

Präsidentin des Nationalrates  
Mag. Barbara PRAMMER  
Parlament  
1017 Wien

XXIV. GP.-NR  
9492/AB

21. Dez. 2011

zu 9669 /J

Wien, am 21. Dezember 2011

Geschäftszahl:  
BMWfJ-10.101/0344-IK/1a/2011

In Beantwortung der schriftlichen parlamentarischen Anfrage Nr. 9669/J betreffend „Tristesse in der Freudenau“, welche die Abgeordneten Karl Öllinger, Kolleginnen und Kollegen am 31. Oktober 2011 an mich richteten, ist zunächst festzuhalten, dass mit Übertragung des Liegenschaftseigentums an die Bundesimmobiliengesellschaft (BIG) am 31. Dezember 2000 diese an Stelle des Bundes in den Baurechtsvertrag mit der Inter-Race-Management GmbH (IRM) eingetreten ist. Die BIG hat daher sämtliche dem Baurechtsgeber zukommenden Rechte und Pflichten selbständig und eigenverantwortlich - nach Maßgabe betriebswirtschaftlicher Grundsätze eines Privatrechtsträgers - wahrzunehmen. Weiters ist anzumerken, dass operative Angelegenheiten ausgegliederter Rechtsträger nicht dem parlamentarischen Interpellationsrecht unterliegen. Zur Gewährleistung bestmöglicher Transparenz wurde dennoch die Geschäftsführung der BIG um Stellungnahme ersucht. Die nachfolgenden Ausführungen beruhen auf diesen Auskünften der Geschäftsführung der BIG.

### **Antwort zu Punkt 1 der Anfrage:**

In der Anfragebeantwortung 1287/AB (XX.GP) wurden die für den Abschluss des Baurechtsvertrages mit der IRM maßgeblichen Entscheidungsgrundlagen, Motive und Ziele ausführlich dargelegt. Das vor mehr als 15 Jahren von der IRM erstellte Entwicklungskonzept bildete keinen integrierenden Vertragsbestandteil und stellt daher keine Grundlage für allfällige vertragsrechtliche Maßnahmen der BIG dar.



**Antwort zu Punkt 2 der Anfrage:**

Die BIG hat überprüft, ob die Bauwerke in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt wurden. Diese Prüfung hat ergeben, dass die Bauwerke nicht in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt wurden.

Im Übrigen ist auf die Antworten zu den Punkten 4 und 5 der Anfrage zu verweisen.

**Antwort zu Punkt 3 der Anfrage:**

Die BIG hat die Rückübertragung des Baurechtes nicht verlangt, da eine solche die BIG in hohem Ausmaß wirtschaftlich schlechter stellen würde als eine Fortführung. Zu diesen zwingenden wirtschaftlichen Gründen gehören etwa:

- Die Einnahmen aus dem Baurechtsvertrag würden verloren gehen.
- Die auf der Baurechtsliegenschaft von der IRM begründeten Bestandverhältnisse müssten schon nach den Bestimmungen des Baurechtsgesetzes übernommen werden und würden jegliche weitere Verwertung im selben Maß unmöglich machen wie der schon bestehende Baurechtsvertrag.
- Die Kosten für die Instandhaltung der durch das Baurechtsareal führenden, von der Allgemeinheit benutzten Straßen und Wege müssten in der Folge von der BIG getragen werden.

Zudem muss die Wirksamkeit der in der Frage angesprochenen Vertragsklausel betreffend Rückübertragung des Baurechts im Lichte der im Zeitraum nach dem Vertragsabschluss ergangenen Rechtsprechung als unsicher angesehen werden.

**Antwort zu Punkt 4 der Anfrage:**

Die BIG hat unter Beiziehung einer Anwaltskanzlei die möglichen Reaktionsszenarien evaluiert. Außer der bereits dargestellten Option der Rückübertragung bestünde theoretisch auch die Möglichkeit einer Ersatzvornahme für die Instandsetzung der Objekte.

In Anbetracht der Höhe der erforderlichen Investitionen und des Umstandes, dass diese voraussichtlich auch nicht im Klagswege von IRM einbringbar wären, stellt eine derartige Ersatzvornahme jedoch für die BIG als privatwirtschaftlich agierendes Unternehmen und in Hinblick auf ihren gesetzlichen Auftrag keine vertretbare Handlungsoption dar. Im Übrigen würden diese Bauinvestitionen der Bestandnehmerin Freudenaus Liegenschafts EntwicklungsGmbH ohne die Möglichkeit der Durchsetzung einer Refundierung oder Beteiligung zu Gute kommen.

**Antwort zu Punkt 5 der Anfrage:**

Die BIG hat in den vergangenen Jahren mehrfach gemeinsam mit von IRM präsentierten Investoren Gespräche über Verwertungskonzepte, die auch die Sanierung der Gebäude sichergestellt hätten, geführt; zuletzt mit der Freudenaus Liegenschafts EntwicklungsGmbH unter Einbindung eines Architekten mit anerkannter denkmalschützerischer Kompetenz. Über die zur Umsetzung dieser Entwicklungsmodelle erforderlichen Widmungsänderungen konnte jedoch bisher kein Konsens mit der Stadt Wien erzielt werden.

Die BIG wird natürlich auch weiterhin die Suche nach geeigneten Entwicklungen und Investoren unterstützen.

&lt;

