

Liegenschafts-  
verwaltung  
KAGes

### **Hinweis zur Anonymisierung:**

Gemäß § 28 Abs.2 des Landesrechnungshof-Verfassungsgesetzes sind jene Teile des Berichtes zu bezeichnen, die dem Grundrecht auf Datenschutz unterliegen.

Im Sinne dieser rechtlichen Verpflichtung mussten die entsprechenden personenbezogenen Daten sowie die Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse im Text gelöscht werden.

Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

**GZ: LRH 22 LV 1 – 2003 / 13**

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	PRÜFUNGS-AUFTRAG .....	3
II.	PERSONAL-UNTERKÜNFTE .....	4
	1. Ausstattung der einzelnen Standorte mit Wohnmöglichkeiten .....	4
	2. Auslastung der Wohneinheiten .....	6
	3. Regelungen bezüglich der Naturalwohnungen .....	11
	3.1 Landesbedienstete .....	11
	3.2 KAGes-Bedienstete .....	12
III.	GRUNDSTÜCKE .....	14
IV.	FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN .....	31

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

KAGes	Steiermärkische Krankenanstaltengesellschaft m.b.H.
EZ	Einlagezahl
KG	Katastralgemeinde
LGBl.	Landesgesetzblatt
LKH	Landeskrankenhaus
LPH	Landespflegeheim
LRH	Landesrechnungshof
LSF	Landesnervenklinik Sigmund Freud Graz

## **I. PRÜFUNGS-AUFTRAG**

Der Landesrechnungshof hat eine Prüfung der Liegenschaftsverwaltung im Bereich der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. durchgeführt.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 4 des Landesrechnungshofes beauftragt.

Zuständiger politischer Referent ist Herr Landesrat Mag. Wolfgang Erlitz.

Art. 12 Bundesverfassungsgesetz (B-VG) bestimmt, dass Heil- und Pflegeanstalten Bundessache in der Gesetzgebung über die Grundsätze, Landessache die Erlassung von Ausführungsgesetzen und die Vollziehung ist.

Das für die gegenständliche Prüfung maßgebliche Gesetz ist das Steiermärkische Krankenanstaltengesetz 1999 (KALG), LGBl. Nr. 66/1999 WV, in der derzeit geltenden Fassung.

Die Prüfungszuständigkeit des Landesrechnungshofes ist gemäß § 3 Landesrechnungshof-Verfassungsgesetz 1982 gegeben.

Grundlage der Prüfung waren die Auskünfte und die vorgelegten Unterlagen der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H., der Fachabteilung 4A und der Fachabteilung 8A.

## II. PERSONALUNTERKÜNFTE

### 1. Ausstattung der einzelnen Standorte mit Wohnmöglichkeiten

Nach den von der KAGes übermittelten Unterlagen standen mit Stichtag **1. Juli 2003** insgesamt **— Wohneinheiten** für das Personal zur Verfügung. Diese teilen sich auf folgende Kategorien auf:



<i>Kategorie</i>	<i>Anzahl</i>
Wohnungen	—
Garconnieren	—
Zimmer	—

Wie die nachstehende Tabelle zeigt, ist die Ausstattung mit Wohnmöglichkeiten bei den einzelnen Krankenhäusern recht unterschiedlich:

















































































<i>Standort</i>	<i>Wohnungen</i>	<i>Garconnieren</i>	<i>Zimmer</i>	<i>insgesamt</i>
LKH Graz	■	■	■	■
LKH Bruck/Mur	■	■	■	■
LKH Leoben	■	■	■	■
LKH Bad Aussee		■	■	■
LKH Bad Radkersburg	■		■	■
LKH Deutschlandsberg	■	■		■
LKH Judenburg	■	■	■	■
LKH Knittelfeld		■	■	■
LKH Feldbach	■	■	■	■
LKH Fürstenfeld	■	■	■	■
LKH Hartberg	■		■	■
LKH Mariazell	■		■	■
LKH Mürzzuschlag	■		■	■
LKH Rottenmann			■	■
LKH Voitsberg	■		■	■
LKH Wagna	■	■	■	■
LKH Hörgas-Enzenbach	■	■	■	■
LSF Graz	■		■	■
LKH Stolzalpe	■	■	■	■
<i>Summe</i>	■	■	■	■

## 2. Auslastung der Wohneinheiten

Von den insgesamt  Wohneinheiten – im Ausmaß von  - sind:

-  belegt
-  leerstehend

Die unterschiedlichen Auslastungen der einzelnen Standorte zeigt nachstehende Aufstellung:

<i>Standort</i>	<i>Belegt (absolut)</i>	<i>Belegt (in %)</i>	<i>Frei (absolut)</i>	<i>Frei (in %)</i>
LKH Graz				
LKH Bruck/Mur				
LKH Leoben				
LKH Bad Aussee				
LKH Bad Radkersburg				
LKH Deutschlandsberg				
LKH Judenburg				
LKH Knittelfeld				
LKH Feldbach				
LKH Fürstenfeld				
LKH Hartberg				
LKH Mariazell				
LKH Mürzzuschlag				
LKH Rottenmann				
LKH Voitsberg				
LKH Wagna				
LKH Hörgas-Enzenbach				
LSF Graz				
LKH Stolzalpe				
<i>Summe</i>				





In belegten bzw. freien Wohnflächen ausgedrückt ergibt sich folgendes Bild:

<i>Standort</i>	<i>Belegt in m<sup>2</sup></i>	<i>Belegt in %</i>	<i>Frei in m<sup>2</sup></i>	<i>Frei in %</i>
LKH Graz	■	■	■	■
LKH Bruck/Mur	■	■	■	■
LKH Leoben	■	■	■	■
LKH Bad Aussee	■	■	■	■
LKH Bad Radkersburg	■	■	■	■
LKH Deutschlandsberg	■	■	■	■
LKH Judenburg	■	■	■	■
LKH Knittelfeld	■	■	■	■
LKH Feldbach	■	■	■	■
LKH Fürstenfeld	■	■	■	■
LKH Hartberg	■	■	■	■
LKH Mariazell	■	■	■	■
LKH Mürzzuschlag	■	■	■	■
LKH Rottenmann	■	■	■	■
LKH Voitsberg	■	■	■	■
LKH Wagna	■	■	■	■
LKH Hörgas-Enzenbach	■	■	■	■
LSF Graz	■	■	■	■
LKH Stolzalpe	■	■	■	■
<i>Summe</i>	■	■	■	■



Nach Ansicht des LRH sollte verstärkt versucht werden, leer stehende Wohnungen, Garconnieren bzw. Zimmer einer alternativen Nutzung zuzuführen bzw. zu veräußern.

Den LKH's ist es **seit 1. Februar 1999** auf Grund einer Fachrichtlinie – „**Fdion ArbU 101.246 Bestandsrechte**“ - gestattet, ihnen zur Verfügung stehende Wohneinheiten – soweit kein Eigenbedarf besteht – **auch an Private zu vermieten.**

Die Möglichkeit der Anmietung durch Private ist regional unterschiedlich, insgesamt jedoch gering. Derzeit sind **ca. 100 Wohneinheiten** privat vergeben. Eine wesentliche Verbesserung der Auslastung konnte dadurch nicht erreicht werden.

Zum Zwecke einer einheitlichen und rechtmäßigen Vorgangsweise wurden von der KAGes sowohl ein Mustermietvertrag als auch Erläuterungen, wie für die Zeichnungsbefugnis, die Archivierung oder die Mietuntergrenzen, erstellt. Diese in den Erläuterungen dargelegten Mietuntergrenzen ermöglichen es den einzelnen Krankenhausverwaltungen, den Mietzins – ausgehend vom ortsüblichen Mietzins – unter Berücksichtigung eines **10%** Abschlages für befristete Mietverhältnisse festzulegen.

Während von einigen Anstaltsleitungen die Nachfrage als befriedigend angegeben wird, werden vom **10%** beträchtliche Probleme in diesem Zusammenhang mitgeteilt. Begründet wird dieser Umstand mit dem **teilweise weit unter dem normalen Standard liegenden Ausstattungsniveau einzelner Wohneinheiten**.

**10%**  
**10%**

Zum teilweise doch wesentlichen Unterschied des Auslastungsgrades der angebotenen Wohnmöglichkeiten wird Folgendes angemerkt:

- ⇒ Wie auf Seite 5 dargelegt, ist das Angebot an Wohnmöglichkeiten in den einzelnen Krankenanstalten sehr unterschiedlich, wodurch schon aus diesem Grunde ein Vergleich der Anstalten untereinander zu relativieren ist.
- ⇒ Die Annahme der angebotenen Wohnmöglichkeiten ist wesentlich vom Zustand bzw. Standard der Wohnungen bestimmt, der teilweise recht große Unterschiede aufweist.

- ⇒ Ein wesentlicher Faktor ist auch das Wohnungsangebot in der jeweiligen Stadtgemeinde, was zumindest teilweise mitbestimmend für die Auslastung der Personalunterkünfte ist.

**Stellungnahme des Herrn Landesrates Mag. Wolfgang Erlitz:**

*Wie der LRH feststellt, ist der Belag in den Häusern äußerst unterschiedlich –*

*Der LRH regt dazu an, verstärkt zu versuchen, leer stehende Wohnungen, Garconnieren und Zimmer einer alternativen Nutzung zuzuführen bzw. dieselben zu veräußern und weist in diesem Zusammenhang auch auf die Fdion ArbU 101.246 „Bestandrechte“ hin, wonach seit 1.2.1999 Personalwohnungen unter gewissen Voraussetzungen auch an Private vermietet werden können. Dazu wird angemerkt, dass mit Inkrafttreten der Fdion ArbU 1000.3586 „Musterverträge“ für den Abschluss von Mietverträgen in Dienstwohnungen für Anstaltsfremde die ArbU der Fdion 101.246 außer Kraft trat. Mit Inkrafttreten dieser neuen Richtlinie ist ein wesentlich verbessertes Service für die Krankenanstalten gegeben, da nunmehr Musterbestandsverträge für die Vermietung von Dienstwohnungen an Anstaltsfremde allen Anstalten zur Verfügung stehen.*

*Eine alternative Nutzung der Personalwohneinheiten (gewerbliche Vermietung, etc.) scheidet aus Praktikabilitätsabwägungen jedoch aus. Vor allem aber würde der von den Mitarbeitern bzw. Mietern gewünschte Charakter eines Wohnhauses dadurch verloren gehen und wäre zu befürchten, dass viele Mieter bzw. Dienstnehmer sich dann anderwärtig wohnversorgen würden, was wiederum eine Verschlechterung der Auslastung nach sich ziehen würde.*

*Eine Veräußerung der Personalwohnhäuser ist zum Teil im Gange*

*Wie der LRH zu Recht feststellt (Seite 8), weisen die Personalwohnunterkünfte zum Teil ein unter dem normalen Standard liegendes Ausstattungsniveau auf und ist auch aus diesem Grunde die geringe Auslastung zu erklären.*

*Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass – ■ – die Auslastung in den Landeskrankenanstalten ■ geringer ist als in der übrigen Steiermark und scheint dies auch Ergebnis der demographischen Entwicklung in diesen Regionen zu sein, die dazu geführt hat, dass das Wohnangebot an diesen Standorten vergleichbar besser ist, was wiederum dazu führt, dass Mitarbeiter auf diese Alternativen vermehrt zurückgreifen.*

*Hinsichtlich der Anregung des LRH, den Verkauf von Personalwohnungen zu prüfen, ist festzuhalten, dass die Stmk. Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. laufend Überlegungen hinsichtlich der Betriebsnotwendigkeit des ihr übergebenen Liegenschaftsbestandes anstellt und wir verweisen auf die umfangreiche Liste von nicht betriebsnotwendigem Vermögen, welche dem Amt der Stmk. Landesregierung FA 8A, gemeldet wurde.*

### 3. Regelungen bezüglich der Naturalwohnungen

Bezüglich der Vergütung für die zugewiesenen Naturalwohnungen kommen zwei unterschiedliche Regelungen zur Anwendung:

#### 3.1 Landesbedienstete

Für Bedienstete des Landes Steiermark ist die „**Verordnung der Steiermärkischen Landesregierung vom 15. April 1996 über die Festsetzung der Vergütung für Dienst- und Naturalwohnungen des Landes Steiermark**“, LGBl. Nr. 29/1996, gültig ab 1. April 1996 (Novelle LGBl. Nr. 92/2001, gültig ab 1. Jänner 2002) anzuwenden.

Gemäß dieser Verordnung wird die Vergütung für eine Naturalwohnung je nach Ausstattung in vier Kategorien (A bis D) eingeteilt und pro m<sup>2</sup> (A = € 1,20, B = € 0,96, C = € 0,64, E = € 0,32; Stand 1. Mai 2002) festgesetzt. Dieser Wert wird mit der jeweiligen Wohnfläche – sofern sie eine Raumhöhe von mindestens 1,50 m nicht unterschreitet - multipliziert.

Die nach der Ausstattung ermittelte Kategorie ist gemäß § 4 Abs. 3 der oben angeführten Verordnung um eine Stufe herabzusetzen, wenn

- ➔ die Raumhöhe 3 m übersteigt oder
- ➔ das Mauerwerk durchfeuchtet ist (bis zur Sanierung) oder
- ➔ die Wohnung keine abgeschlossene Wohneinheit darstellt bzw. sich die Wohnung nicht in einem nur für Wohnzwecke errichteten Gebäude oder nicht in einem vom Betriebsgebäude (Amts-, Schul-, Wirtschaftsgebäude u. dgl.) abgesetzt davon getrennten Wohnbereich befindet und sich aus dem Betrieb für den Wohnungsbenützer eine unzumutbare Lärm-, Geruchs-, Staub- oder Abgasbelästigung ergibt.

Die in der Verordnung festgesetzten Beträge sind an den Verbraucherpreisindex gebunden und werden Veränderungen so lange nicht berücksichtigt, als sie 10 v. H. nicht übersteigen.

### 3.2 KAGes–Bedienstete

Für Bedienstete der KAGes ist die **Betriebsvereinbarung** - abgeschlossen zwischen der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. und dem Zentralbetriebsrat der steiermärkischen Landeskrankenanstalten - vom 11. Dezember 2000 (gültig ab **1. Dezember 2000** mit einer Übergangsfrist für bestehende Wohnobjekte bis 1. April 2001) anzuwenden.

Nach dieser Vereinbarung, die sich nach dem sogenannten „Startwohnungsmodell“ richtet, sollten „beruflichen JungeinsteigernInnen in ihrer Startphase zu günstigen Bedingungen Naturalwohnungen zur Verfügung“ gestellt werden.

**Grundlage für die Bemessung der Vergütung** für die zugewiesene Wohnung ist einerseits das **Nettoeinkommen**, andererseits das **Dienstjahr**.

Ab dem **sechsten Dienstjahr** wird die Vergütung für die Wohnung **um**  angehoben, bis die Vergütung einen Wert erreicht, der  über dem ortsüblichen Mietzinsniveau liegt.

Mit dieser Regelung wird erreicht, dass nach einer Förderungsphase in den ersten Jahren des Berufseinstieges die Naturalwohnungen für die Mitarbeiter zunehmend unattraktiver und die Mieter damit veranlasst werden, eine andere Wohnmöglichkeit zu suchen; gleichzeitig wird damit Raum für die Förderung nachkommender Berufseinsteiger geschaffen.

Dieses für die Bediensteten begrüßenswerte und auch vom LRH positiv beurteilte Modell ist allerdings mit einem zusätzlichen verwaltungstechnischen

Mehraufwand bezüglich der sich ändernden Miethöhe verbunden. Eine vom LRH unter den damit befassten Mitarbeitern stichprobenartig durchgeführte Umfrage ergab jedoch, dass dieser Mehraufwand als nicht bedeutend bezeichnet wird.

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Mag. Wolfgang Erlitz:***

*Die positive Beurteilung des „Startwohnungsmodells“ nehmen wir erfreut zur Kenntnis.*

### III. GRUNDSTÜCKE

Laut Aufstellung der KAGes vom **11. Juli 2003** sind Grundstücke im Gesamtausmaß von ■ in ihrem Bestand. Der Großteil diese Grundstücke – ■ - wurde mit dem Übertragungsvertrag vom 23. November 1985 vom Land Steiermark in den Bestand der KAGes übergeben und steht im Eigentum des Landes Steiermark.

Mit Schreiben vom 2. April 2001, GZ: 10-21.VO1-100/57-2001, wurde die KAGes von der damaligen Rechtsabteilung 10 aufgefordert, jene „im Eigentum des Landes stehenden Vermögensanteile, welche nicht betriebsnotwendiges Vermögen darstellen, bis längstens 30. April 2001 dem Land Steiermark bekannt zu geben“.

In Anbetracht des sehr umfangreichen Erhebungsaufwandes wurden von der KAGes mit Schreiben vom 30. April 2001 eine erste Tranche und mit Schreiben vom 13. September 2001 die zweite und zugleich restliche Tranche an **nicht betriebsnotwendigen Vermögensanteilen** gemeldet. Insgesamt wurden bei diesen beiden Meldungen ■ **als nicht betriebsnotwendig und weitere ■ als teilweise betriebsnotwendig deklariert.**



Nach den Unterlagen der Fachabteilung 8A wurden im Zeitraum 1998 bis 2003 nachstehende **nicht betriebsnotwendige Vermögensanteile** an das Land Steiermark (Rechtsabteilung 12 bzw. nunmehr Fachabteilung 8A) gemeldet:

Schreiben vom	an	Krankenhaus	Grundstücke bzw. Objekte
29.05.1998	RA 12	■	■
22.06.1998	RA 12	■	■
05.03.1999	RA 12	■	■
24.03.1999	RA 12	■	■
30.03.1999	RA 12	■	■
07.09.2000		■	■
22.03.2001	RA 12	■	■
<b>30.04.2001</b>	<b>RA 12</b>		■
03.07.2001	■	■	■
06.07.2001	■	■	■
06.09.2001	RA 12	■	■
<b>30.09.2001</b>	<b>RA 12</b>		■
27.09.2001	RA 12	■	■
		■	■
03.10.2001	RA 12	■	■
		■	■
		■	■
		■	■
		■	■
27.11.2001	RA 12	■	■
30.11.2001	RA 12	■	■
17.01.2002	FA8A	■	■
12.03.2002	FA8A	■	■
11.12.2002	FA8A	■	■
31.07.2003	FA8A	■	■

Der Aufforderung der damaligen Rechtsabteilung 10 (nunmehr FA4A) vom 2. April 2001, GZ: 10-21.VO1-100/57-2001, „im Eigentum des Landes stehende Vermögensanteile, welche nicht betriebsnotwendiges Vermögen darstellen“ zu melden, wurde somit in zwei Tranchen – am 30. April 2001 und 13. September 2001 – nachgekommen.

Die Anfrage des LRH vom 12. September 2003 an die FA4A Finanzen und Landeshaushalt betreffend Bekanntgabe jener von der KAGes gemeldeten Grundstücke und Wohnungen, die bis zum jetzigen Zeitpunkt bereits veräußert werden konnten, wurde am 22. Oktober 2003 wie folgt beantwortet:

<i>Anstalt / KG</i>	<i>EZ</i>	<i>Grst. Nr.</i>	<i>Fläche m<sup>2</sup></i>	<i>Nutzung</i>	<i>Meldung</i>	<i>Verwertung / Anmerkung</i>
—						
—						
—						
—						







-						
-						
-						
-						
-						

-						
-						






**Hiezu sieht sich der LRH zu folgenden Anmerkungen veranlasst:**

1. Das Interesse der KAGes an der Veräußerung nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften liegt darin, dass
  - eine Vermietung/Verpachtung oft deshalb nicht möglich war bzw. ist, da der KAGes längerfristige Absichten des Eigentümers Land Steiermark über eine künftige Verwendung nicht bekannt waren bzw. bekannt sind und sie somit auch keine längerfristigen Vereinbarungen für eine Nutzung durch Dritte eingehen konnte und
  - dadurch keine wesentlichen Einnahmen aus Vermietung/Verpachtung erzielbar waren bzw. erzielbar sind, dennoch aber die jeweiligen Abgaben bzw. Steuern zu entrichten waren bzw. sind.
  
2. Wie aus der Aufstellung ersichtlich, wurden in den letzten Jahren durch die FA4A **nur — nicht betriebsnotwendige Liegenschaften/Grundstücke verkauft** und hat das diesbezügliche Verfahren über **zwei Jahre** gedauert.

Bei einer ganzen Reihe von für den Verkauf vorgesehenen Grundstücken ist/sind

- die öffentliche Interessentensuche noch nicht abgeschlossen
- Umwidmungen notwendig
- Vermessungen noch nicht abgeschlossen

obwohl auch diese Verfahren bereits über zwei Jahre laufen.

3. Das **derzeitige Ablaufverfahren** stellt sich wie folgt dar:

**KAGes stellt Nichtbetriebsnotwendigkeit fest**



**MELDET AN**



**FA8A Sanitätsrecht und Krankenanstalten**



**MELDET WEITER AN**



**FA4A Finanzen und Landeshaushalt**



Die FA4A Finanzen und Landeshaushalt führt das eigentliche Verkaufsverfahren wie

- Schätzung
- öffentliche Interessentensuche
- allenfalls Umwidmungen und Vermessungen usw.

durch, sodann



▼  
ANTRAG AN



**Landesregierung**  
**Nach Beschluss der Landesregierung**



ANTRAG AN LANDTAG

wenn Wert € **50.000,00** übersteigt.

Dieses Ablaufverfahren ist viel zu schwerfällig bzw. dauert viel zu lange. Es ist wiederholt vorgekommen, dass auf Grund des langen Ablaufverfahrens potenzielle Käufer ihr Interesse wieder verloren haben.

Wie bereits ausgeführt, sind von der KAGes rund **— als nicht betriebsnotwendig** und rund **— als nur teilweise betriebsnotwendig** deklariert. Wenn also die möglichen Veräußerungen forciert werden sollen (zusätzliche Einnahmen des Landes bzw. Vermeidung von Steuern/Abgaben für die KAGes), ist eine Straffung der Verkaufsverfahren unbedingt notwendig.

Es wird daher Folgendes vorgeschlagen:

1. Die KAGes wird ermächtigt, das Verkaufsablaufverfahren selbst durchzuführen und nach Abschluss der Landesregierung **Antrag stellend** zu berichten. Da der Verkaufserlös nicht der KAGes, sondern dem Land zufließt, sollte der aus dem Ablaufverfahren sich ergebende Verwaltungsaufwand der KAGes refundiert werden. Dies wäre kein zusätzlicher Aufwand für das Land, da gleichzeitig der in diesem Zusammenhang in der FA4A Finanzen und Landeshaushalt gegebene Verwaltungsaufwand wegfallen würde.

2. Gemäß **§ 15 Abs. 2 lit. c des Landesverfassungsgesetzes 1960**, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Veräußerung des Landesvermögens, sofern der Wert des veräußerten Objektes **€ 50.000,00 übersteigt**, der Beschlussfassung des Landtages vorbehalten. Diese Wertgrenze sollte entsprechend erhöht werden, sodass wesentlich mehr Veräußerungen nur noch der Zustimmung der Landesregierung bedürfen, wodurch das Verkaufsverfahren verkürzt werden könnte.
  
3. Notwendig wäre die **EDV-mäßige Erfassung aller im Eigentum des Landes stehenden Grundstücke**. Im Rahmen dieser Erfassung sollten **nicht betriebsnotwendige Grundstücke** bzw. Grundstücke, die grundsätzlich für einen **möglichen Verkauf** vorgesehen sind, gesondert ausgewiesen werden.

***Stellungnahme des Herrn Landesrates Mag. Wolfgang Erlitz:***

*Der Landesrechnungshof legt auf den Seiten 23 / 24 das Verkaufsprocedere für Grundstücke dar, welche seitens der Stmk. Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. dem Amt der Stmk. Landesregierung als nicht betriebsnotwendig bzw. als nur teilweise betriebsnotwendig genannt wurden und stellt dazu fest, dass dieses Ablaufverfahren zu schwerfällig ist und viel zu lange dauert, was wiederholt dazu geführt hat, dass aufgrund des langen Ablaufverfahrens potentielle Käufer ihr Interesse wieder verloren haben.*

*Weiters wurde zu Recht festgestellt, dass diese Situation für die Stmk. Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. unbefriedigend ist, da für die als nicht betriebsnotwendig genannten Grundstücke Einnahmen aus Vermietung, Verpachtung nicht bzw. nur schwer erzielbar sind, aber die jeweiligen Abgaben bzw. Steuern auf diese Grundstücke weiterhin zu entrichten sind.*

*Der LRH schlägt daher vor, die Stmk. Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. zu ermächtigen, das Verkaufsablaufverfahren selbst durchzuführen und nach Abschluss der Landesregierung Antrag stellend zu berichten. Der Stmk. Krankenanstaltenge-*

*sellschaft m.b.H. sei für diese Verkaufstätigkeit der sich daraus ergebende Verwaltungsaufwand zu refundieren.*

*Wir halten diesen Vorschlag nicht für zielführend, da es sich um im Eigentum des Landes Steiermark gelegene Liegenschaften handelt und die Beauftragung der KAGes, welche keinen direkten Zugang zu den Organen des Landes, die jedoch die Verkäufe genehmigen müsste, hat, noch größere Schwierigkeiten in der Abwicklung herbeiführte. Wenn schon die zuständigen Abteilungen des Amtes der Landesregierung eine für die Kaufinteressenten erforderliche rasche Entscheidungsfindung nicht bewerkstelligen konnten, kann dies einer Landesgesellschaft auf den derzeitigen Rechtsgrundlagen noch weniger gelingen.*

*Wir werden daher, wie bisher, sämtliche an uns herangetragene Kaufwünsche bzw. Kaufinteressen dem Amt der Stmk. Landesregierung bekannt geben. Zudem ist festzuhalten, dass es letztlich dem Eigentümer der Grundstücke (Land Steiermark) vorbehalten sein muss, Verhandlungen über den Verkaufspreis zu führen bzw. es dem Eigentümer vorbehalten ist, z.B. aus regionalpolitischen Erwägungen, welche die Stmk. Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. als eine ihrem Gesellschaftsauftrag ausschließlich verpflichtende Gesellschaft nicht anstellen kann, bei den Verkaufsverhandlungen zu berücksichtigen.*

*Hinsichtlich des Vorschlages unter Punkt 3., Seite 25 [nunmehr Seite 26], sämtliche im Eigentum des Landes stehende Grundstücke EDV-mäßig zu erfassen und die nicht betriebsnotwendigen Grundstücke gesondert auszuweisen, ist festzuhalten, dass dies durch die Finanzdirektion der Stmk. Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. bereits seit längerem in der angeregten Form umgesetzt worden ist.*

**Stellungnahme des Herrn Landesfinanzreferenten Landesrat****Dipl.-Ing. Herbert Paierl:**

*Mit Bedauern muss zur Kenntnis genommen werden, dass die Fachabteilung 4A nicht zur Schlussbesprechung eingeladen wurde und sie daher im Vorfeld auch keinen Einfluss auf die do. Darstellung des Ablaufverfahrens nehmen konnte. In dem als Teil des Ablaufverfahrens im Prüfbericht dargestellten „eigentlichen Verkaufsverfahren“, das von der Fachabteilung 4A durchzuführen ist, sind neben Schätzung und öffentlicher Interessentensuche auch „allenfalls“ erforderliche „Umwidmungen und Vermessungen usw.“ angeführt. Diese Maßnahmen können jedoch nicht von der Fachabteilung 4A, Finanzen und Landeshaushalt, wahrgenommen werden, da sie aufgrund der derzeitigen Geschäftseinteilung des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung im Rahmen der Vermögensverwaltung des Landes zwar für die „Veräußerung von Liegenschaften“ zuständig ist, nicht jedoch für Umwidmungen, Grundstücksteilungen und Vermessungen, da es sich dabei um Maßnahmen der Liegenschaftsverwaltung handelt, die vor Beginn des Verkaufsverfahrens von der jeweils hierfür zuständigen Fachabteilung bzw. Dienststelle (im Falle der Liegenschaften der KAGES ist dies die Fachabteilung 8A) wahrzunehmen sind. Die Richtigkeit dieser Vorgangsweise ergibt sich auch aus der Tatsache, dass der Fachabteilung 4A hierfür nicht die erforderlichen Informationen zur Verfügung stehen. Die Fachabteilung 4A kann daher ein Verkaufsverfahren erst dann einleiten, wenn diese Vorfragen, zu welchen auch die mögliche Auflösung bestehender Baurechte und Pachtverträge gehört, geklärt sind.*

*In der Beantwortung der gegenständlichen Anfrage des Landesrechnungshofes vom 12.9.2003 wurden bei den einzelnen Krankenhäusern bzw. Liegenschaften entsprechende Anmerkungen angeführt, die wie folgt ergänzt werden:*





*Der Meinung des Landesrechnungshofes, dass das Ablaufverfahren zu schwerfällig sei, kann nicht gefolgt werden, da bei Vorliegen klar definierter zu verkaufender Liegenschaften eine rasche Abwicklung des eigentlichen Verkaufsverfahrens, ausgehend von der Schätzung über die öffentliche Interessentensuche bis zum Antrag an die Landesregierung, in den meisten Fällen möglich ist und auch realisiert wird.*

*So sehr der Vorschlag des Landesrechnungshofes nach einer Erhöhung der Wertgrenze für die Beschlussfassung durch den Steiermärkischen Landtag bei einer Veräußerung von Landesvermögen unterstützt wird, so entschieden wird der Vorschlag abgelehnt, dass das „Verkaufsablaufverfahren“ die KAGES selbst durchführt und sie sodann der Landesregierung antragstellend zu berichten hat. Diese Vorgangsweise widerspricht nicht nur der Geschäftsordnung und der Geschäftsverteilung der Steiermärkischen Landesregierung, sondern lässt auch keine Verbesserung erwarten, da die vom Landesrechnungshof monierte Verfahrensdauer, wie oben ausgeführt, vor allem auf die nicht immer vollständige Aufbereitung, die vor Einleitung des Verkaufsverfahrens notwendig ist, zurückzuführen ist.*

*Im Zuge der bisher durchgeführten Verkaufsverfahren ist festzustellen, dass nur in besten bis guten Lagen zufriedenstellende Erlöse zu erzielen sind, während in schlechteren Gebieten aufgrund der geringeren Nachfrage auch nur niedrigere Preise zu erreichen sind und zum Teil überhaupt keine Nachfrage besteht (Ausschreibungen, bei welchen kein Angebot abgegeben wird).*

*Es kann auch nicht Sinn des von der KAGES bzw. der FA&A handzuhabenden Immobilienmanagements sein, Liegenschaften möglichst rasch abzusetzen, wenn sich die Möglichkeit von Umwidmungen in höherwertige Kategorien oder sonstigen Verbesserungen abzeichnet. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang auch, dass bei unbebauten Liegenschaften praktisch keine laufenden Kosten anfallen.*

**Der Landesrechnungshof stellt hiezu Folgendes fest:**

Zu den Ausführungen, wonach der Meinung des Landesrechnungshofes, dass das Ablaufverfahren zu schwerfällig sei, nicht gefolgt werden kann, wird **nachdrücklich** darauf hingewiesen, dass die im Prüfbericht auf den Seiten 15 bis 22 dargelegten „Verkaufshandlungen“ von der Fachabteilung 4A dem Landesrechnungshof so mitgeteilt wurden. Daraus ist klar ersichtlich, dass die Ablaufverfahren sich **über Jahre** erstrecken. Die Einschätzung der Fachabteilung 4A, dass trotzdem das Ablaufverfahren nicht schwerfällig sei, kann vom Landesrechnungshof daher **nicht nachvollzogen** werden.

Im Hinblick auf das beachtliche Realvermögen empfiehlt der Landesrechnungshof daher dringend eine effizientere Vorgangsweise der Fachabteilung 4A in Zusammenarbeit mit der Steiermärkischen Krankenanstaltengesellschaft m.b.H. zu entwickeln.

Das Ergebnis der vom LRH durchgeführten Überprüfung wurde in der am 29. Oktober 2003 abgehaltenen **Schlussbesprechung** dargelegt.

An der Schlussbesprechung haben teilgenommen:

von der Steiermärkischen  
Krankenanstaltenges.m.b.H.:

Dr. Edgar STARZ

Dipl.-Ing. Britta HARTWEGER

von der Fachabteilung 8A:

Hofrat Dr. Dietmar MÜLLER  
Leiter der FA8A Sanitätsrecht und  
Krankenanstalten

vom Landesrechnungshof:

Hofrat Dr. Johannes ANDRIEU  
Landesrechnungshofdirektor

Wirkl. Hofrat Dr. Hans LEIKAUF  
Landesrechnungshofdirektor-Stellvertreter

Hofrat Dr. Karl BEKERLE

Oberwirtschaftsrat Mag. Georg GRÜNWALD



## IV. FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

Nach Abschluss des Anhörungsverfahrens ergeben sich folgende Feststellungen und Empfehlungen:

### Feststellungen:

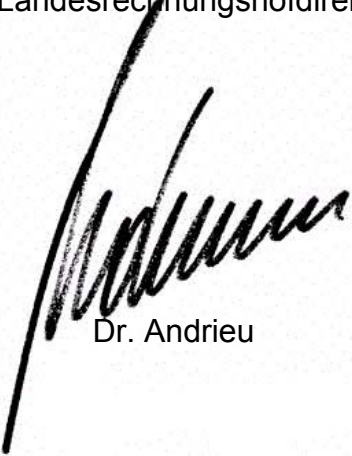
- Mit Stichtag 1. Juli 2003 standen insgesamt ■ Wohneinheiten für das Personal zur Verfügung, wovon ■ (■) belegt waren.
- Das Angebot an Wohnmöglichkeiten in den einzelnen Krankenanstalten ist sehr unterschiedlich, wodurch schon aus diesem Grunde ein Vergleich der Anstalten untereinander zu relativieren ist.
- Die Annahme der angebotenen Wohnmöglichkeiten ist wesentlich vom Zustand bzw. Standard der Wohnungen bestimmt, der teilweise recht große Unterschiede aufweist.
- Das „Startwohnungsmodell“, wonach beruflichen JungeinsteigerInnen in ihrer Startphase Naturalwohnungen zu günstigen Bedingungen zur Verfügung gestellt werden, wird positiv beurteilt.  
Grundlage für die Bemessung der Vergütung für die zugewiesene Wohnung ist einerseits das Nettoeinkommen, andererseits das Dienstjahr, wobei ab dem sechsten Dienstjahr die Vergütung für die Wohnung um jeweils ■ angehoben wird, bis die Vergütung einen Wert erreicht, der ■ über dem ortsüblichen Mietzinsniveau liegt.
- Laut Aufstellung der KAGes vom 11. Juli 2003 sind Grundstücke im Gesamtausmaß von ■ in ihrem Bestand, wovon ■ als nicht betriebsnotwendig und weitere ■ als teilweise betriebsnotwendig deklariert wurden.

**Empfehlungen:**

- Die Prüfung hat ergeben, dass sich die Verkaufsablaufverfahren über Jahre erstrecken. Im Hinblick auf das beachtliche Realvermögen wird empfohlen, dass die Fachabteilung 4A in Zusammenarbeit mit der KAGes eine effizientere Vorgangsweise im Ablaufverfahren entwickelt.
- Empfohlen wird weiters die EDV-mäßige Erfassung aller im Eigentum des Landes stehenden Grundstücke, wobei im Rahmen dieser Erfassung die nicht betriebsnotwendigen Grundstücke bzw. Grundstücke, die grundsätzlich für einen möglichen Verkauf vorgesehen sind, gesondert ausgewiesen werden sollten.

Graz, am 9. Februar 2004

Der Landesrechnungshofdirektor:



Dr. Andrieu