

Ersuchen gemäß § 73e WStV des FPÖ-Gemeinderates Mag. Dr. Alfred Wansch auf Prüfung eines Liegenschaftsverkaufes unter vorangehender Gewährung einer Kaufoption samt Umwidmungsbedingung mit auffälliger Kaufpreis- und Konditionengestaltung betreffend ein Grundstück in 1220 Wien, Zschokkegasse 140

Begründung

Auf Grundlage eines Gemeinderatsbeschlusses vom 30.10.2008, der mehrheitlich ausschließlich mit den Stimmen der SPÖ zustande kam, wurde zu Gunsten eines Ehepaares der Abschluss einer Transaktion bestehend 1) aus der Einräumung einer Kaufoption hinsichtlich „eines seitens der Stadt Wien auf dem Grundstück Nr. 1291/7, EZ 2420, KG Aspern, zu schaffenden Bauplatzes“ und 2) zum Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrages mit der Wiener Linien GmbH & Co KG hinsichtlich der auf dem gegenständlichen Grundstück bestehenden U-Bahn-Trasse, beschlossen.

Neben vielen Auffälligkeiten des Optionsvertrages, welche das optionsberechtigte Ehepaar begünstigen (selbst das sogenannte „Optionsentgelt“ in der Höhe von EUR 7.000,- ist betraglich und in seiner konditionenmäßigen Ausgestaltung mehr Placebo für die Entscheidungsträger der Stadt Wien als wirtschaftliches Element), sticht der für den Fall der Optionsausübung gewährte Kaufpreis ins Auge.

Optionsgegenstand ist ein „von der Stadt Wien noch zu schaffender Bauplatz im Ausmaß von ca. 1.500 m² Grundfläche“. Die Grundstücksgröße betrug 2.011 m².

Als Kaufpreis wurde „unter Annahme von 1.500 m² zu erzielender Nutzfläche gemäß § 17 Abs. 2 MRG (ohne Berücksichtigung einer etwaigen Tiefgarage), EUR 330.000,00 d.s. EUR 220,-/m² Nutzfläche“ vereinbart. Das „Optionsentgelt“ wird auf den Kaufpreis angerechnet!

Für den Fall, dass eine Baulichkeit mit mehr als 1.500 m² Nutzfläche errichtet wird, war vertraglich eine Kaufpreisaufzahlung in der Höhe von EUR 220,00/m² Nutzfläche zu leisten.

Mit Kaufvertrag vom 29.09.2011/11.10.2011 wurde von der Ehegattin des begünstigten Ehepaares für das schließlich 1.555 m² große Grundstück die Option zum dargestellten Kaufpreis gezogen.

Damit beginnt die abenteuerliche Fortsetzung eines abenteuerlichen Transaktionsanfanges.

Die Ehegattin des begünstigten Ehepaares schloss am 28.08.2012 einen Baurechtsvertrag mit einer „DANUBEMED GmbH“, FN 363726t, zur Errichtung eines Ärzte- und Geschäftszentrums. Alleingesellschafter dieser Gesellschaft, die mit Gesellschaftsvertrag vom 11.05.2011, also nach Optionsgewährung an das begünstigte Ehepaar, gegründet wurde, ist der Ehegatte des begünstigten Ehepaares.

Im Auftrag der Liegenschaftseigentümerin, also der Ehegattin, wurde mit Stichtag 10.07.2012 ein Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Baurechtszinses zur gegenständlichen Liegenschaft erstellt. Dieses Gutachten findet sich als Urkunde in den öffentlichen Büchern und kann seitens des Prüfungsersuchenseinbringers bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden.

Der Sachverständige stellt in seinem Gutachten auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens einen Verkehrswert der unbebauten Liegenschaft von EUR 715.000,00 fest.

Die Gegenüberstellung des Kaufpreises von EUR 330.000,- gegenüber einem zeitnah festgelegten Verkehrswert von EUR 715.000,00 legt das gegenständliche Ersuchen um Überprüfung des Zustandekommens der gegenständlichen Transaktion nahe.

Nach welchen Kriterien auf Grundlage welchen Auswahlverfahrens wurde das begünstigte Ehepaar ermittelt?

Welche Veranlassungen wurden getroffen, um den dargestellten Transaktionszweck des „Verkaufes eines Bauplatzes zur Schaffung medizinisch-sozialer Infrastruktur“ durch Wettbewerb von Interessenten zu optimierten Vertragskonditionen für die Stadt Wien erreichen?

Auf welcher Grundlage nach welchen Kriterien erfolgten die Verhandlungen zu dem seitens der MA 69 vorgelegten Antrag samt Optionsvertragswerk?

Auf welchen internen und externen Grundlagen bzw. Gutachten erfolgte die Wertermittlung, welche den Verhandlungen mit dem begünstigten Ehepaar zugrunde gelegt wurde?

Wurden Gemeinderatsausschuss, Stadtsenat und Gemeinderat vollständig unter Vorlage aller erforderlichen und zweckdienlichen Unterlagen und tatsächengerecht vor deren jeweiligen Beschlussfassungen informiert?

Im Zuge einer medialen Berichterstattung über die gegenständliche Transaktion wird die „Stadt Wien“ mit der Aussage zitiert, dass auf Grund der vereinbarten Aufzahlung für zusätzliche Nutzfläche weitere EUR 262.120,88 bezahlt worden wären.

Ausgehend von einer zu prüfenden Richtigkeit dieser Aussage würde der vereinnahmte Kaufpreis EUR 592.120,88 betragen, also noch immer deutlich unter dem Verkehrswert liegen, und sich nichts an der Mangelhaftigkeit der Vorbereitung und Abwicklung der gegenständlichen Transaktion ändern.

Überdies würde eine durch entsprechende Widmung seitens der Stadt Wien erhöhte Verbaubarkeit auch zu einer Erhöhung des Verkehrswertes führen, sodass das Missverhältnis zwischen Kaufpreis und Verkehrswert unverändert bleibt oder allenfalls sogar noch wächst.

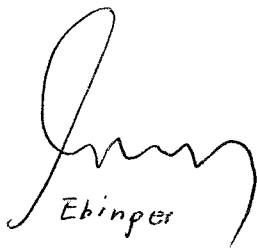
Die unterzeichneten Gemeinderäte stellen daher gemäß § 73e WStV das

Ersuchen an den Stadtrechnungshof

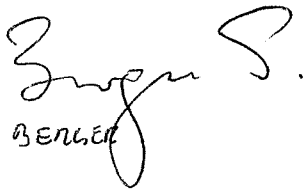
Der Stadtrechnungshof möge die Vorbereitung und Abwicklung eines Liegenschaftsverkaufes unter vorangehender Gewährung einer Kaufoption samt Bedingung einer Bauplatzschaffung mit auffälliger Kaufpreis- und Konditionengestaltung betreffend ein Grundstück in 1220 Wien, Zschokkegasse 140 an ein begünstigtes Ehepaar auf deren Ordnungsmäßigkeit und auf deren Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit prüfen.

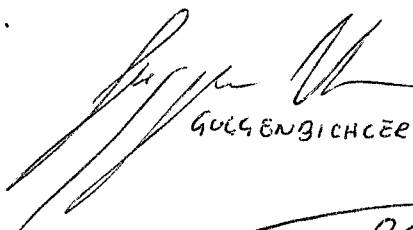
Wien, 30.12.2015

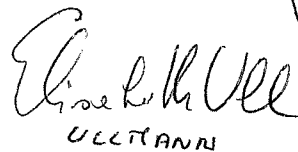
Magistratsdirektion der Stadt Wien
Eing.: 30. DEZ. 2015 ¹⁴⁴⁵
PGL-3842-2015/0001-KEP/GAT
Geschäftsstelle Landtag, Gemeinderat,
Landesregierung und Stadtsenat

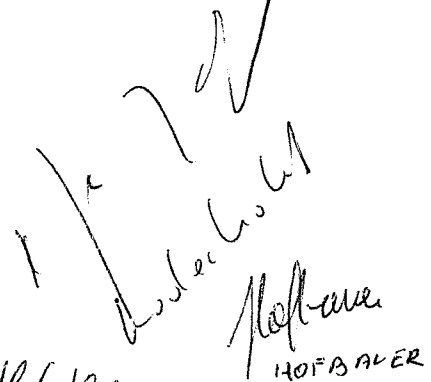

Ebinger


Jung

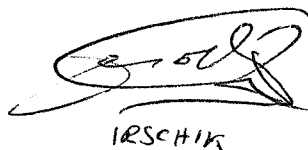

BERGER

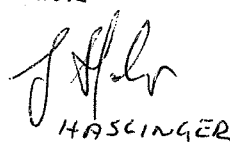

GUGGENICHCEER


ULLMANN

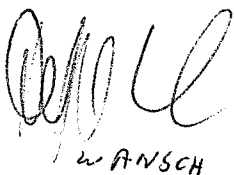

HOFBAUER

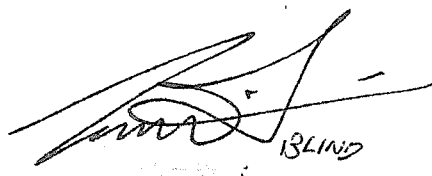

AIGNER


IRSCHIK


HÄSLINGER


SCHÜTZ


WANNSCH


BLIND