanstaltenverbund im Juni 2008 um Genehmigung der nachfolgenden Verträge durch die zuständigen Gemeindeorgane angesucht. Im diesbezüglichen Beschlussantrag wird u.a. ausgeführt, dass die Erhaltung und bauliche Sanierung der einzigartigen Jugendstilanlage sowie die Konzentration des medizinischen Leistungsspektrums im westlichen Areal beträchtlicher finanzieller Mittel bedürfen, die durch die Verwertung eines Teiles des Areals mit aufgebracht werden sollen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 25. Juni 2008 wurde schließlich der Antrag des Krankenanstaltenverbundes mehrstimmig angenommen, wodurch die bereits von beiden Vertragsparteien unterfertigten Verträge Rechtswirksamkeit erlangten. Die Befassung der zuständigen Kollegialorgane war darin begründet, dass beiden Verträgen ein zu erwartender Verkaufserlös von zumindest insgesamt rd. 23,06 Mio. EUR zugrunde lag und somit die für Liegenschaftsverkäufe des Krankenanstaltenverbundes geltende Wertgrenze im Ausmaß von mehr als dem Hundertfachen des Basiswertes nach § 88 Abs 1 lit. e WStV (im Jahr 2008: 21,40 Mio. EUR) überschritten wurde.

4.2.2 Inhalt des Kaufvertrages und des Vorvertrages

4.2.2.1 Die dem Beschlussantrag des Krankenanstaltenverbundes vom 2. Juni 2008 beigelegten Unterlagen umfassten den Kaufvertrag über den Bauplatz A7 (einschließlich Verkehrsflächenanteil), den Vorvertrag über die schrittweise Absiedelung und nutzbringende Veräußerung der Bauplätze A1 bis A6 sowie ergänzende Anlagen (Lagepläne, Verkehrswertgutachten).

4.2.2.2 Gemäß Kaufvertrag sollte der Bauplatz A7 (einschließlich Verkehrsflächenanteil) mit einer Gesamtgrundfläche von 25.750 m² durch den Krankenanstaltenverbund vom Spitalsbetrieb freigemacht und an die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft zum Zweck der Errichtung von Wohnhausbauten verkauft werden. Wegen des Nichtvorliegens eines grundbuchfähigen und von der Magistratsabteilung 64 bewilligten Teilungsplanes wurde eine Präzisierung des kaufgegenständlichen Bauplatzes mittels eines formellen Nachtrages vereinbart. Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes war mit der Unterfertigung des Kaufvertrages festgelegt. Als Verrechnungsstichtag für den Übergang von Vor- und Nachteil, von Nutzen und Gefahr am Bauplatz war jedoch erst der Tag der endgültigen Räumung und tatsächlichen Übergabe des Kaufobjektes (bis spätestens 31. Dezember 2011) bedungen.

Der im Kaufvertrag angeführte Kaufpreis betrug 8.895.300,-- EUR (brutto für netto) und entsprach dem im externen Verkehrswertgutachten für diesen Bauplatz - auf Basis *mittlerer Ausnutzung* - ermittelten Schätzwert. Die Bezahlung des Kaufpreises durch die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft war erst nach Vorliegen bestimmter, von beiden Vertragsparteien zu unterfertigenden Urkunden festgelegt. Bei diesen handelte es sich z.B. um das Protokoll über die Durchführung der erfolgten endgültigen Räumung und der tatsächlichen Übergabe des Kaufobjektes sowie den Nachtrag betreffend den Abschluss des Liegenschaftsteilungsverfahrens. Des Weiteren war vereinbart, dass bei einer höheren flächenmäßigen Ausnutzung der Liegenschaft mit Wohnhausneubauten eine von der jeweiligen Verwertung (geförderte Miet- oder Eigentumswohnung oder frei finanzierte Eigentumswohnung) abhängige Kaufpreisnachzahlung zu leisten ist. Demgegenüber war die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bau-

aktiengesellschaft im Fall eines niedrigeren Ausnutzungsgrades nicht zur Geltendmachung einer Kaufpreisminderung berechtigt. Die übrigen Bestimmungen des Kaufvertrages stellen ebenfalls für einen Liegenschaftskaufvertrag dieser Art übliche Vertragsinhalte dar.

4.2.2.3 Gemäß Vorvertrag beabsichtigte der Krankenanstaltenverbund den sukzessiven Verkauf der im Zuge der Umstrukturierung des Otto Wagner-Spitals frei werdenden Bauplätze A1 bis A6 und die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft den Erwerb dieser Bauplätze (sofern vom Krankenanstaltenverbund tatsächlich geräumt) zum Zweck der Schaffung von Wohn- und Geschäftsflächen. Vor diesem Hintergrund kamen beide Vertragsparteien überein, hinsichtlich der genannten Bauplätze schrittweise Kaufverträge (analog zum Kaufvertrag über den Bauplatz A7) zu den jeweiligen im externen Verkehrswertgutachten ausgewiesenen Schätzwerten für eine *mittlere Ausnutzung* abzuschließen. Dies entsprach zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vorvertrages einem Gesamtkaufpreis von rd. 14,16 Mio. EUR. Darüber hinaus wurde ein Zeitplan für die in Aussicht genommenen Kaufvertragsabschlüsse angedacht, welcher bis 31. Dezember 2014 die Abwicklung aller vertragsgegenständlichen Liegenschaftstransaktionen vorsah.

In weiterer Folge verpflichteten sich beide Vertragsparteien, die zur Verwirklichung der oben beschriebenen Absichten erforderlichen Maßnahmen voranzutreiben. Zudem wurde eine - an den Verbraucherpreisindex gebundene - Valorisierung der bauplatzbezogenen Schätzwerte vereinbart, wobei Preisminderungen (z.B. bei Nichterreichen der im externen Verkehrswertgutachten angenommenen Nutzflächen) ausgeschlossen wurden. Die Vertragslaufzeit des Vorvertrages wurde bis längstens 30. Juni 2018 befristet; im Fall der Nichtrealisierung der schrittweise geplanten Kaufvertragsabschlüsse hatte jeder Vertragsteil seine im Vertrauen darauf getätigten Aufwendungen selbst und aus Eigenem zu tragen. Die übrigen Bestimmungen dieses Vorvertrages betrafen sonstige für einen Vertrag dieser Art typischen Inhalte.

4.2.3 Nachträge und Fristerstreckungen zu den Verträgen

4.2.3.1 Im April 2011 wurde zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft ein Nachtrag zum Vorvertrag hinsichtlich der teilweisen Auflösung des Vorvertrages, der Aktualisierung des Zeitplanes für die weiteren Kaufvertragsabschlüsse und der Beibehaltung einer Verbindungsstraße im nördlichen Bereich des Wirtschaftsareals abgeschlossen. Die teilweise Auflösung des Vorvertrages erfolgte auf Ersuchen des Krankenanstaltenverbundes und betraf ausschließlich die Bauplätze A5 und A6 sowie den Bauplatz A2. Die zwei erstgenannten Bauplätze sollten zwecks Errichtung eines zu betreibenden orthopädischen Rehabilitationszentrums verkauft werden. Der letztgenannte Bauplatz war zum Verkauf an die ehemalige Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H zwecks Übernahme der Energiezentrale vorgesehen. Im Fall des Nichtzustandekommens oder der Auflösung dieser letztgenannten Verträge sollten die beiderseitigen Verpflichtungen aus dem Vorvertrag wieder Gültigkeit erlangen.

Ebenso wurde auf Ersuchen des Krankenanstaltenverbundes der Zeitplan für die Kaufvertragsabschlüsse bzgl. der Bauplätze A1, A3 und A4 (Vorziehung des Bauplatzes A1) abgeändert, wobei am 31. Dezember 2014 als letztangesezten Vertragsabschlusszeitpunkt festgehalten wurde.

4.2.3.2 Im Juni 2011 wurde zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft ein Nachtrag zum Kaufvertrag über den Bauplatz A7 (einschließlich Verkehrsflächenanteil) abgeschlossen. Inhalte dieses Nachtrages waren zum einen die Präzisierung des Kaufobjektes auf Grundlage des von der Magistratsabteilung 64 bescheidmäßig genehmigten Teilungsplanes (s. Pkt. 5.2) und zum anderen die Abgabe der Aufsandungserklärung durch den Krankenanstaltenverbund.

Infolge der im Pkt. 2.4 dargelegten Entwicklungen rund um das Otto Wagner-Spital-Areal kam es beginnend mit November 2011 auf Ersuchen des Krankenanstaltenverbundes und im Einvernehmen mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft zu insgesamt drei Fristerstreckungen hinsichtlich der tatsächlichen

Übergabe des Bauplatzes A7. Der spätestmögliche Übergabetermin wurde im Mai 2013 mit 31. Dezember 2014 festgesetzt. Die Fristerstreckungen erfolgten jeweils mit der Maßgabe, dass dem Krankenanstaltenverbund daraus keine Kostenersatzforderungen gestellt werden.

4.2.4 Nichtrealisierung der Verträge und Abschluss von Baurechtsvereinbarungen

4.2.4.1 Auf Basis des veröffentlichten Schlussberichtes *"Entwicklungsplanung Otto-Wagner-Spital Ost-Areal"* und der im November 2013 getroffenen Entscheidung, die Empfehlungen der Expertinnen- bzw. Expertenkommission umzusetzen, wurden Anfang des Jahres 2014 von der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft Gespräche zur Umsetzung der neuen Vorgaben zur Liegenschaftsentwicklung aufgenommen.

Eine Grundvoraussetzung hierfür war allerdings die Zustimmung der Kollegialorgane der Stadt Wien zur Nichtrealisierung der im Jahr 2008 mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft abgeschlossenen und vom Gemeinderat genehmigten Verträge. Der Krankenanstaltenverbund ersuchte daher im Mai 2014 den Gemeinderat um Beschlussfassung, die mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft abgeschlossenen Verträge wegen geänderter Geschäftsgrundlage nicht mehr weiter zu verfolgen. Weiters wurde in der Begründung zum Beschlussantrag u.a. angeführt, dass *"die nicht mehr für Spitalzwecke benötigten Grundflächen einer neuen, ebenfalls öffentlichen Interessen entsprechenden Nutzung zugeführt werden sollen. GESIBA soll dazu auf definierten Teilflächen ein Baurecht erhalten."* Mit Beschluss vom 25. Juni 2014 genehmigte der Gemeinderat schließlich mehrstimmig diesen Antrag.

4.2.4.2 In weiterer Folge wurden die bis November 2014 geführten Verhandlungen zwischen der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft intensiviert. Ein Themenschwerpunkt war dabei die Frage der Abgeltung der verlorenen Aufwendungen, welche die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft im Vertrauen auf die Umsetzung der

Verträge des Jahres 2008 getätigt hatte und nunmehr im Rahmen der Verhandlungen geltend machte.

Im Mai 2014 bezifferte die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft die bis dahin angefallenen Vorlaufkosten exkl. USt mit rd. 0,81 Mio. EUR. Diese setzten sich aus Grundkosten von 0,49 Mio. EUR, Bauvorbereitungskosten von 0,24 Mio. EUR und Finanzierungskosten von 0,08 Mio. EUR zusammen. Die größte Einzelposition betraf die im Zuge des Kaufvertragsabschlusses betreffend Bauplatz A7 im Jahr 2008 bezahlte Grunderwerbssteuer in der Höhe von 0,31 Mio. EUR. Bei der zweitgrößten Position handelte es sich um die im Jahr 2013 im Rahmen des Entwicklungsplanungsverfahrens angefallenen Architektenkosten in der Höhe von 0,11 Mio. EUR. Diese wurden von der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft aufgrund einer Vereinbarung mit der Magistratsabteilung 21 bezahlt. Nach Prüfung dieser Kostenersatzforderung und Streichung der ebenfalls angesetzten Grundbuchseintragungsgebühr wurde vom Krankenanstaltenverbund letztlich in der im November 2014 getroffenen Vereinbarung über die Nichtrealisierung der Verträge des Jahres 2008 ein Betrag von 0,86 Mio. EUR (inkl. USt) anerkannt.

4.2.4.3 Parallel dazu wurden im Laufe des Jahres 2014 die möglichen Baurechtsflächen unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Expertinnen- bzw. Expertenkommission in neuen Teilungsplänen abgebildet. Diese sahen eine an die neuen Rahmenbedingungen angepasste Bauplatzaufteilung vor und waren Grundlage für die nachfolgenden Vereinbarungen bzw. Verträge über Baurechte sowie für die Ansuchen auf Grundabteilungen der Jahre 2014 an die Magistratsabteilung 64.

Ein Vergleich des letztgültigen Teilungsplanes (s. Beilage 2) mit dem Teilungsplanentwurf aus dem Jahr 2007 zeigt, dass der ursprüngliche Bauplatz A7 in die Bauplätze A7 neu, A10 und A11 aufgeteilt sowie der Bauplatz A12 zulasten eines Teiles des Bauplatzes A2 geschaffen wurde.

4.2.4.4 Im vierten Quartal des Jahres 2014 beauftragte die Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes ein externes Beratungsunternehmen mit der Erstellung eines

Gutachtens betreffend die Ermittlung des Barwertes eines angemessenen Baurechtszinses für die Einräumung eines 99-jährigen Baurechts für die Bauplätze A1, A3, A4 sowie A7 neu. Die Ermittlung eines Barwertes war deswegen notwendig geworden, da die Zahlung des Baurechtszinses durch die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft als Baurechtsberechtigte in Form einer Einmalzahlung an den Krankenanstaltenverbund als Baurechtsbestellerin zu Beginn des Baurechts erfolgen sollte.

Wie diesem Gutachten zu entnehmen ist, wurde der Kalkulation auftragsgemäß eine - das Verkehrswertgutachten vom 21. April 2008 (s. Pkt. 4.2.1.2) und das Ergebnis der Expertinnen- bzw. Expertenkommission berücksichtigende - Berechnung der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft zugrunde gelegt. Als Barwert der angemessenen Baurechtszinse für die obgenannten Bauplätze wurde in Summe sohin ein Betrag von 5,53 Mio. EUR berechnet. Begründet wurde die Heranziehung der o.a. Berechnung der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft mit der bereits im Jahr 2008 erzielten wirtschaftlichen Einigung zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft.

Festgestellt wurde, dass mit der Berücksichtigung der Berechnung der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs und Bauaktiengesellschaft für die Ermittlung des Barwertes eines angemessenen Baurechtszinses ein vom Krankenanstaltenverbund im ersten Quartal des Jahres 2014 beauftragtes Verkehrswertgutachten eines anderen Sachverständigen nicht herangezogen wurde.

4.2.4.5 Im Ergebnis mündeten die Verhandlungen in dem Abschluss mehrerer in den Pkten. 4.2.5 und 4.2.6 beschriebener Vereinbarungen bzw. Verträge, welche von der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft am 19. November 2014 unterfertigt wurden. Eine Befassung der Kollegialorgane gemäß Statut des Krankenanstaltenverbundes im Hinblick auf die Baurechtseinräumungen erachtete die Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes nicht für notwendig.

Hiezu führte der Vorstandsbereich Recht aus, dass per se die Einräumung eines Baurechts durch den Krankenanstaltenverbund gemäß Statut als ein nicht in den Rahmen des normalen Geschäftsbetriebes fallender Vertrag zu bewerten ist (s. Pkt. 4.1.1.1). Im vorliegenden Fall verwies er allerdings auf die dem Gemeinderat und dem zuständigen Gemeinderatsausschuss bekannten Strategiekonzepte Wiener Geriatriekonzept und Wiener Spitalskonzept 2030, welche der Krankenanstaltenverbund als Gesundheitsdienstleister mit öffentlichem Versorgungsauftrag und als Bauherr der dafür erforderlichen Infrastruktur realisiert. Aus Sicht des Krankenanstaltenverbundes würden daher Verträge, die in Umsetzung eines der beiden Konzepte abgeschlossen werden, zum normalen Geschäftsbetrieb zählen.

4.2.5 Vereinbarung über die Nichtrealisierung der Verträge

4.2.5.1 Gegenstand der Vereinbarung war der wechselseitige Verzicht beider Vertragsparteien auf ihre Rechte und Pflichten aus den bislang abgeschlossenen Verträgen. Weiters wurde darin festgehalten, dass bis zum Abschluss dieser Vereinbarung weder eine körperliche noch eine rechtliche Übergabe der ursprünglich festgelegten Bauplätze stattgefunden hat; auch wurde der Kaufpreis für den Bauplatz A7 mangels Fälligkeit noch nicht bezahlt.

4.2.5.2 Ein weiterer Punkt betraf die aufschiebend bedingte Rechtswirksamkeit dieser Vereinbarung, die vom Eintritt der Rechtswirksamkeit der am selben Tag abgeschlossenen Verträge über Baurechte abhängig gemacht wurde.

Darüber hinaus verpflichtete sich der Krankenanstaltenverbund zur endgültigen Abgeltung des im Vertrauen auf die Umsetzung der Verträge des Jahres 2008 getätigten und verlorenen Aufwandes, an die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft den im Verhandlungsweg ermittelten Betrag von 0,86 Mio. EUR brutto durch Aufrechnung zu leisten. Weiters wurde festgehalten, diese Kostenersatzforderung der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft in voller Höhe gegen die Baurechtszinsteilforderung des Krankenanstaltenverbundes aus dem Baurechtsvertrag über den Bauplatz A7 neu aufzurechnen.

4.2.6 Verträge über Baurechte

4.2.6.1 Bei den am 19. November 2014 zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft abgeschlossenen Verträgen über Baurechte handelt es sich um den zuvor genannten Baurechtsvertrag über den Bauplatz A7 neu, den Vorvertrag über die Einräumung von Baurechten an den Bauplätzen A1 und A3 sowie die Absichtserklärung über die Einräumung eines Baurechts auf dem Bauplatz A4.

4.2.6.2 Mit Abschluss des Baurechtsvertrages räumte der Krankenanstaltenverbund als Baurechtsbestellerin der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft als Bauberechtigte am Bauplatz A7 neu (rd. 8.400 m²) ein Baurecht im Sinn des Baurechtsgesetzes für die Zeit bis zum 31. Dezember 2113 ein. Hinsichtlich der Nutzung der Baurechtsliegenschaft wurde festgehalten, dass die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft die Errichtung vier eigenständiger Bauwerke mit insgesamt 60 Wohneinheiten beabsichtige. Etwa ein Viertel dieser Wohneinheiten soll in Zusammenarbeit mit sozialen Trägerorganisationen in Form von *betreubarem Wohnen* errichtet werden. Die restlichen Wohneinheiten sollen aus den im sozialen Wohnbau üblichen Wohnungstypen samt SMART-Wohnungen als auch aus Wohngemeinschaften für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung oder für Jugendliche mit besonderen Bedürfnissen bestehen. Jedenfalls hat die Bebauung dem Schlussbericht *Entwicklungsplanung Otto-Wagner-Spital Ost-Areal* vom November 2013 zu entsprechen.

Für die Einräumung des Baurechts wurde gemäß Gutachten vom November 2014 ein Entgelt in der Höhe von 1,51 Mio. EUR (brutto für netto) vereinbart, das in zwei Teilraten an den Krankenanstaltenverbund zu bezahlen ist. Die erste Teilrate in der Höhe von 0,86 Mio. EUR war in Form der Aufrechnung der Kostenersatzforderung der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft zu begleichen. Der restliche Baurechtszins in der Höhe von 0,65 Mio. EUR sollte nach Fertigstellung der Bauwerke, spätestens jedoch bis 31. Jänner 2019, bezahlt werden. Bezüglich der physischen Übergabe der Baurechtsliegenschaft war noch ein gesonderter Termin zu vereinbaren. Die übrigen Bestimmungen des Baurechtsvertrages betrafen u.a. die Vorgehensweise bei Er-

löschen des Baurechts, die Einräumung von Dienstbarkeiten sowie die grundbücherliche Durchführung des Vertrages.

Wie die Erhebungen des Stadtrechnungshofes Wien ergaben, wurde am 9. April 2015 die tatsächliche und in Schriftform dokumentierte mängelfreie Übergabe der Baurechtsliegenschaft A7 neu an die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft vollzogen. Die buchhalterische Abwicklung der Kostenersatzforderung und der Aufrechnung zwischen der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft und dem Krankenanstaltenverbund war bis zum Ende der gegenständlichen Einschau noch nicht erfolgt.

4.2.6.3 Inhalt des Vorvertrages betreffend die Bauplätze A1 und A3 war die Verpflichtung der beiden Vertragsparteien, die als Beilagen angeschlossenen Baurechtsvertragsentwürfe (analog zum Baurechtsvertrag bzgl. A7 neu) über die Einräumung von Baurechten an den gegenständlichen Bauplätzen grundbuchsfähig zu unterfertigen, sofern bestimmte Voraussetzungen eintreten. Als solche waren u.a. die Einstellung des Spitalsbetriebes auf beiden Bauplätzen sowie deren geräumte Übergabe definiert. Weiters wurde festgehalten, dass mit diesem Vorvertrag noch kein Übereignungsanspruch bzw. Rechtsanspruch auf Einräumung und Einverleibung von Baurechten an den betreffenden Bauplätzen verbunden ist und die Baurechtseinräumungen erst durch die abzuschließenden Baurechtsverträge wirksam werden.

Was die Nutzung dieser künftigen Baurechtsliegenschaften anbelangt, war am Bauplatz A1 die Errichtung von sechs eigenständigen Bauwerken mit ca. 80 Wohneinheiten sowie am Bauplatz A3 die Revitalisierung des denkmalgeschützten Altbestandes zur Wohnnutzung vorgesehen, wobei jedenfalls dem Schlussbericht *Entwicklungsplanung Otto-Wagner-Spital Ost-Areal* zu entsprechen ist.

Zur Abgeltung des Baurechtszinses wurde grundsätzlich eine jährliche, wertgesicherte Baurechtszinszahlung vereinbart. Der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft wurde aber die Möglichkeit eingeräumt, anstelle der jährlichen Baurechtszinszahlung eine Einmalzahlung in Form eines wertgesicherten, kapitalisierten

Barwertes des jeweiligen Baurechtszinses zu leisten. Auf Grundlage des Gutachtens vom 14. November 2014 war der kapitalisierte Barwert für den Bauplatz A1 mit 2,92 Mio. EUR und jener für den Bauplatz A3 mit 0,81 Mio. EUR festgelegt. Anzumerken war, dass die differierenden Barwerte im Wesentlichen aus der unterschiedlichen baulichen Ausnutzbarkeit der beiden Bauplätze resultierten.

Weiters sollten lt. Vorvertrag bis spätestens 30. November 2018 sämtliche Voraussetzungen zur Einräumung der Baurechte erfüllt sein, andernfalls der Vorvertrag als aufgelöst gilt und jede Vertragspartei ihre im Vertrauen auf den Abschluss der Baurechtsverträge getätigten Aufwendungen selbst zu tragen hat.

4.2.6.4 Gemäß der Absichtserklärung soll der Bauplatz A4 nach Klärung aller organisatorischen Fragen zu einem späteren Zeitpunkt auch in Form eines Baurechtsvertrages - analog den Baurechtsverträgen für die Bauplätze A1, A3 und A7 neu - an die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft übergeben werden.

4.2.7 Feststellungen

4.2.7.1 Der Krankenanstaltenverbund als Unternehmung im Sinn des § 71 WStV verfügte im Betrachtungszeitraum gegenüber den anderen Dienststellen des Magistrats der Stadt Wien insbesondere im Bereich der Vermögensverwaltung über eine erhöhte wirtschaftliche Selbstständigkeit, zumal sein Vermögen vom übrigen Gemeindevermögen gesondert verwaltet wurde. Gemäß seinem Statut fiel die Veräußerung von Anlagevermögen grundsätzlich in die Kompetenz der Generaldirektorin bzw. des Generaldirektors, wobei ab bestimmten Wertgrenzen eine Bewilligung durch andere Gemeindeorgane erforderlich war. Ab dem zweiten Quartal des Jahres 2014 hatte der Krankenanstaltenverbund sämtliche Verfügungen über Immobilien mit der für die Umsetzung des Immobilienmanagements zuständigen Dienststelle abzustimmen.

Die Abwicklung von Liegenschaftsverkäufen war im Bereich des Krankenanstaltenverbundes in Form von internen Dienstvorschriften umfassend geregelt. Sie beinhalteten u.a. die über die Unternehmung hinausgehenden Informationspflichten bei derartigen

Rechtsgeschäften, verschiedene Arten der Interessentensuche sowie die vom Verkaufserlös abhängigen Genehmigungserfordernisse.

4.2.7.2 Den im Jahr 2008 zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft abgeschlossenen Verträgen über die im Wirtschaftsareal des Otto Wagner-Spitals gelegenen Bauplätze ging eine Interessentensuche in Form eines Direktkontaktes - ohne öffentliche Bekanntmachung - voraus. In Anbetracht des Umstandes, dass es sich bei der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft um ein gemeinnütziges Wohnbauunternehmen der Stadt Wien handelte und den Verträgen ein Verkehrswertgutachten einer externen Sachverständigen für Immobilienwesen zugrunde gelegt wurde, gab diese getroffene Vorgehensweise keinen Anlass zur Kritik.

Der Stadtrechnungshof Wien gewann allerdings den Eindruck, dass die im Bereich der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes für Liegenschaftsverkäufe zuständigen Stellen nur z.T. und teils verspätet in diesen Verkaufsprozess eingebunden wurden. Vielmehr übernahm von Beginn an die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft federführend die Vorbereitung und Ausarbeitung der Verträge, welche in weiterer Folge auch die Informationserteilung an die zuständige Bezirksvorstehung über das geplante Wohnbauprojekt wahrnahm.

4.2.7.3 Im Hinblick auf den aus dem Kaufvertrag und dem Vorvertrag erwarteten Verkaufserlös von zumindest insgesamt rd. 23,06 Mio. EUR und angesichts der damit verbundenen Überschreitung der im Statut für Liegenschaftsverkäufe festgelegten Wertgrenzen ersuchte der Krankenanstaltenverbund im Juni 2008 die zuständigen Gemeindeorgane um Bewilligung der mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft ausverhandelten Verträge, die schließlich vom Gemeinderat auch mehrstimmig erteilt wurde.

Im diesbezüglichen Beschlussantrag erläuterte der Krankenanstaltenverbund die damaligen Beweggründe für die Verwertung des Wirtschaftsareals; weiters waren dem Antrag u.a. auch die zu genehmigenden Verträge sowie das Verkehrswertgutachten der externen Sachverständigen für Immobilienwesen angeschlossen. Nach Auffassung des

Stadtrechnungshofes Wien lagen den beschlussfassenden Stellen somit zum damaligen Zeitpunkt alle für eine Entscheidung relevanten Informationen vor. Die Einschau in das wörtliche Protokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 25. Juni 2008 ergab weiters, dass bei der gegenständlichen Beschlussfassung das im Gemeinderat für die Veräußerung von unbeweglichem Vermögen erforderliche Präsenz- und Konsensquorum vorlag, sodass kein Grund hervorkam am "stadtverfassungsgemäßen Zustandekommen" zu zweifeln.

4.2.7.4 Nach Abschluss des Kaufvertrages und des Vorvertrages im Jahr 2008 führten neue Entwicklungen und geänderte Rahmenbedingungen (Errichtung eines Rehabilitationszentrums, Verkauf der Energiezentrale und Durchführung eines Mediationsverfahrens) in den Folgejahren zu vertraglichen Anpassungen, die zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft im Rahmen von schriftlichen Nachträgen bzw. Nebenabreden zu den Verträgen vereinbart wurden. Diese Vertragsanpassungen betrafen im Wesentlichen die Herauslösung der Bauplätze A2, A5 und A6 aus dem Vorvertrag und die mehrmaligen Fristerstreckungen hinsichtlich der tatsächlichen Übergabe des Bauplatzes A7. Die Frage der neuerlichen Befassung der zuständigen Gemeindeorgane mit diesen Vertragsanpassungen wurde vom Krankenanstaltenverbund im Rahmen des Verkaufsprozesses über die Bauplätze A5 und A6 thematisiert und als für nicht notwendig eingestuft (s. Pkt. 4.3).

Parallel dazu wurde vom Krankenanstaltenverbund ab dem Jahr 2009 im Bereich des Otto Wagner-Spitals die Freimachung bzw. Räumung der Bauplätze A7 sowie A5 und A6 vom Spitalsbetrieb in die Wege geleitet. Bis zum Jahr 2013 wurden z.B. die Einrichtungen Pathologie, Therapiewerkstätte und Apotheke im Rahmen von mehrjährigen Projekten in andere Bereiche des Otto Wagner-Spitals übersiedelt, wobei die in diesem Zusammenhang angefallenen externen Kosten im Pkt. 4.6.3 dargestellt wurden.

Im Übrigen ergaben die Erhebungen, dass es als Folge der mehrmaligen Fristerstreckungen (s. dazu Pkt. 4.2.3.2) zu keiner tatsächlichen Übergabe des Bauplatzes A7 und damit auch zu keinen Zahlungen der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft an den Krankenanstaltenverbund aus dem diesbezüglichen Kaufvertrag

kam. Ebenso resultierten aus der im Jahr 2011 vereinbarten teilweisen Auflösung des Vorvertrages keine Zahlungen (*Geldflüsse*) zwischen den Vertragsparteien.

4.2.7.5 Die Zielsetzungen der im Betrachtungszeitraum vorgenommenen Aufteilungen der Bauplätze erschienen dem Stadtrechnungshof Wien nachvollziehbar. Ein Zusammenhang mit einer Umgehung von "*Organ-Bewilligungsgrenzen*" konnte nicht erkannt werden.

4.2.7.6 Die auf Ersuchen des Krankenanstaltenverbandes im Juni 2014 vom Gemeinderat wegen geänderter Geschäftsgrundlage bewilligte Nichtrealisierung der mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft abgeschlossenen Verträge führte im November 2014 zum Abschluss einer gesonderten Vereinbarung. Diese beinhaltete u.a. neben einem wechselseitigen Verzicht auf die Umsetzung der Verträge auch eine Übernahme der von der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft im Vertrauen auf die Verträge getätigten Aufwendungen in der Höhe von 0,86 Mio. EUR brutto durch den Krankenanstaltenverbund (s. Pkt. 4.6.2).

Wie die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, umfassten die vom Krankenanstaltenverbund aus schadenersatzrechtlichen Erwägungen übernommenen Kosten auch die von der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft aufgrund des Kaufvertragsabschlusses geleistete Grunderwerbssteuer in der Höhe von 0,31 Mio. EUR netto. Hiezu war festzustellen, dass gemäß den Bestimmungen des Grunderwerbssteuergesetzes eine Nichtfestsetzung bzw. Rückerstattung der bezahlten Grunderwerbssteuer unter bestimmten Voraussetzungen (z.B. wenn der Erwerbsvorgang innerhalb von drei Jahren seit der Entstehung der Steuerschuld durch Vereinbarung rückgängig gemacht wird) beantragt hätte werden können. Bemerkenswert war weiters die im Zuge der Kostenübernahme erfolgte Überwälzung der Architektenhonorare für die Entwicklungsplanung in der Höhe von 0,11 Mio. EUR auf den Krankenanstaltenverbund, die von der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft ursprünglich auf Grundlage einer mit der Magistratsabteilung 21 vereinbarten Kostenteilung übernommen worden waren (s. Pkt. 6.2).

Bemerkenswert war, dass sich aus dem Antrag des Krankenanstaltenverbundes vom Mai 2014 an den Gemeinderat kein Hinweis ergibt, welcher sich mit finanziellen Aspekten befasst. Der Gemeinderat ist daher entweder davon ausgegangen, dass keine Kosten entstehen oder soferne sich aus der Auflösung der Verträge entsprechende Ausgaben ergeben, diese nach Maßgabe der Wertgrenzen einer weiteren Genehmigung durch die zuständigen Organe vorgelegt werden. Diese Anlegungsproblematik hätte verhindert werden können, wenn seitens des Krankenanstaltenverbundes dieses Thema im Antragstext angesprochen worden wäre. Insbesondere ist davon auszugehen, dass dem Krankenanstaltenverbund zum Zeitpunkt der Antragstellung bewusst war oder bewusst sein hätte müssen, dass der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft eine Ersatzzahlung zu leisten ist. Es wäre daher zu empfehlen, in Anträgen an den Gemeinderat, welche die Auflösung von Rechtsgeschäften, welche vom Gemeinderat bewilligt wurden, zum Inhalt haben, deren finanzielle Auswirkungen darzustellen.

4.2.7.7 Die im November 2014 zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft abgeschlossenen Verträge über Baurechte waren vom gemeinderätlich bewilligten Beschlussantrag vom Juni 2014 betreffend die Nichtrealisierung der Verträge des Jahres 2008 nicht umfasst. Die Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes sah diese Rechtsgeschäfte mit Hinweis auf die im Rahmen des Geriatrie- und Spitalskonzeptes ausgeübte Bauherrntätigkeit der vergangenen Jahre als Verträge des normalen Geschäftsbetriebes an, deren Abschluss in die Generalkompetenz des Generaldirektors fiel. Seitens des Vertragspartners wurde diese Einschätzung offensichtlich auch geteilt, da dieser andernfalls dem Risiko ausgesetzt wäre, dass die Vereinbarung gem. § 867 ABGB ungültig sein könnte.

Anzumerken war, dass die vom Krankenanstaltenverbund im Jahr 2014 getroffenen baurechtlichen Vereinbarungen bauplatzbezogen auch unter den für Verträge des nicht normalen Geschäftsbetriebes geltenden Wertgrenzen lagen (s. Pkt. 4.1.1.1).

4.2.7.8 Wie die Erhebungen ergaben, schloss der Krankenanstaltenverbund mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft Vorverträge im Rahmen

der Liegenschaftstransaktion des Jahres 2008 und im Rahmen der Verträge über Bau-rechte im Jahr 2014 ab. Gemäß den Bestimmungen des ABGB stellt ein Vorvertrag ei-ne schuldrechtliche Vereinbarung dar, künftig einen Vertrag zu den im Vorvertrag fest-gehaltenen Punkten abzuschließen.

Generell war festzustellen, dass der Abschluss von Vorverträgen bei Immobilientrans-aktionen eine im Geschäftsverkehr übliche Vorgehensweise darstellt, um z.B. noch of-fene Punkte einer Klärung zuführen zu können und die Grunderwerbssteuerpflicht noch nicht schlagend werden zu lassen. Die Einräumung eines Vorkaufsrechts im engeren Sinn - wie im Prüfersuchen angeführt - war hingegen nicht Inhalt der prüfungsgegen-ständlichen Vorverträge. Mit einem (schuldrechtlichen oder dinglichen) Vorkaufsrecht verpflichtet sich die Eigentümerin bzw. der Eigentümer, im Fall des beabsichtigten Ver-kaufes an einen Dritten der bzw. dem Berechtigten das Grundstück zum Kauf anzubie-ten.

4.3 Verkauf der Bauplätze A5 und A6 im Jahr 2011

Im Rahmen dieses Berichtspunktes werden u.a. folgende Ausführungen des Prüfersu-chens behandelt:

"Der KAV selbst berichtet in seinem Antrag vom 14.05.2014, dass er 'in der Folge Ver-handlungen über einen Vorschlag der 'VAMED-Gruppe' aufgenommen habe, auf einem Teilbereich der zur Veräußerung anstehenden Bauplätze ein Rehabilitationszentrum zu errichten. Angesichts eines 'für alle drei Leistungsanbieter' (KAV, GESIBA, VAMED-GRUPPE) attraktiven Angebots zur Standortnutzung durch die VAMED hat die GESIBA auf die Ziehung ihres Vorkaufsrechtes für die Bauplätze A 5/6 zugunsten der VAMED verzichtet.' Über das von wem eingeholte Verhandlungspouvoir zu diesen Verhandlun-gen gibt es keine Angaben und wird dies im Rahmen der Gebarungsprüfung aufzuklä-ren sein."

Weiters wird dargestellt:

"Im Ergebnis bleibt das Schicksal der Bauplätze A5 und A6, welche dem Vernehmen nach unter Umgehung des Gemeinderates an eine Bankentochtergesellschaft verkauft wurden und ebenfalls dem Vernehmen nach im Rahmen eines Leasingvertrages durch

die VAMED entwickelt und genutzt werden sollen, im Dunkeln. Die Umstände und die vertragliche Abwicklung dieser Transaktionen, die nur unter Mitwirkung des KAV erfolgen konnten, samt Auswahl- und Vergabeverfahren zur Bestimmung des konkreten Vertragspartners auf Seiten der Stadt Wien bzw. des KAV einschließlich der Vertragskonditionen und Geldflüsse sind Teil des Prüfungsersuchens."

4.3.1 Vorbereitung des Vertrages und Vertragsabschluss

4.3.1.1 Nachdem eine Firma im Hinblick auf die geplante Errichtung eines Orthopädischen Rehabilitationszentrums an im Wirtschaftsareal des Otto Wagner-Spitals gelegenen Bauplätzen interessiert war, trat die Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes in Verhandlungen mit der genannten Firma ein. Ziel der Zusammenarbeit war es, durch die im östlichen Areal geplante Rehabilitationseinrichtung und den im westlichen Areal durch den Krankenanstaltenverbund vorgehaltenen Spitalsbetrieb ein orthopädisches Gesamtangebot am historischen Standort Baumgartner Höhe zu schaffen.

Angesichts des positiven Verhandlungsverlaufes ersuchte die Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, von der im Vorvertrag eingeräumten Kaufoption - im Interesse der gemeinsamen nutzbringenden Weiterentwicklung des Gesamtareals - z.T. Abstand zu nehmen. Mit einer Mitte des Jahres 2010 abgegebenen Erklärung verzichtete schließlich die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft unentgeltlich auf das im Vorvertrag bedungene Ankaufsrecht für die Bauplätze A5 und A6, sofern es zum Abschluss eines hinsichtlich der Grundgrenzen und wechselseitigen Servitute mit ihr abgestimmten Kaufvertrages kommen sollte.

4.3.1.2 Anfang des Jahres 2010 wurde die ehemalige Stabsstelle Recht um Klärung ersucht, ob im Fall eines Verkaufes der Bauplätze A5 und A6 an die im Pkt. 4.3.1.1. genannten Firma ein neuerlicher Beschluss durch die zuständigen Organe der Gemeinde Wien erforderlich wäre. Die ehemalige Stabsstelle Recht hielt in ihrer Stellungnahme vom Februar 2010 fest, dass im Hinblick auf die im Statut des Krankenanstaltenverbundes festgelegten Wertgrenzen für Veräußerungen in der zu beurteilenden Angelegen-

heit mit einem zu erwartenden Verkaufserlös von etwa 4 Mio. EUR ein solcher nicht notwendig wäre (s. Pkt. 4.1.1).

Nochmals wurde die Frage der Erforderlichkeit einer gemeinderätlichen Bewilligung für den gegenständlichen Liegenschafts Kaufvertrag im ersten Halbjahr 2011 im Zuge der Vorbereitungen des Kaufvertrages aufgeworfen, welche die ehemalige Stabsstelle Recht der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes wiederum unter Hinweis auf das Statut verneinte.

4.3.1.3 Ende des Jahres 2009 ließ der Krankenanstaltenverbund hinsichtlich der Bauplätze A5 und A6 eine neue Verkehrswertermittlung durchführen, die im ersten Quartal des Jahres 2010 aufgrund einer geplanten öffentlichen Verkehrsanbindung (Autobusschleife) am Bauplatz A6 einer Neubewertung unterzogen wurde. Gemäß der diesbezüglichen Ergänzung zur Verkehrswertermittlung vom März 2010 war der im Dezember 2009 ermittelte Schätzwert von rd. 4,03 Mio. EUR bedingt durch die Wertminderung infolge der auf dem Grundstück geplanten Autobusschleife um 0,45 Mio. EUR auf 3,58 Mio. EUR zu reduzieren.

4.3.1.4 Im August 2010 ersuchte der Krankenanstaltenverbund beim Bundesdenkmalamt um Entlassung der auf den Bauplätzen A5 und A6 gelegenen Gebäude (Apotheke, Personalwohnhaus, Garagen etc.) aus dem Denkmalschutz, da die so frei werdenden Flächen für das künftig zu errichtende Rehabilitationszentrum genutzt werden sollten. Mittels Bescheid vom März 2011 stellte das Bundesdenkmalamt u.a. fest, dass an der Erhaltung der angeführten - teilweise Anfang der 1970er-Jahre errichteten - Bauten kein öffentliches Interesse bestehe und daher diese aus dem Denkmalschutz der Anlage Otto Wagner-Spital herausgenommen werden können. Davon ausgenommen blieb die Einfriedungsmauer, welche als Teil des Gesamtprojektes von Otto Wagner nicht aus dem Denkmalschutz entlassen wurde.

4.3.1.5 Im Februar 2011 erteilte der Krankenanstaltenverbund einer Ziviltechnikergesellschaft die Vollmacht, bei der zuständigen Magistratsabteilung 64 um Grundabteilung

des Wirtschaftsareals in die Bauplätze A1 bis A7 (inkl. der jeweils erforderlichen Verkehrsflächen) anzusuchen (s. Pkt. 5).

4.3.1.6 Nach Abschluss der Verhandlungen sowie nach Vorbereitung des diesbezüglichen Vertragswerkes wurde schließlich im April 2011 der im Pkt. 4.3.2 beschriebene Liegenschaftskaufvertrag unterfertigt.

Der Abschluss des gegenständlichen Liegenschaftskaufvertrages durch den ehemaligen Generaldirektor des Krankenanstaltenverbundes erfolgte im Rahmen seiner ihm gemäß Statut zuerkannten Kompetenz bei Liegenschaftsverkäufen, weshalb eine Befassung der dem Krankenanstaltenverbund übergeordneten Kollegialorgane nicht für notwendig erachtet wurde. Im Übrigen war dazu festzuhalten, dass der Veräußerungsbetrag innerhalb der für das Jahr 2011 für den Krankenanstaltenverbund festgelegten Wertgrenzen für Veräußerungen gemäß WStV lag (s. Pkt. 4.1.1.1).

4.3.2 Inhalt des Vertrages

4.3.2.1 Gemäß Vertrag waren Kaufobjekt die Bauplätze A5 und A6 (zzgl. der jeweils vorgelagerten Verkehrsflächen) im Gesamtausmaß von 11.884 m², welche nach Freimachung durch den Krankenanstaltenverbund die Käuferin zur Errichtung eines Orthopädischen Rehabilitationszentrums nutzte. Der Abbruch der nicht unter Denkmalschutz stehenden Altgebäude (Apotheke, Personalwohnhaus, Garagen etc.) wurde als Angelegenheit der Käuferin vereinbart. Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes war mit der Unterfertigung des Kaufvertrages festgelegt. Als Verrechnungstichtag für den Übergang von Vor- und Nachteil, von Nutzen und Gefahr an den Bauplätzen war der Tag der endgültigen Räumung und tatsächlichen Übergabe der gesamten Liegenschaft bedungen.

4.3.2.2 Der Kaufpreis für das Kaufobjekt betrug entsprechend der Ergänzung zur Verkehrswertermittlung vom März 2010 insgesamt 3,58 Mio. EUR (brutto für netto), wobei sich die Käuferin je nach Fortschritt des Erwerbsvorganges zur Bezahlung des Kaufpreises in Teilraten verpflichtete. Bezogen auf die kaufgegenständliche Grundfläche von 11.884 m² ergab sich somit ein Quadratmeterpreis von 301,25 EUR.

Weiters war festgelegt, dass dem genannten Kaufpreis eine Bebauung der Bauplätze A5 und A6 mit einer Netto-Grundrissfläche von 10.405 m² zugrunde liegt und vonseiten der Käuferin im Fall einer höheren Verbauung für jeden diese Fläche übersteigenden Quadratmeter ein Betrag von 344,12 EUR (indexiert) nachzuzahlen ist. Zwecks Überprüfbarkeit dieser Bestimmung hatte die Käuferin dem Krankenanstaltenverbund entsprechende Nachweise vorzulegen. Bei geringerer Verbauung ist die Käuferin jedoch nicht zur Geltendmachung einer Kaufpreisminderung berechtigt. Die übrigen Vertragsbestimmungen behandelten neben Servitutseinräumungen allgemeine für einen Liegenschafts Kaufvertrag dieser Art übliche Inhalte.

4.3.3 Umsetzung

4.3.3.1 Die tatsächliche Übergabe der Bauplätze A5 und A6 erfolgte in Form einer Teilübergabe am 14. Juni 2011 und einer Übergabe am 12. Jänner 2012. In der ersten Jahreshälfte 2012 kam es zur Verbücherung des Liegenschafts Kaufvertrages im Grundbuch.

4.3.3.2 Seitens des Krankenanstaltenverbundes wurde der - nicht im Wirtschaftsplan vorgesehene - Liegenschaftsverkauf der Bauplätze A5 und A6 im Rahmen des Jahresabschlusses 2011 abgebildet. Im Juni 2011 wurde ein Betrag von 1,19 Mio. EUR und im Juli 2012 ein Betrag von 2,39 Mio. EUR vereinnahmt.

Der Vollständigkeit halber war zu erwähnen, dass die mit dem Liegenschaftsverkauf verbundene Räumung bzw. Übergabe des Personalwohnheimes zu einer vorzeitigen Rückzahlung der darauf entfallenden und noch aushaftenden Wohnbauförderungsdarlehen führte. Ende des Jahres 2011 überwies der Krankenanstaltenverbund einen Betrag von 0,38 Mio. EUR an die zuständige Magistratsabteilung 50, womit die diesbezüglichen Forderungen des Landes Wien zur Gänze erloschen.

4.3.3.3 Im August 2013 erfolgte zum Vorhaben Orthopädisches Rehabilitationszentrum die Fertigstellungsanzeige an die Magistratsabteilung 37. Zwei Monate später wurden der ehemaligen Stabsstelle Recht der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes

die Grundrisspläne der Fertigstellungsanzeige zur Verfügung gestellt. Eine Übermittlung der im Kaufvertrag bedungenen Grundrissflächenaufstellung und der sich daraus ergebenden Kaufpreisendabrechnung durch die Käuferin an den Krankenanstaltenverbund als Verkäuferin unterblieb allerdings, sodass bis zum Zeitpunkt der gegenständlichen Einschau keine Überprüfung der tatsächlich verbauten Netto-Grundrissfläche stattfinden konnte.

Wie die weiteren Erhebungen des Stadtrechnungshofes Wien ergaben, wurde zwischenzeitlich von der Realisierung der geplanten Autobusschleife am Bauplatz A6 Abstand genommen, wodurch die mit der Ergänzung zur Verkehrswertermittlung vorgenommene Kaufpreisreduktion in der Höhe 0,45 Mio. EUR ex post ihre Grundlage verlor. Verhandlungen zur Anpassung des Kaufvertrages an die geänderten Rahmenbedingungen wurden bislang nicht aufgenommen. Ebenso waren die geplante Erweiterung der Rehaklinik Wien Baumgarten und die damit verbundenen Auswirkungen auf die verbaute Netto-Grundrissfläche bzw. den Kaufpreis nicht Gegenstand von Verhandlungen.

4.3.4 Feststellungen

4.3.4.1 Der Verkauf der Bauplätze A5 und A6 mit der vereinbarten Nutzung zur Errichtung eines orthopädischen Rehabilitationszentrums hatte den Ausbau des Rehabilitationsangebotes in Wien und eine Ergänzung zum akutmedizinischen Bereich des Otto Wagner-Spitals zum Ziel (s.a. Pkt. 2.2).

Die von dritter Seite initiierten Vertragsverhandlungen ergaben im weiteren Verhandlungsverlauf die Notwendigkeit, dass die damalige Stabsstelle Recht der Generaldirektion mit der Beurteilung der Rechtslage beauftragt wurde. Diese sah im Ergebnis hinsichtlich der Teilauflösung des im Jahr 2008 mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft abgeschlossenen Vorvertrages und des Neuabschlusses eines Kaufvertrages über die Bauplätze A5 und A6 keine Notwendigkeit einer neuerlichen Beschlussfassung durch die zuständigen Gemeindeorgane. Begründet wurde dies damit, dass die für Liegenschaftstransaktionen gültigen Wertgrenzen nicht überschritten wurden.

Nachdem mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft die Herauslösung der Bauplätze A5 und A6 aus dem Vorvertrag vereinbart worden war, unterfertigte der ehemalige Generaldirektor des Krankenanstaltenverbundes im April 2011 im Rahmen seiner ihm gemäß Statut zukommenden Kompetenz bei Liegenschaftsverkäufen den Kaufvertrag mit dem nunmehr neuen Vertragspartner.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt die mit diesem Verkauf vorgenommene Nutzungsänderung der Bauplätze A5 und A6 angesichts der damit verfolgten Ziele für nachvollziehbar. Während der im Jahr 2011 erfolgte Verkauf der Bauplätze A5 und A6 als ein neues, innerhalb der Wertgrenzen des Krankenanstaltenverbundes liegendes Rechtsgeschäft zu qualifizieren war, führte die dieser Liegenschaftstransaktion vorangegangene Teilauflösung des Vorvertrages zu einer nachträglichen Änderung eines gemeinderätlich bewilligten Rechtsgeschäftes.

Im Zusammenhang mit Änderungen eines vom Gemeinderat genehmigten Vertrages wird in der Fachliteratur (Cech/Moritz/Ponzer[†], Die Verfassung der Bundeshauptstadt Wien, Kurzkomentar, 2. Auflage, Lexis Nexis, S. 177) die Meinung vertreten, dass diese - ohne in der WStV explizit geregelt zu sein - der Genehmigung des Gemeinderates bedürfen. Dazu war aber anzumerken, dass der Krankenanstaltenverbund in seinem Antrag vom 14. Mai 2014, demgemäß die mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft abgeschlossenen Verträge wegen geänderter Geschäftsgrundlage nicht mehr weiter verfolgt werden sollen, diesen Sachverhalt nachträglich zur Beschlussfassung vorgelegt hat. Ein möglicher rechtlicher Mangel wurde hiemit saniert.

4.3.4.2 Generell war anzumerken, dass Liegenschaftsverkäufe nicht dem BVergG 2006 unterliegen. Allerdings hatten Veräußerungen im Betrachtungszeitraum im Sinn der *Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfen bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand* zu erfolgen, um nicht als mit dem Europäischen Binnenmarkt unvereinbare staatliche Beihilfe eingestuft zu werden. Dies erforderte entweder ein hinreichend publiziertes, allgemeines und bedin-

gungsfreies Bieterverfahren oder den Verkauf zu - mindestens - dem von einer bzw. einem unabhängigen Sachverständigen ermittelten Marktwert.

Festzustellen war, dass der Verkauf der Bauplätze A5 und A6 zwar ohne öffentliche Interessentensuche aber in Form eines Direktkontaktes auf Grundlage einer Verkehrswertermittlung einer externen Sachverständigen erfolgte, weshalb den diesbezüglichen Vorgaben entsprochen wurde.

4.3.4.3 Der Verkauf der Bauplätze A5 und A6 wurde im Vergleich zu den anderen im Zusammenhang mit dem Wirtschaftsareal getätigten Liegenschaftstransaktionen zügig abgewickelt. Sowohl die Übergabe der kaufgegenständlichen Bauplätze und die Verbücherung des Liegenschafts Kaufvertrages als auch die Kaufpreiszahlung an den Krankenanstaltenverbund in der Höhe von insgesamt 3,58 Mio. EUR waren im Laufe des Jahres 2012 abgeschlossen worden.

Eine nähere Betrachtung der Umsetzung dieses Liegenschaftsverkaufes zeigte jedoch einen Handlungsbedarf im Vertragsmanagement der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes auf. In diesem Zusammenhang wurde empfohlen, bei der Liegenschaftskäuferin die gemäß Kaufvertrag vorzulegenden Nachweise zu urgieren, um die verbauungsabhängige Kaufpreishöhe einer Nachprüfung unterziehen zu können. Unabhängig davon wäre vom Krankenanstaltenverbund auch die Thematik der kaufpreismindernd angesetzten und zwischenzeitlich nicht realisierten Autobusschleife aufzugreifen. Im Zuge dessen sollte auch geklärt werden, in welchem Ausmaß eine Erhöhung des Verkaufspreises durch die Erweiterung der Rehaklinik um einen Neuro-Rehabilitationsbereich zu erzielen ist.

4.4 Verkauf der Energiezentrale und Betriebsführungsvertrag im Jahr 2011

4.4.1 Vorbereitung der Verträge und Vertragsabschluss

4.4.1.1 Seit Jahrzehnten wurde das Otto Wagner-Spital von der ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. über die Müllverwertungsanlage Flötzersteig mit Fernwärme versorgt. Der gelieferte Wasserdampf wurde vom Krankenanstaltenverbund am Standort Otto Wagner-Spital übernommen, in der anstaltseigenen Energiezentrale in Heiße-

wasser umgewandelt und in weiterer Folge auf die Pavillons verteilt. Zudem war die Energiezentrale des Otto Wagner-Spitals Teil eines Verbundes von Heizwerken, die bei Ausfall von Heizleistung der Müllverwertungsanlage Flötzersteig Zusatzheizleistung bereitstellen konnte. Die im Zuge der Standortentwicklung Otto Wagner-Spital durchgeführten Überlegungen unter Berücksichtigung der Versorgungs- und Standortgegebenheiten ergaben, dass ein von der Dampfversorgung entkoppeltes Wärmeversorgungsszenario für das Areal nicht zweckmäßig wäre.

Aus diesem Grund nahm der Krankenanstaltenverbund im Jahr 2009 mit der ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. Gespräche zur Erarbeitung eines Konzeptes über die künftige Wärmeversorgung des Otto Wagner-Spitals und der am Wirtschaftsaereal geplanten Wohnbauten auf. Ein Verbleib der am Bauplatz A2 gelegenen Energiezentrale des Otto Wagner-Spitals in der Eigentums- und Verantwortungssphäre des Krankenanstaltenverbundes war zum damaligen Zeitpunkt nicht mehr vorgesehen. Im Ergebnis kam man überein, eine nachhaltige Absicherung der Wärmeversorgung des Otto Wagner-Spitals und der geplanten Wohnbauten durch den Erhalt und die technische Ertüchtigung der Energiezentrale zu erreichen. Die ehemalige Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. erklärte sich bereit, die Energiezentrale des Otto Wagner-Spitals zu übernehmen und im Rahmen eines Betriebsführungsvertrages zu betreiben, wofür in weiterer Folge die entsprechenden vertraglichen Grundlagen ausgearbeitet wurden.

4.4.1.2 Vor diesem Hintergrund ersuchte die Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, auch hinsichtlich des Bauplatzes A2 auf die im Vorvertrag eingeräumte Kaufoption - im Interesse der gemeinsamen nutzbringenden Weiterentwicklung des Gesamtareals - Abstand zu nehmen. Dem Ersuchen des Krankenanstaltenverbundes folgend verzichtete die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft - wie schon bei den Bauplätzen A5 und A6 - im Rahmen der Mitte des Jahres 2010 abgegebenen Erklärung unentgeltlich auf das im Vorvertrag bedungene Ankaufsrecht für den Bauplatz A2. In Bezug auf die übrigen Bauplätze A1, A3 und A4 blieb der Vorvertrag nach wie vor unverändert aufrecht.

4.4.1.3 Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Bauplatzes A2 (einschließlich Energiezentrale) gab die ehemalige Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. bei einem externen Sachverständigen ein Wertermittlungsgutachten in Auftrag. Laut dem diesbezüglichen Gutachten vom Mai 2010 wurden der Wert der Grundstücksfläche anhand des Vergleichswertverfahrens und der Wert der baulichen Anlagen anhand des Bauzeitwertes ermittelt. Unter Berücksichtigung diverser Abschläge ergab sich zum Stichtag 31. Dezember 2009 ein Verkehrswert von insgesamt 845.000,-- EUR (netto).

Wie der Stadtrechnungshof Wien hinsichtlich der Höhe des Betriebsführungsentgeltes in Erfahrung brachte, lagen diesen Wirtschaftlichkeitsberechnungen der ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. zugrunde, die in weiterer Folge Gegenstand von Verhandlungen mit der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes waren.

4.4.1.4 Nach Vorliegen der vertraglichen Grundlagen kam es Ende März/Anfang April 2011 zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. zum Abschluss eines Liegenschaftskaufvertrages sowie eines Betriebsführungsvertrages betreffend die Energiezentrale des Otto Wagner-Spitals. In Analogie zum Verkauf der Bauplätze A5 und A6 erfolgte auch der Abschluss der gegenständlichen Verträge durch den ehemaligen Generaldirektor des Krankenanstaltenverbundes im Rahmen seiner ihm gemäß Statut zuerkannten Kompetenz. Eine Befassung der dem Krankenanstaltenverbund übergeordneten Kollegialorgane wurde auch in dieser Angelegenheit nicht für notwendig erachtet.

4.4.2 Inhalt der Verträge

4.4.2.1 Gemäß Liegenschaftskaufvertrag war Kaufgegenstand der Bauplatz A2 im Ausmaß von ca. 3.700 m² samt allen darauf befindlichen Bauwerken inkl. technischer Anlagen, Anlagenzubehör und Dokumentation. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 840.000,-- EUR (brutto für netto) vereinbart, wobei der auf den Grundanteil entfallende Kaufpreisanteil mit einem Betrag von 620.000,-- EUR festgelegt war.

Die Zahlung des Kaufpreises sowie die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes waren an den Eintritt bestimmter vertragsaufschiebender Bedingungen (z.B. Ein-

langen einer rechtskräftigen Bestätigung über die erfolgte Überleitung der Energiezentrale in die Gewerbeordnung) geknüpft. Außerdem war vorgesehen, dass die Kaufpreisforderung des Krankenanstaltenverbundes zur Gänze mit den Werklohnforderungen der ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. im Zusammenhang mit der Umliegung bzw. Neuerrichtung eines am Wirtschaftsareal gelegenen Fernwärmeleitungsabschnittes gegenverrechnet wird.

Im Übrigen wurde festgehalten, dass Betriebsführungsverpflichtungen bzw. Betriebsführungstätigkeiten im Sinn des nachfolgenden Vertrages von der ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. erst nach ordnungsgemäßer Übergabe der Energiezentrale aufzunehmen sind. Die weiteren Bestimmungen dieses Liegenschafts Kaufvertrages betrafen u.a. die wechselseitige Unterstützung und Servitutseinräumung sowie Garantien, Zusicherungen und Gewährleistungen des Krankenanstaltenverbundes gegenüber der ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. hinsichtlich des Kaufgegenstandes.

4.4.2.2 Laut Betriebsführungsvertrag war Ziel der Zusammenarbeit u.a. die Betriebsführung und Standorterhaltung der Energiezentrale (einschließlich Wärme-Notversorgung des Otto Wagner-Spitals) durch die ehemalige Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. sowie eine zeitlich befristete Personalbereitstellung durch den Krankenanstaltenverbund. Im Rahmen dieser Bereitstellung sollte die Unternehmung der ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. einen für die Betriebsführung in den kommenden fünf Jahren erforderlichen und mit dem Anlagenbetrieb vertrauten Personalstand von acht Mitarbeitenden zur Verfügung stellen. Danach war die Betriebsführung mit Eigenpersonal der ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. sicherzustellen. Für die Personalbereitstellung war die Entrichtung eines jährlichen, wertgesicherten Bereitstellungsentgeltes durch die ehemalige Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. an den Krankenanstaltenverbund von insgesamt 300.000,-- EUR vereinbart, das quartalsweise mit dem Betriebsführungsentgelt aufzurechnen war.

Für die Erbringung der Betriebsführung und teilweise Erneuerung der Energiezentrale war für die ehemalige Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. der Erhalt eines gestaffelten Betriebsführungsentgeltes - bis zum Ablauf der ersten 5 Jahre ein jährlicher Betrag

von 840.000,-- EUR und bis zum Ablauf der darauffolgenden 15 Jahre ein jährlicher Betrag von 640.000,-- EUR - vorgesehen. Die vertraglich festgelegte Wertsicherung sowie die entgeltmindernde Aufrechnung des Personalbereitstellungsentgeltes waren von der ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. im Zuge der Rechnungslegung durchzuführen. Der Vertragsbeginn war - wie schon beim Kaufvertrag - an den Eintritt bestimmter vertragsaufschiebender Bedingungen geknüpft; weiters war das Inkrafttreten des gegenständlichen Vertrages an das Inkrafttreten des Kaufvertrages gebunden. Die übrigen Bestimmungen des Betriebsführungsvertrages regelten u.a. die Art und Weise der Personalbereitstellung durch den Krankenanstaltenverbund sowie sonstige Rechte und Pflichten.

4.4.3 Nachtrag zu den Verträgen

4.4.3.1 Im September 2014 wurde zwischen der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes und der Wien Energie GmbH als Gesamtrechtsnachfolgerin der mit Verschmelzungsvertrag übernommenen ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. ein Nachtrag zu den Verträgen betreffend die Energiezentrale des Otto Wagner-Spitals abgeschlossen.

Gemäß der Präambel dieses Nachtrages gingen die Vertragsparteien bei den damaligen Vertragsabschlüssen im Jahr 2011 davon aus, dass sowohl die Übernahme der Energiezentrale als auch die Errichtung des Fernwärmeleitungsabschnittes zum Zeitpunkt der Nachtragerrichtung bereits abgeschlossen bzw. zumindest weiter fortgeschritten sein würden. Aufgrund diverser Projektumstände (z.B. der Mehraufwand für die gewerberechtliche Überleitung, der Konkurs des mit der Errichtung der Fernwärmeleitung beauftragten Subunternehmers und sonstiger nicht in der Sphäre der Vertragsparteien gelegener Umstände) sei der beabsichtigte Projektfortschritt nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund vereinbarten die Vertragsparteien, die damaligen - bislang nicht inkraftgetretenen - Verträge mit dem gegenständlichen Nachtrag an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen.

4.4.3.2 Zur Klarstellung bzw. Adaptierung des Liegenschafts Kaufvertrages und des Betriebsführungsvertrages wurden im Rahmen des Nachtrages u.a. ihre Rechtswirksam-

keit geändert, auf die Personalbereitstellung durch den Krankenanstaltenverbund verzichtet und die wechselseitigen Zahlungsströme und Kostenträgungen in Übersichten zusammengefasst. Am Liegenschaftskaufpreis in der Höhe von 840.000,-- EUR und an der Gegenverrechnung mit den Werklohnforderungen im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Fernwärmeleitungsabschnittes sowie mit den Mängelbehebungskosten Energiezentrale wurde festgehalten. Der sich daraus ergebende Differenzbetrag (einschließlich Zahlungsmodalitäten) sollte in einer gesonderten Vereinbarung rechtsverbindlich festgelegt werden.

Aufgrund des Verzichtes der Wien Energie GmbH auf die Personalbereitstellung des Krankenanstaltenverbundes für die Betriebsführung der Energiezentrale wurden sämtliche personalbereitstellungsrelevante Bestimmungen des Betriebsführungsvertrages gestrichen und ein Know-how-Transfer vom Krankenanstaltenverbund an die Wien Energie GmbH vereinbart. Die Höhe und die Staffelung des Betriebsführungsentgeltes wurden jedoch beibehalten; davon ausgenommen war die Aufrechnung des jährlichen Bereitstellungsentgeltes, die mangels Personalbereitstellung wegfiel.

Voraussetzung für das Inkrafttreten des Liegenschaftskaufvertrages und des Betriebsführungsvertrages war die Erwirkung einer rechtskräftigen Betriebsanlagengenehmigung für die Energiezentrale oder ihre rechtskräftige Überleitung in die Gewerbeordnung.

4.4.4 Umsetzung

4.4.4.1 In der zwischen dem Krankenanstaltenverbund und der Wien Energie GmbH im Februar 2015 abgeschlossenen *Vereinbarung über den Differenzbetrag Restkaufpreis/Leitungsumlegungskosten* gemäß obigen Nachtrag wurde einleitend die Auftragsabwicklung hinsichtlich der Errichtung des Fernwärmeleitungsabschnittes erläutert. Demnach wurde der im März 2011 beauftragte Leitungsabschnitt im Mai 2012 in Betrieb genommen und im September 2012 an den Krankenanstaltenverbund übergeben. Im Anschluss daran wurde der Gesamtrechnungsbetrag für die Leitungsumlegung ermittelt und der Liegenschaftskaufpreis für den Bauplatz A2 (einschließlich Energiezentrale) in

Abzug gebracht. Daraus ergab sich ein vom Krankenanstaltenverbund an Wien Energie GmbH noch zu leistender Differenzbetrag von 1,22 Mio. EUR (inkl. USt).

Als Zahlungsmodalität wurde die Bezahlung des Differenzbetrages in vier gleichmäßigen Jahresraten festgelegt. Zudem wurde eine Verzinsung bzw. Indexierung der Kosten für die Leitungsumlegung ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Leitungsabschnittes vereinbart. Der vom Krankenanstaltenverbund bis zum Jahr 2018 insgesamt zu zahlende Betrag erhöhte sich dadurch um 0,21 Mio. EUR auf 1,43 Mio. EUR (inkl. USt).

4.4.4.2 Wie die Erhebungen des Stadtrechnungshofes Wien ergaben, wurde der Bauplatz A2 (einschließlich Energiezentrale) mit Wirksamkeit 1. April 2015 an die Wien Energie GmbH übergeben. Ebenso wurde die Verbücherung des Liegenschaftskaufvertrages im Grundbuch in die Wege geleitet, welche bis zum Ende des Einschauzeitraumes noch nicht abgeschlossen war.

In weiterer Folge übermittelte die Wien Energie GmbH - entsprechend der Vereinbarung über den Differenzbetrag - die Gesamtrechnung über die Leitungsumlegung, die Gutschrift betreffend den Liegenschaftskaufpreis und die erste Teilrechnung über die zu zahlende Jahresrate 2015 (inkl. Zinsen und USt). Zum Zeitpunkt der Einschau war die Rechnungsprüfung durch den Krankenanstaltenverbund noch im Gang. Im Zuge dessen verwies das Otto Wagner-Spital auf die kurz vor dem Abschluss stehende Sanierung von Teilen des Fernwärmeleitungsabschnittes wegen unzureichender Abdichtung gegen Grundwasser durch die Wien Energie GmbH. Laut dem Übergabeprotokoll vom September 2012 wurden die Anlagenteile zwar ordnungsgemäß errichtet, wiesen aber schon zum damaligen Zeitpunkt noch zu behebbende Mängel bei der Feuchtigkeitsisolierung auf.

4.4.4.3 Gleichzeitig mit der Übergabe des Bauplatzes A2 (einschließlich Energiezentrale) trat auch der gegenständliche Betriebsführungsvertrag in Kraft. Demgemäß wurde mit 1. April 2015 das in der Energiezentrale tätige Betriebspersonal des Otto Wagner-Spitals abgezogen und durch Eigenpersonal der Wien Energie GmbH ersetzt. Entgeltzahlungen des Krankenanstaltenverbundes an die Wien Energie GmbH aus dem Titel

Betriebsführung und Standorterhaltung Energiezentrale waren bis zum Ende des Einschauzeitraumes noch nicht erfolgt.

4.4.5 Feststellungen

4.4.5.1 Zielsetzung der im Jahr 2011 abgeschlossenen Verträge mit der ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. bzw. nunmehrigen Wien Energie GmbH war primär die nachhaltige Absicherung der Wärmeversorgung des Otto Wagner-Spitals und der am Wirtschaftsareal geplanten Bauten. Gleichzeitig verfolgte der Krankenanstaltenverbund mit der geplanten Übertragung der Energiezentrale an die ehemalige Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. den Rückzug aus der - nicht seinem Kerngeschäft angehörenden - Energieversorgung, was dem Stadtrechnungshof Wien grundsätzlich zweckmäßig erschien.

Der ehemalige Generaldirektor des Krankenanstaltenverbundes unterfertigte die mit der ehemaligen Fernwärme Wien Gesellschaft m.b.H. ausverhandelten Verträge über den Liegenschaftsverkauf und die Betriebsführung im Rahmen seiner ihm gemäß Statut zukommenden Kompetenz, wobei dem Verkauf des Bauplatzes A2 (inkl. Energiezentrale) ein Verkehrswertgutachten eines externen Sachverständigen zugrunde lag.

4.4.5.2 Wie die Erhebungen des Stadtrechnungshofes Wien allerdings zeigten, war in den darauffolgenden Jahren ein Inkrafttreten und Vollzug der genannten Verträge in der vertraglich vereinbarten Form nicht möglich. Einerseits konnten die darin enthaltenen vertragsaufschiebenden Bedingungen nicht in angemessener Zeit realisiert werden, andererseits wurde die im Rahmen des Betriebsführungsvertrages festgelegte Personalbereitstellung durch den Krankenanstaltenverbund an die ehemalige Fernwärme Wien vonseiten der Personalvertretung des Otto Wagner-Spitals beeinsprucht.

Um dennoch die mit den Verträgen verfolgten Ziele zu erreichen, kam es schließlich im September 2014 zwischen den beiden Vertragsparteien zum Abschluss eines Nachtrages, mit dem die ursprünglichen Vertragsinhalte (z.B. Wegfall der Personalbereitstellung) punktuell abgeändert wurden. Die bereits im Jahr 2011 vertraglich vereinbarte Gegenverrechnung des Liegenschaftskaufpreises (0,84 Mio. EUR) mit den Werklohn-

forderungen im Zusammenhang mit der Umlegung bzw. Neuerrichtung des am Wirtschaftsareal gelegenen Fernwärmeleitungsabschnittes wurde in einer gesonderten Vereinbarung vom Februar 2015 präzisiert.

Dieser zufolge hat der Krankenanstaltenverbund der Wien Energie GmbH nach Abzug des Liegenschaftskaufpreises aus der Umlegung des Fernwärmeleitungsabschnittes noch einen Differenzbetrag von 1,43 Mio. EUR (inkl. USt und Zinsen) zu leisten. Bemerkenswert war die vom Krankenanstaltenverbund im Rahmen dieser gesonderten Vereinbarung erfolgte Anerkennung von Zinsen wegen des Nichtzustandekommens der Verträge und der damit einhergehenden zeitverzögerten Gegenverrechnung bzw. Werklohnzahlung, die zu einer Erhöhung seiner Zahlungsverpflichtung um insgesamt 0,21 Mio. EUR führte.

4.4.5.3 Hinsichtlich des sogenannten Betriebsführungsvertrages war festzuhalten, dass dieser aufgrund seiner Ausgestaltung eher einen Energieliefervertrag und nicht einen Betriebsführungsvertrag im engeren Sinn darstellt, zumal auch die Energiezentrale (Bauplatz A2) nach ihrem Verkauf an die Wien Energie GmbH nicht mehr im Eigentum des Krankenanstaltenverbundes steht. Eine Kosten-Nutzen-Rechnung betreffend dieser neu etablierten Vertragskonstellation unter Berücksichtigung der bisherigen laufenden Fernwärmeabrechnungen und des nunmehr zusätzlich anfallenden Betriebsführungsentgeltes konnte vonseiten des Krankenanstaltenverbundes nicht vorgelegt werden.

4.5 Vereinbarungen mit einem Verein zur Durchführung von Equotherapie

4.5.1 Leihvertrag vom Jahr 2005

4.5.1.1 Gegenstand des zwischen dem Krankenanstaltenverbund und einem gemeinnützigen Verein abgeschlossenen *Leihvertrages* war die unentgeltliche Überlassung bestimmter Liegenschaftsteile samt darauf befindlicher Aufbauten (vor allem Teile des im Wirtschaftsareal gelegenen Trennstückes A8) des Otto Wagner-Spitals an den Verein zur Durchführung von Equotherapie. Laut der Präambel des Vertrages sollen mit Unterstützung von Pferden Therapien für Menschen angeboten werden, die spezifische bzw. sensible Lebenssituationen insbesondere aufgrund von Gewalterlebnissen oder Todesfällen meistern müssen.

Weiters wurde dem Verein das Recht eingeräumt, auf eigene Kosten und im eigenen Namen eine Reithalle sowie einen Stall auf der zur Nutzung überlassenen Liegenschaft zu errichten (s.a. Pkt. 7.3). Der Verein verpflichtete sich u.a., eine bestimmte Anzahl von Therapieeinheiten für Patientinnen bzw. Patienten des Krankenanstaltenverbundes vorzubehalten, wobei festgehalten wurde, dass diese Gegenleistung gegenüber dem Wert der Benützung nicht ins Gewicht fällt.

4.5.1.2 Als Vertragsdauer wurde die Überlassung der Liegenschaft für die Dauer des Bedarfes durch den Verein festgelegt; der Krankenanstaltenverbund verzichtete weiters für eine Dauer von zehn Jahren auf die ordentliche Kündigung des Vertrages. Zudem wurde eine Tragung der laufenden Betriebskosten (z.B. Strom, Wasser) durch den Krankenanstaltenverbund vereinbart, der auch für die Erhaltung der Wege im Rahmen der Wegehalterhaftung aufzukommen hat. Die übrigen Bestimmungen dieses Vertrages betrafen u.a. diverse Rechte und Pflichten während des aufrechten Vertragsverhältnisses sowie bei Beendigung des Bestandverhältnisses.

4.5.2 Ergänzungsvereinbarung vom Jahr 2014

Mit der im November 2014 abgeschlossenen Ergänzungsvereinbarung zum *Leihvertrag* aus dem Jahr 2005 erklärte der Krankenanstaltenverbund gegenüber dem Verein, zur Förderung einer weiteren langfristigen Vereinstätigkeit am bestehenden Standort seinen Kündigungsverzicht um weitere zehn Jahre (bis 31. Dezember 2025) zu verlängern. Außerdem sagte der Krankenanstaltenverbund dem Verein zu, dafür Sorge zu tragen, dass dem Verein im Zuge der Neustrukturierung des östlichen Bereiches des Geländes Otto Wagner-Spital ein Zufahrtsweg und eine Parkmöglichkeit im Bereich der Reizenpfenninggasse zur Verfügung stehen werde.

4.6 Kosten im Zusammenhang mit den Liegenschaftstransaktionen

4.6.1 Einleitung

Bei der Ermittlung der im Zusammenhang mit den gegenständlichen Liegenschaftstransaktionen angefallenen Kosten im Bereich des Krankenanstaltenverbundes waren grundsätzlich zwei Kostenblöcke zu berücksichtigen. Zu diesen zählten einerseits die in

der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes anlässlich der Ausarbeitung und Nachbereitung der Verträge angefallenen Aufwendungen und andererseits die im Otto Wagner-Spital infolge der Räumung bzw. Freimachung der Bauplätze getätigten Reinvestitionen und Aufwendungen. Beim letztgenannten Kostenblock war auch auf die Thematik der Sanierungsnotwendigkeit unabhängig vom Verkauf einzugehen.

Ausgeklammert blieben bei dieser Betrachtung die im Bereich des Krankenanstaltenverbundes für diese Themenstellungen aufgewendeten internen Personal- und Sachkosten, da eine verursachungsgerechte Kostenzurechnung nicht vorgesehen war.

4.6.2 Externe Kosten im Bereich der Generaldirektion der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund

4.6.2.1 Die Honorarabrechnungen der im Zusammenhang mit den gegenständlichen Liegenschaftstransaktionen in Anspruch genommenen externen Sachverständigen für Immobilienwesen sowie Rechtsanwaltskanzleien wurden von der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes zur Verfügung gestellt und nach Prüfung auf Plausibilität betragsmäßig in die nachfolgende Tabelle aufgenommen. Anzumerken war, dass allfällige Kosten und Abgaben aus der Errichtung und Verbücherung der Verträge (z.B. Grunderwerbssteuer, Grundbuchseintragungsgebühr) - entsprechend dem allgemeinen Geschäftsverkehr - grundsätzlich die jeweilige Käuferin zu tragen hatte.

Darüber hinaus war aus Gründen der Vollständigkeit die von der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes mit der Vereinbarung über die Nichtrealisierung der Verträge anerkannte Kostenersatzforderung der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft in der Höhe von 717.039,32 EUR netto anzusetzen, auch wenn die buchhalterische Abwicklung dieser Kostenersatzforderung zwischen den Vertragsparteien bis zum Ende der gegenständlichen Einschau noch nicht erfolgt war.

Tabelle 2: Externe Kosten im Bereich der Generaldirektion der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund

Externe Kosten im Bereich der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes	Beträge in EUR exkl. USt
Aufwendungen für diverse Verkehrswert- und Schätzgutachten	115.653,08
Aufwendungen für rechtsanwaltliche Beratung und Vertretung	57.441,25
Kostenersatzforderung der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft gemäß der Vereinbarung über die Nichtrealisierung der Verträge (s. Pkt. 4.2.5)	717.039,32
Summe	890.133,65

Quelle: Generaldirektion der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund, bearbeitet durch den Stadtrechnungshof Wien

Die im Bereich der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes angefallenen Aufwendungen im Zusammenhang mit den gegenständlichen Liegenschaftstransaktionen beliefen sich somit auf insgesamt 0,89 Mio. EUR netto. Diese stellten als Folge der im Betrachtungszeitraum mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft durchgeführten Vertragsanpassungen (inkl. Nichtrealisierung) überwiegend einen verlorenen Aufwand dar. Festzuhalten war, dass der verlorene Aufwand überwiegend aus den im Pkt. 2 dargestellten geänderten Rahmenbedingungen resultierte.

4.6.2.2 Im Übrigen wurden von der Generaldirektion des Krankenanstaltenverbundes bis Mitte des Jahres 2015 an die WSE Wiener Standortentwicklung GmbH Honorarzah- lungen in der Höhe von insgesamt rd. 0,42 Mio. EUR netto aus den Werkverträgen der Jahre 2010 und 2014 geleistet (s. Pkt. 2.6). Diese Aufwendungen waren nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien den Kosten im Zusammenhang mit den Liegenschafts- transaktionen allerdings nicht hinzuzurechnen, da die primäre Zielsetzung der Werkver- träge die Erstellung von Entwicklungs- und Nachnutzungskonzepten für das Otto Wag- ner-Spital-Areal betraf.

4.6.3 Externe Kosten im Bereich des Sozialmedizinisches Zentrum Baumgartner Höhe - Otto Wagner-Spital

4.6.3.1 Laut einer Aufstellung des Otto Wagner-Spitals wurde in den Jahren 2009 bis 2013 für diverse Übersiedelungsprojekte und bauliche Adaptierungen im Zusammen- hang mit der Freimachung der von den Liegenschaftstransaktionen betroffenen Bau-

plätze A7 (alt) sowie A5 und A6 insgesamt ein Betrag von 7,82 Mio. EUR netto aufwendet, der sich im Detail wie folgt zusammensetzte:

Tabelle 3: Externe Kosten im Bereich des Sozialmedizinisches Zentrum Baumgartner Höhe - Otto Wagner-Spital

Externe Kosten im Bereich des Otto Wagner-Spitals	Beträge in EUR exkl. USt
Übersiedelung Apotheke in den Pavillon 7	3.120.898,00
Übersiedelung Pathologie in das B-Gebäude und des zentralen Verabschiedungsbereiches in den Pavillon Leopold	1.763.592,00
Übersiedelung Therapiewerkstätte (Pavillon 35) in den Pavillon 20	1.745.136,00
Umlegung von Einbauten	529.760,00
Übersiedelung Fuhrpark in das Küchengebäude (inkl. Containermiete)	386.826,00
Übersiedelung Sägehalle/Tischlerei	144.329,00
Kanalisierung Bau Ost	124.636,00
Summe	7.815.177,00

Quelle: Generaldirektion der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund, bearbeitet durch den Stadtrechnungshof Wien

4.6.3.2 Unabhängig davon waren die vom Krankenanstaltenverbund an die Wien Energie GmbH zu zahlenden Kosten gemäß Vereinbarung über den Differenzbetrag Restkaufpreis/Leitungsumlegungskosten in der Höhe von insgesamt 1,96 Mio. EUR netto zu berücksichtigen. Dieser Betrag gliederte sich in Errichtungskosten von 1,67 Mio. EUR netto für die in den Jahren 2011 und 2012 erfolgte Umlegung des Fernwärmeleitungsabschnittes, in Zinsen von 0,21 Mio. EUR sowie in Mängelbehebungskosten von 0,08 Mio. EUR netto im Zusammenhang mit der Übergabe der Energiezentrale.

Zudem waren die vom Krankenanstaltenverbund im Jahr 2013 übernommenen Kosten für die Errichtung einer Zufahrtsstraße zum Bauplatz A2 (Energiezentrale) in der Höhe von 160.000,-- EUR netto in die Betrachtung aufzunehmen. Begründet wurde diese Straßenerrichtung mit der gewerberechtlichen Notwendigkeit der direkten Anbindung der Energiezentrale an das öffentliche Gut, wobei mit der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft eine anteilige Kostenrefundierung im Fall des Eigentumserwerbes an den für sie vorgesehenen Grundstücken vereinbart war.

4.6.3.3 Unter Einbeziehung der zuvor angeführten Kostenpositionen ermittelte der Stadtrechnungshof Wien im Bereich des Otto Wagner-Spitals teils angefallene und teils

noch nicht abgerechnete Gesamtkosten rund um die Liegenschaftstransaktionen im Wirtschaftsareal in der Höhe von 9,94 Mio. EUR netto.

In weiterer Folge ging der Stadtrechnungshof Wien der Frage nach, ob bei den von der Übersiedelung betroffenen Einrichtungen des Otto Wagner-Spitals (Apotheke, Pathologie, Therapiewerkstätte, Fuhrpark und Sägehalle/Tischlerei) über die Bauplatzfreimachung hinaus auch entweder eine dringende Sanierung oder deren Unterbringung an einem neuen Standort ohnedies erforderlich gewesen wäre. Wenngleich aufgrund des Alters und des baulichen Zustandes damals bei allen genannten Einrichtungen ein Sanierungsbedarf gegeben war, zeigten die Erhebungen, dass die dringende Notwendigkeit einer zeitnahen Sanierung nur im Fall der Apotheke zu bejahen war. Ob anstelle der Übersiedelung der Apotheke innerhalb des Otto Wagner-Spitals mit ausgewiesenen Kosten von 3,12 Mio. EUR an einer Mitversorgung durch eine andere Krankenanstalt der Vorzug zu geben gewesen wäre, bedürfte einer gesonderten Betrachtung und war nicht Prüfungsgegenstand.

Bei den Übersiedelungen der damals am Bauplatz A7 (alt) angesiedelten Einrichtungen Pathologie und Therapiewerkstätte stand primär die umgehende Bauplatzräumung im Vordergrund. Mit der Nichtrealisierung des Kaufvertrages über den Bauplatz A7 (alt) und dem Abschluss des Baurechtsvertrages über den Bauplatz A7 (neu), der nicht mehr das Pathologiegebäude und den Pavillon 35 umfasste, wurde allerdings der Notwendigkeit dieser Übersiedelungen (mit Gesamtkosten von insgesamt 3,51 Mio. EUR) im Nachhinein die Grundlage entzogen. Das gleiche galt für die Umlegung des auch am Bauplatz A7 (alt) gelegenen Fernwärmeleitungsabschnittes, die unter den geänderten Umständen in einem geringeren Umfang und damit kostengünstiger umgesetzt hätte werden können.

Die übrigen Übersiedelungsprojekte und baulichen Adaptierungen erfolgten - wie die Übersiedelung Apotheke - insbesondere im Zuge der Freimachung der Bauplätze A5 und A6, deren Verkauf auch tatsächlich realisiert wurde. Ebenso standen auch den vom Krankenanstaltenverbund im Zusammenhang mit der Übergabe der Energiezentrale getragenen Kosten Einnahmen aus dem Liegenschaftsverkauf gegenüber.

5. Grundabteilungs- bzw. Liegenschaftsteilungsverfahren

Im Rahmen dieses Berichtspunktes wird im Sinn des Prüfersuchens die *Abwicklung allfälliger Liegenschaftsteilungsverfahren* behandelt. Auf die *Vorbereitung* dieser Verfahren wurde auch bereits im Pkt. 4 eingegangen.

5.1 Einleitung

Laut Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien war die Magistratsabteilung 64 im Betrachtungszeitraum für die Genehmigung von Grundabteilungen im Stadtgebiet Wien zuständig. In Vollziehung dieser im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde liegenden Aufgabe hatte die Magistratsabteilung 64 als Behörde die Bestimmungen der BO für Wien und des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes anzuwenden.

Gemäß der BO für Wien waren die Schaffung und die Veränderung von Bauplätzen bewilligungspflichtig, wobei dem Antrag um Abteilungsbewilligung u.a. eine entsprechende Anzahl formgebundener Teilungspläne und eine schriftliche Zustimmung der Eigentümerinnen bzw. der Eigentümer der von der Abteilung erfassten Grundstücke beizulegen waren. Bei der Beurteilung des Abteilungsvorhabens war die Einhaltung der Bestimmungen des Bebauungsplanes zu prüfen. Überdies mussten Bauplätze an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen und eine solche Gestalt und Größe erhalten, dass auf ihnen und auf den angrenzenden Liegenschaften den Anforderungen der Bauordnung sowie des Bebauungsplanes entsprechende Gebäude errichtet werden könnten. Im Übrigen erlosch die Wirksamkeit einer Abteilungsbewilligung, wenn sie binnen zwei Jahren - vom Tag der Zustellung des Bescheides an gerechnet - nicht grundbücherlich durchgeführt worden war.

Parteien im Grundabteilungsverfahren waren neben der Antragstellerin bzw. dem Antragsteller die Eigentümerinnen bzw. Eigentümer (Miteigentümerinnen bzw. Miteigentümer) aller von der Grundabteilung erfassten Grundflächen. Darüber hinausgehende Parteistellungen oder subjektiv-öffentliche Nachbarrechte bestanden im Grundabteilungs- bzw. Liegenschaftsteilungsverfahren ex lege nicht.

Unabhängig davon zählten Grundabteilungen zu jenen Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde, über die gemäß Verordnung des Bürgermeisters (§ 104a Abs 2 WStV) die Bezirksvorsteherinnen bzw. Bezirksvorsteher jener Bezirke zu informieren sind, die durch eine solche Angelegenheit berührt werden. Anschließend hatten die Bezirksvorsteherinnen bzw. Bezirksvorsteher derartige Informationen den Bezirksvertretungen in der nächsten Sitzung bekannt zu geben.

Das Verfahren der Grundabteilung war im dienststelleninternen Organisationshandbuch der Magistratsabteilung 64 in Form eines Ablaufdiagrammes dargelegt. Je nach zu beurteilendem Abteilungsvorhaben war die Einbeziehung verschiedener Stellen der Stadt Wien, wie z.B. Magistratsabteilungen 28 und 69 sowie die jeweils zuständige Bezirksvorsteherung, vorgesehen.

5.2 Grundabteilungsverfahren in den Jahren 2005 bis 2014

Den Erhebungen des Stadtrechnungshofes Wien zufolge waren in der Magistratsabteilung 64 in Bezug auf das Otto Wagner-Spital-Areal insgesamt drei Grundabteilungsverfahren aktenkundig, deren Eckpunkte in der nachfolgenden Aufstellung überblicksweise dargestellt werden:

Tabelle 4: Grundabteilungsverfahren betreffend Otto Wagner-Spital-Areal im Zeitraum der Jahre 2005 bis 2014

Jahr	Grundabteilungsverfahren
	1. Grundabteilungsverfahren:
Februar 2011	Ansuchen um Abteilungsbewilligung durch eine Ziviltechnikergesellschaft mit Vollmacht des Generaldirektors des Krankenanstaltenverbundes Inhalt: Schaffung der Bauplätze A1 bis A7 (inkl. der jeweils erforderlichen Verkehrsflächen)
April 2011	Bescheidmäßige Bewilligung des Ansuchens durch die Magistratsabteilung 64 mit Auflagen (z.B. Herstellung und Erhaltung der Verkehrsflächen)
2012	Abschluss der grundbücherlichen Durchführung der Grundabteilung (Bezirksgericht Fünfhaus)
	2. Grundabteilungsverfahren:
Oktober 2014	Ansuchen um Abteilungsbewilligung durch eine Ziviltechnikergesellschaft mit Vollmacht des Generaldirektors des Krankenanstaltenverbundes Inhalt: Teilung des Bauplatzes A7 in die Bauplätze A7neu, A10 und A11 (inkl. der jeweils erforderlichen Verkehrsflächen)
November 2014	Bescheidmäßige Bewilligung des Ansuchens durch die Magistratsabteilung 64 mit Auflagen
Juni 2015	Grundbücherliche Durchführung der Grundabteilung noch nicht erfolgt

Jahr	Grundabteilungsverfahren
	3. Grundabteilungsverfahren:
November 2014	Ansuchen um Abteilungsbewilligung durch eine Ziviltechnikergesellschaft mit Vollmacht des Generaldirektors des Krankenanstaltenverbundes Inhalt: Neuteilung der Bauplätze A1, A3 und A4 sowie Schaffung des Bauplatzes A12 (inkl. der jeweils erforderlichen Verkehrsflächen)
Jänner 2015	Bescheidmäßige Bewilligung des Ansuchens durch die Magistratsabteilung 64 mit Auflagen
Juni 2015	Grundbücherliche Durchführung der Grundabteilung noch nicht erfolgt

Quelle: Daten der Magistratsabteilung 64, Aufbereitung Stadtrechnungshof Wien

Wie aus der Tab. 4 hervorgeht, wurden die genannten Ansuchen der - im Auftrag des Krankenanstaltenverbundes tätigen - Ziviltechnikergesellschaft vonseiten der Magistratsabteilung 64 jeweils innerhalb von drei Monaten einer bescheidmäßigen Erledigung zugeführt, was der durchschnittlichen Verfahrensdauer bei Grundabteilungen entsprach. Gemäß den gleichlautenden Begründungen der Bescheide entsprachen die in den vorgelegten Teilungsplänen enthaltenen Abteilungen und Abschreibungen den Bestimmungen der BO für Wien und waren daher zu bewilligen.

5.3 Feststellungen

Die Akteneinsicht ergab, dass die prüfungsgegenständlichen Grundabteilungsverfahren von den in der Magistratsabteilung 64 zuständigen Gruppen Baurecht und Sachverständige nachvollziehbar dokumentiert waren sowie die dienststelleninternen Vorgaben eingehalten wurden. Demgemäß erging in allen drei Verfahren eine entsprechende Information über die jeweils angesuchte Grundabteilung an die Bezirksvorstehung für den 14. Wiener Gemeindebezirk, die in ihren Stellungnahmen die jeweilige Grundabteilung ohne Erhebung eines Einwandes zur Kenntnis nahm. Anlass zu Beanstandungen konnte seitens des Stadtrechnungshofes Wien auch im Zusammenhang mit der amtssachverständigen Prüfung der Ansuchen durch die Magistratsabteilung 64 auf Vorliegen der grundstückstechnischen Voraussetzungen nicht festgestellt werden.

6. Bürgerbeteiligung bzw. Bürgermitbestimmung

Im Rahmen dieses Berichtspunktes wird auf den in der Begründung zum Prüfersuchen thematisierten Einsatz von Instrumenten der *Bürgerbeteiligung* bzw. *Bürgermitbestimmung* eingegangen. Danach werden folgende Ausführungen bzw. Fragestellungen des Prüfersuchens behandelt:

"2012 ist es gemäß Antrag des KAV vom 14.05.2014 zu einem 'Vormediationsverfahren' (was immer das auch sein möge) und einem Mediationsverfahren gekommen. Die diesbezüglichen Beauftragungen samt Auswahl- und Vergabeverfahren von Vormediatoren, Mediatoren, Agenturen etc. einschließlich der Vertragskonditionen (insbesondere auch des gesamten Auftragsgegenstandes) Kosten und Geldflüsse (einschließlich allfälliger Marketing- und Öffentlichkeitsarbeit samt Inseratenschaltungen) sind Teil des Prüfungsersuchens.

Die Ergebnisse dieses Prozesses wären nach Angaben des KAV Ausgangspunkt für die Errichtung eines 'Expertengremiums' von Fachleuten gewesen, welches im November 2013 in einem Schlussbericht Empfehlungen zur Bebaubarkeit abgegeben hat. Auch die diesbezüglichen Beauftragungen von Experten samt Auswahl- und Vergabeverfahren einschließlich der Kosten, Vertragskonditionen und Geldflüsse sind Teil des Prüfungsersuchens."

6.1 Allgemeines

6.1.1 Instrumente der direkten Demokratie auf Gemeinde- und Bezirksebene

6.1.1.1 Gemäß Art 117 Abs 8 B-VG kann die Landesregierung in Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde die unmittelbare Teilnahme und Mitwirkung vorsehen. In der Fachliteratur (s. Oberndorfer/Pabel, 8. Teil Einrichtungen der direkten Demokratie in den Gemeinden, Handbuch: Das Österreichische Gemeinderecht) wird hierzu u.a. ausgeführt:

"Die Verfassung anerkennt in Art 117 Abs 8 das gerade auf Gemeindeebene in verstärktem Maß gegebene Bedürfnis nach direkter Mitwirkung der Bürger am Verwaltungsgeschehen. In den Gemeinden findet üblicherweise der primäre Kontakt des Bürgers zur Verwaltung statt. Von der Gemeinde erwartet der Bürger die Lösung vieler seiner Probleme. Diese artikuliert er häufig unter Zuhilfenahme direktdemokratischer Einrichtungen. Für die örtliche Gemeinschaft (Art 118 Abs 2 B-VG) der Gemeinde, die der Bürger als seine unmittelbare Umwelt erlebt und am ehesten überschaut, ist es von besonderer Bedeutung, dass der Gemeindebürger nicht nur in regelmäßigen Zeitabständen in Gestalt von Wahlen an der Willensbildung und damit an der Arbeit für die Gemeinde teilnimmt, sondern dass er darüber hinaus die Möglichkeit, ja das Recht besitzt,

sich laufend mit den gewählten Gemeindeorganen auseinanderzusetzen, wenn diese kommunalpolitische Entscheidungen von erheblicher Tragweite treffen."

6.1.1.2 Der Wiener Landesgesetzgeber hat in Ausführung dieser bundesverfassungsrechtlichen Bestimmung in der WStV eine Reihe von Instrumenten der direkten Demokratie auf Gemeinde- und Bezirksebene eingerichtet. Dabei handelt es sich um die Volksabstimmung, die Volksbefragung, die *Bürgerversammlung* sowie die Mitwirkung der Bezirksbevölkerung.

Die Volksabstimmung und die Volksbefragung auf Gemeindeebene sind neben der WStV in eigenen Landesgesetzen geregelt. Demnach kann der Gemeinderat eine Volksabstimmung über einzelne ihm zur Entscheidung vorliegende Angelegenheiten beschließen, wobei bestimmte Agenden (z.B. Wahlen der Organe der Gemeinde, Gemeindeabgaben, Entgelte bzw. Tarife) davon ausgenommen sind. Jedes stimmberechtigte Gemeindemitglied kann an der Volksabstimmung teilnehmen. Das Ergebnis von Volksabstimmungen auf Gemeindeebene ist ab einem Beteiligungsquorum von 50 % der Wahlberechtigten rechtsbindend.

Demgegenüber können Volksbefragungen sowohl vom Gemeinderat mit einfacher Mehrheit beschlossen als auch von einer Mindestanzahl von Gemeindebürgerinnen bzw. Gemeindebürgern verlangt werden. Für eine Volksbefragung auf Initiative der Bürgerinnen bzw. Bürger bedarf es der Unterstützung einer Mindestanzahl von 5 % der bei der letzten Gemeinderatswahl wahlberechtigten Bürgerinnen bzw. Bürger. Die Durchführung einer Volksbefragung ist unter bestimmten Voraussetzungen auch nur in einem Teil des Stadtgebietes möglich. Das rechtlich nicht bindende Ergebnis der Volksbefragung ist dem Gemeinderat zur geschäftsordnungsmäßigen Behandlung zuzuleiten.

Die *Bürgerversammlung* dient dem Zweck der Information und Diskussion über Angelegenheiten, die im ausschließlichen oder überwiegenden Interesse eines Bezirkes gelegen sind. Eine solche kann im Weg der Bezirksvertretung initiiert oder von einer Mindestanzahl von 5 % der bei der letzten Volkszählung festgestellten Anzahl von Einwohnerinnen bzw. Einwohnern des Bezirkes verlangt werden. Neben den österreichischen

Staatsbürgerinnen bzw. Staatsbürgern können auf Bezirksebene auch Staatsangehörige anderer EU-Mitgliedsstaaten den Antrag auf Abhaltung einer *Bürgerversammlung* gültig unterstützen. Die Einberufung und Leitung einer solchen Versammlung obliegt der Bezirksvorsteherin bzw. dem Bezirksvorsteher oder einem von dieser bzw. diesem beauftragten Mitglied der Bezirksvertretung. Unabhängig davon haben die Einwohnerinnen bzw. Einwohner im Rahmen der Mitwirkung der Bezirksbevölkerung das Recht, sich in allen im Interesse eines Bezirkes gelegenen Angelegenheiten mit Wünschen, Anregungen, Vorschlägen und Beschwerden mündlich oder schriftlich an die Bezirksvorsteherin bzw. den Bezirksvorsteher und die Mitglieder der Bezirksvertretung zu wenden.

6.1.1.3 Als ein weiteres Instrument der direkten Demokratie auf Gemeindeebene ist das gesetzlich verankerte Recht auf Einbringen von Petitionen zu erwähnen, das im Jänner 2013 vom Wiener Landtag mit dem Gesetz über Petitionen in Wien einstimmig beschlossen wurde. Demnach sind alle Wienerinnen bzw. Wiener, die das 16. Lebensjahr vollendet und in Wien den Hauptwohnsitz gemeldet haben (unabhängig von der Staatsbürgerschaft), dazu berechtigt, Petitionen einzubringen und zu unterstützen. Das Anliegen muss von einer natürlichen Person eingebracht werden und Angelegenheiten der Verwaltung der Gemeinde einschließlich der Bezirke betreffen.

Ab insgesamt 500 Unterstützungserklärungen muss die Petition an den Petitionsausschuss weitergeleitet werden, der diese zu behandeln hat. Die Unterstützerinnen bzw. Unterstützer und die Organisatorinnen bzw. Organisatoren der Petition können in den Petitionsausschuss eingeladen werden, um Stellung zu nehmen oder Auskunft zu geben. Nach der Behandlung im Petitionsausschuss muss das für Petitionen zuständige Regierungsmitglied der Wiener Stadtregierung schriftlich auf die Petition antworten. Einmal jährlich wird im Gemeinderat gesammelt über alle eingegangenen Petitionen berichtet.

6.1.2 Einsatz direktdemokratischer Instrumente

6.1.2.1 Vor dem Betrachtungszeitraum der gegenständlichen Prüfung fand im Dezember 1981 in Wien eine Volksbefragung über die sogenannten *Steinhofgründe* statt. An-

lass dieser Abstimmung war ein von einer gemeindenahen Baufirma getragenes Verbauungsprojekt auf der Grünfläche hinter dem Areal des Krankenhauses, welches von einer *Bürgerinitiative* bekämpft wurde. Im Ergebnis entschied sich die Mehrheit der Votierenden (53,5 %) gegen die Verbauung der *Steinhofgründe*, woraufhin von der Stadt Wien dieses Areal für die Öffentlichkeit frei zugänglich gemacht wurde.

6.1.2.2 Im Zusammenhang mit den prüfungsgegenständlichen Liegenschaftstransaktionen zeigte sich, dass im September 2011 für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner des 14. und 16. Wiener Gemeindebezirkes zum Thema *Bebauung und Mobilitätskonzept* für den Ostteil der *Steinhofgründe* - neben einem Bauplatzrundgang - eine *Bürgerversammlung* im Sinn der WStV abgehalten wurde. Diese Versammlung bezweckte insbesondere die Information der Bürgerinnen bzw. Bürger hinsichtlich der beabsichtigten Bebauungsprojekte einschließlich des damit verbundenen Verkehrskonzeptes.

Im Oktober 2013 beschloss die Bezirksvertretung für den 14. Wiener Gemeindebezirk zum Thema *Interesse und Absichten des 14. Bezirkes und der Stadt Wien an einer Nachnutzung des Areals Otto Wagner-Spital aufgrund dem Vorliegen des Berichtes der eingesetzten Architektenkommission* die Abhaltung einer weiteren *Bürgerversammlung* im Sinn der WStV. Aufgrund des regen Interesses der Bevölkerung wurde aus Kapazitätsgründen die *Bürgerversammlung* an zwei Terminen (Ende Jänner bzw. Anfang Februar 2014) durchgeführt. Die Vorgänge rund um die Organisation dieser *Bürgerversammlung* mündeten in einer von einer *Bürgerinitiative* eingebrachten Sachverhaltsdarstellung an die Staatsanwaltschaft Wien. Wie die Staatsanwaltschaft Wien dem Stadtrechnungshof Wien auf Anfrage mitteilte, wurde in der gegenständlichen Angelegenheit von der Einleitung eines Ermittlungsverfahrens mangels Anfangsverdacht abgesehen.

6.1.2.3 Nicht zuletzt zeigten die Erhebungen, dass bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes insgesamt drei Petitionen von Bürgerinnen bzw. Bürgern zum Otto Wagner-Spital eingebracht wurden. Bei der ersten Petition mit dem Titel *Otto Wagner Kirche zum Weltkulturerbe machen* wurden allerdings die Unterstützungserklärungen schon vor Beginn des im Jänner 2013 inkraftgetretenen Petitionsgesetzes eingesammelt,

weshalb diese mangels Formalvoraussetzungen nicht nach dem Petitionsgesetz zu behandeln war. Dieser Umstand wurde der Einbringerin schriftlich zur Kenntnis gebracht.

Nahezu gleichzeitig wurde am 22. März 2013 eine zweite Petition mit dem Titel *Normierung des Otto-Wagner-Spitals als UNESCO-Welterbestätte* gesetzeskonform eingebracht. In einer Sitzung des Gemeinderatsausschusses *Petitionen und BürgerInneninitiativen* wurde jedoch von den Mitgliedern mehrstimmig beschlossen, von einer Weiterbehandlung der gegenständlichen Thematik Abstand zu nehmen.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2014 eine dritte Petition mit dem Titel *Rettung des Steinhofensembles, keine Wohnbauten* eingebracht, die in der Sitzung des zuständigen Gemeinderatsausschusses *Petitionen und BürgerInneninitiativen* vom 3. Juli 2014 einer Behandlung zugeführt wurde. Wie aus dem Amtsblatt der Stadt Wien vom 4. September 2014 hervorgeht, wurden die im Petitionsausschuss gestellten Anträge, keinen Bauvertragsvertrag oder Kaufvertrag in Bezug auf das Otto Wagner-Spital-Areal abzuschließen sowie eine die Verbauung mit Wohnflächen verhindernde Widmung vorzubereiten, mehrstimmig abgelehnt. Demgegenüber wurde der Antrag, die Vizebürgermeisterin und amtsführende Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung, BürgerInnenbeteiligung möge die Umsetzung der Ergebnisse der Mediation und der darauf basierenden weiteren Verfahren fortsetzen, mehrstimmig angenommen. *So sollen jene Empfehlungen der ExpertInnengruppe, die für den Flächenwidmungs- und Bebauungsplan relevant sind, in einer neuerlichen Überarbeitung des entsprechenden Plandokumentes festgehalten werden.* Schließlich wurde mehrstimmig beschlossen, *von einer weiteren Verhandlung der gegenständlichen Petition Abstand zu nehmen.*

6.2 Gebarungsmäßige Abwicklung des Mediationsverfahrens (einschließlich Entwicklungsplanung)

6.2.1 Einleitung

6.2.1.1 Laut Wikipedia (<https://de.wikipedia.org/wiki/Mediationv.28.Dezember2015>) handelt es sich bei der Mediation um *"ein strukturiertes freiwilliges Verfahren zur konstruktiven Beilegung eines Konfliktes, bei dem unabhängige allparteiliche Dritte die Konfliktparteien in ihren Lösungsprozess begleiten. Die Konfliktparteien, auch Medianten*

oder Medianden genannt, versuchen dabei, zu einer gemeinsamen Vereinbarung zu gelangen, die ihren Bedürfnissen und Interessen entspricht. Der allparteiliche Dritte (ein Mediator oder ein Mediatoren-Team in Co-Mediation) trifft keine eigenen Entscheidungen bezüglich des Konflikts, sondern ist lediglich für das Verfahren verantwortlich. Ob und in welcher Form ein Mediator selbst überhaupt inhaltliche Lösungsvorschläge macht, ist je nach Ausrichtung der Mediation unterschiedlich."

Nach dieser Definition stellt ein Mediationsverfahren eine nicht gesetzlich verankerte und auf dem Prinzip der Freiwilligkeit basierende Partizipationsform dar, die in den vergangenen Jahren insbesondere bei der Planung und Umsetzung von Bau-, Infrastruktur- und Stadtentwicklungsprojekten an Bedeutung gewonnen hat.

6.2.1.2 Nach Intention der Vizebürgermeisterin und amtsführenden Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung, BürgerInnenbeteiligung sollte der Konflikt zwischen diversen Interessengruppen (*Bürgerinitiativen*, Anrainerinnen bzw. Anrainer, Krankenanstaltenverbund, Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft etc.) hinsichtlich der künftigen Nutzung des Otto Wagner-Spital-Areals im Weg eines Mediationsverfahrens gelöst werden. Ziel war es, hiedurch eine Deeskalation der Situation in Bezug auf die Nachnutzung des Areals mit dem Otto Wagner-Spital herbeizuführen sowie eine breite und nachhaltige Akzeptanz einer möglichen Lösung zu gewährleisten. Anfang Februar 2012 wurde die ehemalige Magistratsabteilung 21 A angewiesen, ein Mediationsbüro mit der Durchführung eines solchen Verfahrens zu beauftragen.

6.2.2 Vormediationsverfahren und Mediationsverfahren

6.2.2.1 Der im Weg einer Direktvergabe erfolgten Auftragserteilung an ein Mediationsbüro lag ein Angebot vom 2. Februar 2012 zugrunde, das die Vormediation und das Mediationsverfahren als Gesamtleistung beinhaltete. Im Detail umfasste das abzuwickelnde Verfahren insgesamt sechs Module und reichte von der Klärungsphase über die tatsächliche Mediation bis hin zur Konzeption und Erstellung einer diesbezüglichen Projekthomepage. Der Auftragswert belief sich auf etwas mehr als 68.200,-- EUR (exkl.

USt) und lag damit geringfügig über der von der ehemaligen Magistratsabteilung 21 A durchgeführten Kostenschätzung.

Laut den eingesehenen Unterlagen stellte das beauftragte Mediationsbüro im Zuge des laufenden Mediationsprozesses im Juli 2012 fest, dass für die erfolgreiche Auftragsabwicklung die Anzahl der ursprünglich im Angebot verzeichneten Leistungseinheiten nicht ausreichen, um den vorgegebenen Zeitplan einhalten zu können. Aus diesem Grund erging daher vonseiten der ehemaligen Magistratsabteilung 21 A nach erfolgter Prüfung am 6. August 2012 ein Zusatzauftrag in der Höhe von rd. 31.600,-- EUR (exkl. USt) an das Mediationsbüro.

6.2.2.2 Am 4. September 2012 wurde eine Mediationsvereinbarung aller Beteiligten als gemeinsam erarbeitetes Abschlusspapier unterzeichnet. Es wurden sowohl allgemeine Prinzipien für die weitere Entwicklung des Gesamtareals als auch konkrete Nutzungsvorschläge in weitestgehendem Konsens erarbeitet; diese bezogen sich u.a. auf soziale und medizinnaher Einrichtungen, Bildung und Ausbildung sowie Kunst und Kultur. Das Ziel einer konkreten Lösung für die Bebaubarkeit des Ostareals konnte nicht erreicht werden.

Konsens konnte jedoch darüber erzielt werden, dass ein einzusetzendes Expertinnen- bzw. Expertengremium Gebäude und Flächen unter dem Gesichtspunkt *schützenswerte Substanz des Gesamt-Ensembles* sowie unter besonderer Berücksichtigung der kulturhistorischen Bedeutung, Ökologie und Raumplanung beurteilen sollte. Weiters wurde vorgeschlagen, die Mediationsrunde laufend über den Stand der Arbeit des Expertinnen- bzw. Expertengremiums zu informieren und mit dieser weitere Schritte abzustimmen.

6.2.2.3 Die Prüfung der Leistungsabrechnungen des Mediationsbüros für die Abwicklung des Vormediations- und Mediationsverfahrens, welche sich in Summe auf 99.840,-- EUR (exkl. USt) beliefen, ergab keine Auffälligkeiten.

6.2.3 Expertinnen- bzw. Expertengremium

6.2.3.1 Im Anschluss an das zuvor dargestellte Mediationsverfahren erfolgte im November 2012 die Nominierung der Mitglieder der in der Mediationsvereinbarung in Aussicht genommenen Expertinnen- bzw. Expertenkommissionen (Expertinnen- bzw. Expertengremium) durch die Vizebürgermeisterin und amtsführende Stadträtin für Stadtentwicklung, Verkehr, Klimaschutz, Energieplanung, BürgerInnenbeteiligung. Dabei handelte es sich um eine Expertin und fünf Experten aus dem Bereich Architektur und Raumplanung.

Am 9. November 2012 fand im Büro der Vizebürgermeisterin und amtsführenden Stadträtin die erste Sitzung dieses Expertinnen- bzw. Expertengremiums statt, der auch Vertreter der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft sowie eine Vertreterin und ein Vertreter der *Bürgerinitiative* beiwohnten. Bei diesem Gespräch wurde u.a. festgelegt, dass bei Bedarf Fachleute für Kulturgeschichte und Ökologie diesem Gremium beigezogen werden können und die Erstellung von Sitzungsprotokollen des Gremiums durch eine Architekturjournalistin erfolgen soll.

Die Tagungen des Expertinnen- bzw. Expertengremiums waren für den Zeitraum Ende November 2012 bis Ende Jänner 2013 vorgesehen. Insgesamt sollten maximal sechs Sitzungen zu je zwei Stunden stattfinden. Zudem waren die jeweiligen Sitzungsergebnisse im Anschluss den Beteiligten des Mediationsprozesses durch ein Mitglied des Gremiums zu präsentieren. Nicht zuletzt war den Prozessbeteiligten das Endresultat in Form eines Abschlussberichtes unter Einschluss der erforderlichen Planskizzen vorzulegen. Die ehemalige Magistratsabteilung 21 A schätzte die Gesamtkosten für die Abwicklung des Expertinnen- bzw. Expertengremiums auf Basis der Sitzungsteilnahmegebühren der Expertinnen bzw. Experten auf rd. 16.800,-- EUR (exkl. USt) ein.

6.2.3.2 Wie den eingesehenen Unterlagen zu entnehmen ist, erfolgte die Beauftragung der einzelnen Mitglieder des Expertinnen- bzw. Expertengremiums in Form von gesonderten Direktvergaben. Im Zeitraum November 2012 bis März 2013 wurden schließlich sechs Sitzungen des Gremiums abgehalten; die abschließende Präsentation fand am 3. April 2013 statt. Als Ergebnis wurde u.a. eine gemeinsame Stellungnahme der Mit-

glieder verfasst, wobei u.a. ein Testplanungsverfahren unter Teilnahme von zusätzlich ausgewählten qualifizierten Architektinnen bzw. Architekten im diskursiven Verfahren mit dem Expertinnen- bzw. Expertengremium stattfinden sollte, um potenzielle Baufelder und deren Gestaltung im Ostteil des Otto Wagner-Spitals auszuloten (s. <http://www.ows-mediation.at>).

6.2.3.3 Die tatsächlich abgerechneten Kosten für die Abwicklung des gegenständlichen Verfahrens beliefen sich in Summe auf rd. 18.850,-- EUR (exkl. USt). Die Prüfung der von den einzelnen Mitgliedern des Gremiums abgerechneten Gebühren durch den Stadtrechnungshof Wien zeigte keine Auffälligkeiten.

6.2.4 Entwicklungsplanungsverfahren bzw. Testplanungsverfahren

6.2.4.1 Für die Abwicklung des Entwicklungsplanungsverfahrens wurde von der nunmehrigen Magistratsabteilung 21 im Juni 2013 - nach Maßgabe der Ergebnisse des Expertinnen- bzw. Expertengremiums - die Zielsetzung des Verfahrens bestimmt und in die Angebotsbedingungen für die zu beauftragenden Expertinnen bzw. Experten integriert. Diesen zufolge umfasste der Planungsraum drei Planungsfelder im Ostteil des Steinhof-Areals. Im Interesse der Erhaltung, Sanierung und Neunutzung des Otto Wagner-Spitals wurde eine Neunutzung des Ostteiles als sinnvoll und zielführend erachtet. Es sollten dabei sowohl die Freiraumgestaltung als auch die Möglichkeit einer zusätzlichen Wohnnutzung in Betracht gezogen und entwurfsmäßig bearbeitet werden.

Ziel war es, Standorte, Ausmaße und Gestalt der künftigen Bebauung festzulegen und entsprechende Setzungen von Gebäuden und Grünelementen vorzunehmen, die schließlich als weiterführende Entwicklung in Teamarbeit von einem generellen städtebaulichen Konzept zu bestimmten Gebäudetypologien führen sollten. Des Weiteren war beabsichtigt, im Testplanungsverfahren darüber Klarheit zu schaffen, ob, und wenn ja in welcher Form, eine zusätzliche Bebauung des Ostareals überhaupt verwirklicht werden kann.

Die konkreten Aufgabenstellungen des Verfahrens waren im Wesentlichen im Rahmen von Workshops zu formulieren und zu erteilen. Zweck der Workshops war es insbeson-

dere, den offenen Meinungsaustausch zwischen allen Beteiligten zu fördern und die Anstrengungen aller Beteiligten zu bündeln, um die Potenziale der Planung besser ausloten zu können. Die Ergebnisse sollten keine Endresultate darstellen, sondern im Prozess als Grundlage für das weitere Vorgehen dienen. Erwartet wurde ein alle Beiträge der Verfahrensbeteiligten einschließender konsensualer Gesamtvorschlag.

Wie aus dem Motivenbericht der Magistratsabteilung 21 vom Juni 2013 hervorgeht, war hinsichtlich der Verfahrenskosten insofern eine Kostenteilung vereinbart, als vonseiten der Magistratsabteilung 21 die Kosten für das Expertinnen- bzw. Expertengremium und vonseiten der ebenfalls verfahrensbeteiligten Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft die Honorare der sechs teilnehmenden Architekturbüros getragen werden sollen. Die Magistratsabteilung 21 schätzte die von ihr zu tragenden Kosten auf rd. 55.000,-- EUR (exkl. USt).

6.2.4.2 Zur Durchführung des Entwicklungsplanungsverfahrens wurden die Mitglieder des Expertinnen- bzw. Expertengremiums sowie die sechs teilnehmenden Architekturbüros in Form von Direktvergaben beauftragt. Im Zeitraum Juli bis September 2013 hielt das Gremium insgesamt fünf Veranstaltungen bzw. Workshops ab, wobei die Schlusspräsentation Anfang Oktober 2013 stattfand. Das Ergebnis des Verfahrens wurde im Schlussbericht *Entwicklungsplanung Otto Wagner-Spital Ost-Areal* vom November 2013 zusammengefasst und publiziert.

6.2.4.3 Aufgrund der dem Stadtrechnungshof Wien vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass sich in der Magistratsabteilung 21 die tatsächlich abgerechneten Kosten für das Entwicklungsplanungsverfahren auf rd. 63.400,-- EUR (exkl. USt) beliefen. Die Überschreitung war im Wesentlichen darin begründet, dass entsprechende EDV-unterstützte Visualisierungen bzw. Schaubilder und Fotografien sowie das Sitzungscafé in der erwähnten Kostenschätzung der Magistratsabteilung 21 nicht berücksichtigt waren. Insgesamt wiesen die überprüften Leistungsabrechnungen keine Besonderheiten auf.

Gemäß der von der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft zur Verfügung gestellten Rechnungsunterlagen fielen im Zusammenhang mit diesem Verfahren Kosten in der Höhe von rd. 109.200,-- EUR (exkl. USt) an. Wie sich im Rahmen der Einschau herausstellte, kam es allerdings infolge der Nichtrealisierung der Verträge aus dem Jahr 2008 (s. Pkte. 4.2.4 und 4.2.5) in Form einer Kostenersatzaufforderung zu einer Überwälzung dieser Kosten an den Krankenanstaltenverbund.

6.2.5 Feststellungen

6.2.5.1 Insgesamt betrachtet war festzustellen, dass alle prüfungsrelevanten Beauftragungen in Form von zulässigen Direktvergaben erfolgten. Weiters wurden die internen Vergabegenehmigungswege eingehalten, die Eignung der betreffenden Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer und die Preisangemessenheit der Angebote geprüft.

Bei der Durchführung des Mediationsverfahrens trat gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung ein unerwarteter Mehrbedarf zutage. Der aus diesem Grund erteilte Zusatzauftrag an das Mediationsbüro war nicht zuletzt wegen der strikten zeitlichen Vorgaben als nachvollziehbar anzusehen. Demgegenüber lagen die Kostenschätzungen der ehemaligen Magistratsabteilung 21 A und der nunmehrigen Magistratsabteilung 21 hinsichtlich des Expertinnen- bzw. Expertengremiums sowie des Entwicklungsplanungsverfahrens nur geringfügig unter den tatsächlichen Leistungsabrechnungen.

6.2.5.2 Die Prüfung der Leistungsabrechnungen der jeweils beauftragten Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer gab keinen Anlass zu einer Beanstandung. Der ehemaligen Magistratsabteilung 21 A und der nunmehrigen Magistratsabteilung 21 sind aus der Abwicklung des Mediationsverfahrens, des Expertinnen- bzw. Expertengremiums und des Entwicklungsplanungsverfahrens externe Kosten in der Höhe von insgesamt rd. 182.100,-- EUR (exkl. USt) erwachsen. Darüber hinausgehende Ausgaben für Marketing bzw. Öffentlichkeitsarbeit samt Inseratenschaltungen waren in den genannten Magistratsabteilungen nicht feststellbar.

Bei Berücksichtigung der von der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft aufgrund einer Kostenteilung vorerst übernommenen und in weiterer Folge

dem Krankenanstaltenverbund im Zuge der Nichtrealisierung der Verträge überwältigten Architektenhonorare für die Entwicklungsplanung von insgesamt 109.200,-- EUR (exkl. USt) ergaben sich letztlich für die prüfungsgegenständlichen Verfahren Gesamtaufwendungen von rd. 291.300,-- EUR (exkl. USt).

7. Baubewilligungsverfahren

Im Rahmen dieses Berichtspunktes werden u.a. folgende Fragestellungen des Prüfersuchens behandelt:

"Der Stadtrechnungshof möge daher überprüfen, ob und inwiefern die oben genannten befassten zuständigen Dienststellen, Behörden und Unternehmen bzw. Unternehmungen der Stadt Wien die Grundsätze der ziffernmäßigen Richtigkeit, der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verletzt haben, insbesondere alle dort seit 2005 eingeleiteten und/oder durchgeführten Baubewilligungsverfahren."

7.1 Grundsätzliches

7.1.1 Laut Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien oblagen der Magistratsabteilung 37 im Betrachtungszeitraum alle baubehördlichen Angelegenheiten, soweit diese nicht in den Zuständigkeitsbereich der Magistratsabteilungen 36 oder 64 fielen.

Die gesetzliche Grundlage für die Tätigkeit der Magistratsabteilung 37 im Baubewilligungsverfahren war in erster Linie die BO für Wien. Diese enthält u.a. die Bestimmung, für welche Bauvorhaben vor deren Ausführung eine Baubewilligung erforderlich ist sowie die wesentlichen Bestimmungen für den Ablauf eines solchen Verfahrens. Da der Stadtrechnungshof Wien keine Einrichtung der Rechtskontrolle (wie z.B. die Verwaltungsgerichte) ist, wurde eine Grobprüfung der Ordnungsmäßigkeit der Behördenvorgehensweise, soweit diese als gebärungsrelevant angesehen werden können, durchgeführt. Die Prüfungsmaßstäbe der Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sind - wegen der ausschließlich gesetzlich vorgegebenen Verfahrensanordnungen - durch den Prüfungsmaßstab der Ordnungsmäßigkeit substituiert. Der Prüfungsmaßstab der Spar-

samkeit bezieht sich auf Ausgaben der Behörde zur Beschaffung externer Leistungen im Verwaltungsverfahren und kam gegenständlich nicht zum Tragen.

Der Stadtrechnungshof Wien hatte daher bzgl. der *"durchgeführten baubehördlichen Bewilligungsverfahren"* die Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Verordnungen durch die Magistratsabteilung 37 einer Grobprüfung zu unterziehen.

Zur Wahrung der Amtsverschwiegenheit und des Datenschutzes wurden die Wahrnehmungen des Stadtrechnungshofes Wien aus der Einschau in die Verwaltungsakten in anonymisierter Weise dargestellt.

7.1.2 Die Magistratsabteilung 37 führte gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien aus, dass in den Jahren 2005 bis zum Ende des Jahres 2014 auf dem prüfungsgegenständlichen Areal insgesamt drei Baubewilligungsverfahren durchgeführt wurden, die jeweils mit der Erteilung einer Baubewilligung endeten. Diese betrafen den Neubau des Rehabilitationszentrums, der Reithalle sowie die Abänderung der Stiegenanlage des Pförtnerhauses. Die Entscheidung über einen im Dezember 2014 eingereichten Antrag auf eine Baubewilligung für einen Zubau zum Rehabilitationszentrum stand zum Ende der Einschau noch aus und war somit nicht mehr Gegenstand der Prüfung.

Weitere bewilligungspflichtige Bauvorhaben neuerer Zeit konnten vom Stadtrechnungshof Wien im Rahmen eines Lokalausweises nicht festgestellt werden.

7.1.3 Im Zuge der Einschau in die Vorgehensweise der Magistratsabteilung 37 in Bezug auf die Durchführung der angeführten Baubewilligungsverfahren wurden insbesondere folgende im Prüfungskontext als wesentlich erachtete Verfahrensschritte stichprobenweise geprüft:

- Antragstellung durch die Bauwerberin bzw. den Bauwerber,
- Zustimmung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers zur Einreichung um Baubewilligung,

- Prüfung der eingereichten Unterlagen durch die Magistratsabteilung 37, insbesondere hinsichtlich der Einhaltung der Bebauungsvorschriften des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes,
- Einholung der erforderlichen Sachverständigengutachten, insbesondere der architektonischen Begutachtung durch die Magistratsabteilung 19,
- Wahrung der Parteienrechte, insbesondere durch Abhaltung einer Bauverhandlung unter Einbeziehung der Nachbarinnen bzw. Nachbarn,
- Würdigung der Einwände der Nachbarinnen bzw. Nachbarn im Bewilligungsverfahren,
- Erteilung der Baubewilligung und Zustellung des Bewilligungsbescheides an alle Parteien des Verfahrens und
- Wahrnehmung der Informationspflicht politischer Organe gemäß WStV.

7.2 Errichtung eines Rehabilitationszentrums

7.2.1 Im Februar 2011 wurde um die Baubewilligung zur Errichtung eines orthopädischen Rehabilitationszentrums bei der Magistratsabteilung 37 angesucht. Die Errichtung war auf der Fläche des ehemaligen Personalwohnheimes sowie der ehemaligen Anstaltsapotheke vorgesehen.

Der Flächenwidmungs- und Bebauungsplan wies für einen Teil der gegenständlichen Liegenschaft die Widmung Bauland-Wohngebiet und für den weiteren Teil die Widmung Bauland-Gemischtes Baugebiet aus. Die Nutzung dieser Fläche für eine medizinische Einrichtung entsprach diesen Widmungskategorien. Die Bebauungsbestimmungen ermöglichten mit der Bauklasse III eine maximale Gebäudehöhe von 16 m. Für den als Wohngebiet gewidmeten Liegenschaftsteil war die maximale bebaubare Fläche mit 40 % der Bauplatzfläche beschränkt, für den weiteren Teil lag keine derartige Beschränkung vor.

Die von der Bauwerberin eingereichten Unterlagen enthielten die erforderlichen Unterschriften des Krankenanstaltenverbundes als Grundeigentümersvertreterin der Stadt Wien. Zum Zeitpunkt der Einreichung war die von der Stadt Wien angestrebte Teilung der Liegenschaft auf einen eigenen Bauplatz für das Rehabilitationszentrum noch nicht

erfolgt. Die Bewilligung für diese Maßnahme erteilte die Magistratsabteilung 64 am 18. April 2011.

7.2.2 Die Magistratsabteilung 37 hatte das eingereichte Bauvorhaben u.a. auf Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Bebauungsplanes zu prüfen, insbesondere in Bezug auf die Gebäudehöhe und die bauliche Ausnützbarkeit der Liegenschaft. Als Gebäudehöhe war gegenständlich die durchschnittliche Höhe aller Fassadenfronten zu werten. Der Nachweis hierfür war den Einreichunterlagen angeschlossen. Dabei handelte es sich um eine Plandarstellung aller Frontflächen (insgesamt 22 Fronten) sowie einem rechnerischen Vergleich der zulässigen mit der geplanten Gebäudehöhe.

Die Einschau ergab, dass die Plandarstellung zwar die Frontflächen enthielt, jedoch keine Bemaßung der einzelnen Längen und Höhen aufwies. Der vom Planverfasser geführte rechnerische Vergleich zeigte, dass die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wurde. Eine Darstellung zur baulichen Ausnützbarkeit der Liegenschaft war den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen, sodass eine gesonderte Ermittlung erforderlich war. Der Stadtrechnungshof Wien stellte weiters fest, dass den Akten der Magistratsabteilung 37 keine Dokumentation der Überprüfung der Berechnung bzw. planlichen Darstellung der Gebäudehöhe sowie der maximalen bebaubaren Fläche zu entnehmen war.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Die flächenmäßige Ausnützbarkeit des Grundstückes konnte anhand der den Einreichunterlagen beigelegten Datenblätter und dem Lageplan von der Magistratsabteilung 37 überprüft werden und hat den Bebauungsbestimmungen entsprochen.

7.2.3 Zur Bauverhandlung eingeladen waren die Bauwerberin, die Grundeigentümerin, der Planverfasser, die Bezirksvorsteherin für den 14. Bezirk, der Bezirksvorsteher für den 16. Bezirk, diverse Fachdienststellen des Magistrats der Stadt Wien und die vier Nachbarinnen bzw. Nachbarn. Letztgenannte sind all jene, denen im Baubewilligungsverfahren die Möglichkeit zu geben ist, die Verletzung ihrer subjektiv-öffentlichen Nach-

barrechte geltend zu machen, womit sie Parteienstellung erlangen. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind das im Bauland jene Nachbarinnen bzw. Nachbarn, die mit der vom Bauvorhaben betroffenen Liegenschaft eine gemeinsame Grenze haben oder von dieser durch eine maximal 20 m breite öffentliche Verkehrsfläche getrennt sind bzw. ihr gegenüberliegen.

Seitens der Vertreter für den 14. und 16. Bezirk wurde das gegenständliche Projekt grundsätzlich zur Kenntnis genommen, wobei zur Frage einer im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan ausgewiesenen Fußwegverbindung eine neuerliche Vorlage an die zuständige Magistratsabteilung zur Stellungnahme verlangt wurde. Drei der vier eingeladenen Nachbarinnen bzw. Nachbarn nahmen an der mündlichen Bauverhandlung ebenfalls teil. Von diesen erfolgten keine Einwendungen gegen das geplante Bauvorhaben, womit auch keine Parteienstellung begründet wurde. Seitens der ehemaligen Magistratsabteilung 21 A, der Magistratsabteilung 19 sowie der Magistratsabteilung 46 wurden entweder in der Bauverhandlung eine Stellungnahme abgegeben oder diese vor der Bauverhandlung der Magistratsabteilung 37 schriftlich mitgeteilt.

7.2.4 In weiterer Folge wurden vom Planverfasser die aufgrund der Stellungnahmen der sachverständigen Dienststellen abgeänderten Pläne der Magistratsabteilung 37 übermittelt. Die zuständige Magistratsabteilung ergänzte ihre Stellungnahme dahingehend, dass nunmehr der geänderte Fußwegverlauf zur Kenntnis genommen wird.

Auf Grundlage der erwähnten Planänderungen stellte die Magistratsabteilung 37 im Sommer 2011 den Baubewilligungsbescheid aus.

Nachfolgend legte der Planverfasser der Magistratsabteilung 19 die Ausführungspläne bzgl. der Außenanlagen und sichtbaren Fassadenelemente sowie der Farb- und Materialwahl vor. Von der Magistratsabteilung 19 wurden diese Pläne positiv beurteilt, sie wies dabei ausdrücklich auf die Wichtigkeit einer gegliederten Eternitverkleidung hin.

7.2.5 Im Mai 2013 suchte die Bauwerberin um Bewilligung geänderter Einreichpläne an.

Die Änderungen betrafen u.a. die Geschoßhöhen, wobei eine planmäßige Darstellung zur Überprüfung der Gebäudehöhe mit eingereicht wurde. Die weiteren Änderungen betrafen z.B. auch die Ausführung der Fassade. Anstatt der vorgesehenen Eternitplatten sollten nunmehr die Außenteile geputzt und rot eingefärbt werden. Eine diesbezüglich erforderliche neuerliche gutachterliche Stellungnahme lag dem Akt bei. Dieser zufolge bestanden keine Einwände gegen die eingereichten Abweichungen vom bewilligten Bauverfahren, insbesondere was die Materialwahl für die Fassade betraf.

Das Ermittlungsverfahren der Magistratsabteilung 37 ergab, dass die Änderungen eine Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben darstellten. Da durch die geplanten Abweichungen aber keine mögliche Beeinträchtigung der subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte gemäß der BO für Wien erkannt wurde, erfolgte keine Anberaumung einer weiteren mündlichen Bauverhandlung. Schließlich bewilligte die Magistratsabteilung 37 den Planwechsel.

7.3 Pferdehalle

7.3.1 Im Mai 2006 suchte ein Verein um Baubewilligung für die Errichtung einer Reithalle bei der Magistratsabteilung 37 an. Der Verein beabsichtigte diese mit Pferdestall samt Therapie- und Nebenräumen sowie einem Parkplatz für Kfz-Stellplätze zu errichten. Die vorgesehene Grundfläche befand sich im Eigentum der Stadt Wien und lag zwischen der Gärtnerei und dem ehemaligen Kesselhaus des Otto Wagner-Spitals. Die erforderlichen Unterschriften des Krankenanstaltenverbundes als Grundeigentümergevertreterin der Stadt Wien waren den eingereichten Unterlagen zu entnehmen. Gemäß der damals gültigen Rechtslage war auf Grundlage der vorliegenden Plandokumente für die gegenständliche Grundfläche die Widmung Bauland-Wohngebiet mit der Zweckbestimmung der Nutzung für öffentliche Zwecke festgesetzt. Die Bebauungsbestimmungen sahen weiters grundsätzlich die Bauklasse II mit einer Gebäudehöhe von mindestens 2,50 m und maximal 12 m sowie die geschlossene Bauweise vor.

Hinsichtlich der Nutzungseinschränkung auf öffentliche Zwecke war festzustellen, dass der Krankenanstaltenverbund dem gemeinnützigen Verein die hierfür erforderliche Grundfläche im ehemaligen Wirtschaftsareal des Spitalareals im Rahmen eines im Jahr

2005 abgeschlossenen *Leihvertrages* zur Verfügung gestellt hatte (s. Pkt. 4.5). Dem Verein wurde zudem das Recht eingeräumt, auf eigene Kosten und im eigenen Namen die Reithalle im Ausmaß von ca. 800 m² und einen Stall im Ausmaß von 300 m² für die Dauer des Bedarfes zu errichten.

7.3.2 Wie die gegenständliche Prüfung zeigte, mussten die vom Verein zu Beginn des Bewilligungsverfahrens bei der Magistratsabteilung 37 eingereichten Unterlagen nachgebessert werden. Diese wurden innerhalb eines Monats vom Verein nachgereicht. In weiterer Folge wurden von der Magistratsabteilung 37 mehrere Sachverständigengutachten eingeholt.

Ein Sachverständiger beurteilte in seiner Stellungnahme das Bauvorhaben vorerst negativ. Der Verein änderte daraufhin die Ausrichtung der Baukörper und legte im Juli 2006 der Magistratsabteilung 19 adaptierte Einreichpläne vor. Der Sachverständige nahm das Projekt nunmehr positiv zur Kenntnis und sah die gestalterischen Anforderungen im Sinn der BO für Wien als *gerade noch erfüllt* an.

In dem zweiten in Auftrag gegebenen Gutachten waren mögliche durch die Reithalle mit Pferdestall hervorgerufene Geruchsemissionen zu beurteilen. Der Verein hatte diesbezüglich ein Gutachten eines privaten Sachverständigen erstellen lassen, das vom Amtssachverständigen zur Beurteilung herangezogen wurde. Dieses Gutachten wurde von der Dienststelle als schlüssig und nachvollziehbar beurteilt, wobei sie zu dem Schluss kam, dass *keine Geruchsemissionen zu erwarten sind, die jenes Maß überschreiten, wie sie für reine Wohngebiete empirisch ermittelt wurden*. Abschließend wurde somit festgestellt, dass betreffend der Emissionsfrage gegen das gegenständliche Projekt kein Einwand bestand.

7.3.3 Ob das eingereichte Bauvorhaben den Bebauungsbestimmungen entsprach, hatte die Magistratsabteilung 37 selbstständig zu prüfen. Dies betraf u.a. die zulässige Gebäudehöhe und die bauliche Ausnützbarkeit der Liegenschaft. Die eingereichten Unterlagen enthielten die erforderlichen Nachweise in Form einer Plandarstellung der Fassadenflächen samt Berechnung der Gebäudehöhe und eine Aufstellung der bebauten

Fläche. Eine Prüfung dieser Nachweise durch die Magistratsabteilung 37 war nicht dokumentiert worden.

7.3.4 In einem weiteren Schritt beraumte die Magistratsabteilung 37 eine mündliche Bauverhandlung an, zu der sie neben der Bauwerberin, der Grundeigentümerin, der Planverfasserin, der Bezirksvorsteherin für den 14. Bezirk sowie dem Bezirksvorsteher für den 16. Bezirk und diversen sachverständigen Dienststellen auch das Bundesdenkmalamt und die Nachbarinnen bzw. Nachbarn einlud.

Wie das Ermittlungsverfahren der Magistratsabteilung 37 zeigte, befanden sich sämtliche benachbarte Liegenschaften im Eigentum der Stadt Wien. Die verfahrensbeteiligten Magistratsdienststellen hatten im Zuge der Bauverhandlung zu den Themen Luftschadstoffe, Lärm, Geruch sowie Tierhaltung eine Beurteilung des Projektes abzugeben, wobei anhand der Verhandlungsschrift feststellbar war, dass keine diesbezüglichen Einwände eingebracht worden waren. Etwa eineinhalb Monate später erteilte die Magistratsabteilung 37 mit Bescheid die betreffende Baubewilligung. Der Baubeginn wurde der Magistratsabteilung 37 mit 4. September 2007 angezeigt.

7.3.5 Wie aus den dem Stadtrechnungshof Wien vorliegenden Unterlagen weiters hervorgeht, wurde von der Magistratsabteilung 37 am 29. Dezember 2006 ein Planwechsel für das prüfungsrelevante Objekt bescheidmässig bewilligt. Inhaltlich betrafen diese Änderungen das Gebäudeinnere der Reithalle, Modifizierungen bei Fenstern und Eingangstoren, geringfügige Änderungen bei der Niveaugestaltung im Außenbereich und eine Änderung des Zuganges zur Abfallsammelstelle und den Kfz-Stellplätzen. Da jedoch diese Änderungen nicht geeignet schienen, subjektiv-öffentliche Nachbarrechte zu berühren, wurde von der genannten Magistratsabteilung die Abhaltung einer neuerlichen Bauverhandlung für nicht erforderlich erachtet. Schließlich ergingen mangels weiterer Parteien im gegenständlichen Verfahren der Baubewilligungsbescheid sowie der Planwechselbescheid sowohl an den Verein als Bewerber als auch an den Krankenanstaltenverbund als Vertreterin der Grundstückseigentümerin.

7.4 Errichtung eines barrierefreien Zuganges zum ehemaligen Pförtnerhaus

Im Oktober 2013 wurde für den Abbruch einer bestehenden Stufenanlage zum Pförtnerhaus im Areal des Otto Wagner-Spitals bei der Reizenpfenninggasse und für den lagemäßig geringfügig verschobenen Neubau der Stufenanlage samt Rampenanlage von der Magistratsabteilung 37 eine entsprechende Baubewilligung erteilt. Ferner wurde ein Wanddurchbruch im Inneren des Pförtnerhauses bewilligt. Diese Baubewilligung diene vor allem der barrierefreien Erschließung des Pförtnerhauses.

Die Magistratsabteilung 37 erkannte durch die Geringfügigkeit der baulichen Maßnahmen keine Möglichkeit einer Verletzung subjektiv-öffentlicher Nachbarrechte nach den Bestimmungen der BO für Wien, womit von der Anberaumung einer mündlichen Bauverhandlung Abstand genommen wurde. Die gemäß BO für Wien erforderliche architektonische Begutachtung des Bauvorhabens lag dem Bewilligungsakt bei. Die Magistratsabteilung 19 hatte keine Einwände gegen das Bauvorhaben.

7.5 Feststellungen

Zusammenfassend war festzustellen, dass die Prüfung der im Betrachtungszeitraum von der Magistratsabteilung 37 abgewickelten drei Baubewilligungsverfahren im Wesentlichen keine Auffälligkeiten erkennen ließ. Für den Stadtrechnungshof Wien gab jedoch die Dokumentation der Prüfung der eingereichten Unterlagen durch die Magistratsabteilung 37 Anlass zur Kritik. Es wurde der Magistratsabteilung 37 daher empfohlen, Überlegungen zur Dokumentation der im Rahmen von Baubewilligungsverfahren wahrzunehmenden behördlichen Prüftätigkeit anzustellen.

8. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung an die Magistratsabteilung 37

Die Magistratsabteilung 37 sollte Überlegungen zur Dokumentation der im Rahmen von Baubewilligungsverfahren wahrzunehmenden behördlichen Prüftätigkeit anstellen (s. Pkt. 7.5).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 37:

Die Magistratsabteilung 37 wird entsprechende Überlegungen anstellen. Generell muss neben der Nachvollziehbarkeit der Prüftätigkeit aber auch die Dauer der Bewilligungsverfahren berücksichtigt werden, sodass der Aufwand der Dokumentation in engen Grenzen gehalten werden muss.

Empfehlungen an die Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund

Empfehlung Nr. 1:

Bei Anträgen an den Gemeinderat, welche die Auflösung von durch den Gemeinderat bewilligten Rechtsgeschäften zum Inhalt haben, sollten die finanziellen Auswirkungen der Vertragsauflösung dargestellt werden (s. Pkt. 4.2.7.5).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund:

Die Empfehlung wird seitens des Krankenanstaltenverbundes aufgegriffen und bei künftigen Anträgen berücksichtigt werden.

Empfehlung Nr. 2:

Hinsichtlich der Umsetzung des Verkaufes der Bauplätze A5 und A6 wären vom Krankenanstaltenverbund mit der Liegenschaftskäuferin entsprechende Verhandlungen zur Klärung noch offener Themenstellungen aufzunehmen, die gegebenenfalls zu einer nachträglichen Erhöhung des Verkaufspreises führen könnten (s. Pkt. 4.3.4.3).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund:

Derzeit finden seitens des Krankenanstaltenverbundes Verhandlungen mit der Liegenschaftskäuferin hinsichtlich offener Punkte zum Kaufvertrag statt.

Empfehlung Nr. 3:

Vonseiten des Krankenanstaltenverbundes sollte die mit der Wien Energie GmbH neu etablierte Vertragskonstellation unter Berücksichtigung der bisherigen laufenden Fern-

wärmeabrechnungen und des nunmehr zusätzlich anfallenden Betriebsführungsentgeltes einer Evaluierung unterzogen werden. Abhängig vom Ergebnis dieser Untersuchung wären entsprechende Vertragsanpassungen in die Wege zu leiten (s. Pkt. 4.4.5.3).

Stellungnahme der Unternehmung Wiener Krankenanstaltenverbund:

Der Empfehlung folgend wird die Vertragskonstellation seitens des Krankenanstaltenverbundes einer Evaluierung unterzogen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Februar 2016