

villach

Geschäftsgruppe 2

Gründerwerb für das Öffentliche Gut

Schlussbericht des Stadtrechnungshofes

Juni 2024

VORBEMERKUNGEN

Sprachliche Gleichbehandlung

Die in diesem Bericht verwendeten personenbezogenen Ausdrücke betreffen, soweit dies inhaltlich in Betracht kommt und nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist, alle Geschlechter gleichermaßen.

Comply or Explain

Der Stadtrechnungshof erwartet sich zu seinen Feststellungen und Maßnahmenempfehlungen, dass diesen im Regelfall entweder zustimmend und zeitnahe nachgekommen wird (COMPLY), oder aber bei Nichterfüllung, nicht vollständiger und/oder nicht zeitgerechter Erfüllung, eine umfassende Darstellung und Begründung der zugrundeliegenden, diesbezüglichen Managemententscheidung vorgelegt wird (EXPLAIN).

Disclaimer des Stadtrechnungshofes

Sachverhalte, die dem Stadtrechnungshof im Rahmen der gegenständlichen Prüfung nicht zur Kenntnis gelangt sind, wurden von der Prüfeinrichtung nicht gewürdigt. Die Prüfeinrichtung und ihre Prüfer können für allfällige gesetzwidrige und strafrechtliche Sachverhalte – vor, während und nach der Einschau – nicht zur Verantwortung gezogen werden. Dasselbe gilt auch für strukturelle und allgemein organisatorische Fragestellungen, die nicht dezidiert Inhalt der Prüfung waren und dem Prüforgan auch im Zuge der Einschau nicht als problematisch und als akute Optimierungs- und Regelungsnotwendigkeit aufgefallen sind.

Darstellung von Zahlen und Beträgen

Sämtliche Beträge im Bericht sind in der Währung Euro (EUR) angegeben und zur leichteren Lesbarkeit grundsätzlich gerundet. Negative Beträge in Tabellen sind in spitzen Klammern ohne führendes Minuszeichen dargestellt (z. B. <15.265>).

Formatierungen und Darstellungen im Bericht

Im Bericht werden die Feststellungen und Empfehlungen des Stadtrechnungshofes nach Aufzählungszeichen (●) in **fetter Schrift** dargestellt. Die Stellungnahmen der überprüften Stellen sind kursiv kenntlich gemacht, allfällige Gegenäußerungen des Stadtrechnungshofs werden **kursiv und fett** festgehalten.

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÜFUNGS-AUFTRAG UND -UMFANG	1
2	PRÜFUNGS-ERGEBNIS.....	1
3	GRUNDLAGEN DER PRÜFUNG.....	4
3.1	Bedarfsableitung und Chronologie	4
3.2	Grundeinlöse, Projektablauf, Behandlung in Gremien.....	4
4	PRÜFUNGS-ERGEBNIS UND MASSNAHMENEMPFEHLUNGEN.....	8

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

d. J.	Dieses Jahres
EZ	Einlagezahl
BVH	Bauvorhaben
BAS	Bauausschuss
KG	Katastralgemeinde
PAS	Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung

GG 2	Geschäftsgruppe Bau
2/TV	Abteilung Tiefbau und Verkehrsplanung
2/VG	Abteilung Vermessung und Geoinformation
2/S	Abteilung Stadtplanung
2/SV	Ehem. Abteilung Stadt- und Verkehrsplanung jetzt Stadtplanung-2/S
StRH	Stadtrechnungshof

1 PRÜFUNGSauftrag UND -UMFANG

Ein Grunderwerb für das Öffentliche Gut in Pogöriach wurde vom Stadtrechnungshof zum Anlass genommen, eine Einschau durchzuführen. Betroffen waren die Grundstücke 239/1, EZ 657, und 238/1, EZ 657, jeweils KG 75434 Pogöriach.

Ziel für den Stadtrechnungshof war, die Notwendigkeit und den Zweck des Erwerbes zu rechtfertigen, wie auch die allfällig gezahlte Entschädigung für benötigte Grundflächen und verursachten Flurschaden (Entschädigung für Abholzung, Rodung und Neupflanzung) dem Grunde und der Höhe nach zu verifizieren.

Ein wesentliches Kriterium in der Beurteilung war die exakte Ermittlung der alternativlos benötigten Flächen, deren betragsmäßige Bewertung und die Ablöse für die notwendige Rodung von Strauch- und Baumbeständen im betroffenen Planungsgebiet.

Im konkreten Fall erschien dem Stadtrechnungshof die Bewertung der Grundflächen und die Entschädigungsleistung für die zu rodenden Heckensträucher als zu hoch. Diese Entschädigungsleistung führte auch zu einem Diskurs im Bauausschuss, was für den StRH zusätzliches Motiv war, die Entscheidungsgrundlage, den gegenständlichen Sitzungsvortrag, in seiner Breite und Tiefe für die gremiale Beschlussfassung zu beleuchten. Die Beschlussfassung für die Grundinanspruchnahme erfolgte im Bauausschuss, nach Erläuterung durch die Fachbeamten, jedoch einstimmig.

Die Grundinanspruchnahme im betrachteten Fall wurde im Zuge des Ausbaus der St. Georgener Straße über die zuständige Abteilung Tiefbau und Verkehrsplanung (2/TV) notwendig. Die sachverständige Prüfung und Bewertung wurde über die Abteilung Vermessung und Geoinformation (2/VG) abgewickelt.

2 PRÜFUNGsergebnis

Die Bedarfsermittlung, die Darstellung der Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit, die Grundstücksbewertung und Entschädigung einer Fichtenhecke sowie die jeweilige Preisfindung wurden vom StRH geprüft.

Die Notwendigkeit des Grundkaufes ergab sich aus den erforderlichen Straßensanierungs- und Erweiterungsarbeiten in der St. Georgener Straße. Zusätzlich zu einer Fahrbahnsanierung über eine Länge von 150 Metern, im Bereich Kreuztrattenstraße bis zum Schwarzenbergweg, auf eine fertige Breite von 6 Metern, sollte ein Gehweg mit einer Breite von 1,5 Metern auf der Westseite der St. Georgener Straße errichtet werden. Die diesbezügliche Projektplanung erfolgte durch 2/TV wirtschaftlich, sparsam und dem Zweck entsprechend.

Um die notwendige Fahrbahnbreite zu erreichen und um zusätzlich einen Gehweg zu errichten, war die Inanspruchnahme von privatem Grund notwendig. Zwei der drei betroffenen Grundeigentümer stimmten einer Grundabtretung von vornherein zu. Im südlichen Bereich der St. Georgener Straße konnte jedoch keine entsprechende Einigung mit dem dortigen Grundstückseigentümer erzielt werden. Im Zuge der Projektumsetzung wurde im betroffenen Bereich eine Verringerung der Fahrbahnbreite zu Gunsten der Errichtung eines Gehweges und des geforderten Schulwegs - mit dem Ziel der zu erwartenden, geringeren Errichtungskosten - in Kauf genommen.

Das gegenständliche „Generelle Projekt – St. Georgener Straße“ wurde stadtrechtskonform am 5. März 2018 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung beschlossen.

Vom Grundeigentümer, mit dem keine Kaufeinigung erzielt werden konnte, wurden für das Projekt 56 m² beansprucht.

Zur Bewertung des bestehenden Bewuchses, einer Fichtenhecke des Eigentümers an der Planungsgrenze, wurde von der Abteilung Tiefbau und Verkehrsplanung (2/TV) ein beeideter Sachverständiger beigezogen. Die Hecke war etwa 3,5 Meter hoch, der Baumbestand um die 40 Jahre alt. Sie war für den Eigentümer vor allem als Windschutz relevant und sollte als Ersatzbepflanzung neu errichtet werden. Eine diesbezügliche Entschädigungsvereinbarung war vorher durch die Fachabteilung nicht zu erreichen gewesen. Eine Schätzung der Entschädigung für die beanspruchte Grundfläche selbst wurde nicht durch einen externen Sachverständigen vorgenommen. Die benötigte Grundfläche wurde, auf Basis der hiesigen markt- und fremdüblichen Grundstückspreise, von durch die städtischen Abteilung Vermessung und Geoinformation (2/VG) bewertet.

Das Sachverständigengutachten sowie die angebotene Entschädigungssumme wurden vom Grundstückseigentümer vorerst nicht akzeptiert. Aus diesem Grund wurde das Bauvorhaben planerisch abgeändert und im Herbst 2018 umgesetzt.

Im November 2018 erklärte der Grundbesitzer jedoch die Bereitschaft, den, für die Errichtung der Straße notwendigen Grund sowie die bestehende Fichtenhecke, zu den angebotenen Bedingungen, abzutreten.

Im Zuge weiterer Verhandlungen und Besprechungen im Frühjahr 2019 wurden die vertraglichen Bedingungen besprochen und schließlich vereinbart. Im Sommer 2019 erfolgte die gremiale Beschlussfassung des Vertrages, und im Herbst desselben Jahres, die planmäßige Fertigstellung des Bauvorhabens „Sanierungsarbeiten in der St. Georgener Straße mit Errichtung eines Gehweges“.

- Die beauftragte Bewertung und Schätzung der Entschädigungszahlung für die Fichtenhecke durch den beeideten und befugten Sachverständigen ist durch die 2/TV schlüssig dargestellt und wertmäßig begründet. Die Annahme einer zu hohen Entschädigungszahlung für die Ablöse des Baumbestandes konnte damit entkräftet werden.
- Die zeitlich straffe Abwicklung in Planung und Durchführung ist für den Stadtrechnungshof jedenfalls (auch in Betrachtung des gegenständlichen Grundeinlöse- und Bauverfahrens) verbesserungsfähig. Mit dem Einsatz eines adäquaten Projektmanagement-Systems und entschiedener Einhaltung von Prozessdisziplin im Projekt, können Puffer-Zeiten zwischen einzelnen Arbeitsschritten optimiert und entlang eines „kritischen Weges“ effektiv verkürzt werden. Die Ausgewogenheit zwischen Leistung, Kosten und Termin würde über den gesamten Projektablauf verbessert.

3 GRUNDLAGEN DER PRÜFUNG

Als Prüfungsgrundlagen dienten dem Stadtrechnungshof die gesetzlichen Grundlagen und Richtlinien der Stadt Villach sowie die von den befassten Abteilungen zur Verfügung gestellten Unterlagen, Fragenbeantwortungen, wie auch darüber hinaus erteilte persönliche Auskünfte.

3.1 Bedarfsableitung und Chronologie

Die Daten zum Bedarfsnachweis sowie die Preisfindung zum Grundstückserwerb, ein Entschädigungsgutachten für den Baumbestand sowie das Verhandlungsprotokoll mit entsprechenden Festlegungen und Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer wurden von der Abteilung Vermessung und Geoinformation (2/VG) an den Stadtrechnungshof übermittelt.

Der Ausbau der St. Georgener Straße, im Bereich von der Kreuztrattenstraße bis zum Schwarzenbergweg, mit entsprechender Fahrbahn- und Gehsteigbreite, wurde von der Abteilung Stadt- und Verkehrsplanung geplant. Der Amtsvortrag zur Beratung und Projektbeschlussfassung wurde im Amtswege an den Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung übermittelt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehrsplanung beschloss das „Generelle Projekt – St. Georgener Straße“ einstimmig am 05. März 2018. Dieser Beschluss stellt den entsprechenden Bedarfsnachweis für das geplante Projekt dar.

Im Amtsvortrag vom 16. Februar 2018 wurde berichtet, dass für den benötigten Fremdgrund zur Errichtung eines Gehsteigs im südlichen Bereich der St. Georgener Straße, keine Zustimmung des Grundeigentümers erwirkt werden konnte. Aufgrund der Wichtigkeit des Schulweges und zur Sicherheit für die schwächsten Verkehrsteilnehmer wurde in diesem Bereich daher eine Verringerung der Fahrbahnbreite geplant.

Die Übergabe der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Stand sowie zur weiteren Behandlung und Umsetzung, erfolgte von der Abteilung 2/SV – Stadt- und Verkehrsplanung an die Abteilung Tiefbau – 2/TV am 14. März 2018.

- **Für den StRH ist nicht schlüssig, ob bereits im Zuge der Planung des Projektes der benötigte Fremdgrund mit den betroffenen Grundeigentümern (zeitgerecht, vorab) abgeklärt wurde und bereits zu diesem Zeitpunkt das entsprechende Einvernehmen für die Ablöse hergestellt werden hätte können.**

3.2 Grundeinlöse, Projektablauf, Behandlung in Gremien

Die Preisermittlung für den ortsüblichen Grundpreis, für ein als Bauland gewidmetes Grundstück, erfolgte im Jahr 2016 durch 2/VG und ergab für den Bereich der KG Pogöriach einen Preis von EUR 140 je m².

Bzgl. der notwendigen Entfernung des Baumbestandes wurde von der Stadt Villach (2/TV) ein Gutachten zur monetären Bewertung in Auftrag gegeben. Das Bewertungsgutachten vom 25. September 2018 ergab einen Entschädigungssachwert von EUR 19.003,50. Die Bewertung erfolgte vom Gutachter nach dem Sachwertverfahren. Der Befund, die Bewertungsansätze sowie die Bewertung selbst, sind transparent und nachvollziehbar dargestellt.

- **Der zeitliche Verzug von der Projektübergabe von der damaligen Abteilung Stadt- und Verkehrsplanung (2/SV)¹ an den Tiefbau (2/T), bis zur Einleitung weiterer projektrelevanter Maßnahmen durch diesen, ist für den Stadtrechnungshof nicht begründbar.**

Stellungnahme des Baudirektors (GG2-Bau) dazu:

Durch die innerhalb GG2 angestoßenen bewussten Organisationsänderung und Zuordnung des Sachgebietes Verkehrsplanung zur Abteilung Tiefbau 2/TV neu, werden die Informationswege deutlich abgekürzt und lange Bearbeitungszeiten aus diesem Grund vermieden.

- **Diesbezügliche Überlegungen zum Projektmanagement und zur Projektsteuerung sind von der Baudirektion für alle ihre relevanten Abteilungen anzudenken und im Sinne einer echten Transformation der bisherigen Abläufe und Prozesse zu implementieren.**

Das Gutachten sowie die ermittelte Entschädigungssumme wurde vom Grundstücksbesitzer nicht akzeptiert, so dass eine Umplanung des betreffenden Straßenstückes mit verringerter Fahrbahnbreite erfolgte und im Herbst 2018 von 2/TV realisiert und fertiggestellt wurde.

- **Eine Beschlussfassung zur abgeänderten Planung und Ausführung fand in den zu befassenden Gremien nicht statt.**
- **Änderungen von Planungen und Ausführungen zu Bauvorhaben sind den zuständigen Ausschüssen der Stadt zur Kenntnis zu bringen und/oder zur Genehmigung und Beschlussfassung vorzulegen.**

Stellungnahme 2/TV im Zuge der Schlussbesprechung am 29. April 2024:

Die nicht stattgefundene gremiale Beschlussfassung zur abgeänderten Planung und Ausführung wird von 2/TV nachgeholt. Die Zusammenführung der Abteilungen Tiefbau und Verkehrsplanung

¹ Die Verkehrsplanung ist nunmehr in der Abteilung Tiefbau integriert. Neue Bezeichnung der Abteilung ist Tiefbau und Verkehrsplanung (von 2/T auf 2/TV). Die Stadtplanung wird neu als 2/S bezeichnet.

gewährleistet künftig die zeitlich entsprechende Beschlussfassung in den zu befassenden Gremien.

Am 7. November 2018 teilte der Grundbesitzer per Email mit, dass er nun, nach reiflicher Überlegung, doch das Gutachten und die Entschädigungssumme akzeptiert.

Durch die Abteilung 2/TV erfolgte die Einberufung eines Besprechungs- und Klärungstermins, am 21. März 2019, im Beisein des Grundstückeigentümers und eines Juristen der Stadt. Im Zuge dieser Besprechung wurden folgende Rahmenbedingungen vereinbart:

- Alle, bei dieser Besprechung getroffenen Vereinbarungen, erfolgen unter der aufschiebenden Bedingung, dass die Bank für Kärnten und Steiermark – BKS, dem Grunderwerb zustimmt sowie die Beschlussfassung für den Grunderwerb im Gemeinderat der Stadt Villach erfolgt.
- Der Grundeigentümer stimmt der Ausweitung des Grunderwerbs, nun auf ca. 89 m² zu einem Preis von 140,00/m², zu.
- Die zeitliche Projektumsetzung ist zum Zeitpunkt der Besprechung noch nicht fixiert.
- Da die zeitlich verspätete Verbreiterung der St. Georgener Straße für die Stadt Villach erhebliche Mehrkosten verursacht, wird mit dem Eigentümer der beiden Grundstücke vereinbart, dass für den Baumbestand auf beiden Grundstücken die Bezahlung einer einmaligen Entschädigung, in der Höhe von 19.003,50, erfolgt ist. Bezahlung der Entschädigung für den Baumbestand von der Stadt Villach, sind keinerlei Einfriedungsmaßnahmen als Ersatz zu entrichten. Im Anschlussbereich zur öffentlichen Straße erfolgt eine Abböschung zum anstehenden Gelände am Privatgrund.
- Lagemäßig wird für das Grundstück 239/1 eine Zufahrt zum Garten ausgebildet. Die erforderliche Anpassung mit dem Bestandsboden erfolgt, bis auf eine Entfernung von 3m von der zukünftigen Grundgrenze zum öffentlichen Gut, auf Kosten der Stadt Villach. Die Befestigung mit frostsicherem Material bzw. eine Asphaltierung ist vom Grundstückseigentümer zu finanzieren.
- Die Entschädigungszahlung für die Grundablöse ergeht, nach Gemeinderatsbeschluss, an die BKS.
- Die Entschädigungszahlung für den gesamten Baumbestand, 19.003,50, ergeht, nach Vorliegen des Gemeinderatsbeschlusses für den Grunderwerb, an den Grundstückseigentümer.
- Nach Anweisung des Betrages für die Entschädigung des Baumbestandes sind sämtliche Forderungen aufgrund Grundbenützung, bezogen auf die Entfernung des Baumbestandes und Bewuchses, vom Eigentümer an die Stadt Villach abgegolten.
- Die Abholzung der Fichtenhecke sowie der weiteren Bäume darf erst nach vollständiger Bezahlung der Entschädigungssumme an den Grundeigentümer, wobei das Einlagen des Betrages am Konto maßgebend ist, erfolgen.

- Die Entschädigungssumme stellt den Schadenersatz für den auf der West- und Südseite der Liegenschaft wegfallenden Sicht-, Schall- und Windschutz dar und können daraus keine diesbezüglichen Ansprüche mehr entstehen.

Zusätzlich wurden die allgemeinen Vertragsbedingungen besprochen und vereinbart sowie das Protokoll vom Grundstückseigentümer und für den Bürgermeister, vom Abteilungsleiter 2/T unterzeichnet.

Das von der Abteilung 2/VG erstellte Übereinkommen mit sämtlichen Vertragsbedingungen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Villach, datiert mit 21. März 2019, wurde von den Vertragsparteien sowie den Buchberechtigten im Juli 2019 unterzeichnet.

- **Die Frist zwischen der Besprechung zur Klärung (21. März 2019) bis zur Unterzeichnung des Übereinkommens (Juli 2019) erscheint dem Stadtrechnungshof mit fast vier Monate als zeitlich überspannt. Kürzere, standardisierte Abwicklungsprozesse für den Grunderwerb sind zu überlegen und organisatorisch festzuschreiben.**

Am 26. Juli 2019 erging der Amtsvortrag zum Grunderwerb für das Öffentliche Gut der Stadt Villach in Reihenfolge an den Ausschuss für Bauangelegenheiten, den Haupt- und Finanzausschuss und den Stadtsenat zur Beschlussfassung. Der Projektstart für die Fahrbahnverbreiterung auf 6m im Kreuzungsbereich St. Georgener Straße – Goritschacher Weg soll, lt. Amtsvortrag, im August/September 2019 erfolgen.

Die positive Beschlussfassung im Ausschuss für Bauangelegenheiten erfolgte am 05. August 2019, im Haupt- und Finanzausschuss sowie im Stadtsenat am 07. August 2019.

Eine Beschlussfassung im Gemeinderat, wie von 2/TV im Protokoll „Gehweg St. Georgener Straße – Grunderwerb“ unter Punkt 7 angeführt, erfolgte aufgrund der Betragsgrenzen nicht.

Die bauliche Umsetzung „Errichtung Gehweg und Verbreiterung der Straße“ erfolgte von September 2019 bis November 2019.

4 PRÜFUNGSERGEBNIS UND MASSNAHMENEMPFEHLUNGEN

Prüfungsfeststellung	Maßnahmenempfehlung	Wer	Wann
Eine terminlich stringente Abfolge in Planung und Ausführung ist nicht optimiert.	Zur effektiven und effizienten Umsetzung von Bauvorhaben nach dem „Projektmanagement Verkehrsplanung – Tiefbau“ (DA12) wird vom Stadtrechnungshof die Implementierung von echtem Projektmanagements empfohlen. Der Einsatz einer einschlägigen, integrierten Softwarelösung wird angeregt.	GG2	06/2024
Eine Beschlussfassung aufgrund der geänderten Planung und Ausführung in zu befassenden Gremien der Stadt fand nicht statt.	Wesentliche Änderungen in der Planung und Ausführung eines Bauvorhabens sind den zuständigen Ausschüssen (neuerlich, aktuell und vollständig) zu berichten und zur Genehmigung/Beschlussfassung vorzulegen.	GG2 2/TV	06/2024
Grund für die stattgefundene Verzögerung zwischen Klärung/Neuplanung und Umsetzung ist sachlich nicht begründbar.	Kürzere, standardisierte Abwicklungsprozesse aufsetzen und implementieren.	GG2 2/TV	06/2024
Der im Gremium vorgelegte Sitzungsvortrag war alleine zu wenig aussagekräftig. Die zuständige Abteilungsleitung musste für eine konsensbildende Beschlussgrundlage, die Sachlage im Ausschuss nochmals darstellen.	Die Sitzungsvorträge sind hausweit sprechend, nach einem nachvollziehbarem Duktus im Aufbau und mit den notwendigen /hinreichenden Informationen für eine gremiale Beschlussfassung zu.	MD Verfasser von Sitzungsvorträgen	06/2024

villach

Dieses Dokument wurde amtssigniert.
Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des
Ausdrucks finden Sie unter <https://www.e.villach.at/Amtssignatur>