

villach

GG 2 / GG 4

BEWIRTSCHAFTUNG PRIVAT- GRUND DER STADT VILLACH

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 zeitnahe nachgekommen wird (COMPLY), oder aber, bei Nichterfüllung, nicht vollständiger und/oder nicht zeitgerechter Erfüllung, eine umfassende 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 und die Prüfeinrichtung und ihre Prüfer können für allfällige gesetzwidrige und strafrechtliche Sachverhalte – vor, während und nach der Einschau – in diesem Zusammenhang 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. Negativbeträge 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 Stelle/n sind *kursiv* kenntlich gemacht, allfällige Gegenäußerungen des Stadtrechnungshofes werden ***kursiv und fett*** festgehalten.

INHALTSVERZEICHNIS

1	PRÜFUNGS-AUFTRAG UND -UMFANG	1
2	PRÜFUNGS-ERGEBNIS.....	1
3	GRUNDLAGEN DER PRÜFUNG.....	5
3.1	Feststellungen und Regelungsbedarf	5
3.2	Stellungnahmen zum Rohbericht mit Empfehlungen des StRH.....	10
3.3	Laufender Erhaltungs- und Betreuungs- und Bewirtschaftungszustand.....	13
4	PRÜFUNGS-ERGEBNIS UND MASSNAHMENEMPFEHLUNG.....	14

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
BGM-JF	Bürgermeister Jour fixe
EZ	Einlagezahl
FFBs	Funkfernbedienungen
GR	Gemeinderat
GrdStkNr	Grundstücksnummer
Gst	Grundstück
iAv	im Ausmaß von
JUZ	Jugendzentrum
KG	Katastralgemeinde
m.E.	mit Erlaubnis
Trstk	Trennstück

StRH	Stadtrechnungshof
MD	Magistratsdirektion
GG 2	Geschäftsgruppe Bau
GG 4	Geschäftsgruppe Gesellschaft, Bildung und Recht
2/HL	Abteilung Hochbau und Liegenschaften
2/VG	Abteilung Vermessung und Geoinformation
5/W	Wirtschaftshof

1 PRÜFUNGS-AUFTRAG UND -UMFANG

Das seit Jahren von der Stadt Villach, Geschäftsgruppe Gesellschaft, Bildung und Recht (GG 4) verfolgte Ziel zur Klärung der gemeinschaftlichen Nutzung und Bewirtschaftung der Grundstücke 1078/7, 1078/14 und 1319, alle KG 75454 Villach, war Grund für die Einschau des Stadtrechnungshofes in diesen Prozessablauf.

Prüfungsgegenstand war im Konkreten die beabsichtigte Realteilung über die betroffenen Grundstücke zwischen der Stadt Villach und einer mitbesitzenden Familie sowie die diesbezüglich erfolgten Festlegungen, Beschlüsse in Gremien und Vereinbarungen. Neben dieser grundbücherlichen und flächenmäßigen Bereinigung und Treffen von Festlegungen für die Zukunft, war auch die Bewirtschaftung und Verwaltung der stadt-eigenen Liegenschaft, der Schrankenanlage und generell der Erlaubnis und (zwischenzeitlich getroffenen) Vereinbarung zur Nutzung zu betrachten.

Zu diesem Gegenstand war auch die eindeutige Zuständigkeit und Verantwortlichkeit für das Eigentum der Stadt zu prüfen.

2 PRÜFUNGS-ERGEBNIS

Gegenstand der vorliegenden Prüfung ist die kritische Würdigung der Bedarfsermittlung und die zweckgemäße Darstellung der Realteilung der betreffenden Grundflächen 1078/7 und 1319 in der KG Villach 75454.

Die Notwendigkeit einer endgültigen Lösung in Form einer festgeschriebenen Realteilung zeichnete sich bereits in den letzten Jahren nach getroffener vertraglichen Vereinbarungen mit Mitbesitzer ab. Diese wurden jedoch nicht, nicht zur Gänze, oder nur in Teilbereichen, eingehalten.

Die gegenständliche Fläche wird seitens der Stadt durch die Abteilung Hochbau und Liegenschaften verwaltet. Zwei Schranken bei Ein- und Ausfahrt begrenzen den betrachteten Bereich, die Zu- und Durchfahrt und das Parken auf der Fläche wird durch Funkfernbedienungen (FFBs, elektronische Zutrittsgeber) zur jeweiligen Schrankenbedienung geregelt. Die geordnete Ausgabe dieser FFBs ist durch 2/HL zu regeln. Die kontrollierte Verteilung der FFBs wurde aber vom Miteigentümer in der Form umgangen, dass dieser selbst FFBs besorgt und an seine Mieter ausgegeben hat. Die ausgegebenen FFBs sind somit durch 2/HL weder vollständig dokumentiert noch nach Anzahl und vergebenen Berechtigung bekannt.

Auch die Bewirtschaftung des Gesamtgrundstücks ist nicht klar geregelt. Bei mehreren Begehungen durch den Stadtrechnungshof wurden Nachlässigkeiten in der Regelung und

Kontrolle zur Ordnungsmäßigkeit festgestellt. Diese Sachverhalte wurden über einen längeren Zeitraum über ein Fotoprotokoll festgehalten und die für den StRH vermeintlich dafür Zuständigen dazu befragt, in weiterer Folge auf die notwendigen Maßnahmen aufmerksam gemacht und zur Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustandes aufgefordert.

Auffälligkeiten, die unmittelbare und geordnete Maßnahmen bedingen, waren:

- Widerrechtlich parkende Fahrzeuge, in der kundgemachten Genehmigungszone, ohne Parkgenehmigungskarte für Bedienstete der Stadt.
- Missachtung der markierten Abstell- und Sperrflächen sowie der Parkverbotsbeschilderung mit Zusatztafel.
- Schrankenanlage an der östlichen Zu- und Abfahrt ist defekt. Aus diesem Grund ist dieser Schranken dauerhaft geöffnet.
- Verunreinigungen der gesamten Fläche werden nicht erkannt und beseitigt.
- Offensichtlich seinerseits zurecht bestehende Absperrungen und Begrenzungskennzeichnungen - mit Kunststoffass und Trassierband - waren nunmehr über die Park- und Verkehrsfläche nördlich des Jugendzentrums verteilt.
- Die Grundfläche wird konsenslos als Abstellfläche für Fahrzeuge und Baumaschinen während der Bauführung am Nachbargebäude genutzt.
- Die Abstellfläche für die Müll- und Altstoffbehälter ist nicht gemeinschaftlich geregelt und befindet sich am Grundstück nördlich des Jugendzentrums (JUZ).
- Mangelhafte Sommerreinigung und Schneeräumung, mit Ausnahme des öffentlichen Gehweges (Öffentliches Wassergut), war festzustellen.
- Zusätzlich ist für jeden Bediensteten der Stadt, der innerhalb der gebührenpflichtigen Kurzparkzone einen Dauerparkplatz kostenfrei zur Verfügung gestellt bekommt, ein entsprechender Sachbezug zu versteuern. Der Bezugsverrechnung, wie auch den betroffenen Mitarbeitenden, ist eine derartige Meldung und dieser steuerrechtliche Tatbestand für Bedienstete der Stadt nicht bekannt.

Die bis heute stattgefundenen Beschlussfassungen in den städtischen Gremien sind durch das seinerzeit durchgeführte Verfahren zur Baubewilligung und Nutzungsänderung für das einstige Wohn- und Geschäftshaus Gerbergasse 29 in unser heutiges Jugendzentrum begründet.

Die im Jahr 2000 getroffene Vereinbarung mit dem Nachbarn und Mitbesitzer, verpflichtet die Stadt Villach alleine zur Instandhaltung im Zusammenhang mit der gegenständlichen Grundfläche dazu, für die mit dem Betrieb verbundenen Kosten insgesamt aufzukommen. Eine einseitige Kündigung der gegenständlichen Vereinbarung durch die Stadt war offenbar nicht zulässig¹.

Dieser Sachverhalt hat zur Lösung über eine Realteilung geführt, die letztlich beim Mitbesitzer Zustimmung fand. Der Realteilungsvertrag wurde jedoch, dem Beschluss im Gemeinderat im März 2020 folgend, vom Mitbesitzer noch nicht unterzeichnet.

Die Rechtsansicht der Stadt ist, dass auch ohne unterfertigten Vertrag, die Berechtigung für die Umsetzung der Vereinbarung besteht. Demnach erfolgte eine entsprechende Kundmachung in Form von Markierung und Beschilderung sowie die Vornahme provisorischer Teilungsmaßnahmen. Dieses Vorgehen begründet sich daraus, dass nach dem Ableben des Erblassers, trotz Anmeldung der Ansprüche aus dem Vertrag, im Verlassenschaftsverfahren keine diesbezügliche Reaktion erfolgte.

Zusätzlich zur noch nicht durchgeführten Realteilung wird die gegenständliche Grundfläche von Mitarbeitern des Jugendzentrums (und allfälligen anderen Bediensteten der Stadt) als kostenfreier Parkplatz innerhalb der gebührenpflichtigen Kurzparkzone genutzt. Eine lohnsteuerrechtliche Berücksichtigung als Sachbezug hat über die Bezugsverrechnung stattzufinden.

Unterdessen werden die nach der Geschäftseinteilung der Stadt zuständigen Abteilungen und Geschäftsgruppen aufgefordert, den (wenn auch mit Dritten geteilten) Privatgrund der Stadt, diesen Kompetenzregelungen konform, verantwortungsvoll zu bewirtschaften und jeglichen potentiellen Schaden für die Stadt abzuwenden. Zusätzlich könnten sogar die gesetzten Maßnahmen, Serviceleistungen und Kontrollen über vereinnahmte Leistungsentgelte (Parkgebühren, anteilig) finanziert werden.

Ein beidseitiges, öffentliches Parken und eine Einbahnregelung würden, neben der Schaffung von zusätzlichen, gebührenpflichtigen, kontrollierten und gesteuerten Parkmöglichkeiten, auch Einnahmen für die Stadt im Rahmen der Parkraumbewirtschaftung bedeuten.

¹ Jeweils nach Auskunft der Rechtsabteilung, GG 4

Zusätzlich könnten die beiden Schranken abgebaut werden, die diesbezüglichen Wartungs-, Instandsetzungs- und Betriebskosten würden wegfallen. Ergänzend könnte, im Sinne der Nachhaltigkeit, ein diffusionsoffener (entsiegelter) Straßenbelag und ansprechende Grünraumgestaltung umgesetzt werden.

Ein geordneter Verkehr auf der gemeinsamen Grundfläche wäre sichergestellt. Der Anteil des Privatgrundes vom privaten Miteigentümer könnte in der Natur (real) durch Markierung und Schilder sichtbar gemacht werden. In dieser Form wären die Eigentumsverhältnisse für jedermann kenntlich gemacht und die entsprechenden Nutzungsberechtigungen umgesetzt.

In der Schlussbesprechung vom 6. Mai 2024 wurde festgehalten, dass die Vorschläge des Stadtrechnungshofes nicht mehr angenommen werden können. Zum einen ist der Beschluss des Gemeinderates für die Stadt bereits bindend und zum anderen mit der zu erwartenden Unterschrift der Rechtsnachfolgerin, wie vertraglich in der Realteilung erfasst, rechtsgültig. Eine rechtsgültige Unterschriftsleistung bei der beauftragten Notarin lag bis zur Endfassung dieses Schlussberichtes (nach einmonatiger Zuwartefrist, mit 12. Juni 2024), trotz mehrmaliger Terminaufforderungen durch den beauftragten Rechtsanwalt, nicht vor.

3 GRUNDLAGEN DER PRÜFUNG

Als Prüfungsgrundlagen dienten dem Stadtrechnungshof die Richtlinien und Dienstanweisungen, die Geschäftseinteilung und der Verwaltungsgliederungsplan der Stadt sowie die von den befragten Abteilungen zur Verfügung gestellten Unterlagen, schriftliche Stellungnahmen zu spezifischen Fragestellungen, wie auch darüber hinaus erteilte persönliche Auskünfte und sachdienliche Erläuterungen.

3.1 Feststellungen und Regelungsbedarf

Der Bedarf zu einer Realteilung ergab sich aufgrund einer aufrechten Vereinbarung vom 22.05.2000 zwischen der Stadt Villach und den Mitbesitzern. Die Vereinbarung wurde am 21.06.2000 in der Stadtsenatssitzung genehmigt, beschlossen und nach § 73 Abs. 2 des Villacher Stadtrechts 1998 gefertigt.

Die Notwendigkeit einer Vereinbarung beruht auf dem Baugenehmigungsverfahren zum Erlangen der Baubewilligung für die bauliche Adaptierung und Änderung des damaligen Wohn- und Geschäftshauses mit der Adresse Gerbergasse 29 in ein Jugendzentrum.

Im Baugenehmigungsverfahren wurde von den Mitbesitzern angeregt, am nordwestlichen und südostseitigen Ende des gegenständlichen Grundstücks (GrdStkNr.1319), welches zu einem Drittel im privaten Miteigentum steht, eine automatische Schrankenanlage zu errichten. Die Mitbesitzerin rügte am 25.04.2000 die Stadt Villach, dass sie dem Bauverfahren nicht ordnungsgemäß beigezogen wurde. Sie begehrte die Zustellung eines Bescheides, um dagegen entsprechend vorstellig werden zu können.

Zur Herbeiführung einer einvernehmlichen Lösung und zur Sicherstellung geordneter Verhältnisse bei der KFZ-Abstellung, sowie einer ungehinderten Zufahrt für Einsatzfahrzeuge, wurde seinerzeit eine Vereinbarung mit folgendem Inhalt abgeschlossen:

- Errichtung von zwei automatischen Schranken auf dem im Miteigentum stehenden Grundstück Nr. 1319, KG Villach.
- Festlegung der Positionierung der beiden Schrankenanlagen, wobei der entlang der Ufermauer an der Drau verlaufende Gehsteig für Fußgänger und Benutzer von Rollstühlen und Gehhilfen ungehindert passierbar sein muss.
- Die Errichtungs- und Wartungskosten für die automatische Schrankenanlage sind allein von der Stadt Villach zu tragen.
- Den Dienstbarkeitsberechtigten am Grundstück Nr. 1319 KG Villach wird je eine Fernbedienung für die Schrankenanlage zur Verfügung gestellt.
- Die Stromversorgung für die nordwestseitige Schrankenanlage erfolgt vom Objekt im Eigentum des Mitbesitzers. Die Stadt Villach leistet keinen Ersatz für den Strombezug.

- Mit Unterzeichnung der Vereinbarung verzichteten beide Miteigentümer auf Rechtsmittel gegen die bauliche Änderung und Änderung der Nutzung des Objektes Gerbergasse 29 – Jugendzentrum.
- Das Grundstück Nr. 1319, wird im bisherigen Umfang gänzlich von der Stadt Villach erhalten und gewartet.

Die verhandelte und beschlossene Vereinbarung war, über einen längeren Nutzungs- und Betriebszeitraum betrachtet, für beide Vertragspartner nicht zufriedenstellend. Aus diesem Grund hat die Stadt versucht, ein endgültiges und klar definiertes Bestandsverhältnis herzustellen. Diese Bemühungen führten 2019 und 2020 zu einem entsprechenden Vorschlag zur Realteilung, der für beide Vertragspartner akzeptabel wäre. Die Festlegungen stellen eine klare Trennung zur Bestandsaufteilung und –nutzung dar.

Nach einer dokumentierten Betrachtung der Bestandsituation über einen längeren Zeitraum, wurden vom StRH Fragen an den Verwalter des Grundbesitzes² (Privatgrund) der Stadt (2/HL) und an die Rechtsabteilung (GG 4) zur Klärung und Bestandsituation gestellt.

Die Beantwortung, der vom Stadtrechnungshof gestellten Fragen, erfolgte von beiden Organisationseinheiten fristgerecht.

Vom Rechtsamt (GG 4) wurde auf die Fragen zur Notwendigkeit der Realteilung, zu Absicht und Zweck, zu den erforderlichen Grundlagen und zur bisherigen Chronologie wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund der Planung von allfälligen Umbauaktivitäten beim Jugendzentrum der Stadt Villach, wurde die Magistratsdirektion beauftragt, die rechtliche Situation hinsichtlich der ideellen Miteigentumsanteile am Grundstück 1319 einer Erklärung zuzuführen.

Mit der Vereinbarung vom 22.05.2000 haben sich die Parteien darüber verständigt, das im gemeinsamen Besitz stehende Grundstück mittels einer Schrankenanlage abzusperren. Gemäß dieser Vereinbarung hat sich zudem die Stadt Villach verpflichtet, die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen zur Gänze zu übernehmen.

Die Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen sind – grundsätzlich, so ferne keine abweichende vertragliche Vereinbarung besteht - nach dem Verhältnis der Anteile zu tragen (§ 839 ABGB). Aus der vorliegenden Kopie der Vereinbarung vom 23.06.2000 ließ sich allerdings eine abweichende Vereinbarung ableiten. Dort ist im Punkt 4. festgehalten, dass „... dieses Grundstück von der Stadt Villach im bisherigen Umfang erhalten und gewartet wird“. Eine solche Festhaltung macht nur Sinn, wenn man eine Instandhaltungs- und wohl

² Zuständigkeit 2/HL: nach Geschäftseinteilung des Magistrates Villach (Dienstanweisung 00A, Richtlinie_Geschaeftseinteilung_2): „...laufende Verwaltung des Grundbesitzes (mit Ausnahme des Waldbesitzes – 5/S) und der Fischereirechte (gültig ab 01.03.2023)

auch Kostentragungsvereinbarung annimmt, die von der gesetzlichen Regelung abweicht.

Eine einseitige Kündigung dieser Vereinbarung galt seitens der Rechtsabteilung der Stadt Villach als nicht zulässig, sodass eine der vorhandenen Optionen, die Realteilung erörtert wurde.

Die Realteilung würde einerseits dem Mitbesitzer die alleinige Verfügungsmacht betreffend Ihres Grundstückanteils an Gst 1319 im Bereich vorgelagert zu ihren Gebäuden einbringen, andererseits der Stadt Villach die ausschließliche Verfügungshoheit seitens der Stadt Villach für ihren Grundstücksanteil vorgelagert dem Jugendzentrum bewirken, weshalb dies als beste Option zur Nutzungsregelung angesehen wurde.

Aus diesem Grund wurde die Realteilung vorangetrieben.

Nach Ansicht des StRH wäre eine für die Stadt Villach günstigere Lösung mit einer Einbahnregelung im betreffenden Grundstücksbereich zu erreichen. Die beiden Schranken könnten abgebaut werden, die Instandsetzungs-, Wartungs-, Betriebs- und Verwaltungskosten könnten entfallen. Der Grundstücksbereich könnte für das öffentliche, entgeltliche und gebührenpflichtige Parken auf beiden Seiten der Fahrbahn, trotz beiderseits gültigen Servituts des Gehens und Fahrens, erschlossen werden. Eine Kenntlichmachung (Beschilderung und Markierung) für den Drittelanteil des Mitbesitzers wäre zur klaren Darstellung des Bestandes in der Natur durchzuführen.

Nach erfolgter Einigung mit dem Mitbesitzer und nach Beschlussfassung im Gemeinderat, wurde der Realteilungsvertrag von diesem nicht unterfertigt, sodass die Stadt Villach ohne unterfertigten Vertrag – jedoch nach der vertretbaren Rechtsansicht bereits berechtigt – mit der Umsetzung des Vertrages durch Aufstellen der entsprechenden Beschilderung begonnen hat. Dabei bestand seitens der Rechtsabteilung auch die Absicht, die Rechtsansicht, dass der Vertrag gültig zustande gekommen ist, zu bekräftigen. Dies war insbesondere notwendig, weil, nach dem Tod des Mitbesitzers und der Anmeldung der Ansprüche aus dem Vertrag im Verlassenschaftsverfahren, keine Reaktion erfolgte.

Die Beschlussfassung über den vorliegenden Realteilungsvertrag erfolgte in der GR-Sitzung am 06.03.2020 (mit den vorgelagerten Beschlüssen im Bauausschuss am 24.02.2020 und im Haupt- und Finanzausschuss bzw. Stadtsenat am 26.02.2020).

Von der Abteilung **Hochbau und Liegenschaften (2/HL)** wurde die Frage nach der Verantwortung über den gegenständlichen Privatgrund der Stadt und dessen ordentliche Bewirtschaftung wie folgt beantwortet:

Eine aktive Bewirtschaftung war bis dato, aufgrund des Mitbesitzers und der unterschiedlichen Strategien, nicht möglich. Dies war ja mit ein Grund, warum die Realteilung angestrebt wurde, um die seit Jahren bestehenden Meinungsverschiedenheiten zu beseitigen. Verwaltet wird das Grundstück durch 2/HL.

- **Diese Antwort ist für den Stadtrechnungshof zwar nachvollziehbar, jedoch nicht in Übereinstimmung mit den Regelungen der Geschäftseinteilung und den zugrundeliegenden vertraglichen Vereinbarungen.**
- **Bereits in der Vereinbarung vom Juni 2000 zwischen der Stadt und dem Mitbesitzer wurde die Erhaltung und Wartung eindeutig festgelegt.**
- **Der Stadtrechnungshof empfiehlt die Aufnahme des Grundstückes in den Bewirtschaftungsplan der 2/HL und dessen aufgabenkonzentrierte Ergänzung. Die Zuständigkeit und die daraus abgeleiteten Pflichten mit Kontrollen und der abgeleiteten Maßnahmenumsetzung sollen nach den Facility-Management-Vorgaben der Stadt gestaltet sein.**

Auf die Frage nach dem Bewirtschaftungskonzept und den Genehmigungen für das Halten und Parken, wird seitens der 2/HL wie folgt Stellung genommen:

Es gibt kein Bewirtschaftungskonzept seitens 2/HL. Mit der Stadtpolitik ist abzuklären, welche Strategie hier verfolgt wird. Das ist derzeit jedoch nicht möglich, da die Realteilung anscheinend nicht rechtskräftig ist.

- **Die Erstellung eines Bewirtschaftungskonzepts liegt im Verantwortungsbereich des Eigentümers (dem beauftragten Verwalter) und hat mit einer in Ausarbeitung befindlichen und noch zu verhandelnden Regelung nichts zu tun. Der Zustand ist für die Stadt Villach ordentlich zu gewährleisten und das Grundstück entsprechend aktiv zu bewirtschaften.**
- **Eine allfällige Neuregelung ist erst nach tatsächlicher rechtlicher und faktischer Umsetzung mit der ressortzuständigen Politik kommunikativ abzustimmen.**

2/HL hat auf die Frage, wie viele Dauerparker es aktuell gibt und wie viele davon Bediente der Stadt sind, wie folgt geantwortet:

Es wurden unsererseits Fernbedienungen an das Jugendzentrum für die Schrankenanlage für Besucher und Anlieferungen ausgegeben. Den uns vorliegenden Informationen nach, gibt es keine Dauerparker, nähere Informationen dazu hat sicherlich das Jugendzentrum. Hinter dem Schranken [Anm.: Wegteil von Draubermen Richtung Gerbergasse] wurden vom

Wirtschaftshof (5/W) Tafeln aufgestellt: „Halten und Parken verboten, ausgenommen Mitarbeiter des Wirtschaftshofes“. Diese Tafeln stehen auch schon seit vielen Jahren. Auch dazu haben wir keine weiteren Informationen.

- **Nach der Geschäftseinteilung des Magistrats Villach liegt die Verwaltung, mit der Ausgabe und der Einziehung von Funkfernbedienungen, sowie die Wartung der technischen Anlagen, bei der Abteilung 2/HL. Somit ist auch die Kontrolle der in Umlauf befindlichen Fernbedienungen (Ausgabe, Rücknahme) und die ordnungsgemäße Funktion der technischen Anlagen (Bewirtschaftung) im Verantwortungsbereich dieser Abteilung.**

Die Abteilung **Vermessung und Geoinformation (2/VG)** hat zur Aufschlüsselung dieses Grundgeschäftes nach telefonischer Anfrage durch den StRH wie folgt Stellung genommen:

2/VG wurde von der GG4 mit der geodätischen Durchführung der Realteilung, Erstellung einer Vermessungsurkunde zur Teilung sowie Darstellung des neuen Grundstückslageplans beauftragt.

Von der Realteilung betroffen ist eine Grundfläche von 1090m², mit dem Teilungsschlüssel 1/3 Mitbesitzer und 2/3 Stadt. Nach der Realteilung werden 648m² der Stadt Villach und 442m² dem Mitbesitzer zugeschrieben. Die Grundfläche des Mitbesitzers ist größer als der Drittelanteil. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Stadt Villach ca. EUR 14.000,00 jährlicher Kosten für die Straßenerhaltung spart und auch die Kosten für die Wartung und Erhaltung der Schrankenanlage reduziert werden.

Zusätzlich soll ein Tausch von Grundstücksflächen zwischen dem Mitbesitzer und der Stadt vollzogen werden, wobei durch den Mitbesitzer, aufgrund der neuen Grundstückszuordnung, eine Ausgleichszahlung von EUR 7.910,00 erfolgen soll.

Aufschlüsselung des Grundgeschäftes durch 2/VG:

1. Realteilung

EZ 42, Gst 1319 iAv 1090 m²

Ausgangssituation: Stadt Vi 2/3, Mitbesitzer 1/3

- *Gst 1319 (648 m²) > Stadt Vi*
- *Trstk 3 (416 m²) u Trstk 4 (26 m²) > Mitbesitzer*

Grundfläche Mitbesitzer ist größer als 1/3, weil:

- *es eine Vereinbarung aus dem Jahr 2000 gab, wonach die Kosten der Straßenerhaltung zur Gänze von der Stadt Villach übernommen werden mussten.*
 - *Ersparnis durch Realteilung: rd. EUR 14.000,00.*

- die Wartung beider Schrankenanlagen gemäß einer Vereinbarung aus dem Jahr 2000 ebenfalls zur Gänze zu Lasten der Stadt Villach fiel und hier zukünftig Kosten wegfallen.

2. Tausch

- Trstk 4 (26 m²) Mitbesitzer > Stadt Vi
26 m² á EUR 226,00 = EUR 5.876,00
- Gst 1078/7 (61 m²) Stadt Vi > Mitbesitzer
61 m² á EUR 226,00 = EUR 13.786,00
- Ausgleichszahlung
Mitbesitzer > Stadt Vi = EUR 7.910,00

3.2 Stellungnahmen zum Rohbericht mit Empfehlungen des StRH

Nach Übermittlung des Rohberichtes an die zuständigen Geschäftsgruppen, GG2 und GG4, erfolgten die Stellungnahmen fristgerecht wie auch die Beantwortung, der offenen Fragen des Stadtrechnungshofes.

Stellungnahme GG2 und 2/HL

Bewirtschaftung:

Wenn unter Bewirtschaftung die Reinigung und Schneeräumung der Flächen gemeint ist, darf hier darauf hingewiesen werden, dass diese durch die GG5 erfolgt.

Zu den auf den Fotos ersichtlichen provisorischen Trennungskennzeichnungen und Verunreinigungen im Hinterhof des Jugendzentrums kann mitgeteilt werden, dass der Verursacher, die Eigentümer des Objektes Gerbergasse 27, aufgefordert wurden, die Absperrungen zu entfernen und den Hinterhof zu reinigen. Dies ist mittlerweile erfolgt.

Der Gehsteig befindet sich auf öffentlichem Wassergut und somit nicht in der Verantwortung der 2/HL.

- **Nach tel. Rückfrage des Stadtrechnungshofes bei der Leitung des Wirtschaftshofes wurde mitgeteilt, dass 5/W ausschließlich den Bereich Gehsteig – öffentliches Wassergut – bewirtschaftet. Dort wird von 5/W der Winter- und Sommerdienst organisiert. Wer der Auftraggeber von 5/W für diese Arbeiten ist, lässt sich aktuell nicht feststellen.**
- **Offen ist die Frage nach der Verantwortung für die laufende Instandhaltung und Bewirtschaftung des restlichen Grundstücksbereiches als Privatgrund der Stadt.**

Die Instandhaltung der Schrankenanlage (seit September 2021 ausschließlich die östliche Schranke) erfolgt durch 2/HL. Notwendige Reparaturen werden nach Meldung durch das Jugendzentrum von 2/HL veranlasst.

- **Im Rahmen von mehreren örtlichen Besichtigungen durch den StRH musste festgestellt werden, dass die ostseitige Schranke außer Betrieb und ständig geöffnet war. Zusätzlich wurde die beschilderte Parkfläche widerrechtlich benützt. Es lagen keine Parkgenehmigung (sichtbare Parkberechtigungen hinter der Windschutzscheibe) für Fremde und allfällig parkende Mitarbeiter:innen der Stadt vor.**
- **Nicht feststellbar war die Zuständigkeitstrennung für die Instandhaltung der Schrankenanlage. Zusätzlich war die Anzeige bei der Polizei und die Schadensmeldung an unsere Versicherung im Falle der Beschädigung der Schrankenanlage durch unbekannte Dritte nicht geregelt.**
- **Auch die Verwaltung und Ausgabe von Parkberechtigungen ist offensichtlich nicht geregelt. Eine Kontrolle der widerrechtlichen Benutzung ist so weder durchführbar, noch von der Zuständigkeit her organisiert.**

Eine aktive Parkraumbewirtschaftung ist nach Rücksprache mit der Rechtsabteilung aufgrund des noch gültigen Vertrags von 2000 erst nach Abschluss der Realteilung möglich. (Siehe Stellungnahme nachstehend GG4).

- **Seitens der GG4 wird die Rechtsansicht vertreten, dass auch ohne endgültig unterfertigten Vertrag, die Stadt zur Umsetzung von Sicherheits-, Reinigungs- und organisatorischen Steuerungsmaßnahmen auf ihrem Grund und Boden berechtigt ist. Augenscheinlich geschah das bereits durch das Aufstellen entsprechender Beschilderung und Anbringen der Markierung.**
- **Demnach stellt der StRH auch fest, dass das auch für die Bewirtschaftung des Bereiches, der im Vertrag der Stadt zugeordnet ist, zutrifft. Die Verantwortung für die (ursprünglich) gemeinsame Fläche ist jedenfalls, auch im Rahmen des aktuell gültigen Besitzstandes durch den Magistrat wahrzunehmen.**

Stellungnahme der Rechtsabteilung, GG 4

Da die vorherrschende rechtliche Situation als „schwierig“ anzusehen ist, bedarf es vor weiteren Schritten (z.B. Bewirtschaftung im Sinne einer allfälligen Vermietung an Dritte) jedenfalls einer abschließenden und rechtssicheren Beurteilung der Sach- und Rechtslage. Diese erscheint aus derzeitiger Sicht wohl nur durch gerichtliche Klärung erfolgen zu können, da auch die Rechtsnachfolgerin im Eigentum des Miteigentums-Drittels kein Interesse zeigte, die Angelegenheit vertraglich zu erledigen. Beim letzten Gespräch bestand die Absicht, die gesamte Liegenschaft an einen Dritten veräußern. Im Fall einer Veräußerung wäre die Sachlage dann wieder neu zu bewerten.

Für den Fall der Anrufung des Gerichts ist dabei auf den Umstand hinzuweisen, dass der Mitbesitzer nicht mehr zum rechtlichen Aspekt des Zustandekommens der Realteilung aussagen kann (was einerseits in der Beweiswürdigung ein Vorteil sein könnte, je nach Wertung des Gerichtes).

Der derzeitige Zustand soll jedenfalls unseren Rechtsstandpunkt bestätigen und auch im Falle des Verkaufes, kann sich ein allfälliger Käufer nicht darauf berufen, dass der Zustand beim Kauf nicht ersichtlich gewesen sei.

Eine interne Ausgabe von „Berechtigungskarten“ für z.B. Anlieferung/Lieferzufahrten zum Jugendzentrum kann m.E. (nach Freigabe) erfolgen.

- **Für den StRH ist nicht konkret dargestellt, wie und wann weitere Maßnahmen erfolgen werden.**
- **Der StRH empfiehlt, die Interessen der Stadt bereits jetzt festzulegen, unabhängig vom zukünftigen Besitz- und Entwicklungsstand. Ein entsprechend abgestimmter strategischer Ziel- und Maßnahmenplan ist für die Intentionen der Stadt Villach zu entwickeln und sowohl in der rechtlichen als auch in der faktischen Hinsicht umzusetzen.**
- **Eine Umsetzung einer aktuellen, nachhaltigen, in die Zukunft gedachten Absicht der Nutzung dieser Grundfläche durch die Stadt, ist in dieser Maßnahmenbetrachtung mitzubedenken. Einige plakative Schlagworte sind in diesem Zusammenhang die Nachhaltigkeit selbst, die Entsiegelung, Villach lebt GRÜN und eine (permanent verfolgte) Budgetkonsolidierung mit Einnahmengenerierung.**
- **Im Rahmen dieser Einschau wurde auch festgestellt, dass Mitarbeiter:innen, denen ein Dauerparkplatz unentgeltlich von der Stadt, innerhalb einer gebührenpflichtigen Kurzparkzone, zur Verfügung gestellt wird, lohnsteuerrechtlich einen entsprechen-**

den Sachbezug zu leisten haben. Der Nachweis dieser Veranlagung und Verrechnung konnte weder von den Nutzern und den nutzenden Abteilungen, noch von der Bezugsverrechnung des Hauses nachweislich beigebracht werden.

Die Rechtsabteilung, GG 4, ersuchte nach abschließenden Prüfungsgesprächen, um entsprechendes Abwarten für die Fertigstellung dieses Berichtes, da die Eigentümerin nun bereit sei, den Teilungsvertrag zu unterzeichnen.

- **Nach entsprechender zweiwöchiger Frist lag dem Stadtrechnungshof kein unterzeichneter Vertrag vor.**
- **Der Stadtrechnungshof hält an seinen Empfehlungen zur Realteilung fest.**

3.3 Laufender Erhaltungs- und Betreuungs- und Bewirtschaftungszustand

Im Zuge der gegenständlichen Prüfung durch den StRH ist der mangelhafte Betreuungszustand aufgefallen. Über einen längeren Zeitpunkt wurden Mängel aufgezeichnet, in einem Fotoprotokoll festgehalten und auch zwischenzeitlich den, nach der Geschäftseinteilung zuständigen Abteilungen des Magistrates mitgeteilt. Diese Mitteilungen blieben ohne sichtbare Reaktion, vor allem regelmäßig wiederkehrende Kontrollen und Maßnahmen blieben aus. Diese Dokumentation wurde im StRH archiviert und neuerlich, jedoch nur auszugsweise, mit dem Rohbericht den Abteilungen zur Stellungnahme vorgelegt.

Die detaillierte Fotodokumentation über die festgehaltenen Sachverhalte liegt im StRH auf.

Die Feststellungen sind gemeinsam mit den getroffenen Maßnahmenempfehlungen in der Zusammenfassung des Prüfungsergebnisses am Beginn dieses Berichtes dargestellt.

4 PRÜFUNGSERGEBNIS UND MASSNAHMENEMPFEHLUNG

Prüfungsfeststellung	Maßnahmenempfehlung	Wer	Wann
Die jeweiligen Zuständigkeiten und Verantwortungsbereiche sind zwar festgelegt, werden jedoch nicht eingehalten.	Definition und Festlegung von Zuständigkeits- und Verantwortungsbereichen einhalten. Bewirtschaftung und Wahrnehmung der Zuständigkeit sicherstellen.	MD GG4 GG2	07/2024
Eine entsprechende Bewirtschaftung der Grundstücksfläche ist nicht feststellbar.	Bewirtschaftungskonzept und strategische Absicht sicherstellen. Zukünftige Entwicklung planen und mit Miteigentümern umsetzen.	GG4 GG2 2/HL	07/2024
Der Pflege-, Wartungs- und Instandhaltungszustand des gegenständlichen Grundbereiches und der Einbauten ist nicht gewährleistet.	Management und Controlling in Verwaltung des Privatgrundes sicherstellen. Plan-Do-Check-Act im Strategischen und Operativen berücksichtigen.	GG2 2/HL	Sofort
Eine tragfähige zukünftige Ausrichtung der Nutzung durch die Stadt ist über die beabsichtigte Realteilung hinaus, nicht feststellbar.	Strategische Ausrichtung und Zieldefinition für die Stadt aufsetzen. Maßnahmenplan erstellen und schrittweise unter aktiver Einbindung der Stakeholder (Miteigentümer) umsetzen.	MD GG4 GG2 2/HL	07/2024

In der Schlussbesprechung vom 6. Mai 2024 wurde festgehalten, dass die Vorschläge des Stadtrechnungshofes nicht mehr angenommen werden können. Zum einen ist der Beschluss des Gemeinderates für die Stadt bereits bindend und zum anderen mit der zu erwartenden Unterschrift der Eigentümerin, wie vertraglich in der Realteilung erfasst, rechtsgültig. Eine rechtsgültige Unterschriftsleistung bei der beauftragten Notarin lag bis zur Endfassung dieses Schlussberichtes (nach einmonatiger Zuwartefrist, mit 12. Juni 2024), trotz mehrmaliger Terminaufforderungen durch den beauftragten Rechtsanwalt, nicht vor.

Der Stadtrechnungshof sieht eine Follow-Up-Prüfung zur Bewirtschaftung des Privatgrundes der Stadt mit Ende des Jahres 2024 vor.

Mag. Hannes Liposchek, MBA CSE
Direktor des Stadtrechnungshofes

The logo for the city of Villach, consisting of the word "villach" in a bold, lowercase, sans-serif font, centered within a yellow rectangular background.

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>