

Landtagszahl 155-15/33



LANDES  
RECHNUNGSHOF  
KÄRNTEN



## Bericht des Kärntner Landesrechnungshofs

**Immobilienverwaltung der  
Landeshauptstadt Klagenfurt**

LRH-BERICHT-3/2024

### **Auskunft**

Kärntner Landesrechnungshof  
Kaufmann-gasse 13H  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Tel. +43/676/83332-202  
E-Mail: [office@lrh-ktn.at](mailto:office@lrh-ktn.at)

### **Impressum**

Herausgeber: Kärntner Landesrechnungshof  
Kaufmann-gasse 13H  
9020 Klagenfurt am Wörthersee

Redaktion: Kärntner Landesrechnungshof

Herausgegeben: Klagenfurt, Februar 2024

Titelbild: Kärntner Landesrechnungshof

Bild Kurzfassung: [shutterstock.com/Bild Nr. 2255309177](https://www.shutterstock.com/Bild-Nr.2255309177)



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis .....	V
Abbildungsverzeichnis .....	VI
Tabellenverzeichnis .....	VII
Kurzfassung .....	2
Prüfauftrag und Prüfungsdurchführung .....	6
Prüfauftrag .....	6
Prüfungsdurchführung .....	6
Darstellung des Prüfungsergebnisses .....	7
Organisation .....	8
Überblick .....	8
Abteilung Facility Management .....	9
Landeshauptstadt Klagenfurt Immobilien KG .....	17
KVG Klagenfurt Vitalbad GmbH .....	20
UZ Immobilienbesitz GmbH .....	23
Immobilien Verwaltung Klagenfurt GmbH .....	26
Strategien und Ziele .....	27
Liegenschaften .....	33
Liegenschaftsbestand .....	33
Erfassung des Liegenschaftsbestands .....	35
Bewirtschaftung unbebauter Liegenschaften .....	48
Liegenschaftstransaktionen .....	49
Rechtsgrundlage .....	49
Grundstücksveräußerungen .....	50
Grundstücksankäufe .....	54

Grundstückstausche .....	57
Gebäude und Objekte.....	59
Gebäude- und Objektbestand .....	59
Gebäudezustand .....	60
Instandhaltungen und Investitionen .....	62
Gebäudenutzung.....	65
Amtsgebäude Domplatz .....	67
Überprüfungen des Bestands .....	71
Energiemanagement.....	72
Miet- und Pachtverhältnisse.....	78
Vermietung und Verpachtung .....	78
Prekarien .....	84
Fremdanmietungen .....	86
Schlussempfehlungen .....	90

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
f.	folgende, -r, -s
GZ	Geschäftszahl
i.d.F.	in der Fassung
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
k.A.	keine Angabe
K-LRHG	Kärntner Landesrechnungshofgesetz 1996
leg. cit.	legis citatae
LGBI.	Landesgesetzblatt
lit.	litera (Buchstabe)
LRH	Kärntner Landesrechnungshof
RZ	Randziffer
TZ	Textzahl(en)
vgl.	vergleiche
Z	Ziffer
Zl.	Zahl(en)

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht der Immobilienverwaltung der Landeshauptstadt.....	8
Abbildung 2: Organisation der Abteilung Facility Management .....	12
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Übersicht über die Landeshauptstadt.....	38
Abbildung 4: Eigentümer der Liegenschaften zu den Objekten.....	60
Abbildung 5: Art der geplanten Investitionen bis zum Jahr 2029 .....	62
Abbildung 6: Übersicht Heizsysteme .....	74

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Personalstand der Abteilung Facility Management .....	13
Tabelle 2: Übersicht Bilanzen Immobilien KG .....	17
Tabelle 3: Liegenschaften der Immobilien KG .....	18
Tabelle 4: Übersicht Bilanzen KVG GmbH .....	21
Tabelle 5: Übersicht Bilanzen UZ Immobilienbesitz GmbH .....	24
Tabelle 6: Grundeigentum der Landeshauptstadt .....	33
Tabelle 7: Liegenschaften außerhalb des Gemeindegebiets .....	34
Tabelle 8: Grundeigentum in Unternehmen.....	35
Tabelle 9: Fehlende Liegenschaften im Anlagenverzeichnis.....	41
Tabelle 10: Liegenschaften in Fremdeigentum.....	43
Tabelle 11: Doppelt erfasste Liegenschaften.....	45
Tabelle 12: Mehrfach erfasste Liegenschaften .....	46
Tabelle 13: Veräußerte Liegenschaften von 2017 bis 2022.....	50
Tabelle 14: Angekaufte Liegenschaften von 2017 bis 2022.....	54
Tabelle 15: Getauschte Liegenschaften von 2017 bis 2022.....	57
Tabelle 16: Übersicht Gebäude und Objekte .....	59
Tabelle 17: Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfs im Jahr 2018 .....	61
Tabelle 18: Projektstatus und Prioritäten .....	62
Tabelle 19: Projekte in Ausführung und in Planung.....	63
Tabelle 20: Eigentumsanteile Amtsgebäude Domplatz vor und nach Anteilskauf.....	67
Tabelle 21: Eigentumsanteile Amtsgebäude Domplatz nach Neuaufteilung .....	68
Tabelle 22: Sanierung und Adaptierung Amtsgebäude Domplatz.....	69
Tabelle 23: Übersicht der vermieteten Objekte .....	78
Tabelle 24: Übersicht Kleingärten .....	79
Tabelle 25: Übersicht Co-Working-Plätze .....	81
Tabelle 26: Ein- und Auszahlungen Co-Working-Plätze .....	81
Tabelle 27: Übersicht Prekarien .....	85
Tabelle 28: Anmietungen Liste Facility Management.....	87
Tabelle 29: Weiteres Fremdeigentum gemäß IT-System Facility Management.....	87





# Immobilienverwaltung der Landeshauptstadt Klagenfurt

Kurzfassung

# Immobilienverwaltung der Landeshauptstadt Klagenfurt

Der Kärntner Landesrechnungshof (LRH) überprüfte die Immobilienverwaltung der Landeshauptstadt Klagenfurt. Der LRH kritisierte, dass die Landeshauptstadt über keine aktuellen und vollständigen Belegungspläne zu ihren Gebäuden und Objekten verfügte. Es fehlte auch ein Gesamtüberblick über die dauerhaft von der Landeshauptstadt angemieteten Objekte. Das führte dazu, dass sie die Gebäude nicht effizient bewirtschaften konnte. Der LRH empfiehlt Maßnahmen, um die Immobilien effizienter zu verwalten und die Abläufe zu verbessern.

## Aufgabenzusammenführung

Im Jahr 2017 errichtete die Landeshauptstadt die Abteilung Facility Management, um die bis dahin auf mehrere Abteilungen verteilten Aufgaben im Bereich der Immobilienverwaltung zusammenzuführen. Ausgenommen davon waren die Gemeindewohnungen, die der Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen verwaltete. Der LRH kritisierte, dass die Eingliederung der Aufgaben in die Abteilung Facility Management nach mehr als fünf Jahren noch nicht abgeschlossen war und einzelne Aufgaben noch immer in anderen Abteilungen verblieben. Die Eingliederung der Aufgaben wäre so rasch wie möglich abzuschließen. (TZ 5)

## Fehlerhafte Aufzeichnungen

Die Landeshauptstadt war Eigentümerin von 1.789 Hektar Grund, wovon sich

495 Hektar außerhalb des Gemeindegebiets befanden. Darüber hinaus hatte die Landeshauptstadt als Alleineigentümerin vier Gesellschaften, die im Bereich der Immobilienverwaltung tätig waren. Diese besaßen und verwalteten Liegenschaften im Ausmaß von rund 19 Hektar.

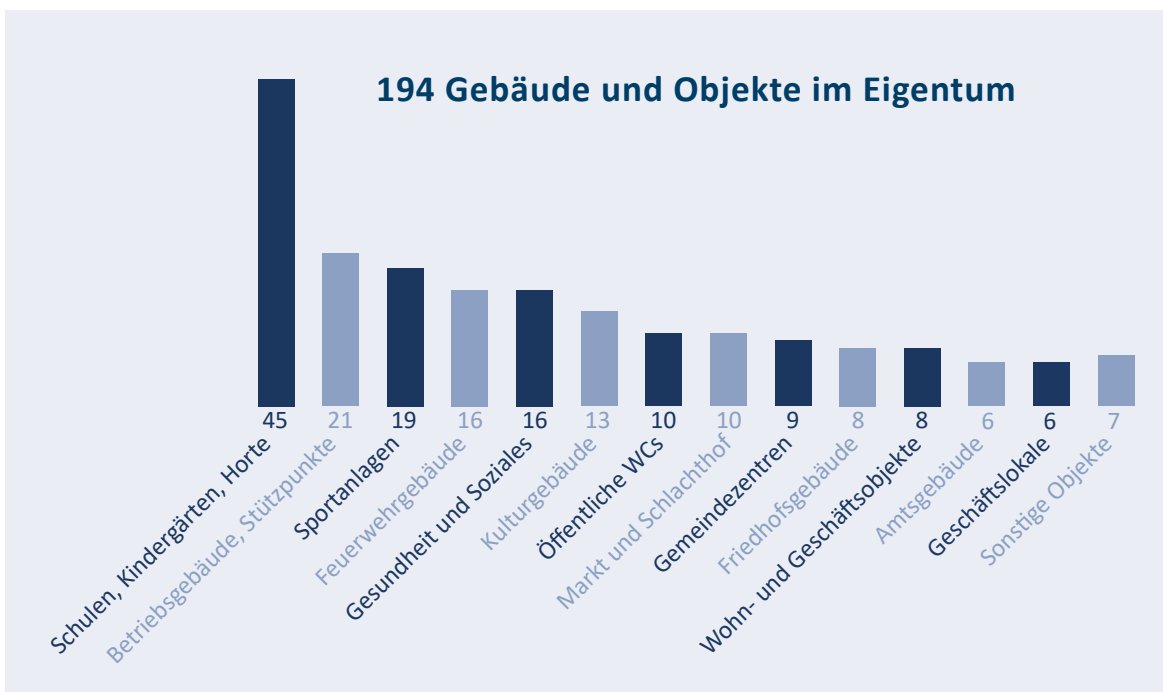
Den Liegenschaftsbestand erfassten die Abteilungen „Facility Management“, „Rechnungswesen“ sowie „Vermessung und Geoinformation“, der Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen und die Unternehmen im Eigentum der Landeshauptstadt getrennt voneinander in unterschiedlichen IT-Systemen. Die Aufzeichnungen waren teilweise fehlerhaft und wichen voneinander ab. Zudem waren Liegenschaften mit einer Fläche von insgesamt 44.692 m<sup>2</sup> nicht im Anlagenverzeichnis der Landeshauptstadt erfasst.

Der LRH empfahl, digitale Schnittstellen zwischen den IT-Systemen für den Datenaustausch unter Kosten-Nutzen-Aspekten zu evaluieren und nach Möglichkeit zu implementieren, um die Datenqualität zu verbessern. Die Grundstücksdaten im Anlagenverzeichnis sollten überprüft und die fehlenden Liegenschaften rasch aufgenommen werden. (TZ 15, 16, 19)

### Liegenschaftsveräußerungen öffentlich kundmachen

Von 2017 bis 2022 veräußerte die Landeshauptstadt Flächen im Ausmaß von 117.048 m<sup>2</sup> und kaufte Flächen im Gesamtausmaß von 138.923 m<sup>2</sup>. Die Verfahrensgrundsätze der Europäischen Kommission sahen für Verkäufe von Bauten oder Grundstücken

durch die öffentliche Hand ein hinreichend publiziertes Bieterverfahren und den Verkauf an den Meistbietenden vor. Alternativ konnte der Marktpreis durch eine unabhängige Bewertung von einem Sachverständigen festgestellt werden. Die Landeshauptstadt publizierte nicht alle beabsichtigten Liegenschaftsveräußerungen und holte nur bei einem Teil der Veräußerungen Wertgutachten ein. Der LRH empfahl, alle beabsichtigten Liegenschaftsveräußerungen öffentlich kundzumachen, um einen möglichst großen Interessentenkreis in den Verkaufsprozess miteinzubeziehen. Bei Liegenschaftsankäufen sollte der Marktwert grundsätzlich durch ein unabhängiges Wertgutachten festgestellt werden, um eine transparente Kaufpreisfindung zu gewährleisten. (TZ 23, 24, 25)



## Gesamtüberblick und Nutzungskonzept fehlten

Die Abteilung Facility Management verwaltete 194 Gebäude und Objekte. Um die Nutzung der städtischen Gebäude zu verwalten und einen Überblick über ihre Auslastung zu erhalten, würden sich Belegungspläne eignen. Der LRH kritisierte, dass die Landeshauptstadt über keine aktuellen und vollständigen Belegungspläne zu ihren Gebäuden und Objekten verfügte. Ohne vollständige Belegungspläne war es unmöglich, die Leerstände zu identifizieren und die Gebäude effizient zu bewirtschaften. Die Landeshauptstadt entwickelte kein Nutzungskonzept und keine Strategie zur Vermeidung von Leerständen ihrer Gebäude. (TZ 27, 30)

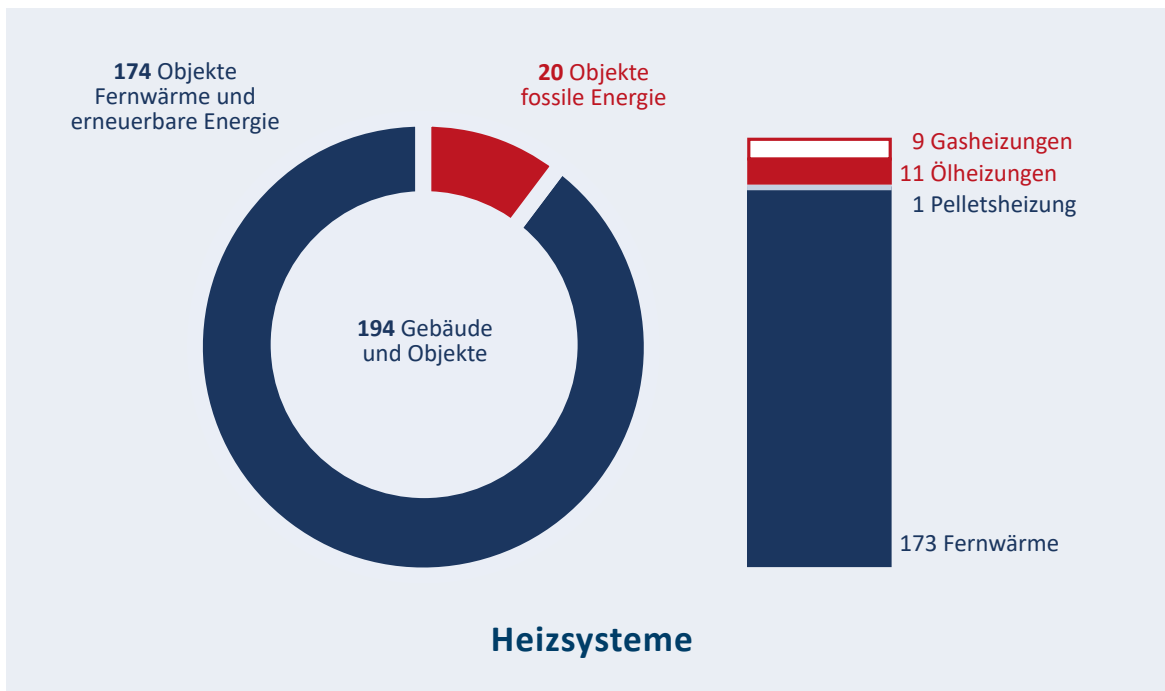
Mit der Errichtung der Abteilung Facility Management war geplant gewesen, die An- und Vermietung, die Pachtung und Verpachtung sowie sonstige Nutzungsüberlassungen von Liegenschaften und Gebäuden, ausgenommen der Wohnungen, bei der Abteilung Facility Management zusammenzuführen. Zum Zeitpunkt der Überprüfung war dies noch nicht umgesetzt. Demnach fehlte der Landeshauptstadt ein Gesamtüberblick über ihre dauerhaften Mietverhältnisse. (TZ 40)

Die Abteilung Facility Management übermittelte dem LRH beispielsweise eine Übersicht zu den Fremdanmietungen der

Landeshauptstadt, die zehn Objekte enthielt. Das IT-System der Abteilung Facility Management wies weitere acht Objekte als Fremdeigentum aus. Zusätzlich ergaben sich aus einer Analyse der Haushaltsdaten durch den LRH zumindest 34 weitere Objekte, die die Landeshauptstadt ganzjährig anmietete. Die Landeshauptstadt hatte also keine zentrale Übersicht über die ganzjährig angemieteten Objekte und Liegenschaften. Der LRH empfahl, sämtliche Anmietungen der Landeshauptstadt zentral über die Abteilung Facility Management durchzuführen.

Auch die hohe Anzahl an Fremdanmietungen durch die Landeshauptstadt sah der LRH kritisch. Die Landeshauptstadt sollte ein ganzheitliches Konzept für die optimale Nutzung aller vorhandenen Flächen erstellen. Vorhandene Leerstände sollten bestmöglich genutzt und dementsprechend Fremdanmietungen vermieden werden. (TZ 42)

Weiters kritisierte der LRH, dass die Landeshauptstadt Gebäude und Räume anmietete, um diese Flächen im Rahmen eines Prekariums unentgeltlich zu verleihen. Ein Prekarium stellte eine Sonderform der Leihe dar, bei der der Verleiher die Sache jederzeit willkürlich zurückfordern konnte. Im Jahr 2022 vergab die Landeshauptstadt 71 Räumlichkeiten und Grundstücksteile als Prekarie. Für zehn Prekarie hatte die Landeshauptstadt das Gebäude bzw. die Räume angemietet und übernahm die Miete. (TZ 41)



### Vorbildwirkung für bessere Energieeffizienz

Die Abteilung Facility Management plante im Herbst 2022 ein Maßnahmenpaket, um die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern. Zum Zeitpunkt der Überprüfung hatten die Entscheidungsträger der Landeshauptstadt noch keinen Beschluss dazu gefasst. Energieausweise lagen nur für 36 der insgesamt 194 Gebäude und Objekte vor. Elf dieser Energieausweise waren älter als zehn Jahre und daher bereits abgelaufen. Somit hatten nur 13 Prozent der Gebäude einen gültigen Energieausweis.

10 Prozent der Objekte beheizte die Landeshauptstadt noch mit fossiler Energie. Insgesamt hatten 20 Objekte eine Gas- oder Ölheizung. Im Sinne der Kärntner

Bauvorschriften sollten diese Objekte die Heizsysteme auf Fernwärme oder erneuerbare Energieträger umstellen. (TZ 34)

Die Landeshauptstadt sollte eine Vorbildwirkung für die Verbesserung der Energieeffizienz und des Klimaschutzes ausüben. Der LRH erachtete es daher als unabdingbar, dass die Landeshauptstadt über valide Beurteilungsgrundlagen über den thermischen und energetischen Zustand ihrer Gebäude verfügt. Für alle im Eigentum der Landeshauptstadt stehenden beheizten oder klimatisierten Gebäude und Objekte wären Energieausweise zu erstellen. Auf dieser Grundlage sollte die Landeshauptstadt ein Bauprogramm im Hinblick auf die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude ausarbeiten. (TZ 33)

## Prüfauftrag und Prüfungsdurchführung

### Prüfauftrag

- 1 Der Kärntner Landtag beauftragte in seiner 51. Sitzung am 21. April 2022 den Kärntner Landesrechnungshof (LRH) mit der Überprüfung der Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee in Hinblick auf die Identifizierung von Optimierungspotentialen und möglichen Maßnahmen zur Konsolidierung sowie Strukturverbesserung. Der Prüfauftrag des Kärntner Landtags ermöglichte dem LRH die Durchführung der Überprüfung in Teilbereichen. Der vorliegende Bericht stellt die Ergebnisse der Überprüfung der Immobilienverwaltung der Landeshauptstadt dar.

Ziel dieser Überprüfung war die Analyse und Optimierung der Immobilienverwaltung der Landeshauptstadt sowie das Aufzeigen von Verbesserungspotentialen. Nicht in die Prüfung miteinbezogen waren die Bereiche der Gemeindewohnungen (Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen)<sup>1</sup> und des öffentlichen Guts (Gemeindestraßen, Plätze, Parks etc.) sowie die Liegenschaften der Stadtwerke Klagenfurt AG, an der die Landeshauptstadt 100% der Anteile hielt, und der Messe Betriebsgesellschaft m.b.H., an der die Landeshauptstadt 48% der Anteile hielt. Die gegenständliche Überprüfung umfasste auch nicht die Überprüfung einzelner Projekte.

### Prüfungsdurchführung

- 2 Grundlage der Überprüfung waren die Auskünfte und vorgelegten Unterlagen der Landeshauptstadt. Für die Überprüfung standen dem LRH insbesondere Daten und Unterlagen der Abteilung Facility Management und deren Dienststellen zur Verfügung. Offene Fragen besprach der LRH mit den Verantwortlichen der einzelnen Abteilungen der Landeshauptstadt.

Am 13. Oktober 2023 fand die Schlussbesprechung mit den zuständigen Personen der Landeshauptstadt statt, in deren Verlauf der LRH die Prüffeststellungen und Empfehlungen erörterte.

Das vorläufige Ergebnis zur gegenständlichen Überprüfung übermittelte der LRH dem Bürgermeister der Landeshauptstadt am 21. Dezember 2023 mit dem Ersuchen,

---

<sup>1</sup> Bericht des Kärntner Landesrechnungshof aus dem Jahr 2024, LRH-BERICHT-2/2024: Klagenfurt Wohnen

innerhalb einer Frist von acht Wochen Stellung zu nehmen. Die Landeshauptstadt übermittelte ihre Stellungnahme dem LRH am 14. Februar 2024.

### **Darstellung des Prüfungsergebnisses**

- 3 Bei der Berichterstattung werden punktweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellungen (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl) und deren Beurteilung durch den LRH (Kennzeichnung mit 2) dargestellt.

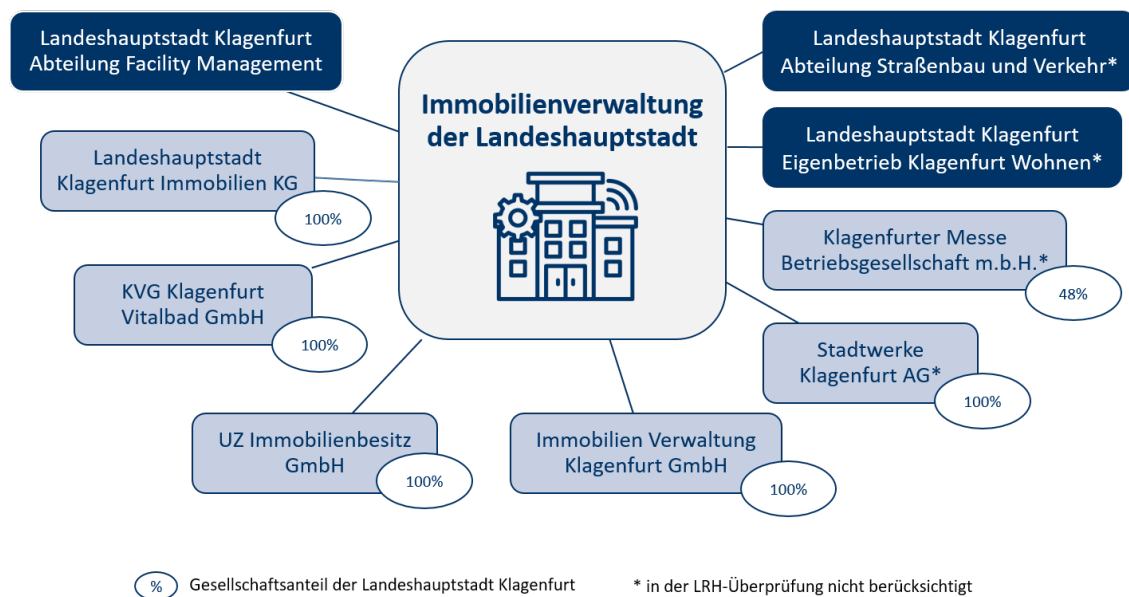
Im Bericht verwendete geschlechtsspezifische Bezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Um diesen Bericht übersichtlich zu gestalten, wurde das enthaltene Zahlenwerk fallweise gerundet.

## Organisation

### Überblick

- 4 Grundsätzlich war die Abteilung Facility Management für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Immobilien der Landeshauptstadt zuständig. Darüber hinaus hatte die Landeshauptstadt für die Verwaltung von gewissen Liegenschaften und Objekten eigene Gesellschaften errichtet. Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Immobilienverwaltung in der Landeshauptstadt:

Abbildung 1: Übersicht der Immobilienverwaltung der Landeshauptstadt



Quelle: Darstellung des LRH auf Basis des Firmenbuchs und der Daten der Landeshauptstadt

Nicht in die Überprüfung des LRH miteinbezogen waren die Liegenschaften der Stadtwerke Klagenfurt AG, an der die Landeshauptstadt 100% der Anteile hielt sowie die Liegenschaften von deren Tochtergesellschaften und die Liegenschaften der Messe Betriebsgesellschaft m.b.H., an der die Landeshauptstadt 48% der Anteile hielt. Weiters berücksichtigte der LRH nicht den von der Abteilung Straßenbau und Verkehr verwalteten Bereich des öffentlichen Guts, wie z.B. Straßen, Plätze und Parks. Den

Bereich der Gemeindewohnungen, der vom Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen verwaltet wurde, behandelte der LRH in einem separaten Bericht.<sup>2</sup>

### **Abteilung Facility Management**

- 5.1 Die Aufgaben im Bereich der Immobilienverwaltung im Magistrat waren ursprünglich auf die Abteilungen Wohnungen und Besitzverwaltung, Hochbau, Umweltschutz sowie Beschaffungswesen verteilt. Im Zuge der Erstellung des Reformplans Klagenfurt 2020 plante die Landeshauptstadt im Jahr 2015 die Aufgaben und Ressourcenverantwortung im Bereich der Immobilienverwaltung zu bündeln. Dazu errichtete sie am 1. Jänner 2017 die Abteilung Facility Management. Die Zusammenführung sollte sowohl infrastrukturell, technisch als auch kaufmännisch erfolgen. Die Abteilung sollte sich in die Dienststellen Bau- und Projektmanagement, Gebäudemanagement und Liegenschaftsmanagement untergliedern. Die beiden bestehenden Abteilungen Wohnungen und Besitzverwaltung sowie Hochbau löste die Landeshauptstadt auf.

Die Aufgaben der Abteilung Facility Management sollten sich am Gebäudelebenszyklus orientieren. Durch die vollständige Aufgabenwahrnehmung sowie den Abbau organisatorischer Hemmnisse sollten Synergieeffekte und Prozessoptimierungen erzielt und in Folge dessen Einsparungspotentiale erreicht werden.

Das Facility Management sollte mit der Verwaltung und Bewirtschaftung des gesamten stadteigenen privaten unbebauten und bebauten Grundvermögens sowie dem Betrieb und der Bewirtschaftung der bestehenden Objekte mit Ausnahme der Parkanlagen und der Wohnungen betraut werden. Dabei sollte auch die An- und Vermietung, die Pachtung und Verpachtung sowie die sonstige Nutzung oder Nutzungsüberlassung von Liegenschaften und Objekten, ausgenommen der Wohnungen, übernommen werden. Weiters sollten auch die Instandhaltung, Instandsetzung und Überprüfung der technischen Infrastruktur der Objekte sowie die Überwachung der Rechte der Stadt Aufgaben des Facility Managements sein. Aufgaben wie beispielsweise die Bauherrenfunktion und das Projektmanagement bei

---

<sup>2</sup> Bericht des Kärntner Landesrechnungshof aus dem Jahr 2024, LRH-BERICHT-2/2024: Klagenfurt Wohnen

Neubauprojekten oder die Hausverwaltung sollten ebenfalls dem Facility Management obliegen.

Die Eingliederung der Aufgaben war zum Zeitpunkt der Überprüfung des LRH noch nicht abgeschlossen. Einzelne Aufgaben, die dem Facility Management zugeordnet werden sollten, wie beispielsweise Teile der An- und Vermietung bzw. Verpachtung oder Vertragserrichtung, erledigten teilweise noch andere Abteilungen. Auch die Verwaltung von gewissen Liegenschaften und Objekten, für die eigene Immobiliengesellschaften errichtet wurden, lagen noch nicht im Zuständigkeitsbereich der Abteilung Facility Management.

5.2 Der LRH bemängelte, dass die Eingliederung der im Jahr 2017 festgelegten Aufgaben in die Abteilung Facility Management nach mehr als fünf Jahren noch nicht abgeschlossen war und einzelne Aufgaben noch immer in anderen Abteilungen verblieben. Im Sinne des angestrebten ganzheitlichen Ansatzes und zum Abbau organisatorischer Hemmnisse sollte die Eingliederung der festgelegten Aufgaben in die Abteilung Facility Management so rasch wie möglich abgeschlossen werden.

5.3 *Die Landeshauptstadt teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Immobilienverwaltung auf mehrere Abteilungen der Landeshauptstadt aufgeteilt gewesen wäre. Auch zurzeit würde die Immobilienverwaltung noch immer auf mehrere Abteilungen und ausgegliederte Einheiten aufgeteilt sein.*

*Im Jahr 2015 wäre seitens der Landeshauptstadt beschlossen worden, die Aufgaben der Abteilung Wohnung und Besitzverwaltung aufzutrennen und die Verwaltung der privatrechtlichen Liegenschaften, die im Bereich der ehemaligen Besitzverwaltung lagen, in die Abteilung Facility Management zu übertragen.*

*Die Abteilung Wohnungen wäre mit ihren Aufgaben bestehen geblieben. Die Aufgaben der jeweiligen Abteilungen wären anhand der Geschäftseinteilung des Magistrats durch den Stadtsenat beschlossen worden. Die Eingliederung der Aufgaben wäre nach Ansicht der Landeshauptstadt entsprechend der gültigen Geschäftseinteilung des Magistrats abgeschlossen.*

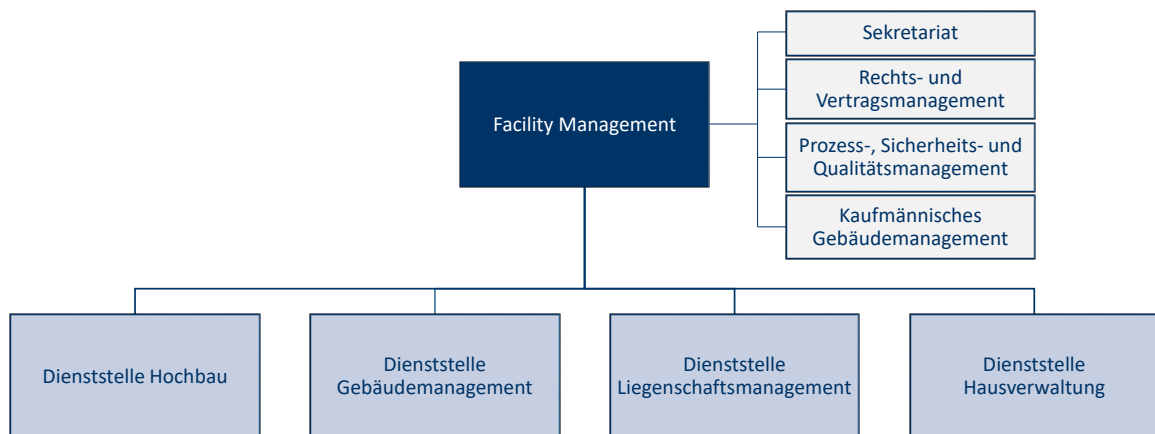
*Die Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee sähe eine totale Zentralisierung aller Agenden im Bereich der Abteilung Facility Management als nicht zweckmäßig und wirtschaftlich an.*

- 5.4 Der LRH wies darauf hin, dass zum Zeitpunkt der Überprüfung wesentliche Aufgabenbereiche noch anderen Abteilungen zugeordnet waren. Obwohl die Abteilung Facility Management beispielsweise das Bau- und Projektmanagement innehatte, lag das Vertragswesen größtenteils noch im Verantwortungsbereich der Abteilung Zivilwesen. Wie der LRH in TZ 40 und TZ 42 kritisierte, erfolgte auch die An- und Vermietung von städtischen Objekten nicht zentralisiert durch die Abteilung Facility Management. Ohne einen gesamtheitlichen Überblick der An- und Vermietungen war es der Abteilung Facility Management nicht möglich, einer effizienten und nachhaltigen Bewirtschaftung und Verwaltung des städtischen Eigentums nachzukommen. Demnach sah der LRH die Eingliederung der im Jahr 2017 festgelegten Aufgaben als noch nicht abgeschlossen an. Der LRH empfahl daher, im Sinne des angestrebten ganzheitlichen Ansatzes und zum Abbau organisatorischer Hemmnisse, zumindest die Eingliederung aller bei der Errichtung der Abteilung Facility Management festgelegten Aufgaben so rasch wie möglich umzusetzen.

## Personal

- 6 Laut Stellenplan 2022 waren der Abteilung Facility Management 67 Bedienstete zugeordnet. Die folgende Abbildung gibt einen Überblick über die Organisation der Abteilung Facility Management:

Abbildung 2: Organisation der Abteilung Facility Management



Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Daten der Landeshauptstadt

Wie in der Abbildung ersichtlich, bestand die Abteilung Facility Management aus den vier Dienststellen Hochbau, Gebäudemanagement, Liegenschaftsmanagement und Hausverwaltung. Zusätzlich unterstützten Stabsstellen die Abteilung wie z.B. das Kaufmännische Gebäudemanagement sowie Rechts- und Vertragsmanagement.

Die Neugründung der Abteilung Facility Management hatte grundsätzlich die Zuteilung von Mitarbeitern aus jenen Abteilungen der Landeshauptstadt vorgesehen, aus denen auch die Aufgaben 2017 in der Abteilung Facility Management zusammengefasst worden waren. Bis zum Jahr 2021 wurden noch jährlich Mitarbeiter aus den anderen Abteilungen der Abteilung Facility Management zugeordnet. Ab 2018 kamen, zusätzlich zu den aus anderen Abteilungen zugeteilten Mitarbeitern, sukzessive Neuaufnahmen hinzu.

Die folgende Tabelle zeigt einen Überblick über den Personalstand in den Jahren 2017 bis 2022 sowohl in Köpfen als auch in Vollzeitäquivalenten (VZÄ):

Tabelle 1: Personalstand der Abteilung Facility Management

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Mitarbeiter 1,00 VZÄ	35,00	42,00	43,00	46,00	43,00	41,00
Mitarbeiter 0,50 - 0,99 VZÄ	0,00	19,00	20,00	23,00	27,00	25,00
Mitarbeiter 0,00 - 0,49 VZÄ	0,00	0,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Personalstand in VZÄ	35,00	56,70	58,70	63,25	62,93	59,93
Personalstand in Köpfen	35	61	64	70	71	67

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Abteilung Facility Management

Im Jahr 2017 waren in der Abteilung ausschließlich vollzeitbeschäftigte Mitarbeiter tätig. Insbesondere durch die Integration der Gebäudereinigung kamen vermehrt teilzeitbeschäftigte Mitarbeiter hinzu.

### IT-System

- 7.1 Die Abteilung Facility Management verwendete seit dem Jahr 2020 eine webbasierte Softwareanwendung für das Liegenschafts- und Objektmanagement. Im System konnte auch das Vertragswesen, das Raumbuch, die Instandsetzung, Überprüfung und Einsatzplanung der Instandhaltung sowie das Energiemanagement geführt werden. Den Liegenschaften konnten Objekte zugewiesen werden, wie beispielsweise Gebäude, Sportplätze oder Freizeitanlagen. Bei den Liegenschaften konnten Dokumente wie Kauf- oder Bestandsverträge eingepflegt werden. Die möglichen Angaben zu den Objekten umfassten insbesondere Standort, Art der Nutzung, Gebäudeflächen, Bau- bzw. Sanierungsjahr. Bei den Objekten war es auch möglich Verträge, Raumbelagung, Inventar oder Wartungsprotokolle und Energieausweise zu erfassen. Es konnten auch Details vermerkt werden, wie beispielsweise ob das Gebäude unter Denkmalschutz stand, wie viele Wohneinheiten es hatte oder welcher Gebäudeklasse es zuzuordnen war. Das System hatte zum Zeitpunkt der Überprüfung keine digitalen Schnittstellen zu anderen IT-Systemen der Landeshauptstadt.

Die Einführung des IT-Systems sollte in vier Phasen erfolgen. In der Phase 0 erfolgte die Beschaffung des Systems. Die zum Zeitpunkt der Überprüfung in Umsetzung

befindliche Phase 1 betraf die Erfassung der Liegenschaften und Objekte, den Aufbau eines Liegenschaftsverzeichnisses und die Einführung eines Vertragsmanagements. Dieses sollte Verträge und Dokumente zentral mit den entsprechenden Liegenschaften, Objekten, Räumen und Personen verknüpfen und verwalten. Die Verbindung der Raumbücher mit den Objekten war geplant. Weiters sollte die Phase 1 einen ersten Teil des Reinigungsmanagements sowie den Import von Daten für die Instandhaltung, Instandsetzung und Überprüfung umfassen.

In der Phase 2 waren die Erfassung der Daten für ein Energiemanagement, die Erweiterung des Reinigungsmanagements, die Integration des Winterdiensts und der Außenanlagenpflege sowie das Erstellen von Aufgabenlisten für Instandhaltung, Instandsetzung und Gebäudeüberprüfung geplant. Im Jahr 2023 hatte die Abteilung Facility Management mit der Umsetzung der Phase 2 begonnen.

In der letzten Phase 3 war die Integration des kaufmännischen Gebäudemanagements, des Schließenanlagen- und Schlüsselmanagements sowie eine digitale Schnittstelle zum geografischen Informationssystem geplant. Insbesondere das Erstellen von Statistiken und Berichten zu Instandhaltung, Instandsetzung und Gebäudeüberprüfung sowie zum Energiemanagement war erst in dieser letzten Phase vorgesehen.

Die Implementierung des IT-Systems und das Einpflegen der Daten war zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH noch nicht abgeschlossen. Daten und Dokumente zu den Liegenschaften und Objekten, wie beispielsweise Verträge oder Dokumentationen zu Instandhaltung, Instandsetzung und Gebäudeüberprüfung, waren im System nur zum Teil abrufbar. Aktuelle Daten zur Raumbellegung fehlten ebenso wie Energiedaten. Die Auswertung in Listen oder Übersichten war sehr eingeschränkt möglich.

- 7.2 Der LRH kritisierte, dass die Implementierung des im Jahr 2020 eingeführten IT-Systems zur Immobilienverwaltung noch nicht abgeschlossen war. Er empfahl, die einzelnen Phasen so rasch wie möglich und vollständig abzuschließen. Zur besseren Steuerung der Umsetzung sollte der geplante Projektablauf dokumentiert,

Verantwortlichkeiten für den Abschluss einzelner Phasen festgelegt und Zeitverläufe inklusive Meilensteine für die Fertigstellung definiert werden.

Der LRH bemängelte, dass das Erstellen von Berichten und Auswertungen sowie eine Schnittstelle zum geografischen Informationssystem erst in der letzten Phase vorgesehen waren. Der LRH empfahl eine raschere Umsetzung, da die Schnittstelle die Datenpflege vereinfachen und Berichte oder Auswertungen die Steuerung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verbessern würde. Bei der Implementierung der Schnittstelle wären Kosten-Nutzenaspekte zu berücksichtigen.

- 7.3 *Die Landeshauptstadt teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass der Beginn der Einführung wie vom LRH festgehalten im Jahr 2020 mit der Phase 0 erfolgt wäre. Bei der Einführung einer Software würde es sich um einen mehrjährigen Implementierungsprozess handeln, der mit den vorhandenen personellen Ressourcen im Rahmen der laufenden Tätigkeiten umzusetzen wäre. Erschwerend bei der Einführung der Software im Jahr 2020 wäre die weltweite Covid-19-Pandemie hinzugekommen.*

*Der Kauf und die Einführung dieses neuen Softwaresystems wären laut der Landeshauptstadt mit den wesentlichen Abteilungen im Hause abgestimmt worden. Die Möglichkeiten zur technischen, organisatorischen und kaufmännischen Umsetzung der Ziele der einzelnen Projektmeilensteine wären mit den Projektverantwortlichen erarbeitet und freigegeben worden.*

*Bereits verwendete IT-Systeme der Landeshauptstadt wären nach intensiver Überprüfung durch die Abteilung Facility Management für die notwendigen Anforderungen nicht sinnvoll einsetzbar gewesen. Die Anbindung an weitere Applikationen wäre geplant. Auswertungsmöglichkeiten wären im System für die Erledigung unterschiedlichster Aufgaben vorhanden.*

- 7.4 Der LRH sah die Bemühungen der Landeshauptstadt bei der Implementierung des IT-Systems positiv, er wies jedoch darauf hin, dass die notwendigen Schnittstellen zu anderen Applikationen sowie die Nutzung der im IT-System vorhandenen Auswertungsmöglichkeiten erst in der letzten Implementierungsphase vorgesehen waren. Der LRH empfahl daher, die Umsetzung zu forcieren, da Schnittstellen die

## Organisation



Datenpflege vereinfachen und Auswertungen oder Berichte die Steuerung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verbessern würden.

## Landeshauptstadt Klagenfurt Immobilien KG

- 8.1 Die Landeshauptstadt Klagenfurt gründete die Landeshauptstadt Klagenfurt Immobilien KG (Immobilien KG) am 8. Juni 2005 für den Erwerb, die Verbauung und die Verwaltung von für die Landeshauptstadt wichtigen Immobilien. Die Landeshauptstadt Klagenfurt war unbeschränkt haftender Gesellschafter der Immobilien KG. Ein Bediensteter der Landeshauptstadt war mit 100 Euro Kommanditist. Zum Zeitpunkt der Überprüfung war dieser Bedienstete vom Dienst freigestellt. Die Immobilien KG diente dem Zweck der Vermietung von Objekten. Der Geschäftszweig laut Firmenbuch lautete mit Stand Juli 2023 „Erwerb, Verwertung und Veräußerung von Immobilien und Mobilien“.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bilanzzahlen der Immobilien KG von 2017 bis 2022:

Tabelle 2: Übersicht Bilanzen Immobilien KG

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Aktiva</b>	41.523.156,21	40.258.791,50	39.498.478,56	38.518.833,81	36.678.473,97	18.600.664,98
Anlagevermögen	39.492.706,28	38.221.458,28	37.026.263,76	36.023.563,60	34.973.529,28	16874622,78
Sachanlagen	39.492.706,28	38.221.458,28	37.026.263,76	36.023.563,60	34.973.529,28	16.874.622,78
Umlaufvermögen	2.030.449,93	2.037.333,22	2.472.214,80	2.495.270,21	1.704.944,69	1.726.042,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	17.718,06	24,65	636.974,38	574.756,29	18.971,13	109.837,56
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	2.012.731,87	2.037.308,57	1.835.240,42	1.920.513,92	1.685.973,56	1.616.204,64
<b>Passiva</b>	41.523.156,21	40.258.791,50	39.498.478,56	38.518.833,81	36.678.473,97	18.600.664,98
Eigenkapital	-8.038.169,32	-8.883.142,77	-9.793.336,30	-10.641.699,60	-11.327.079,13	-7.658.620,83
eingefordertes Komplementärkapital	-6.973.458,37	-8.038.169,32	-8.883.142,77	-9.793.336,30	-10.641.699,60	-3.743.537,45
den Gesellschaftern zuzurechnende Verluste	-1.064.710,95	-844.973,45	-910.193,53	-848.363,30	-685.379,53	-3.915.083,38
Rückstellungen	11.200,00	10.400,00	10.400,00	10.400,00	10.400,00	5.200,00
Verbindlichkeiten	49.550.125,53	49.131.534,27	49.281.414,86	49.150.133,41	47.995.153,10	26.254.085,81

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Jahresabschlüsse der Immobilien KG

Die Immobilien KG finanzierte sich durch Mieteinnahmen und Gesellschafterzuschüsse der Landeshauptstadt. Die Mieterlöse und Erlöse aus den Betriebskosten der Immobilien KG betragen für den Zeitraum 2017 bis 2022 in Summe

4,76 Mio. Euro und kamen ebenfalls von der Landeshauptstadt Klagenfurt, die die Objekte im Eigentum der Immobilien KG anmietete.

Im Überprüfungszeitraum fielen Aufwendungen vor allem für die Abschreibung der Sachanlagen an. Außerdem fielen weitere Aufwendungen wie beispielsweise für Instandhaltung, Müllabfuhr- und Kanalgebühren, Strom, Miete- und Pachtaufwand, Versicherung, Steuerberatungskosten und Bankspesen an.

Die folgende Tabelle zeigt die Liegenschaften und darauf befindlichen Objekte, die zum Stand Dezember 2023 im Eigentum der Immobilien KG standen:

Tabelle 3: Liegenschaften der Immobilien KG

KG	EZ	Ausmaß in m <sup>2</sup>	Objektbeschreibung
72195	2071	2.800	Mittelschule 2 Waidmannsdorf
72172	49	54.662	Stadtgartenamt
72127	30216	4.592	Amtsgebäude Domplatz 2. Obergeschoss (Grundstücksanteil)
72127	80990	10.681	Berufsfeuerwehr
72198	2239	17.252	Volksschule Welzenegg
72172	811	21.727	Ersatzstadion Fischl
72116	925	2.973	Mittelschule Wölfnitz
72195	2076	7.168	Sonderschule Waidmannsdorf

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis des Grundbuchs und der Daten der Landeshauptstadt

Diese Grundstücke brachte die Landeshauptstadt in den Jahren 2005, 2006, 2007, 2008 und 2011 unentgeltlich in die Immobilien KG ein. Zudem erwarb diese im Dezember 2016 75 m<sup>2</sup> des Nachbargrundstücks zum Grundstück KG 72127 EZ 80990 und verleibte diese dem Grundstück ein, da es im Zuge der Erstellung von Einfriedungen zu einer Verschiebung der Grenzen gekommen war. Von 2017 bis 2022 hatte die Immobilien KG laut Auskunft keine weiteren Grundstücke in ihrem Eigentum.

Mit dem Grundsatzbeschluss vom 30. Dezember 2021 beschloss der Gemeinderat, dass die der Immobilien KG übertragenen Aufgaben stufenweise und beginnend ab 1. Jänner 2022 zurück an die Landeshauptstadt Klagenfurt übertragen werden sollten. In diesem Zusammenhang sah der Beschluss weiters vor, dass das betroffene Liegenschaftsvermögen ebenfalls rückübertragen werden sollte. Die Rückführung sollte unentgeltlich und in Tranchen erfolgen. Im März 2022 beschloss der

Gemeinderat schließlich die Rückführung der ersten vier Liegenschaften. Von der ersten Tranche waren das Stadtgartenamt, das Ersatzstadion Fischl, die Mittelschule 2 Waidmannsdorf und die Sonderschule Waidmannsdorf umfasst. Zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH waren diese vier Liegenschaften laut Grundbuch jedoch nach wie vor im Eigentum der Immobilien KG. Die Immobilien KG gab jedoch an, dass die Rückübertragung diese vier Liegenschaften an die Landeshauptstadt aus ihrer Sicht bereits erfolgt wäre und die Immobilien KG für die Umsetzung des Gemeinderatsbeschlusses nicht zuständig wäre. Auch die Landeshauptstadt hatte bis zur Überprüfung durch den LRH keine weiteren Schritte zur grundbücherlichen Durchführung der Rückübertragung gesetzt. Schließlich übermittelte der LRH im Zuge seiner Überprüfung den entsprechenden Gemeinderatsbeschluss an die Abteilung Zivilrecht, die diesen hausintern an die Abteilung Facility Management weiterleitete. Diese hatte laut Auskunft der Abteilung Zivilrecht in Abstimmung mit der Abteilung Rechnungswesen die grundbücherliche Durchführung zu veranlassen.

Laut Auskunft der Immobilien KG wäre die Rückübertragung der übrigen vier Liegenschaften an die Landeshauptstadt Klagenfurt für das Jahr 2031 geplant.

- 8.2 Der LRH kritisierte, dass die Landeshauptstadt einen Bediensteten als Kommanditisten in der Immobilien KG einsetzte. Er empfahl, anstelle von Bediensteten Unternehmen der Landeshauptstadt als Gesellschafter einzusetzen. Weiters kritisierte der LRH, dass die Rückübertragung der ersten vier Grundstücke trotz des Gemeinderatsbeschlusses im März 2022 nicht zeitnah erfolgt und zum Zeitpunkt der Überprüfung noch nicht abgeschlossen war. Er empfahl der Landeshauptstadt, den Prozess der Rückübertragung dieser Grundstücke an die Landeshauptstadt ehestmöglich abzuschließen.

Der LRH sah es zudem kritisch, dass innerhalb der Landeshauptstadt die Zuständigkeiten nicht klar definiert waren und dadurch nicht klar war, wer für die Rückübertragung tatsächlich zuständig war. Der LRH stellte außerdem kritisch fest, dass keine entsprechende Kommunikation innerhalb der Landeshauptstadt Klagenfurt bezüglich der Rückübertragung der vier Grundstücke und der Zuständigkeit in diesem Zusammenhang erfolgte. Der LRH empfahl klarere Definitionen der

Zuständigkeiten innerhalb der Landeshauptstadt sowie eine bessere Kommunikation bei der Erledigung von Gemeinderatsbeschlüssen.

- 8.3 *Der Stellungnahme der Landeshauptstadt war zu entnehmen, dass die notwendigen grundbücherlichen Veranlassungen bereits durchgeführt worden wären.*

### **KVG Klagenfurt Vitalbad GmbH**

- 9.1 Die Landeshauptstadt Klagenfurt erwarb die Portam Bauträger GmbH mit Kauf- und Abtretungsvertrag vom 9. Oktober 2019 zu einem Abtretungspreis von 895.000 Euro. Im April 2020 erfolgte die Umbenennung der Portam Bauträger GmbH in KVG Klagenfurt Vitalbad GmbH (KVG GmbH) und die Änderung des Geschäftsführers. Laut Firmenbuch war der Geschäftszweig der KVG GmbH die Schaffung von Wohnungseigentum, der Erwerb, die Verwaltung, die Veräußerung, die Nutzung sowie die Vermietung und Mietung, die Verpachtung und die Pachtung von Liegenschaften, die Errichtung und der Betrieb von Freizeit-, Wellnessanlagen und Bad und das Bauträgergewerbe.

Zur Bestimmung der Höhe des Abtretungspreises holte die Landeshauptstadt kein Gutachten über den Wert der KVG GmbH ein. Die KVG GmbH hatte zum 31. Dezember 2018 und somit zum Zeitpunkt des letzten Jahresabschlusses vor dem Erwerb durch die Landeshauptstadt ein negatives Eigenkapital von 7.068,99 Euro. Zudem war die KVG GmbH zum Zeitpunkt des Kaufs durch die Landeshauptstadt noch nicht Eigentümerin des später erworbenen Grundstücks. Der Abtretungspreis von 895.000 Euro konnte daher vom LRH nicht nachvollzogen werden.

Im Oktober 2019 tätigte die Landeshauptstadt Klagenfurt einen Gesellschafterzuschuss von 7,25 Mio. Euro an die KVG GmbH. Dieser Zuschuss erfolgte für den Kauf des Grundstücks im Oktober 2019.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bilanzzahlen der KVG GmbH von 2017 bis 2022:

Tabelle 4: Übersicht Bilanzen KVG GmbH

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Aktiva</b>	14.563,67	13.825,80	7.253.030,70	7.244.953,57	7.241.672,83	7.239.090,56
Anlagevermögen	0,00	0,00	7.195.998,04	7.195.998,04	7.195.998,04	7.195.998,04
Sachanlagen	0,00	0,00	7.195.998,04	7.195.998,04	7.195.998,04	7.195.998,04
Umlaufvermögen	14.563,67	13.825,80	57.032,66	48.955,53	45.674,79	43.092,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00	711,20	1.729,21	1.464,65	1.517,28
Kassenbestand, Schecks, Guthaben	14.563,67	13.825,80	56.321,46	47.226,32	44.210,14	41.575,24
<b>Passiva</b>	14.563,67	13.825,80	7.253.030,70	7.244.953,57	7.241.672,83	7.239.090,56
Eigenkapital	14.063,67	-7.068,99	7.249.531,90	7.242.953,57	7.240.172,83	7.237.590,56
eingefordertes Stammkapital	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00	17.500,00
Kapitalrücklagen	0,00	0,00	7.250.000,00	7.250.000,00	7.250.000,00	7.250.000,00
Bilanzverlust	-3.436,33	-24.568,99	-17.968,10	-24.546,43	-27.327,17	-29.909,44
Rückstellungen	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00	1.500,00	1.500,00
Verbindlichkeiten	500,00	20.894,79	1.498,80	0,00	0,00	0,00

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Jahresabschlüsse der KVG GmbH

Die KVG GmbH hatte keine laufenden Erträge. Die KVG GmbH hatte Aufwendungen für Steuerberatung, Rechts- und Beratungsaufwand, Spesen des Geldverkehrs und sonstige Steuern und Abgaben. Zudem entrichtete sie jährlich die Mindestkörperschaftsteuer.

Die KVG GmbH erwarb mit Kaufvertrag vom 22. Oktober 2019 ein Grundstück im Ausmaß von 19.591 m<sup>2</sup> zu einem Kaufpreis von 6,00 Mio. Euro. Ansonsten befanden sich keine weiteren Grundstücke im Eigentum der GmbH. Dieses Grundstück erwarb die KVG GmbH ursprünglich als Standort für das neue Klagenfurter Hallenbad. Die Pläne im Zusammenhang mit diesen änderten sich jedoch in der Zwischenzeit und die Errichtung des Hallenbads war auf einer anderen Liegenschaft geplant. Zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH befand sich das Grundstück nach wie vor im Eigentum der KVG GmbH.

Das Stadtentwicklungskonzept 2020+ sah für das Grundstück eine Standortsicherung für überörtlich bedeutsame Einrichtungen mit dem Schwerpunkt Freizeit/Kultur/Wissenschaft vor. In diesem Areal sollte die „Cyber-City-Lakeside“ als Ergänzung zu dem bestehenden Technologiepark „Lakeside Science & Technology

Park“ (Lakeside Park) entstehen. Die „Cyber-City-Lakeside“ war auf der Liegenschaft der KVG GmbH und der angrenzenden Liegenschaft, die im Eigentum der Landeshauptstadt stand, geplant. Die Ausgestaltung des Projekts war zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH noch in Ausarbeitung. Der Stadtsenat plante mit seinem Beschluss vom 1. Februar 2023, dass die KVG GmbH das Projekt „Cyber-City-Klagenfurt“ umsetzen sollte. Zudem sollte der Lakeside Park zur Begleitung, Beratung und unterstützenden Koordination des Projekts hinzugezogen werden.<sup>3</sup>

- 9.2 Der LRH kritisierte, dass die Landeshauptstadt kein Gutachten zur Kaufpreisfindung der KVG GmbH einholte. Zudem kritisierte der LRH, dass es auch sonst keine schriftlichen Aufzeichnungen über die Festlegung der Höhe des Abtretungspreises gab. Der LRH empfahl, zukünftig beim Kauf von Gesellschaften Gutachten zur Feststellung des tatsächlichen Werts der Gesellschaft einzuholen. Zudem sollte die Kaufpreisfindung nachvollziehbar dokumentiert werden.

Weiters sah der LRH die Errichtung eines zusätzlichen Technologieparks unweit des bestehenden Technologieparks Lakeside Park kritisch. Er empfahl der Landeshauptstadt zu evaluieren, ob die Umsetzung eines zusätzlichen Technologieparks an diesem Standort sinnvoll wäre.

Sofern es zur Umsetzung des Projekts „Cyber-City-Lakeside“ kommen sollte, empfahl der LRH, Doppelgleisigkeiten zu vermeiden und die Lakeside Science & Technology Park GmbH für die Projektumsetzung heranzuziehen. Das Grundstück der KVG GmbH könnte ins Eigentum der Landeshauptstadt übertragen werden und der Lakeside Science & Technology Park GmbH könnten Baurechte für die Errichtung der „Cyber-City-Lakeside“ eingeräumt werden. Zudem sollte in diesem Fall die Löschung der KVG GmbH evaluiert werden.

---

<sup>3</sup> Die Lakeside Science & Technology Park GmbH befand sich zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH zu einem Drittel im Eigentum der Landeshauptstadt Klagenfurt. Die übrigen zwei Drittel der Gesellschaft waren im Eigentum der Kärntner Betriebsansiedlungs- und Beteiligungsgesellschaft m.b.H.

### **UZ Immobilienbesitz GmbH**

- 10.1 Die Landeshauptstadt Klagenfurt gründete die UZ Immobilienbesitz GmbH gemeinsam mit dem Land Kärnten<sup>4</sup> am 22. Februar 2007 für den An- und Verkauf von Immobilien, den Handel mit Waren aller Art und die Verwaltung von Gesellschaftsvermögen. Zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH erfüllte die Gesellschaft laut Auskunft der Landeshauptstadt nach wie vor diesen Zweck. Im Firmenbuch war als Geschäftszweig der GmbH der Handel mit Immobilien angegeben. Seit dem Kauf- und Abtretungsvertrag von März 2020 war nur noch die Landeshauptstadt an der UZ Immobilienbesitz GmbH beteiligt. Die Gesellschaft hatte einen Geschäftsführer und eine Generalversammlung. Einen Aufsichtsrat gab es nicht. Der Gemeinderat der Landeshauptstadt beschloss mit dem Grundsatzbeschluss vom 21. Juli 2021 die Fortführung der UZ Immobilienbesitz GmbH.

---

<sup>4</sup> Durch die Unternehmenszentrum Klagenfurt Gründer- und Innovationspark Besitzgesellschaft m.b.H., die je zu 50% im Eigentum der Landeshauptstadt und des Landes Kärnten war.

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der Bilanzzahlen der UZ Immobilienbesitz GmbH von 2017 bis 2022:

Tabelle 5: Übersicht Bilanzen UZ Immobilienbesitz GmbH

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Aktiva</b>	<b>6.717.156,26</b>	<b>7.332.793,62</b>	<b>7.094.589,65</b>	<b>7.022.477,82</b>	<b>8.969.978,21</b>	<b>2.615.617,44</b>
Anlagevermögen	702.124,15	701.852,46	701.852,46	701.852,46	25.111,00	25.111,00
Sachanlagen	702.124,15	701.852,46	701.852,46	701.852,46	25.111,00	25.111,00
Umlaufvermögen	6.015.032,11	6.630.941,16	6.392.737,19	6.320.625,36	8.944.867,21	2.590.506,44
Vorräte	4.729.603,78	3.483.344,10	3.483.344,10	3.498.560,82	0,00	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	301.473,86	197.992,00	176.776,23	191.571,01	23.795,52	201.816,90
Kassenbestand, Schecks, Guthaben bei Kreditinstituten	983.954,47	2.949.605,06	2.732.616,86	2.630.493,53	8.921.071,69	2.388.689,54
<b>Passiva</b>	<b>6.717.156,26</b>	<b>7.332.793,62</b>	<b>7.094.589,65</b>	<b>7.022.477,82</b>	<b>8.969.978,21</b>	<b>2.615.617,44</b>
Eigenkapital	1.038.213,49	1.604.292,03	1.528.947,50	1.430.395,50	2.754.860,73	2.608.540,37
eingefordertes Stammkapital	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00	35.000,00
Kapitalrücklagen	826.558,41	826.558,41	826.558,41	826.558,41	826.558,41	826.558,41
Bilanzgewinn	176.655,08	742.733,62	667.389,09	568.837,09	1.893.302,32	1.746.981,96
Rückstellungen	2.600,00	142.792,00	2.600,00	2.600,00	641.317,76	2.700,00
Verbindlichkeiten	5.676.342,77	5.585.709,59	5.563.042,15	5.589.482,32	5.573.799,72	4.377,07

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Jahresabschlüsse der UZ Immobilienbesitz GmbH

Die UZ Immobilienbesitz GmbH erzielte Einkünfte aus der Veräußerung von Grundstücken und finanzierte sich dadurch selbst. Die UZ Immobilienbesitz GmbH veräußerte seit dem Jahr 2016 Gewerbegrundstücke im Osten von Klagenfurt an der Gemeindegrenze zu Ebenthal zu einem Verkaufspreis von 60 Euro pro Quadratmeter.

Die UZ Immobilienbesitz GmbH war zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH Eigentümerin von mehreren Liegenschaften. Dabei handelte es sich um Wald, landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen (Aufschließung für das Gewerbegebiet) im Ausmaß von insgesamt 49.234 m<sup>2</sup>. Die UZ Immobilienbesitz GmbH wies jedoch lediglich 25.111 m<sup>2</sup> in ihrem Anlagenverzeichnis 2021 aus. Da es sich bei diesen Grundstücken hauptsächlich um unter Naturschutz stehende Waldflächen handelte und diese somit nur schwer veräußerbar wären, schrieb die UZ Immobilienbesitz GmbH diese im Jahr 2021 auf einen Euro je Quadratmeter ab. Die übrigen Straßenflächen bzw. landwirtschaftlichen Nutzflächen, die laut Grundbuch im Eigentum der UZ Immobilienbesitz GmbH standen, waren nicht im Anlagenverzeichnis und auch nicht im Umlaufvermögen erfasst. Bei diesen Flächen würde es sich laut

Auskunft der Geschäftsführer um Ersatzflächen bzw. Aufforstungsflächen handeln, die keinen materiellen Wert darstellen würden. Zudem würden diese Flächen gemeinsam mit den Straßen in das öffentliche Gut abgetreten werden.

Da die UZ Immobilienbesitz GmbH mit Grundstücken handelte, hielt sie einen Teil der zur Veräußerung gedachten Grundstücke im Umlaufvermögen. Aus diesem Grund befanden sich von 2017 bis 2020 zwischen rund 5,00 Mio. Euro und 3,48 Mio. Euro an Grundstücken im Umlaufvermögen. Zum 31. Dezember 2021 waren keine Grundstücke mehr im Umlaufvermögen, da diese bis dahin veräußert worden waren.

10.2 Der LRH kritisierte, dass die UZ Immobilienbesitz GmbH nicht alle Grundstücke des Anlagevermögens im Anlagenverzeichnis auswies, die im wirtschaftlichen Eigentum der GmbH standen. Der LRH empfahl, auf die Vollständigkeit des Anlagenverzeichnisses und damit der Richtigkeit des Jahresabschlusses zu achten.

10.3 *Die Landeshauptstadt stimmte in ihrer Stellungnahme zu, dass die UZ Immobilienbesitz GmbH Eigentümerin von mehreren Liegenschaften in der Größenordnung von insgesamt 49.234 m<sup>2</sup> gewesen wäre. Weiters wäre es auch richtig, dass die UZ Immobilienbesitz GmbH 25.111 m<sup>2</sup> im Anlagenverzeichnis des Jahres 2021 ausgewiesen hätte. Diese Flächen wären deswegen im Anlagevermögen bilanziert worden, weil sie aufgrund naturschutzrechtlicher Auflagen bzw. Waldflächen nicht für den Verkauf geeignet gewesen wären.*

*Die Gewerbeflächen, die zum Verkauf erschlossen werden, wären im Umlaufvermögen ausgewiesen. Nach Ansicht der Landeshauptstadt wäre dies bilanziell so darzustellen, da diese Flächen zum Verkauf vorgesehen wären. Die Kosten der Erschließung der Straße wären ebenfalls im Umlaufvermögen aktiviert worden, da diese auch Herstellungskosten darstellen würden, die notwendig wären, um die Grundstücke zu verkaufen. Die Baureifmachung für diese Grundstücke hätte die UZ Immobilienbesitz GmbH übernommen.*

*Weiters teilte die Landeshauptstadt mit, dass die Grundstücksflächen an der Bahntrasse mittlerweile unter dem Anlagevermögen mit einem Erinnerungseuro im Anlagevermögen aktiviert worden wären.*

- 10.4 Der LRH erachtete es als positiv, dass die Landeshauptstadt mittlerweile die bisher nicht im Anlagenverzeichnis erfassten Grundstücksflächen an der Bahntrasse, die für sie keinen materiellen Wert darstellten, mit einem Erinnerungseuro im Anlagevermögen aktivierte. Der LRH wies jedoch darauf hin, dass auch die Straßenflächen nicht im Anlagenverzeichnis erfasst waren. Diese sollten nach Auskunft der UZ Immobilienbesitz GmbH an das öffentliche Gut der Landeshauptstadt abgetreten werden. Da dies bisher nicht erfolgte, empfahl der LRH die Straßenflächen entweder im Anlagevermögen zu erfassen oder, wie geplant, an das öffentliche Gut abzutreten.

### **Immobilien Verwaltung Klagenfurt GmbH**

- 11 Die Landeshauptstadt gründete die Immobilien Verwaltung Klagenfurt GmbH am 7. Dezember 2005 für die Verwaltung, Planung, Projektierung und die Errichtung von für die Landeshauptstadt bzw. für die Gemeindebürger wichtige Immobilien. Der Geschäftszweig der GmbH war laut Firmenbuch die Verwertung und Verwaltung von Immobilien und Mobilien. Zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH war die Immobilien Verwaltung Klagenfurt GmbH für die Verpachtung zweier Liegenschaften zuständig sowie für die Immobilienverwaltung des Eigenbetriebs Klagenfurt Wohnen. Der Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen war Prüfgegenstand einer gesonderten Überprüfung des LRH.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Bericht des Kärntner Landesrechnungshof aus dem Jahr 2024, LRH-BERICHT-2/2024: Klagenfurt Wohnen

## Strategien und Ziele

### Allgemeines

- 12.1 Zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH gab es keine speziell für die Abteilung Facility Management bzw. das Immobilienmanagement gefassten und schriftlich festgelegten Ziele und Strategien. Somit konnten dem LRH weder Strategien noch Ziele betreffend das Immobilienmanagement übermittelt werden. Es gäbe nach Angaben der Abteilung Facility Management jedoch den mündlichen Auftrag der Stadtregierung, Vermögen zu erhalten und zu sichern. Außerdem sollten Gewerbegrundstücke großflächig zugekauft werden, damit diese für Betriebsansiedelungen zu attraktiven Preisen weiterveräußert werden konnten.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 28. Oktober 2015 zum Reformplan Klagenfurt 2020 definierte die Landeshauptstadt auch einige Ziele, die das Immobilienmanagement betrafen. So war ein Ziel die Errichtung der Abteilung Facility Management, die mit 1. Jänner 2017 erfolgte. Weiters beinhaltete der Reformplan Klagenfurt 2020 als Ziele die Überarbeitung der Schulstandorte sowie die Durchführung einer monetären Bewertung von nicht dringend benötigtem Grundbesitz und Immobilien, die im Eigentum der Landeshauptstadt standen. Die Erhaltung, Auflösung oder Zusammenlegung von Pflichtschulstandorten plante die Schulabteilung der Landeshauptstadt in Abstimmung mit dem Land im Rahmen des Schulstandortkonzepts. Dadurch erforderliche bauliche Maßnahmen setzte die Abteilung Facility Management um. Die im Reformplan vorgesehene monetäre Bewertung von nicht dringend benötigtem Grundbesitz und Immobilien hatte die Abteilung Facility Management bisher noch nicht durchgeführt.

Im November 2017 beschloss der Gemeinderat der Landeshauptstadt im Zusammenhang mit dem Reformplan Klagenfurt 2020 eine Evaluierung der städtischen Immobilien. Die gesamte Gebäudeinfrastruktur und das Grundeigentum sollte durch die Abteilung Facility Management auf die Notwendigkeit ihres Weiterbestands überprüft werden. Auf dieser Basis sollte ein Reinvestitionsplan erstellt werden. Die Evaluierung sollte die neue Abteilung Facility Management unter Einbeziehung der nutzenden Abteilungen vornehmen und dem Stadtsenat bis Juli 2018 das Ergebnis zur Kenntnis bringen. Die Abteilung Facility Management teilte dem LRH auf Anfrage mit,

dass sie diesen Beschluss des Stadtsenats nie erhalten hätte, weshalb sie diese Bewertung nie vorgenommen hat und auch kein diesbezüglicher Bericht vorliegt.

- 12.2 Der LRH sah es kritisch, dass in der Landeshauptstadt Klagenfurt schriftlich festgelegte Ziele und Strategien für das Immobilienmanagement bzw. die Abteilung Facility Management fehlten. Der LRH empfahl, Strategien und Ziele für das Immobilienmanagement festzulegen und darauf aufbauend regelmäßige Evaluierungen der Zielerreichung durchzuführen. Zudem empfahl der LRH, dass klare Zuständigkeiten für die Umsetzung von Zielen und Maßnahmen sowie deren Evaluierung definiert werden sollten. Es sollten auch Kennzahlen für die Bewertung und Evaluierung festgelegt werden.

Der LRH kritisierte weiters, dass die Abteilung Facility Management den Beschluss des Gemeinderats, die Gebäudeinfrastruktur und das Grundeigentum hinsichtlich der Notwendigkeit des Weiterbestands zu evaluieren und nach fachlichen Kriterien einen Reinvestitionsplan zu erstellen, nicht umsetzte. Der LRH bemängelte in diesem Zuge auch, dass der Stadtsenat das bis Juli 2018 vorzulegende Evaluationsergebnis von der Abteilung Facility Management nicht einforderte.

Der LRH empfahl, Beschlüsse des Gemeinderats oder des Stadtsenats mit konkreten Aufträgen an einzelne Abteilungen diesen auch nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Darüber hinaus sollten zur Vorlage an den Stadtsenat beschlossene Unterlagen von diesem nach Ablauf des Vorlagetermins aktiv eingefordert werden. Der LRH empfahl weiters, dass die Abteilung Facility Management, wie schon 2017 beschlossen, das gesamte städtische Grundeigentum auf die Notwendigkeit des Weiterbestands als städtisches Eigentum evaluieren und auf dieser Basis eine ganzheitliche Immobilienstrategie erstellen sollte.

- 12.3 *Der Stellungnahme der Landeshauptstadt war zu entnehmen, dass die Strategien und Ziele durch die politischen Gremien, federführend durch den zuständigen Liegenschaftsreferenten, vorgegeben würden. Die Ziele wären vermögenserhaltend und, wenn möglich, vermögensaufbauend zu agieren. Mögliche Liegenschafts- bzw. Immobilienverwertungen wären laufend kommuniziert worden und würden auch weiters laufend kommuniziert werden. In Folge wären auch entsprechende An- und*

*Verkäufe realisiert worden. Eine Evaluierung der städtischen Immobilien würde laufend in Abstimmung mit den Nutzern erfolgen.*

- 12.4 Der LRH wies darauf hin, dass die Abteilung Facility Management ihre Strategien und Ziele schriftlich festhalten sollte, um darauf aufbauend regelmäßig eine Evaluierung der Zielerreichung durchführen zu können. Weiters kritisierte der LRH erneut, dass die Abteilung Facility Management die vom Stadtsenat geforderte Evaluierung des gesamten städtischen Grundeigentums in Hinblick auf den notwendigen Fortbestand der Immobilien nicht umsetzte. Dies stellte die Basis für eine ganzheitliche Immobilienstrategie dar.

### Smart-City-Strategie

13.1 Im Jahr 2018 beschloss die Landeshauptstadt Klagenfurt die Smart-City-Strategie. Dahinter stand die Idee eines emissionsneutralen, energieeffizienten und ressourcenschonenden Lebensraums mit einer hohen urbanen Lebensqualität und verantwortungsbewussten Bürgern.

In der Smart-City-Strategie definierte die Landeshauptstadt unter anderem Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Facility Management standen. Dazu zählten beispielsweise die folgenden Maßnahmen:

- Strategische Ausrichtung des Facility Managements der Landeshauptstadt Klagenfurt (Energiekonzept, Gebäudetechnik, bauliche Maßnahmen, Vernetzung)
- Facility Management NEU (FM-Informationssystem)
- Facility Management – Digitale Datenerfassung (BIM)
- Energetische Optimierung des städtischen Gebäudeparks

Die Abteilung Facility Management arbeitete zwar bereits an der Umsetzung einiger dieser Maßnahmen, wie etwa der digitalen Datenerfassung, konnte allerdings auf Rückfrage des LRH keine Auskunft zu den einzelnen Punkten in der Smart-City-Strategie geben, da die Abteilung dafür nicht zuständig wäre. Die regelmäßige Evaluierung der Umsetzung der Maßnahmen würde durch die Abteilung Klima- und Umweltschutz erfolgen.

13.2 Der LRH kritisierte, dass die Abteilung Facility Management die Umsetzung der Maßnahmen der Smart-City-Strategie, die sie direkt betrafen, nicht in ihrem Zuständigkeitsbereich sah. Der LRH empfahl, die Verantwortlichkeiten für die Umsetzung der Maßnahmen der Smart-City-Strategie klar zu regeln und die Umsetzung der Maßnahmen weiter zu forcieren, um die gesetzten Ziele möglichst rasch zu erreichen.

13.3 *Die Landeshauptstadt teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Abteilung Facility Management sich aufgrund fehlender personeller Kapazitäten nur partiell imstande sähe, die Smart-City-Strategie umzusetzen.*

- 13.4 Der LRH wies kritisch darauf hin, dass die Zielsetzungen der Smart-City-Strategie zum Teil zu den Kernaufgaben der Abteilung Facility Management zählten, wie beispielsweise die Erstellung eines Energiekonzepts oder die strategische Ausrichtung von baulichen Maßnahmen und Gebäudetechnik.

### Analyse zur Budgetoptimierung

14 Auf Basis einer Analyse von Optimierungspotenzialen durch ein externes Beratungsunternehmen beschloss der Stadtsenat am 10. Oktober 2022 die Evaluierung der zur Umsetzung vorgeschlagenen Maßnahmen. Dabei betrafen die sieben im Folgenden aufgelisteten Maßnahmen die Abteilung Facility Management:

- Verrechnung von Gebühren für die Nutzung der öffentlichen WC-Anlagen ausweiten
- nicht mehr adäquate Gemeindezentren schließen und verwerten
- das Musilmuseum umstrukturieren
- Entgelte für Schrebergärten sukzessive erhöhen
- Ausgliederung von Leistungen an externe Unternehmen und Optimierung des Reinigungsdienstes
- Amtsgebäude unter dem Aspekt zukünftiger Entwicklungen reduzieren
- nicht absolut nötige Immobilien und Grundstücke veräußern

Die Abteilung Facility Management teilte dazu mit, dass sie für den Umbau der WC-Anlagen auf Münzautomaten eine Kostenschätzung vorgenommen hätte. Der Umbau wäre derzeit nicht rentabel. Die Landeshauptstadt hätte sich hinsichtlich der Gemeindezentren grundsätzlich für das Beibehalten aller aktuell bestehenden entschieden und eine Umstrukturierung des Musilmuseums wäre derzeit nicht finanzierbar. Die Erhöhung der Entgelte für die Schrebergärten erfolgte sukzessive bei Neuvergabe. Bei den Reinigungskräften gab es seit etwa zehn Jahren schon kaum mehr Nachbesetzungen von Pensionierungen. Diese Leistungen würden sukzessive ausgelagert. Die Möglichkeit der Reduktion der Amtsgebäude und die Veräußerung der nicht mehr benötigten Immobilien und Grundstücke standen in direktem Zusammenhang mit der noch umzusetzenden Sanierung des Amtsgebäudes Domplatz.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> siehe TZ 31

## Liegenschaften

### Liegenschaftsbestand

- 15 Die Landeshauptstadt hatte gemäß Grundbuch Liegenschaften im Ausmaß von rund 1.789 Hektar direkt in ihrem Eigentum.<sup>7</sup> Die Landeshauptstadt unterschied dabei zwischen privatem und öffentlichem Gut sowie den Liegenschaften des Eigenbetriebs Klagenfurt Wohnen. Das öffentliche Gut umfasste dabei im Wesentlichen die Liegenschaften der Straßen, Wege und Plätze. Zum privaten Gut der Landeshauptstadt zählten bebaute Liegenschaften wie die der Büro- und Amtsgebäude, Schulen, Kindergärten und Horte oder Feuerwehren. Weiters umfasste das private Gut die Liegenschaften von Sport- und Freizeitanlagen, Waldgrundstücke oder landwirtschaftliche Flächen. Die Liegenschaften des Eigenbetriebs Klagenfurt Wohnen waren im Wesentlichen Gemeindewohnbauten, aber auch einige Gewerbeimmobilien und Geschäftsräumlichkeiten. Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über diese Liegenschaften:

Tabelle 6: Grundeigentum der Landeshauptstadt

Eigentümer	Anzahl Grundstücke	Fläche in m <sup>2</sup>
Landeshauptstadt Klagenfurt - privates Gut	961	12.236.219
Landeshauptstadt Klagenfurt - öffentliches Gut	2.564	5.459.777
Landeshauptstadt Klagenfurt - Klagenfurt Wohnen	176	189.104
Gesamt	3.701	17.885.100

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis des Grundbuchs und der Unterlagen der Landeshauptstadt

Die größte Anzahl an Flächen war mit 2.564 Grundstücken dem öffentlichen Gut zuzuordnen, diese hatten eine Fläche von insgesamt rund 546 Hektar. Der flächenmäßig überwiegende Teil entfiel auf das private Gut. Dies waren 961 Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt rund 1.224 Hektar. Auf den Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen entfielen 176 Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt rund 19 Hektar.

<sup>7</sup> Stand Juli 2023

Der Großteil der Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von 1.293 Hektar lag im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt. Außerhalb des Gemeindegebiets besaß die Landeshauptstadt in folgenden Katastralgemeinden Liegenschaften:

Tabelle 7: Liegenschaften außerhalb des Gemeindegebiets

Katastralgemeinde	Bezeichnung Katastralgemeinde	Fläche in m <sup>2</sup>
72019	Windisch Bleiberg	608
72105	Ebenthal	11.895
72124	Kading	99.506
72125	Karnburg	136.137
72158	Reifnitz	95.840
75311	Maria Elend	4.610.320
Summe Flächen		4.954.306

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis des Grundbuchs und der Unterlagen der Landeshauptstadt

Der Großteil der Flächen außerhalb des Gemeindegebiets befand sich in der Katastralgemeinde Maria Elend. Dies waren die sogenannten Karawanken-Grundstücke, an denen die Stadtwerke Klagenfurt AG seit ihrer Ausgliederung im Jahr 2000 das Fruchtgenussrecht hatte. Es handelte sich dabei im Wesentlichen um Waldgrundstücke, Alpe oder Fels- und Geröllflächen. Durch das Fruchtgenussrecht hatte die Stadtwerke Klagenfurt AG das Recht, die auf diesen Liegenschaften befindlichen Wasservorkommen zu gewinnen, zu übertragen, zu verteilen und damit zu handeln. Die übrigen Flächen außerhalb des Gemeindegebiets von Klagenfurt waren fast durchwegs Wälder oder landwirtschaftliche Flächen. Die Liegenschaft in der Katastralgemeinde Windisch Bleiberg war bebaut und wurde von der Sportgemeinschaft der Bediensteten der Landeshauptstadt genutzt.

Weiters hatte die Landeshauptstadt vier Unternehmen in ihrem Alleineigentum, die Liegenschaften in ihrem Eigentum hatten und diese verwalteten. In der folgenden Tabelle sind die Liegenschaften dieser vier Unternehmen zusammengefasst:

Tabelle 8: Grundeigentum in Unternehmen

Eigentümer	Anzahl Grundstücke	Fläche in Quadratmeter
Landeshauptstadt Klagenfurt Immobilien KG	12	121.855
Immobilienverwaltung Klagenfurt GmbH	2	1.615
UZ Immobilienbesitz GmbH	14	49.234
KVG Klagenfurt Vitalbad GmbH	1	19.591
Gesamt	29	192.295

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis des Grundbuchs und der Unterlagen der Landeshauptstadt

Im Eigentum dieser vier Gesellschaften befanden sich 29 Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt rund 19 Hektar. Unter Einbeziehung der vier Unternehmen ergaben sich 3.730 Liegenschaften mit einem Flächenausmaß von rund 1.808 Hektar.

Die Liegenschaften der Beteiligungen der Landeshauptstadt im Bereich Infrastruktur und Wirtschaft<sup>8</sup> bezog der LRH in seine Überprüfung nicht mit ein, da diese keine Berührungspunkte mit der Immobilienverwaltung der Landeshauptstadt hatten.

## Erfassung des Liegenschaftsbestands

### Systeme zur Liegenschaftserfassung

- 16.1 Den Liegenschaftsbestand der Landeshauptstadt erfassten die drei Abteilungen „Facility Management“, „Rechnungswesen“ sowie „Vermessung und Geoinformation“, der Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen und die Unternehmen im Eigentum der Landeshauptstadt mit verschiedenen IT-Systemen. Alle drei Abteilungen sowie der Eigenbetrieb und die Unternehmungen erfassten die Daten getrennt voneinander. Digitale Schnittstellen zwischen den einzelnen IT-Systemen fehlten, wodurch auch die Basisdaten zu Grundstücken (Katastralgemeinde, Einlagezahl, Grundstücksnummer) von jeder Stelle zu erfassen waren.

<sup>8</sup> Stadtwerke Klagenfurt GmbH und deren Tochterunternehmen, Klagenfurter Messe Betriebsgesellschaft m.b.H.

Die Abteilung Vermessung und Geoinformation führte ein geografisches Informationssystem, das auch die Liegenschaften im Eigentum der Landeshauptstadt und ihrer Beteiligungen im Gemeindegebiet der Landeshauptstadt umfasste. Die Abteilung Facility Management nutzte eine webbasierte Softwareanwendung für das Liegenschafts- und Objektmanagement. Die Abteilung Rechnungswesen führte das Anlagenverzeichnis der Landeshauptstadt, das die als privat bezeichneten Liegenschaften und jene des öffentlichen Guts enthielt, in der Buchhaltungs- und Finanzsoftware. Der Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen und die Unternehmen, deren Eigentümerin die Landeshauptstadt war, führten ihre Anlagenverzeichnisse, die auch die Liegenschaften und Objekte enthielten, in ihren eigenen IT-Systemen.

16.2 Der LRH kritisierte, dass die drei Abteilungen der Landeshauptstadt die Basisdaten zum Grundeigentum (Katastralgemeinde, Einlagezahl, Grundstücksnummer) getrennt voneinander und somit die gleichen Daten mehrfach erfassten. Der LRH empfahl, die Möglichkeit von digitalen Schnittstellen zwischen den IT-Systemen unter Kosten-Nutzen-Aspekten zu überprüfen und diese gegebenenfalls zu implementieren.

16.3 *Die Landeshauptstadt teilte in ihrer Stellungnahme mit, die Vermögensveränderungen (die jährlichen Zu- und Abgänge von Liegenschaften) anlassbezogen und jährlich durch einen dokumentierten Abgleich zwischen der Vermögensdatenbank, dem geografischen Informationssystem GIS Klagenfurt und dem IT-System zur Immobilienverwaltung durchzuführen. Der Kosten-Nutzen-Aspekt der möglichen Schnittstellen wäre geprüft worden.*

*Nachdem die Vermögensdarstellung in den einzelnen involvierten Abteilungen und deren IT-Systemen zu unterschiedlichen Zeitpunkten erfolgen würde, ergäben mögliche Schnittstellen sowohl datentechnisch als auch wirtschaftlich keine Vorteile für die Landeshauptstadt. Durch die zeitliche Differenz zwischen Ankauf (Verkauf), Darstellung in der Vermögensdatenbank (Zahlungsfluss) und dem rechtlichen Übertrag (Grundbuch) wäre eine technische Schnittstelle nach Ansicht der Landeshauptstadt wirtschaftlich kaum umsetzbar.*

16.4 Der LRH stellte im Zuge seiner Überprüfung fest, dass die Liegenschaftsdaten in den unterschiedlichen Systemen doch wesentlich voneinander abwichen und empfahl,

sofern eine technische Schnittstelle tatsächlich wirtschaftlich nicht umsetzbar wäre, den Abgleich der Liegenschaftsdaten regelmäßig durchzuführen, zu dokumentieren und allfällige Abweichungen zu hinterfragen und gegebenenfalls zu korrigieren.

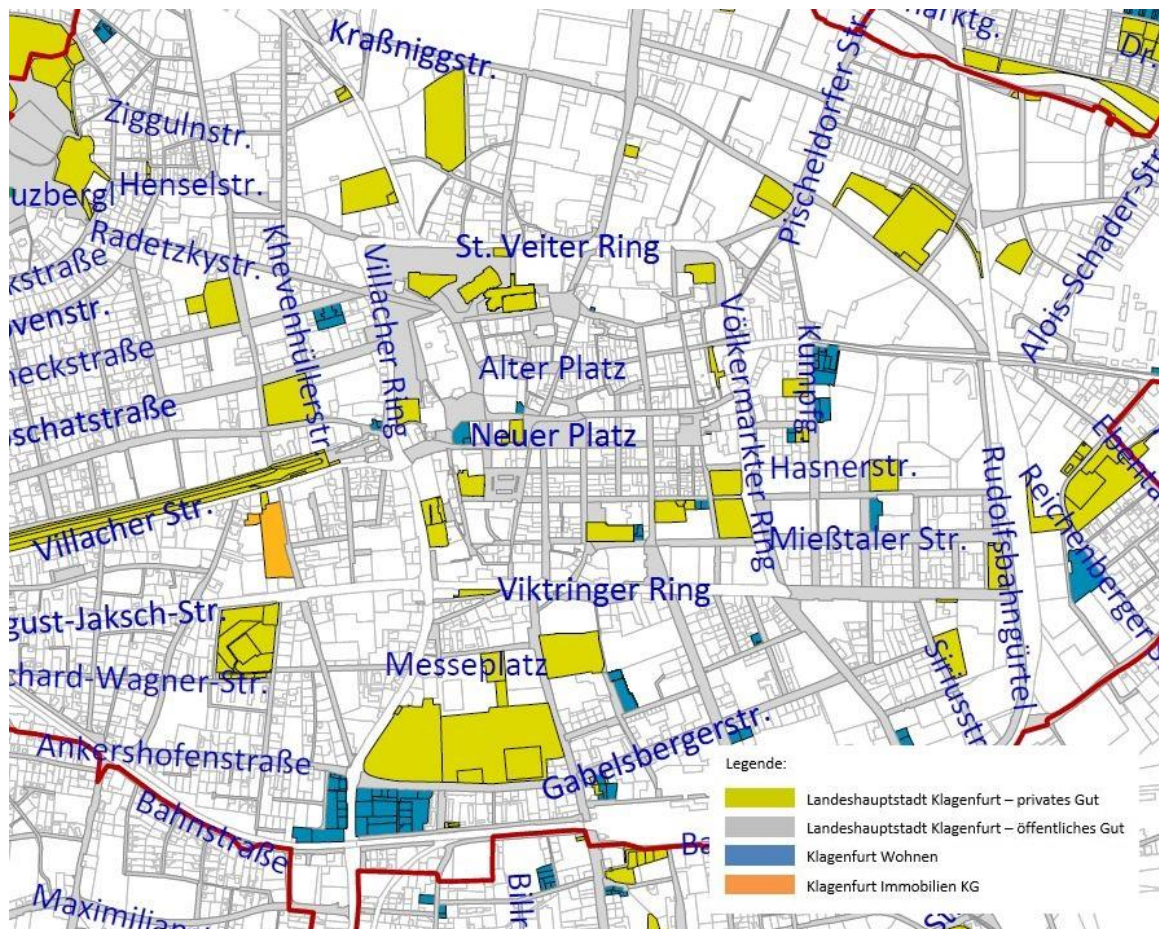
Der LRH wies darauf hin, dass die Erfassung der Grundstücke im Anlagenverzeichnis nicht vom Zahlungsfluss abhing.

### Abteilung Vermessung und Geoinformation

- 17 Das geografische Informationssystem GIS Klagenfurt, das die Abteilung Vermessung und Geoinformation betreute, stellte die Landeshauptstadt der Öffentlichkeit auf ihrer Website zur Verfügung. Dort waren neben einer Stadtkarte auch Informationen zu Widmung, Bebauungsplan oder Stadtentwicklungskonzept oder zur Parkraumbewirtschaftung abrufbar. Ein Radwegeplan, der Schall-Immissionskataster oder das Grundwassermodell standen ebenso zur Verfügung. Zu den Grundstücken waren im geografischen Informationssystem auch die Grundstücksnummer, die Katastralgemeinde, die Einlagezahl und die Fläche sowie der Eigentümer erfasst, sodass diese Daten mit den Daten des Grundbuchs verglichen werden konnten. Liegenschaften außerhalb des Stadtgebiets waren im geografischen Informationssystem nicht enthalten. Liegenschaften, die im Eigentum der Landeshauptstadt sowie ihrer Betriebe und Gesellschaften standen und in ihrem Gemeindegebiet lagen, konnten auch grafisch dargestellt werden.

Die folgende Abbildung zeigt einen Ausschnitt aus der Übersicht über die Liegenschaften der Landeshauptstadt:

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Übersicht über die Landeshauptstadt



Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Unterlagen der Landeshauptstadt

Die Unterscheidung zwischen privatem und öffentlichem Gut der Landeshauptstadt, dem Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen und den Gesellschaften der Landeshauptstadt erfolgte durch farbliche Kennzeichnung. Die roten Linien zeigten die Grenzen der Katastralgemeinden.

### Abteilung Facility Management

- 18.1 Die Abteilung Facility Management erfasste und verwaltete in ihrem IT-System im Wesentlichen das private Gut der Landeshauptstadt. Zudem erfasste die Abteilung auch Liegenschaften im Eigentum Dritter, an denen die Stadt Rechte hielt bzw. die die Abteilung Facility Management verwaltete oder betreute. Nach Angabe der Abteilung

Facility Management waren im Zuge der Ersterfassung auch Liegenschaften, die beispielsweise dem öffentlichen Gut oder dem Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen zuzurechnen waren, im System aufgenommen worden. Diese Daten waren jedoch seither nicht mehr gepflegt oder aktualisiert worden. Da das Einpflegen der Daten zu den von der Abteilung Facility Management verwalteten Liegenschaften noch nicht abgeschlossen war, fehlten zum Teil Angaben wie beispielsweise Adresse, Liegenschaftsgröße, Nutzungsart oder Einlagezahl. Teilweise waren Daten falschen Feldern zugeordnet oder doppelt eingepflegt. Die Liegenschaftsflächen waren beispielsweise sowohl im Feld „Fläche“ als auch im Feld „Summe Bestandseinheiten“ eingepflegt. Die Einlagezahl konnte zwar in einem Datenfeld eingetragen werden, dieses Feld fand sich jedoch nicht in den exportierbaren Datenlisten zu den Liegenschaften. Ein Abgleich von aus dem IT-System der Abteilung Facility Management generierten Grundstücks- oder Objektlisten mit dem Grundbuch war somit nicht möglich, da die Einlagezahlen zu den Liegenschaften fehlten.

Während der Überprüfung des LRH begann die Abteilung Facility Management die fehlenden oder falschen Einlagezahlen im IT-System zu ergänzen bzw. zu korrigieren und die fehlenden Daten zu den Liegenschaften zu vervollständigen.

- 18.2 Der LRH bemängelte die Qualität der bisher im IT-System erfassten Liegenschaftsdaten. Er sah kritisch, dass die Einlagezahlen in exportierbaren Excellisten nicht aufschienen, wodurch ein direkter Abgleich mit den Daten des Grundbuchs nicht möglich war. Zur Qualitätssicherung der Daten empfahl der LRH, einen regelmäßigen Abgleich der im IT-System der Abteilung Facility Management erfassten Liegenschaftsdaten mit dem Grundbuch. Um eine eindeutige Zuordnung zu den Grundbuchsdaten zu ermöglichen, sollten die Einlagezahlen bei den Liegenschaftsdaten im IT-System der Abteilung Facility Management korrekt erfasst werden.

Der LRH empfahl weiters, die Daten zu den Liegenschaften im IT-System der Abteilung Facility Management möglichst rasch und vollständig einzupflegen.

- 18.3 *Die Landeshauptstadt teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Abteilung Facility Management in ihrem IT-System zur Immobilienverwaltung das Privatgut der*

*Landeshauptstadt Klagenfurt verwalten würde. Das Erfassen der Liegenschaftsdaten unterläge einem permanenten Veränderungsprozess und da eine unbebaute Liegenschaft keine Adresse besitzt, würde sie auch nicht eingepflegt werden können.*

*Die Vermögensveränderungen (die jährlichen Zu- und Abgänge von Liegenschaften) würden jährlich durch einen dokumentierten Abgleich zwischen der Vermögensdatenbank, dem geografischen Informationssystem GIS Klagenfurt und dem IT-System zur Immobilienverwaltung durchgeführt werden. Das Feld „Summe Bestandseinheiten“ hätte nur einen internen Charakter.*

*Weiters führte die Landeshauptstadt in ihrer Stellungnahme aus, dass eine eindeutige Zuordnung zu den Grundbuchsdaten jedenfalls auch auf Basis von Katastralgemeinde- und Grundstücksnummern möglich wäre. Dies wäre auch bei der Anschaffung des IT-Systems unter den involvierten Abteilungen kommuniziert worden. Dennoch wären auch die Einlagezahlen zusätzlich im IT-System erfasst worden. Alle im IT-System zur Immobilienverwaltung eingearbeiteten Daten wären als Excel-Datei exportierbar.*

- 18.4 Der LRH erachtete es als positiv, dass die Abteilung Facility Management die während der Überprüfung des LRH begonnene Ergänzung und Korrektur der Einlagezahlen zu den Liegenschaften zwischenzeitlich abgeschlossen hatte und nunmehr alle im IT-System eingearbeiteten Daten auch exportierbar wären. Der LRH empfahl jedoch, auch die Erfassung der übrigen Liegenschaftsdaten rasch abzuschließen und dabei insbesondere fehlende oder falsche Angaben zu Adresse, Liegenschaftsgröße oder Nutzungsart zu ergänzen oder zu korrigieren. Der LRH wies darauf hin, dass er im Zuge seiner Überprüfung nicht nur bei unbebauten sondern auch bei einigen bebauten Grundstücken keine Adresse vorfand. Falschen Feldern zugeordnete oder doppelt eingepflegte Daten sollten ebenfalls korrigiert werden, auch wenn es sich nur um Felder mit internem Charakter handelte.

### Abteilung Rechnungswesen

- 19.1 Die Abteilung Rechnungswesen führte im Anlagenverzeichnis die als privates und öffentliches Gut bezeichneten Liegenschaften der Landeshauptstadt und verwendete dafür die Buchhaltungssoftware. Sie übermittelte dem LRH einen Auszug des

Anlagenverzeichnis zur Anlagenklasse „Grund und öffentliches Gut“ mit Stand Februar 2023.

Ein Abgleich des Anlagenverzeichnisses mit dem Grundbuch zeigte, dass fünf Grundstücke im Ausmaß von insgesamt 44.692 m<sup>2</sup> nicht im Anlagenverzeichnis erfasst waren, aber laut Grundbuch im Eigentum der Landeshauptstadt standen.

Die folgende Tabelle zeigt die im Anlagenverzeichnis fehlenden Grundstücke:

Tabelle 9: Fehlende Liegenschaften im Anlagenverzeichnis

Katastral- gemeinde	Grundstücks- nummer	Einlagezahl	Fläche in m <sup>2</sup>	Bezeichnung Liegenschaft
72116	990/1	64	40.755	Wölfnitzbach
72127	.1708 und 261/27	80778	872	Feldkirchner Straße 31
72172	544/28	795	555	Fischlstraße 3
72146	169	11	2.510	Waldfläche in Nagra
Gesamt			44.692	

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Unterlagen der Landeshauptstadt und des Grundbuchs

Jener Teil des Wölfnitzbachs der in der Katastralgemeinde Großponfeld lag, war gemäß Grundbuch im Eigentum der Landeshauptstadt, fehlte jedoch im Anlagenverzeichnis. In allen anderen Katastralgemeinden durch die der Wölfnitzbach floss, waren die betreffenden Liegenschaften im Eigentum der Republik Österreich – öffentliches Wassergut. Die Liegenschaft in der Feldkirchner Straße 31 mit einer Fläche von 872 m<sup>2</sup> und jene in der Fischlstraße 3 mit einer Fläche von 555 m<sup>2</sup> gehörten bis September 2022 zum Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen. Mit Grundbuchsbeschluss vom 11. August 2022 kam es zur Löschung des Zusatzes „Klagenfurt Wohnen“ bei beiden Liegenschaften und einer Berichtigung der Eigentümerbezeichnung auf Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee. Dies war im Anlagenverzeichnis noch nicht berücksichtigt worden. Weiters fehlte im Anlagenverzeichnis ein Waldgrundstück in der Katastralgemeinde Nagra.

Bei 45 Einträgen im übermittelten Auszug des Anlagenverzeichnisses war eine falsche Einlagezahl angeführt. Ein Eintrag war darüber hinaus auch mit einer falschen Katastralgemeinde angeführt. Bei 14 Einträgen fehlte eine Einlagezahl. Ein Eintrag konnte keinem im Grundbuch verzeichneten Grundstück zugeordnet werden.

19.2 Der LRH bemängelte, dass Liegenschaften mit einer Fläche von insgesamt 44.692 m<sup>2</sup> nicht im Anlagenverzeichnis erfasst waren. Bei der Liegenschaft Wölfnitzbach empfahl der LRH zu prüfen, ob dieser Abschnitt möglicherweise wie der übrige Flusslauf ins Eigentum der Republik Österreich als öffentliches Wassergut übergeben werden sollte. Die anderen Liegenschaften sollten rasch ins Anlagenverzeichnis aufgenommen werden. Der LRH kritisierte, dass 60 Einträge im Anlagenverzeichnis fehlerhaft waren und empfahl, die Grundstücksdaten im Anlagenverzeichnis zu überprüfen und wo erforderlich zu korrigieren.

19.3 *Der Stellungnahme der Landeshauptstadt war zu entnehmen, dass die unterschiedlichen Zeitpunkte der Vermögensdarstellung datentechnisch und wirtschaftlich keinen Vorteil für die Landeshauptstadt ergäben. Durch die zeitliche Differenz zwischen Ankauf (Verkauf), Darstellung in der Vermögensdatenbank (Zahlungsfluss) sowie dem rechtlichen Übertrag (Grundbuch) wäre eine technische Schnittstelle wirtschaftlich kaum umsetzbar.*

*Zwei Grundstücke wären irrtümlich gelöscht worden. Diese wären allerdings wieder aktiviert worden. Weiters wären drei Grundstücke laut Stellungnahme der Landeshauptstadt zwischenzeitlich angelegt worden.*

*Die Empfehlung des LRH, die Liegenschaft Wölfnitzbach in das Eigentum der Republik Österreich als öffentliches Wassergut zu übertragen, würde laut Stellungnahme der Landeshauptstadt überprüft werden.*

19.4 Der LRH vermisste eine Stellungnahme der Landeshauptstadt zu den insgesamt 60 fehlerhaften Einträgen im Anlagenverzeichnis, die alle nicht auf die zeitliche Differenz zwischen den einzelnen Schritten der Liegenschaftstransaktion zurückzuführen waren, und wiederholte seine Empfehlung, die Grundstücksdaten im Anlagenverzeichnis zu überprüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

Fremde Liegenschaften im Anlagenverzeichnis

20.1 Im Anlagenverzeichnis der Landeshauptstadt waren auch Grundstücke angeführt, die nicht in ihrem zivilrechtlichen Eigentum sondern laut Grundbuch im Eigentum Dritter standen. Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht über diese Grundstücke:

Tabelle 10: Liegenschaften in Fremdeigentum

Katastral- gemeinde	Grundstücks- nummer	Einlage- zahl	Anlagenverzeichnis		Beschreibung im Anlagenverzeichnis
			Buchwert in Euro	Fläche in m <sup>2</sup>	
72106	116/50		81	0	Sonstige / Straße
72106	116/51		0	0	Sonstige / Straße
72106	116/52		0	0	Sonstige / Straße
72106	116/53		9	9	Sonstige / Straße
72106	92/1		9.880	76	Berthold-Schwarz-Straße
72110	378/2		200.800	2.616	Keltenstraße Verlängerung
72116	916/52	783	0	0	Großponfeld
72123	150/1		1.257	0	Sonstige / Baumallee
72123	155		2.438	0	Sonstige / Baumallee
72123	157		310	0	Sonstige / Baumallee
72123	162		5.100	0	Sonstige / Baumallee
72123	168		9.645	0	Sonstige / Baumallee
72123	172		2.185	0	Sonstige / Baumallee
72127	625/12	80199	745	17	Sonstige / Straße
72136	169	53	0	22.229	Hauptstr., Pachtvertrag vom 20.3.1986
72172	529/9	811	411.517	6.144	Sportplatz Fischl, Kunstrasen, Roseneggerstrasse 17
72181	66	33	31.000	0	Römerweg 15, 9073 Viktring
72181	68/2	33	175	0	Römerweg 15, 9073 Viktring
Gesamt			675.142	31.091	

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis des Anlagenverzeichnisses und des Grundbuchs

Die Grundstücke waren teilweise ohne Einlagezahl, ohne Fläche bzw. ohne Buchwert erfasst. Ein Hinweis darauf, dass diese Grundstücke Fremdeigentum waren und dass wirtschaftliches Eigentum der Landeshauptstadt an diesen Grundstücken bestand, fand sich im Anlagenverzeichnis nicht. Aus den Beschreibungen im Anlagenverzeichnis konnte teilweise auf eventuelle Rechte der Landeshauptstadt geschlossen werden, wie beispielsweise bei der Bezeichnung Baumallee. Im Grundbuch war bei einem dieser Grundstücke eine Dienstbarkeit (Gehen für die Allgemeinheit) zugunsten der Landeshauptstadt ersichtlich.

Darüber hinaus fanden sich im Anlagenverzeichnis auch Liegenschaften, die im Eigentum von Agrargemeinschaften standen, an denen die Landeshauptstadt beteiligt war.

- 20.2 Die Landeshauptstadt erfasste im Anlagenverzeichnis Grundstücke, an denen sie laut Grundbuch nicht zivilrechtliche Eigentümerin war. Der LRH kritisierte, dass die Landeshauptstadt dies im Anlagenverzeichnis nicht entsprechend kenntlich machte. Der LRH empfahl, zu überprüfen, ob an den Liegenschaften, die im Anlagenverzeichnis erfasst und nicht im zivilrechtlichen Eigentum der Landeshauptstadt waren, wirtschaftliches Eigentum der Landeshauptstadt bestand. Dies wäre im Anlagenverzeichnis dann entsprechend zu kennzeichnen. Zudem sollten auch Grundstücke, an denen Beteiligungen wie beispielsweise an den Agrargemeinschaften bestanden, als solche im Anlagenverzeichnis kenntlich gemacht werden.
- 20.3 *Die Landeshauptstadt sagte in ihrer Stellungnahme zu, entsprechende Korrekturen in Absprache mit den zuständigen Fachabteilungen vorzunehmen.*

Mehrfach erfasste Liegenschaften

21.1 Im Anlagenverzeichnis der Landeshauptstadt fanden sich insgesamt 27 mehrfach erfasste Grundstücke. Sieben dieser Grundstücke waren im Anlagenverzeichnis doppelt mit identem Buchwert und identem Flächenmaß erfasst. Diese zeigt die folgende Tabelle:

Tabelle 11: Doppelt erfasste Liegenschaften

Katastral- gemeinde	Grundstücks- nummer	Einlagezahl	Ansatz	Buchwert in Euro	Fläche laut Anlagenverzeichnis	Fläche laut Grundbuch
					in Quadratmeter	
72116	916/129	566	842000 - Waldbesitz	16.642	17.525	17.525
72116	916/129	566	842000 - Waldbesitz	16.642	17.525	17.525
72116	916/130	566	842000 - Waldbesitz	245.814	3.517	3.517
72116	916/130	566	842000 - Waldbesitz	245.814	3.517	3.517
72116	916/133	566	842000 - Waldbesitz	6.233	5.636	5.636
72116	916/133	566	842000 - Waldbesitz	6.233	5.636	5.636
72117	745/3	533	842000 - Waldbesitz	373.560	3.396	3.396
72117	745/3	533	840000 - Grundbesitz	373.560	3.396	3.396
72123	1837/2	630	840000 - Grundbesitz	11.802	9.600	9.600
72123	1837/2	630	842000 - Waldbesitz	11.802	9.600	9.600
72147	1381	301	840000 - Grundbesitz	12.982	10.361	10.361
72147	1381	301	842000 - Waldbesitz	12.982	10.361	10.361
72147	1386	301	840000 - Grundbesitz	4.967	3.964	3.964
72147	1386	301	842000 - Waldbesitz	4.967	3.964	3.964
Gesamt				1.344.000	107.998	53.999

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis des Anlagenverzeichnisses und des Grundbuchs

Durch die doppelt erfassten Liegenschaften wies die Landeshauptstadt ihr Vermögen um 672.000 Euro zu hoch aus.

Weiters erfasste die Landeshauptstadt 20 Grundstücke im Anlagenverzeichnis mehrfach mit unterschiedlichen Buchwerten und Flächen, wie die folgende Tabelle zeigt:

Tabelle 12: Mehrfach erfasste Liegenschaften

Katastral- gemeinde	Grundstücks- nummer	Einlagezahl	Ansatz	Buchwert in Euro	Flächen laut	Fläche laut
					Anlagenverzeichnis	Grundbuch
					in Quadratmeter	
72103	795/3	195	840000 - Grundbesitz	125.425	17.709	17.709
72103	795/3	195	842000 - Waldbesitz	1.732.397	21.709	17.709
72123	411	633	840000 - Grundbesitz	69.446	23.873	23.873
72123	411	633	841000 - Grundstücksgleiche Rechte	14.957	23.873	23.873
72123	652/7	226	211000 - Volksschulen	1.306.346	13.555	13.555
72123	652/7	226	612000 - Gemeindestraßen	49.443	513	13.555
72125	339	11	842000 - Waldbesitz	6.955	4.834	4.834
72125	339	11	842000 - Waldbesitz	4.360	4.000	4.834
72125	337/2	10	842000 - Waldbesitz	23.242	18.032	18.032
72125	337/2	10	842000 - Waldbesitz	13.661	12.532	18.032
72127	580	81269	211000 - Volksschulen	872.371	3.967	3.967
72127	580	81269	815000 - Park- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze	872.371	3.951	3.967
72127	583/2	81269	211000 - Volksschulen	645.867	2.937	2.937
72127	583/2	81269	815000 - Park- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze	645.867	2.922	2.937
72136	354/5	350	842000 - Waldbesitz	16.680	24.349	24.348
72136	354/5	350	842000 - Waldbesitz	105.560	22.072	24.348
72172	529/1	287	262200 - Sportplätze	25.546	20.393	20.388
72172	529/1	287	262200 - Sportplätze	23.514	20.388	20.388
72172	544/1	287	815000 - Park- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze	44.092	35.189	35.189
72172	544/1	287	840000 - Grundbesitz	9.886	16.389	35.189
72175	974/1	1951	851200 - Betriebe der Abwasser- beseitigung	3.056.021	114.414	133.987
72175	974/1	1951	831100 - Freibäder	180.197	133.987	133.987
72181	481	298	612000 - Gemeindestraßen	5.674	327	1.862
72181	481	298	612000 - Gemeindestraßen	44.731	2.578	1.862
72194	50/1	551	262200 - Sportplätze	258.036	28.165	28.165
72194	50/1	551	840000 - Grundbesitz	675.960	28.165	28.165
72195	389	1702	815000 - Park- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze	44.927	33.374	33.374
72195	389	1702	840000 - Grundbesitz	190.275	25.261	33.374
72195	111/2	107	213000 - Sonderschulen	644.610	4.117	4.097
72195	111/2	107	213000 - Sonderschulen	0	0	4.097
72195	294/4	1758	815000 - Park- und Gartenanlagen, Kinderspielplätze	17.262	17.251	17.251
72195	294/4	1758	842000 - Waldbesitz	20.411	4.681	17.251
72195	310/3	1802	846000 - Wohn- und Geschäftsgebäude	12.354	4.843	6.608
72195	310/3	1802	846000 - Wohn- und Geschäftsgebäude	1.039.683	6.608	6.608
72198	141/1	1426	840000 - Grundbesitz	3.486	3.549	3.549
72198	141/1	1426	846000 - Wohn- und Geschäftsgebäude	226.362	3.549	3.549
72194	54/5	248	212000 - Hauptschulen	8.407	2.934	23.614
72194	54/5	248	212000 - Hauptschulen	2.670.170	23.614	23.614
72194	54/5	248	263100 - Turn- und Sporthallen	1.043.857	23.614	23.614
72195	112/2	811	211000 - Volksschulen	3.444.894	21.895	21.895
72195	112/2	811	213000 - Sonderschulen	3.444.894	21.895	21.895
72195	112/2	811	240000 - Kindergärten	3.630	2.153	21.895
72195	112/2	811	240000 - Kindergärten	3.444.894	21.895	21.895
Gesamt				27.088.722	822.056	439.234

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis des Anlagenverzeichnisses und des Grundbuchs

Alle aufgelisteten Grundstücke waren zumindest einmal mit der gesamten im Grundbuch ausgewiesenen Fläche erfasst. Zieht man für die angeführten 20 Grundstücke jeweils den höchsten im Anlagenverzeichnis ausgewiesenen Buchwert heran, ergibt sich ein Gesamtbuchwert für diese Grundstücke von 16,85 Mio. Euro, die dem im Anlagenverzeichnis ausgewiesenen Buchwert von 27,09 Mio. Euro gegenüberstehen. Die Landeshauptstadt wies damit ihr Vermögen in Bezug auf diese 20 Liegenschaften um 10,24 Mio. Euro zu hoch aus.

Unter Berücksichtigung der zuvor schon angeführten sieben doppelt erfassten Liegenschaften wies die Landeshauptstadt ihr Grundstücksvermögen insgesamt um 10,92 Mio. Euro zu hoch aus.

- 21.2 Der LRH bemängelte, dass im Anlagenverzeichnis der Landeshauptstadt 27 Grundstücke mehrfach ausgewiesen waren, davon eines sogar vierfach. Die Landeshauptstadt wies dadurch ihr Vermögen in Bezug auf das Grundeigentum um zumindest 10,92 Mio. Euro zu hoch aus.

Der LRH empfahl der Landeshauptstadt, das Anlagenverzeichnis zu überprüfen und um doppelt erfasste Grundstücke zu bereinigen, um den Vermögensstand realitätsgetreu auszuweisen. Um Doppel- und Mehrfacherfassungen in Zukunft zu vermeiden, sollte im Anlagenverzeichnis ein Kontrollmechanismus implementiert werden, der den Sachbearbeiter auf Doppel- bzw. Mehrfacherfassungen aufmerksam macht.

- 21.3 *Die Landeshauptstadt teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass unter der Annahme, dass die Werte pro Ansatz in der Eröffnungsbilanz einzustellen gewesen wären, die Erfassung mehrmals erfolgt wäre.*

*Die Überprüfung von Doppelgleisigkeiten im Anlagenverzeichnis obläge der zuständigen Fachabteilung. Die entsprechenden Korrekturen würden in Absprache mit der zuständigen Fachabteilung von der Abteilung Rechnungswesen vorgenommen werden. Die Korrekturen der Eröffnungsbilanz würden entsprechend der Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung durchgeführt werden.*

### **Bewirtschaftung unbebauter Liegenschaften**

- 22 Den städtischen Wald, der ein Ausmaß von rund 750 Hektar hatte und sich im Privateigentum der Landeshauptstadt befand, bewirtschaftete die Landeshauptstadt selbst. Dazu erstellte die Abteilung Facility Management jährlich den Forstmanagementplan. Dieser lieferte Informationen zur Lage, Klima und Böden des städtischen Waldeigentums sowie über Baumarten, Funktion und Aufschließung der Wälder. Der Forstmanagementplan enthielt auch Angaben zu Vorrat und Zuwachs an Hölzern sowie zu Sturm- und Borkenkäferschäden. Weiters waren Ausführungen zur Bewirtschaftung und ein Ausblick auf die geplanten Maßnahmen Teil des Forstmanagementplans.

Die landwirtschaftlichen Flächen, die mit einem Ausmaß von rund 180 Hektar im Privateigentum der Landeshauptstadt standen, verpachtete diese an verschiedene Pächter. Näheres dazu findet sich in TZ 38.

## Liegenschaftstransaktionen

### Rechtsgrundlage

- 23 Bei Veräußerungen von Liegenschaften der öffentlichen Hand war darauf zu achten, dass damit keine gegen das EU-Recht verstoßende Beihilfe an den Käufer entstand. Staatliche Beihilfen waren grundsätzlich unzulässig, wenn sie bestimmte Unternehmen begünstigten, den Wettbewerb verfälschten oder zu verfälschen drohten und den Handel zwischen den Mitgliedsstaaten beeinträchtigten. Bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken der öffentlichen Hand konnte beispielsweise ein zu geringer Verkaufspreis eine unzulässige staatliche Beihilfe darstellen.

Die Europäische Kommission veröffentlichte Verfahrensgrundsätze für die öffentliche Hand, um bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken eine unzulässige staatliche Beihilfe auszuschließen. So stellte der Verkauf von Bauten oder Grundstücken, insbesondere nach einem hinreichend publizierten, allgemeinen und bedingungsfreien Bieterverfahren an den Meistbietenden, grundsätzlich einen Verkauf zum Marktwert dar und enthielt damit keine staatliche Beihilfe. Anstelle eines solchen Verfahrens konnte auch durch eine unabhängige Bewertung von einem Sachverständigen der Marktpreis festgestellt werden, der als Mindestkaufpreis vereinbart werden konnte, ohne dass eine staatliche Beihilfe gewährt würde.

## Grundstücksveräußerungen

24.1 Im Zeitraum von 2017 bis 2022 veräußerte die Landeshauptstadt 59 Liegenschaften im Ausmaß von 117.048 m<sup>2</sup> und erlöste dafür in Summe rund 6,8 Mio. Euro. Die Veräußerungen erfolgten durchwegs auf Basis von Gemeinderatsbeschlüssen. Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der veräußerten Flächen:

Tabelle 13: Veräußerte Liegenschaften von 2017 bis 2022

Jahr	Art	Liegenschaft	Anzahl Veräußerungen	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro
<b>Gewerbegrundstücke</b>						
2018	unbebaut	Gewerbegebiet - Flatschacherstraße	1	1.700	55	93.500
2018	unbebaut	Gewerbegebiet - Flatschacherstraße	1	1.300	55	71.500
2018	unbebaut	Gewerbegebiet - Schrödingerstraße	1	5.003	55	275.165
2018	unbebaut	Gewerbegebiet - Schrödingerstraße	1	1.863	55	102.465
2018	unbebaut	Gewerbegebiet - Primoschgasse	2	4.709	55	258.995
2019	unbebaut	Gewerbegebiet - Flatschacherstraße	1	1.500	55	82.500
2020	unbebaut	Gewerbegebiet - Flatschacherstraße	1	4.000	55	220.000
2020	unbebaut	Gewerbegebiet - Schrödingerstraße	1	4.761	55	261.855
2020	unbebaut	Gewerbegebiet - Primoschgasse	1	6.885	55	378.675
2021	unbebaut	Gewerbegebiet - Flatschacherstraße	2	12.051	55	662.805
2021	unbebaut	Gewerbegebiet - Flatschacherstraße	7	13.529	55	743.395
2021	unbebaut	Gewerbegebiet - St. Ruprecht	1	3.651	55	200.805
<b>Summe Gewerbegrundstücke</b>			<b>20</b>	<b>60.952</b>		<b>3.351.660</b>
<b>Sonstige Liegenschaften</b>						
2017	unbebaut	Grünland - Maiernigg	1	39	308	12.000
2017	unbebaut	Wohngebiet - Emmersdorf	1	837	95	79.515
2017-2020	unbebaut	Wohngebiet - Hörtendorf	29	13.509	98	1.323.771
2018	unbebaut	Wohngebiet St. Peter bei Ebenthal	1	712	101	71.983
2019	unbebaut	Grünland neben Friedhof Annabichl	1	1.200	83	99.000
2019	bebaut	Gewerbegrundstück - Zwanzigerstraße	1	1.750	126	220.500
2020	unbebaut	Grünland - Erholungsgebiet bei Ebenthal	1	425	65	27.625
2020	unbebaut	Mülldeponie - Hörtendorf	1	36.383	39	1.410.205
2022	bebaut	Ehemaliges Feuerwehrhaus - Viktring	1	703	152	107.000
2022	unbebaut	Grünland Erholungsgebiet - Klagenfurt	1	286	70	20.020
2022	unbebaut	Unternehmenszentrum - St. Ruprecht	1	252	125	31.500
<b>Summe sonstige Liegenschaften</b>			<b>39</b>	<b>56.096</b>		<b>3.403.119</b>
<b>Summe</b>			<b>59</b>	<b>117.048</b>		<b>6.754.779</b>

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Daten der Landeshauptstadt

Beim Wohngebiet in Hörtendorf handelte es sich um das von der Landeshauptstadt konzipierte Projekt „Neues Wohnen Hörtendorf“. Mit diesem beabsichtigte die Landeshauptstadt, Bürgern günstige Grundstücke für Wohnraum zum Kauf anzubieten. Das Areal umfasste eine Fläche von etwa sieben Hektar. Nach Parzellierung und Aufschließung entstanden 45 Baugrundstücke. Im Zeitraum 2017

bis 2020 veräußerte die Landeshauptstadt davon 29 Grundstücke. Der Stadtsenat legte den Grundstückspreis im Jahr 2015 einheitlich mit 98 Euro je Quadratmeter für das gesamte Areal in Hörtdorf fest. Ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen über den Grundstückspreis holte die Landeshauptstadt nicht ein. Vor Veräußerung der Grundstücke veröffentlichte die Landeshauptstadt die Verkaufsabsicht in der Stadtzeitung und auf einer Immobilienwebsite und machte dadurch Interessenten auf die zu veräußernden Flächen aufmerksam. Ähnliches galt auch für die Veräußerung von Grundstücken im Wohngebiet Emmersdorf.

Die geplante Veräußerung von Gewerbegrundstücken veröffentlichte die Landeshauptstadt nicht. Die Interessenten traten an die Landeshauptstadt heran und ersuchten um Veräußerung der betreffenden Grundstücke. Anfang 2017 erhielt die damals neue Abteilung Facility Management von der früheren Abteilung Wohnen ein Informationsschreiben über die bisherigen Eckpunkte für den Verkauf von Gewerbegrundstücken. Darin war auch der Kaufpreis für Gewerbegrundstücke mit 55 Euro pro Quadratmeter angeführt. Den günstigen Grundstückspreis, der auch seither nicht verändert wurde, begründete die Landeshauptstadt damit, dass die umliegenden Nachbargemeinden, wie beispielsweise Ebenthal und Poggersdorf, Gewerbegrundstücke sehr günstig anbieten würden. Der LRH stellte im Zuge der Überprüfung fest, dass die im Eigentum der Landeshauptstadt stehende UZ Immobilienbesitz GmbH<sup>9</sup> Gewerbegrundstücke im Osten von Klagenfurt an der Gemeindegrenze zu Ebenthal veräußerte, wobei sie seit dem Jahr 2016 als Preis pro Quadratmeter 60 Euro ansetzte.

Vor der Veräußerung des bebauten Gewerbegrundstücks in der Zwanzigerstraße beauftragte die Landeshauptstadt einen unabhängigen Sachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens zum Verkehrswert. Der Käufer war auch in diesem Fall an die Landeshauptstadt herangetreten und hatte um die Veräußerung einer bebauten Teilfläche im Ausmaß von 1.750 m<sup>2</sup> aus dem Schlachthofareal ersucht, die er bereits seit rund 60 Jahren mietete. In der gutachterlichen Stellungnahme vom Juli 2018 wies der Sachverständige für diese bebaute Teilfläche einen Verkehrswert von 332.300 Euro aus. Die Landeshauptstadt legte den Kaufpreis mit dem Interessenten

---

<sup>9</sup> siehe TZ 10

einvernehmlich mit 126 Euro je Quadratmeter fest und veräußerte die betreffende Teilfläche im April 2019 um 220.500 Euro. Der Verkaufspreis lag somit um 34% unter dem im Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert.

- 24.2 Der LRH kritisierte, dass die Landeshauptstadt nicht alle beabsichtigten Liegenschaftsverkäufe öffentlich kundmachte. Der LRH empfahl, grundsätzlich alle beabsichtigten Liegenschaftsveräußerungen öffentlich kundzumachen, um einen möglichst großen Interessentenkreis in den Verkaufsprozess miteinzubeziehen und unzulässige staatliche Beihilfen von vornherein auszuschließen. Auch wenn die Veräußerung auf Basis eines unabhängigen Wertgutachtens zulässig war, war das von der Europäischen Union empfohlene Verfahren für die Veräußerung von Bauten und Grundstücken der öffentlichen Hand ein hinreichend publiziertes allgemeines und bedingungsfreies Bieterverfahren.

Der LRH bemängelte, dass die Landeshauptstadt den Grundstückspreis seit 2017 unverändert beibehielt und darüber hinaus einen um fünf Euro niedrigeren Preis je Quadratmeter für Gewerbegrundstücke ansetzte als die in ihrem Eigentum stehende UZ Immobilienbesitz GmbH. Der Begründung der Landeshauptstadt, dass sie den Grundstückspreis so günstig ansetzte, um mit den Nachbargemeinden konkurrieren zu können, konnte der LRH nicht nachvollziehen. Insbesondere, da die von der UZ Immobilienbesitz GmbH veräußerten Gewerbegrundstücke wesentlich näher an den Nachbargemeinden lagen als die Gewerbegrundstücke der Landeshauptstadt selbst. Hätte die Landeshauptstadt ihre Gewerbegrundstücke zum gleichen Preis wie die UZ Immobilienbesitz GmbH veräußert, hätte sie in den Jahren 2018 bis 2021 um 304.760 Euro mehr Erlöst. Der LRH empfahl, den Verkaufspreis für Gewerbegrundstücke zu evaluieren und anzupassen. Der LRH wies dazu auch darauf hin, dass die Landeshauptstadt Grundstücke in ähnlicher Lage wie die veräußerten Gewerbegrundstücke um einen wesentlich höheren Preis erwarb, um ihren Zentrallagerplatz zu erweitern.<sup>10</sup>

Der LRH kritisierte weiters, dass der von der Landeshauptstadt festgelegte Kaufpreis für das bebaute Gewerbegrundstück in der Zwanzigerstraße um 34% unter dem im

---

<sup>10</sup> siehe TZ 25

Gutachten ausgewiesenen Verkehrswert lag. Die Veräußerung stand damit nicht im Einklang mit der Intention des Behilfenrechts der Europäischen Union. Der LRH empfahl, bei Grundstücksveräußerungen die von der Europäischen Union festgelegten Verfahrensgrundsätze einzuhalten, wonach der von einem Sachverständigen festgestellte Marktpreis als Mindestkaufpreis vereinbart werden soll.

- 24.3 *Die Landeshauptstadt teilte bezüglich der Veräußerung von Gewerbegrundstücken mit, dass die potentiellen Interessenten an das Wirtschaftsservice der Landeshauptstadt herangetreten wären. Die Rahmenbedingungen für den Erwerb wären den Interessenten mitgeteilt worden. Bei Übereinstimmung der Beteiligten käme es zum Verkaufsprozess. Der Grundstückspreis sähe sich als Möglichkeit, weitere Unternehmen in der Landeshauptstadt anzusiedeln, um den Wirtschaftsstandort Klagenfurt am Wörthersee weiter zu stärken. Der Grundpreis würde fortlaufend evaluiert werden und stünde in wirtschaftlicher Konkurrenz mit den Umlandgemeinden.*

*Bei der Veräußerung von Gewerbegrundstücken seitens der Abteilung Facility Management wäre immer eine eintragungsfähige Rohbauverpflichtung samt Wiederkaufsrecht – im Gegensatz zur UZ Immobilienbesitz GmbH – vertraglich verankert worden. Durch die grundbücherliche Sicherstellung dieser Verpflichtung ergäbe sich eine Belastung für die Liegenschaft, wodurch der etwas geringere Kaufpreis (im Vergleich zur UZ Immobilienbesitz GmbH) gerechtfertigt wäre.*

- 24.4 Der LRH wies nochmals darauf hin, dass die Landeshauptstadt den Grundstückspreis für Gewerbegrundstücke seit nunmehr zumindest sieben Jahren unverändert beibehielt und auch die marktbedingte Preissteigerung der letzten Jahre nicht berücksichtigte. Grundstücke in ähnlicher Lage wie die veräußerten Gewerbegrundstücke hatte die Landeshauptstadt bereits vor einigen Jahren um einen wesentlich höheren Preis erworben. Der LRH verwies daher auf seine Empfehlung, den Verkaufspreis für Gewerbegrundstücke zu evaluieren und gegebenenfalls anzupassen sowie auch mit den in ihrem Eigentum befindlichen Gesellschaften abzustimmen.

Der LRH wies die Landeshauptstadt nochmals darauf hin, grundsätzlich alle beabsichtigten Liegenschaftsverkäufe öffentlich kundzumachen, um einen möglichst großen Interessentenkreis in den Verkaufsprozess miteinzubeziehen und unzulässige staatliche Beihilfen von vornherein auszuschließen. Ein hinreichend publiziertes allgemeines und bedingungsfreies Bieterverfahren war das von der Europäischen Union empfohlene Verfahren für die Veräußerung von Bauten und Grundstücken der öffentlichen Hand. Bei Grundstücksveräußerungen auf Basis eines unabhängigen Wertgutachtens wären die von der Europäischen Union festgelegten Verfahrensgrundsätze einzuhalten, wonach der von einem Sachverständigen festgestellte Marktpreis als Mindestkaufpreis vereinbart werden soll.

### Grundstücksankäufe

25.1 Im Zeitraum von 2017 bis 2022 kaufte die Landeshauptstadt 19 Liegenschaften im Ausmaß von 138.923 m<sup>2</sup> um 10,80 Mio. Euro. Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der angekauften Liegenschaften:

Tabelle 14: Angekaufte Liegenschaften von 2017 bis 2022

Jahr	Art	Zweck	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis Euro/m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro
2018	unbebaut	Wohngebiet Großponfeld - Wiederkauf	1.582	131	206.941
2018	unbebaut	Wohngebiet Hörtendorf - Rückkauf	451	98	44.198
2018	unbebaut	Erweiterung Zentrallagerplatz	5.897	149	876.707
2018	unbebaut	Erweiterung Zentrallagerplatz	5.505	149	818.428
2018	unbebaut	Hochwasserschutzmaßnahmen Sattnitz	15.901	12	190.812
2019	unbebaut	Wohngebiet Hörtendorf - Rückkauf	492	98	48.216
2019	bebaut	Erweiterung Zentrallagerplatz	2.532	150	380.000
2019	bebaut	Zusätzliche Teilflächen Amtsgebäude Domplatz	1.871	3.763	7.040.000
2019	bebaut	Erweiterung Musikschule - Gebäudeanteil	126	3.340	420.000
2020	bebaut	Erweiterung Musikschule - Gebäudeanteil	58	3.241	188.000
2020	unbebaut	Hochwasserschutzmaßnahmen Sattnitz	10.000	13	125.000
2020	unbebaut	Errichtung eines Geh- und Radwegs am Südring	540	125	67.500
2021	unbebaut	Arrondierung Grundstücke gegenüber Minimundus	2.098	65	136.370
2021	bebaut	58 Tiefgaragenplätze Theatergarage laut Kaufoption	685	66	45.523
2021	bebaut	Bachmann Haus gemeinsam mit Land Kärnten (50%)	172	974	167.500
2022	unbebaut	Erweiterung Naherholungsgebiet an der Glan	837	18	15.066
2022	unbebaut	Arrondierung Flächen Wasserreserve in den Karawanken	48.548	0,36	17.448
2022	unbebaut	Arrondierung Flächen Wasserreserve in den Karawanken	22.674	0,35	7.936
2022	unbebaut	Arrondierung Flächen Wasserreserve in den Karawanken	18.954	0,15	2.843
Summe			138.923		10.798.488

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis KAGIS und der Daten der Landeshauptstadt

Zumeist traten die Verkäufer an die Landeshauptstadt heran und boten ihre Liegenschaften zum Kauf an.

Der Erwerb von Teilflächen im Amtsgebäude Domplatz hatte im Überprüfungszeitraum mit 7,04 Mio. Euro den weitaus höchsten Kaufpreis.<sup>11</sup>

Bei einer Liegenschaft handelte es sich um einen Wiederkauf, da der Käufer der im Kaufvertrag festgelegten Rohbauverpflichtung trotz mehrmaliger Fristverlängerung nicht nachkam. Bei zwei Ankäufen handelte es sich um den Rückkauf bereits veräußerter Grundstücke im Wohngebiet Hörtendorf auf Ersuchen der Käufer. Diese beiden Grundstücke veräußerte die Landeshauptstadt jeweils noch im selben Jahr an andere Interessenten.

Weitere Liegenschaften kaufte die Landeshauptstadt, um ihre Flächen bzw. Gebäude zu erweitern oder um Maßnahmen wie beispielsweise Hochwasserschutzmaßnahmen oder die Errichtung eines Geh- und Radwegs umzusetzen. Die Flächen in den Karawanken erwarb die Landeshauptstadt, um die dort schon vor mehr als 35 Jahren erworbenen Flächen für Wasserreserven zu arrondieren.

In der Theatergarage erwarb die Landeshauptstadt 58 Tiefgaragenplätze, die sie zuvor gemietet hatte, entsprechend den in den Mietverträgen aus den Jahren 1993 (48 Garagenplätze) und 2009 (zehn Garagenplätze) festgelegten Kaufoptionen zum damals festgelegten Kaufpreis.

Das Bachmannhaus erwarb die Landeshauptstadt im Jahr 2021 gemeinsam mit dem Land Kärnten zu jeweils 50% auf Basis eines Wertgutachtens, das die Kärnten Privatstiftung beauftragte, die den Anteil des Landes am Kauf finanzierte. Das Haus, in dem die Schriftstellerin Ingeborg Bachmann aufgewachsen war, sollte damit der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die Landeshauptstadt holte nur bei drei der Ankäufen ein Wertgutachten ein. Dies waren der Ankauf einer bebauten Liegenschaft zur Erweiterung des Zentrallagerplatzes, der Erwerb von Teilflächen im Amtsgebäude Domplatz im Jahr 2019 und der Ankauf eines Anteils am Gebäude, in dem sich die Musikschule befand, im Jahr 2020. Das Gutachten für die Teilflächen im Amtsgebäude Domplatz beauftragte sie gemeinsam mit dem Verkäufer.

---

<sup>11</sup> siehe TZ 31

25.2 Der LRH bemängelte, dass die Landeshauptstadt nur bei wenigen Liegenschaftsankäufen Wertgutachten zur Feststellung des Marktpreises durch einen unabhängigen Sachverständigen einholte. Der LRH empfahl, bei allen beabsichtigten Liegenschaftsankäufen den Marktwert grundsätzlich durch unabhängige Wertgutachten festzustellen, um eine transparente Kaufpreisfindung zu gewährleisten und unzulässige staatliche Beihilfen von vornherein auszuschließen.

Der LRH bemängelte weiters, dass die Landeshauptstadt betreffend die Teilflächen im Amtsgebäude Domplatz gemeinsam mit dem Verkäufer einen Sachverständigen mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragte. Um einen möglichst für die Landeshauptstadt angemessenen Kaufpreis zu erhalten, empfahl der LRH, Wertgutachten im Rahmen von Liegenschaftsankäufen nicht gemeinsam mit dem Verkäufer, sondern alleine zu beauftragen.

25.3 *Der Stellungnahme der Landeshauptstadt war zu entnehmen, dass sämtliche Grundstückstransaktionen durch städtische Gremien beschlossen worden wären, wie es der LRH auch beschrieben hätte. Bei den Wiederkäufen und Rückkäufen wären aufgrund der bereits zuvor getroffenen vertraglichen Festlegungen keine Gutachten beauftragt worden.*

*Bezüglich der Hochwasserschutzmaßnahmen wies die Landeshauptstadt auf ein Gutachten hin, das von der ehemaligen Abteilung Wohnung und Besitzverwaltung beauftragt worden wäre. Auf dessen Basis wäre das Grundstück 529 in KG 72181 im Jahr 2016 angekauft worden.*

25.4 Dem LRH war bewusst, dass die Wiederkäufe und Rückkäufe auf Basis der zuvor getroffenen vertraglichen Festlegungen erfolgten und für diese keine Gutachten erforderlich waren. Ein Gutachten hinsichtlich der für Hochwasserschutzmaßnahmen zugekauften Flächen legte die Landeshauptstadt dem LRH trotz mehrmaliger Nachfrage während seiner Überprüfung nicht vor.

Der LRH wies die Landeshauptstadt nochmals darauf hin, bei allen beabsichtigten Liegenschaftsankäufen den Marktwert grundsätzlich durch unabhängige Wertgutachten festzustellen, um eine transparente Kaufpreisfindung zu gewährleisten und unzulässige staatliche Beihilfen von vornherein auszuschließen.

## Grundstückstausche

26.1 Im Zeitraum von 2017 bis 2022 nahm die Landeshauptstadt sechs Grundstückstausche vor. Durch die Tausche gingen Flächen im Ausmaß von 7.032 m<sup>2</sup> zu und im Ausmaß von 6.381 m<sup>2</sup> ab. Die folgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Tausche:

Tabelle 15: Getauschte Liegenschaften von 2017 bis 2022

Jahr	Art	Liegenschaften und Zweck	Abgang	Zugang	Flächen- gleich	Wert- gleich	Ausgleichs- zahlung
			Fläche in m <sup>2</sup>				
2020	unbebaut	am Messegelände für Umbaumaßnahmen an der Eishalle	1.193	1.193	ja	nein	keine
2020	unbebaut	unbebaute Flächen beim Südring zur Errichtung eines Geh- und Radwegs	4.269	3.396	nein	nein	- 10.476
2021	unbebaut	Ecke Morrestraße/Villacher Straße für Sanierung Gehweg und Parkplätze	54	17	nein	nein	- 9.250
2021	unbebaut	bei Sportplatz in Viktring zur Bereinigung einer Grenzverschiebung	198	198	ja	ja	keine
2021	bebaut	Atrium Viktring Neuparifizierung und Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse	420	1.981	nein	ja	keine
2022	unbebaut	Flächen für Mobilitätsknoten und Busdurchfahrt südöstlich Lakesidepark	247	247	ja	ja	keine
Summe			6.381	7.032			- 19.726

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Unterlagen der Landeshauptstadt

Die Landeshauptstadt tauschte im Jahr 2020 das in ihrem Eigentum befindliche Trenngrundstücke im Ausmaß von 1.193 m<sup>2</sup> mit einem flächengleichen Trenngrundstück der Klagenfurter Messe Betriebsgesellschaft m.b.H. Die beiden Trenngrundstücke wiesen dieselbe Widmung auf und lagen in unmittelbarer Nähe zueinander. Im Bereich des Südrings tauschte die Landeshauptstadt im Jahre 2020 unbebaute Grundflächen, um auf dem erworbenen Teil zukünftig einen Geh- und Radweg zu errichten. Der Tausch der Grundflächen war weder wert- noch flächengleich, weshalb der Eigentümer des getauschten Trenngrundstücks eine Ausgleichszahlung in Höhe von 10.476 Euro leistete.

Im Jahre 2021 tauschte die Landeshauptstadt zur Bereinigung einer Grenzverschiebung im Bereich des Sportplatzes in Viktring ein Trennstück von 198 m<sup>2</sup> mit einem flächengleichen Trenngrundstück eines privaten Eigentümers. Beide unbebauten Grundstücke wiesen dieselbe Widmung auf. Ebenfalls im Jahr 2021 tauschte die Landeshauptstadt im Zuge einer Gehwegsanierung an der Ecke

Morrestraße/Villacher Straße ein Trennstück im Ausmaß von 54 m<sup>2</sup> gegen eines im Ausmaß von 17 m<sup>2</sup> eines privaten Eigentümers. Der Tausch erfolgte weder flächen- noch wertgleich, weshalb die Landeshauptstadt eine Ausgleichszahlung von 9.250 Euro erhielt.

Die Liegenschaft mit der Kurzbezeichnung „ATRIUM Viktring“ war zum Teil im Eigentum der Landeshauptstadt. Durch Realteilung und Neuparifizierung sollte das bestehende Grundstück geteilt werden und die Eigentumsanteile an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst werden. Die Landeshauptstadt sollte Alleineigentümerin eines neu gebildeten Grundstücks werden und gleichzeitig den Miteigentümern ihre Miteigentumsanteile am bestehenden Grundstück übergeben. Zur Ermittlung der Nutzwerte für die Neuaufteilung beauftragte die Landeshauptstadt einen unabhängigen Sachverständigen.

Im Jahr 2022 tauschte die Landeshauptstadt unbebaute Flächen im Ausmaß von 247 m<sup>2</sup> im Südosten des Lakesideparks mit dem Eigentümer der Nachbarliegenschaft, um dort einen Mobilitätsknoten zu errichten und die Durchfahrt für Busse durch den Lakesidepark zu ermöglichen.

- 26.2 Der LRH bemängelte, dass die Landeshauptstadt bei Grundstückstauschen keine Gutachten zur Feststellung der Marktpreise einholte. Der LRH empfahl, die Verfahrensgrundsätze der Europäischen Kommission für Veräußerungen von Liegenschaften der öffentlichen Hand auch beim Tausch von Liegenschaften zwischen der öffentlichen Hand und Privaten sinngemäß anzuwenden.
- 26.3 *Die Landeshauptstadt teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Fläche – bereinigt – einen Zugewinn von 651 m<sup>2</sup> für die Landeshauptstadt bedeutet hätte.*
- 26.4 Der LRH wies nochmals darauf hin, dass die Landeshauptstadt bei Grundstückstauschen keine Gutachten zur Feststellung der Marktpreise einholte. Er wiederholte seine Empfehlung, die Verfahrensgrundsätze der Europäischen Kommission für Veräußerungen von Liegenschaften der öffentlichen Hand auch beim Tausch von Liegenschaften zwischen der öffentlichen Hand und Privaten sinngemäß anzuwenden und Wertgutachten zur Feststellung der Marktpreise einzuholen.

## Gebäude und Objekte

### Gebäude- und Objektbestand

- 27 Die Abteilung Facility Management verwaltete insgesamt 194 aktive Objekte<sup>12</sup> mit unterschiedlichen Nutzungsarten. Eine Übersicht nach der Anzahl und Art der Objekte zeigt die folgende Tabelle:

Tabelle 16: Übersicht Gebäude und Objekte

Gebäude/Objekte	Anzahl
Schulen, Kindergärten und Horte	45
Betriebsgebäude, Stützpunkte	21
Sportanlagen	19
Feuerwehrgebäude	16
Gesundheit und Soziales	16
Kulturgebäude	13
Öffentliche WCs	10
Markt und Schlachthof	10
Gemeindezentren	9
Friedhofsgebäude	8
Wohn- und Geschäftsobjekte	8
Amtsgebäude	6
Geschäftslokale	6
Sonstige Objekte	7
<b>Gesamt</b>	<b>194</b>

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Daten der Landeshauptstadt

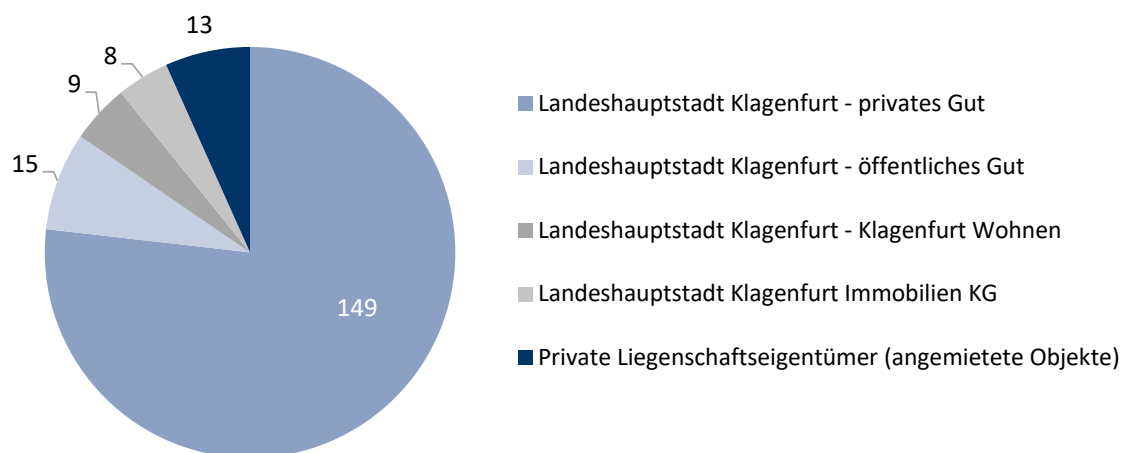
Mehr als die Hälfte der Gebäude und Objekte waren Schulen, Kindergärten, Horte, Betriebsgebäude, Stützpunkte für Straßenbau oder Stadtgartenamt, Sportanlagen oder Feuerwehrgebäude.

Die von der Abteilung Facility Management verwalteten Gebäude und Objekte befanden sich sowohl auf privaten Gut der Landeshauptstadt als auch auf Liegenschaften, die im Eigentum Dritter standen und die die Stadt anmietete bzw. an denen sie Rechte hielt. Die folgende Abbildung zeigt eine Übersicht über die

<sup>12</sup> Stand September 2023

Eigentumsverhältnisse der von der Abteilung Facility Management verwalteten bebauten Liegenschaften:

Abbildung 4: Eigentümer der Liegenschaften zu den Objekten



Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Daten der Landeshauptstadt

Wie die Abbildung zeigt, zählte der Großteil der bebauten Liegenschaften mit den darauf befindlichen Objekten zum privaten Gut der Landeshauptstadt.

Die Verwaltung der Objekte und Gebäude im Sinne der Eigentümerversantwortung oblag der Abteilung Facility Management. Diese Verwaltung umfasste die Koordination des Betriebs, die regelmäßige Überprüfung der technischen Infrastruktur auf Grundlage der geltenden Bestimmungen<sup>13</sup> sowie die Instandhaltung und Instandsetzung. Die Betreiberverantwortung für die Objekte oblag dem jeweiligen Nutzer. Dies waren vor allem Abteilungen des Magistrats der Landeshauptstadt, aber auch Vereine, denen die Nutzung übertragen worden war.

## Gebäudezustand

- 28.1 Im November 2017 hatte der Gemeinderat beschlossen, dass die Abteilung Facility Management eine Evaluierung der städtischen Gebäudeinfrastruktur und das städtische Grundeigentum vornehmen sollte. Insbesondere sollte dabei die Notwendigkeit des Weiterbestands von Gebäuden und Liegenschaften untersucht werden. Diese Evaluierung hatte die Abteilung Facility Management nicht

<sup>13</sup> ÖNORM B1301

umgesetzt.<sup>14</sup> Die Abteilung Facility Management erstellte jedoch Anfang des Jahres 2018 eine Bewertung zu 180 Objekten und Anlagen der Landeshauptstadt als Basis für die erforderlichen Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten. Die Gebäude und Objekte bewertete die Abteilung Facility Management dabei hinsichtlich des Gebäudezustands mit Schulnoten, deren Auswertung die folgende Tabelle zeigt:

Tabelle 17: Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfs im Jahr 2018

Bewertung in Schulnoten	Gebäude und Objekte	
	Anzahl	Anteil
1,00 - 1,99	32	17,8%
2,00 - 2,99	75	41,7%
3,00 - 3,99	39	21,7%
4,00 - 5,00	34	18,9%
Gesamt	180	100,0%

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Daten der Landeshauptstadt

Wie in der Tabelle ersichtlich, bewertete die Abteilung Facility Management im Jahr 2018 40,6% der Gebäude und Objekte hinsichtlich des Gebäudezustands mit Note 3 oder schlechter, was deutlich reparaturbedürftig bis abbruchreif bedeutete.

- 28.2** Der LRH wies erneut auf seine Ausführungen in TZ 12 hin und empfahl das gesamte städtische Grundeigentum auf die Notwendigkeit des Weiterbestands zu evaluieren und auf dieser Basis eine ganzheitliche Immobilienstrategie zu erstellen.
- 28.3** *Die Landeshauptstadt teilte in ihrer Stellungnahme erneut mit, dass die Strategien und Ziele durch die politischen Gremien, federführend durch den zuständigen Liegenschaftsreferenten, vorgegeben wären. Die Ziele wären vermögenserhaltend und, wenn möglich, aufbauend zu agieren. Mögliche Liegenschafts- bzw. Immobilienverwertungen wären laufend kommuniziert worden und würden auch weiters laufend kommuniziert werden. In Folge wären auch entsprechende An- und Verkäufe realisiert worden. Eine Evaluierung der städtischen Immobilien würde laufend in Abstimmung mit den Nutzern erfolgen.*

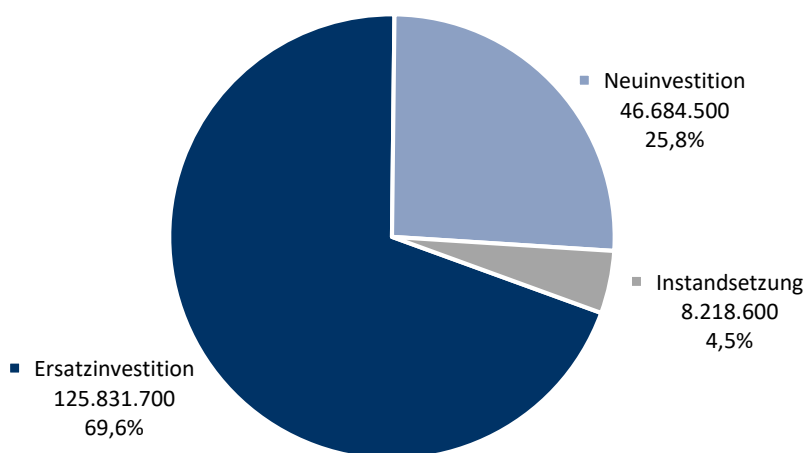
<sup>14</sup> siehe TZ 12

28.4 Der LRH wies in diesem Zusammenhang auf seine Ausführungen in TZ 12 hin.

### Instandhaltungen und Investitionen

29.1 Für die Planung von Neuinvestitionen, Ersatzinvestitionen und Instandsetzungen erstellte die Abteilung Facility Management jährlich einen mittel- bis langfristigen Investitionsplan. Rund 70% der geplanten Investitionen bis 2029 betrafen Ersatzinvestitionen. Wie die folgende Abbildung zeigt, entfielen knapp 26% auf Neuinvestitionen, 4,5% waren Instandsetzungsarbeiten:

Abbildung 5: Art der geplanten Investitionen bis zum Jahr 2029



Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Daten der Landeshauptstadt

Die Abteilung Facility Management berücksichtige die geplanten Investitionen nach ihrer fachlichen bzw. technischen Priorität. Die folgende Übersicht zeigt die Aufteilung der Projekte nach Priorität und Projektstatus:

Tabelle 18: Projektstatus und Prioritäten

fachliche bzw. technische Priorisierung	Ausführung		Planung		Projektidee		Gesamt	
	Anzahl Projekte	Investition in Euro	Anzahl Projekte	Investition in Euro	Anzahl Projekte	Investition in Euro	Anzahl Projekte	Investition in Euro
hoch	8	6.717.000	3	77.203.400	40	42.926.500	51	126.846.900
mittel	1	310.000	1	202.000	11	22.288.800	13	22.800.800
gering	3	5.728.500	0		16	25.358.600	19	31.087.100
Geamt	12	12.755.500	4	77.405.400	67	90.573.900	83	180.734.800

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Daten der Landeshauptstadt

Die fachliche und technische Priorisierung war bei 51 Projekten (61,4%) als hoch eingestuft worden. Davon befanden sich jedoch nur acht Projekte in Ausführung und drei Projekte in Planung. Die restlichen 40 Projekte mit hoher Priorität waren lediglich als Idee eingestuft. Vier der zwölf in Ausführung befindlichen Projekte wiesen fachlich und technisch nur eine geringe bis mittlere Priorität auf. Das Investitionsvolumen dieser vier Projekte betrug mit 6,04 Mio. Euro, knapp die Hälfte (47,3%) aller Projekte in Ausführung. Darunter befand sich beispielsweise die Erstellung einer Sporthalle für den Klagenfurter Turnverein im Herbertgarten. Die Abteilung Facility Management teilte dazu mit, dass die endgültige Entscheidung über die Planung und Ausführung der Projekte den politischen Organen vorbehalten wäre.

In der folgenden Tabelle sind die in Ausführung und in Planung befindlichen Projekte aufgelistet, wobei die in sieben Phasen aufgeteilte Sanierung und Adaptierung des Amtsgebäudes Domplatz als ein Projekt dargestellt ist:

Tabelle 19: Projekte in Ausführung und in Planung

Projektname	Investitionsart	Priorisierung	Investitionssumme
			in Euro
<b>Projekte in Ausführung</b>			
Errichtung Turnsaal am Grundstück des Klagenfurter Turnvereins	Neuinvestition	gering	4.500.000
Volksschule Hörtdorf - Generalsanierung	Ersatzinvestition	hoch	4.370.000
Sportplatz St. Ruprecht-Donau - Neu- und Umbau	Ersatzinvestition	gering	1.020.000
Mittelschule Hasner- Brandschutzrechtliche Adaptierungen	Ersatzinvestition	hoch	810.000
Ballspielhalle Waidmannsdorf - Dachsanierung Abschnitt II und III	Ersatzinvestition	hoch	386.000
Mittelschule Waidmannsdorf - Sportplatz Außenanlagen	Ersatzinvestition	hoch	380.000
Ballspielhalle Viktring - Sanierung Außensportanlage	Ersatzinvestition	hoch	342.000
Berufsfeuerwehr - Sanierung Schlauchturm etc.	Instandsetzung	mittel	310.000
Friedhöfe - Urnensäulen, Wege, Baumbestattung, Wegweiser	Neuinvestition	gering	208.500
Mittelschule St. Ruprecht - Sportplatz Außenanlagen	Ersatzinvestition	hoch	165.000
Volksschule Welzenegg, Turnsaal 1 - Sportboden und Prallschutz	Ersatzinvestition	hoch	164.000
Volksschule Welzenegg, Turnsaal 2 - Sportboden	Ersatzinvestition	hoch	100.000
<b>Gesamtsumme Projekte in Ausführung</b>			<b>12.755.500</b>
<b>Projekte in Planung</b>			
Sanierung Amtsgebäude Domplatz (in sieben Phasen)	Ersatzinvestition	hoch	34.607.400
Sanierung Bildungscampus St. Peter	Ersatzinvestition	hoch	27.596.000
Volksschule Spitalberg - Sanierung Schulstandort, Reconstructing	Ersatzinvestition	hoch	15.000.000
Diverse Friedhöfe - Errichtung von vier barrierefreien WCs	Neuinvestition	mittel	202.000
<b>Gesamtsumme Projekte in Planung</b>			<b>77.405.400</b>

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Daten der Landeshauptstadt

Zum Zeitpunkt der Überprüfung waren drei große Projekte mit geschätzten Kosten von insgesamt 77,4 Mio. Euro in Planung. Im Verhältnis zu den Gesamtauszahlungen des Finanzierungshaushalts der Landeshauptstadt, gemäß Voranschlag für das Jahr

2023, machten die Investitionssummen der drei Projekte insgesamt 19,4% aus und waren daher als wesentlich anzusehen. Im Landesbereich lag die Schwelle für die verpflichtende Großvorhabensprüfung<sup>15</sup> durch den LRH bei zwei Promille der Auszahlungen des Landesvoranschlags. Im Jahr 2023 lag dieser Schwellenwert bei 6,49 Mio. Euro. Bei Projekten, die diesen Schwellenwert überschreiten, werden die Investitions- und Folgekosten vor der Umsetzung einer eingehenden Überprüfung durch den LRH unterzogen.

- 29.2 Der LRH sah kritisch, dass knapp die Hälfte des Investitionsvolumens der derzeit in Ausführung befindlichen Projekte geringe bis mittlere fachliche und technische Priorität aufwiesen. Währenddessen waren über 60% aller Projekte mit hoher Priorität im mittel- bis langfristigen Investitionsplan lediglich als Projektidee eingestuft worden. Der LRH wies in diesem Zusammenhang insbesondere auf den Umstand hin, dass 73 von 180 Gebäuden (40,6%) der Landeshauptstadt einen Gebäudezustand von reparaturbedürftig bis abbruchreif aufwiesen.

Der LRH empfahl bei Investitionsentscheidungen die fachliche und technische Priorität entsprechend zu berücksichtigen und Projekte mit hoher Priorität vorrangig umsetzen. Um langfristig einen guten bis sehr guten Zustand der Gebäude der Landeshauptstadt zu gewährleisten, sollten Instandhaltungsarbeiten rechtzeitig geplant und umgesetzt werden.

Weiters hielt der LRH fest, dass jedes der drei in Planung befindlichen größeren Projekte im Landesbereich die Schwelle für die Großvorhabensprüfung durch den LRH überschreiten würde. Der LRH empfahl, in Anbetracht der Höhe der geplanten Investitionskosten der drei Projekte besonderes Augenmerk auf eine sorgfältige Planung und Kostenberechnung vor Umsetzung der Baumaßnahmen zu legen. Als Basis für die Umsetzungsentscheidung sollten detaillierte und nachvollziehbare Kostenberechnungen für die Investitions- und Folgekosten getrennt nach Umsetzungsphasen erstellt und von Fachexperten überprüft werden. Vor Inangriffnahme jedes einzelnen Projekts sollte auch dessen budgetäre Bedeckung sichergestellt sein.

---

<sup>15</sup> §10 Kärntner Landesrechnungshofgesetz – K-LRHG

- 29.3 *Die Landeshauptstadt teilte in ihrer Stellungnahme mit, die Anregungen des LRH wohlwollend entgegenzunehmen. Zu technischen und kaufmännischen Bewertungen von Projekten gäbe es zusätzlich eine politische Priorisierung. Die Gremien der Landeshauptstadt würden durch die Fachabteilung regelmäßig über den Zustand der Objekte informiert werden. Die Instandhaltungen sowie Instandsetzungen würden entsprechend der zur Verfügung stehenden Ressourcen abgearbeitet werden.*
- 29.4 Der LRH verwies auf seine Empfehlung, bei Investitionsentscheidungen die fachliche und technische Priorität entsprechend zu berücksichtigen und Projekte mit hoher Priorität vorrangig umsetzen. Um langfristig einen guten bis sehr guten Zustand der Gebäude der Landeshauptstadt zu gewährleisten, sollten Instandhaltungsarbeiten rechtzeitig geplant und umgesetzt werden.

Bei größeren Projekten sollten als Basis für die Umsetzungsentscheidung detaillierte und nachvollziehbare Kostenberechnungen für die Investitions- und Folgekosten getrennt nach Umsetzungsphasen erstellt und von Fachexperten überprüft werden. Vor Inangriffnahme jedes einzelnen Projekts sollte auch dessen budgetäre Bedeckung sichergestellt sein.

### **Gebäudenutzung**

- 30.1 Um die Nutzung der städtischen Gebäude zu verwalten und einen Überblick über ihre Auslastung zu erhalten, würden sich Belegungspläne eignen. Die Landeshauptstadt verfügte über keine aktuellen und vollständigen Belegungspläne zu ihren Gebäuden und Objekten.

Zwar übermittelte die Abteilung Facility Management nach mehrmaliger Rückfrage durch den LRH Gebäudepläne und Excel-Listen zu Belegungen der Amtsgebäude, diese enthielten aber keine vollständigen Angaben welche Personen die Räume belegten. Die Angaben zu den Maximalbelegungen in den Amtsgebäuden waren zudem unvollständig. Demnach standen in fünf Amtsgebäuden<sup>16</sup> 62 Büroräume bzw. 996 m<sup>2</sup> Bürofläche leer, die auch in der Planung nicht zur Personenbelegung vorgesehen waren. Aus den übermittelten Unterlagen war hingegen zu entnehmen,

---

<sup>16</sup> Bahnhofstraße, Bohrerhaus, Domplatz, Kumpfgasse und Rathaus

dass Personen in Sanitär- und Abstellräumen sowie im Treppenhaus untergebracht waren.

Die Abteilung Facility Management teilte in diesem Zusammenhang mit, dass sie weder den Auftrag hätte, noch über das notwendige Personal verfüge, Belegungspläne zu erstellen. Zwar hätten im Jahr 2021 Ferialpraktikanten probeweise die Belegung der Räume erhoben und im IT-System erfasst, diese wären aber nicht gepflegt oder vervollständigt worden. Demnach verfügte die Landeshauptstadt auch über kein Nutzungskonzept oder Leerstandsmanagement für die Gebäude bzw. auch keine Strategie zur Vermeidung von Leerständen.

- 30.2 Der LRH kritisierte, dass die Landeshauptstadt über keine aktuellen und vollständigen Belegungspläne ihrer Gebäude und Objekte verfügte. Ohne vollständige Belegungspläne war es unmöglich, die Leerstände zu identifizieren und die Gebäude effizient zu bewirtschaften. Die Landeshauptstadt entwickelte kein Nutzungskonzept und keine Strategie zur Vermeidung von Leerständen ihrer Gebäude.

Der LRH empfahl ehestmöglich vollständige Belegungspläne der Gebäude und Objekte zu erstellen und diese auch laufend zu pflegen. In einem weiteren Schritt sollte die Landeshauptstadt ein ganzheitliches Konzept für die optimale Nutzung aller Flächen erstellen. Demnach empfahl der LRH auch, Strategien zur Vermeidung von Leerständen zu erarbeiten und zu überprüfen, ob längerfristig leerstehende Objekte allenfalls veräußert werden könnten.

- 30.3 *Hinsichtlich der Flächenbelegung hielt die Landeshauptstadt in ihrer Stellungnahme grundsätzlich fest, dass durch verstärkte Anstrengungen und mittels dem IT-System zur Immobilienverwaltung in den letzten Jahren erhebliche Fortschritte in der Transparenz und der Effektivität des Flächenmanagements erzielt worden wären. Zudem wären den Gremien Konzepte für die Standortkonzentration für die Verwaltung der Landeshauptstadt vorgeschlagen worden. Nach Anregung des LRH wären die Belegungspläne für Amtsgebäude überarbeitet worden.*

- 30.4 Der LRH wies darauf hin, dass die dem LRH auf Nachfrage vorgelegten Belegungspläne der Amtsgebäude unvollständig und nicht aktuell waren. Ohne vollständige Belegungspläne war ein effizientes Flächenmanagement nicht möglich. Neben der

Überarbeitung und Aktualisierung der Belegungspläne für die Amtsgebäude empfahl der LRH, ein ganzheitliches Konzept für die optimale Nutzung aller Flächen zu erstellen, Strategien zur Vermeidung von Leerständen zu erarbeiten und zu überprüfen, ob längerfristig leerstehende Objekte allenfalls veräußert werden könnten.

### Amtsgebäude Domplatz

- 31.1 An dem aus dem Jahr 1969 stammenden Amtsgebäude am Domplatz war die Landeshauptstadt Miteigentümerin mit einem ursprünglichen Anteil von 21,5%. Die Immobilien KG, die zu 100% im Besitz der Landeshauptstadt war, hielt ebenfalls Eigentumsanteile in Höhe von 15,1%. Im Jänner 2019 erwarb die Landeshauptstadt nach mehrjährigen Verhandlungen von einem bisherigen Mitbesitzer weitere Anteile im Ausmaß von 40,7% am Amtsgebäude Domplatz. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der Eigentumsanteile am Amtsgebäude Domplatz im Jahr 2019:

Tabelle 20: Eigentumsanteile Amtsgebäude Domplatz vor und nach Anteilskauf

Eigentümer	Anteil in Prozent	
	vor Kauf	nach Kauf
MOBET Beta GmbH (ehemals WM-Alpha)	22,7	→ 22,7
PHS VerwaltungsgmbH	40,7	↓ 0,0
Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee	21,5	↑ 62,2
Landeshauptstadt Klagenfurt Immobilien KG	15,1	→ 15,1
Summe	100,0	100,0




Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Unterlagen der Landeshauptstadt und dem Grundbuch

Basis für den Kaufpreis von 7,04 Mio. Euro war ein gemeinsam mit dem Verkäufer beauftragtes Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen aus Februar 2018. Der Sachverständige bezifferte den Ertragswert mit 7,45 Mio. Euro und den Verkehrswert mit 6,33 Mio. Euro. Er wies darauf hin, dass der Wertgewinn des Zukaufs für einen bereits bestehenden Miteigentümer höher als bei einem neutralen Dritten zu bewerten wäre. Der Sachverständige schätzte diesen Wertzuwachs mit 4% bis 6% des ermittelten Verkehrswerts. Darüber hinaus wies er darauf hin, dass der tatsächliche erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 10% bis 15% des errechneten Verkehrswerts liegen würde.

Der überwiegende Teil der zusätzlichen Flächen lag im Untergeschoß, im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß, kleinere Flächen im 3. Obergeschoß sowie im Dachgeschoß. Die Flächen sollten als Ausweichquartier während der notwendigen etagenweisen Sanierung im Amtsgebäude Domplatz aber auch während Sanierungsarbeiten in anderen Amtsgebäuden dienen. Die Landeshauptstadt plante langfristig, die Verwaltungstätigkeiten im Amtsgebäude Domplatz zu konzentrieren und bisher dislozierte Dienststellen dort unterzubringen.

Im Sommer 2022 erfolgte im Auftrag der Eigentümer eine Neuaufteilung der gesamten Liegenschaft entsprechend der tatsächlichen Verhältnisse, um eine jahrelange ungeklärte rechtliche Situation zu bereinigen. Nach Aufhebung des bisherigen Wohnungseigentums erfolgte die Neuaufteilung und neuerliche Begründung von Wohnungseigentum auf Basis des Nutzwertgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen. Während die Anteile der Immobilien KG zwar um 2,7% stiegen, sank der Anteil der Landeshauptstadt von 62,2% auf nunmehrige 53,8% (-8,4%). Die folgende Tabelle zeigt die Veränderung der Anteile durch die im Jahr 2022 erfolgte Neuaufteilung im Detail:

Tabelle 21: Eigentumsanteile Amtsgebäude Domplatz nach Neuaufteilung

Eigentümer	Anteil in Prozent	
	vor Neuaufteilung	nach Neuaufteilung
MOBET Beta GmbH (ehemals WM-Alpha)	22,7	 28,4
Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee	62,2	 53,8
Landeshauptstadt Klagenfurt Immobilien KG	15,1	 17,8
Summe	100,0	100,0

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Unterlagen der Landeshauptstadt und dem Grundbuch

Zum Zeitpunkt der Überprüfung befanden sich die im Jahr 2019 erworbenen Flächen im Umbau und wurden zu Büroflächen adaptiert. Einen Teil der zugekauften Flächen, insbesondere im Erdgeschoß, vermietete die Landeshauptstadt weiterhin als

Geschäftsflächen. Mit der Vermietung hatte sie die für das Amtsgebäude Domplatz zuständige Hausverwaltung beauftragt.<sup>17</sup>

Bereits im Jahr 2019 hatte ein Architekturbüro im Auftrag der Landeshauptstadt ein Grobkonzept für die Sanierung und Adaptierung des Amtsgebäudes Domplatz erarbeitet. Aufbauend auf diesem Konzept plante die Abteilung Facility Management nunmehr eine schrittweise Sanierung des Amtsgebäudes Domplatz. Im mittel- bis langfristigen Investitionsplan waren folgende Projektphasen und geschätzte Investitionssummen vorgesehen:

Tabelle 22: Sanierung und Adaptierung Amtsgebäude Domplatz

Bezeichnung	Investitionssumme
	in Euro
Phase 1 - Fassade, Dach, Aufzüge, Notstrom, Haustechnik	7.944.000
Phase 2 - Adaptierung Erdgeschoß Ost inklusive Passage	1.379.000
Phase 3 - Adaptierung 1. Obergeschoß	7.233.000
Phase 4 - Adaptierung 7. Obergeschoß	6.721.000
Phase 5 - Adaptierung 6. Obergeschoß	1.867.400
Phase 6 - Adaptierung 4. und 5. Obergeschoß	3.828.000
Phase 7 - Adaptierung 3. Obergeschoß und Kellergeschoß	5.635.000
Summe Projekt Amtsgebäude Domplatz	34.607.400

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Unterlagen der Landeshauptstadt

In Phase 1 sollten die notwendigen Sanierungen von Dach, Fassade, Aufzügen und Haustechnik sowie der Notstromversorgung erfolgen, da das Bestandsgebäude aufgrund seines Alters am Ende des Gebäudelebenszyklus angelangt war.

Im Zuge der Projektumsetzung sollen auch Aspekte der neuen Entwicklungen am Arbeitsmarkt wie beispielsweise Homeoffice, Office Sharing oder neue Medien berücksichtigt werden. Nach Abschluss der Gebäudesanierung würden etwa 150 zusätzliche Arbeitsplätze im Amtsgebäude Domplatz zur Verfügung stehen. Damit könnten dislozierte Abteilungen wie beispielsweise die Abteilungen Bildung, Zivilrecht oder Bevölkerungswesen sowie die derzeit an zwei Standorten untergebrachte Abteilung Rechnungswesen ins Amtsgebäude Domplatz übersiedelt werden.

<sup>17</sup> siehe TZ 37

Der Antrag der Abteilung Facility Management für die Ausschreibung dieses Projekts wurde zwar im Juli 2023 mit Stimmenmehrheit vom Stadtsenat beschlossen, ein entsprechender Beschluss des Gemeinderats stand zum Zeitpunkt der Überprüfung jedoch noch aus.

- 31.2 Der LRH sah kritisch, dass die tatsächlichen Eigentumsverhältnisse des Amtsgebäude Domplatz erst im Jahr 2022 auf Basis eines Nutzwertgutachtens geklärt wurden. Er kritisierte in diesem Zusammenhang, dass im Jahr 2019 bei Erwerb zusätzlicher Anteile am Amtsgebäude Domplatz der tatsächliche Umfang des Kaufgegenstands nicht eindeutig festgelegt war. Der LRH empfahl zukünftig darauf zu achten, dass schon vor Ankauf von Gebäuden, Objekten oder Teilen davon der tatsächliche Umfang des Kaufgegenstands eindeutig feststeht.

Der LRH sah das langfristige Ziel der Landeshauptstadt, Verwaltungstätigkeiten im Amtsgebäude Domplatz zu konzentrieren und bisher dislozierte Dienststellen dort unterzubringen, positiv. Er wies in diesem Zusammenhang aber erneut auf die Bedeutung einer ganzheitlichen Immobilienstrategie hin. Damit einher sollte ein Konzept für die optimale Nutzung aller Flächen der Landeshauptstadt erstellt werden.

- 31.3 *Laut ihrer Stellungnahme wäre es seit 2006 die Strategie der Landeshauptstadt gewesen, die Fremdf Flächen am Domplatz anzukaufen und zusammenzulegen, um die Konzentration von Verwaltungseinheiten der Landeshauptstadt an einem Standort umzusetzen.*

- 31.4 Der LRH wies darauf hin, dass seine Kritik darauf abzielte, dass im Jahr 2019 bei Erwerb zusätzlicher Anteile am Amtsgebäude Domplatz der tatsächliche Umfang des Kaufgegenstands nicht eindeutig festgelegt war. Durch die nachträgliche Feststellung der tatsächlichen Eigentumsverhältnisse im Jahr 2022 sank der Eigentumsanteil der Landeshauptstadt, unter Berücksichtigung des Anteils der Landeshauptstadt Klagenfurt Immobilien KG von, von 77,3% auf 71,6% (- 5,7%). Der LRH wiederholte seine Empfehlung, zukünftig darauf zu achten, dass schon vor Ankauf von Gebäuden, Objekten oder Teilen davon der tatsächliche Umfang des Kaufgegenstands eindeutig feststeht.

Der LRH wies darüber hinaus nochmals auf die Bedeutung einer ganzheitlichen Immobilienstrategie hin, die von einem Konzept für die optimale Nutzung aller Flächen der Landeshauptstadt begleitet werden sollte.

### Überprüfungen des Bestands

- 32.1 Die Landeshauptstadt war gemäß Kärntner Bauordnung<sup>18</sup> für die Erhaltung des Zustands von Anlagen als Eigentümerin verantwortlich. Der Zustand musste den Kärntner Bauvorschriften<sup>19</sup> entsprechen und das Gebäude gefahrlos und verkehrssicher benützlich sein. Zur Feststellung des Objektzustands gab die ÖNORM B 1301<sup>20</sup> standardisierte Verfahrensregeln für Sichtkontrollen vor. Checklisten boten die Möglichkeit, Sicherheitsbegehungen und Sichtprüfungen strukturiert zu dokumentieren. Durch diese Vorgehensweise konnten Schäden und Mängel am Gebäude entdeckt und rasch repariert werden. Die Überprüfung sollte jährlich stattfinden und insbesondere nach bestimmten Ereignissen wie Sturm, Hochwasser oder Erdbeben. Die Dokumentationen waren zumindest zehn Jahre lang aufzubewahren. Die Landeshauptstadt nahm regelmäßig Objektsicherheitsprüfungen vor, wobei sie dafür externe Unternehmen beauftragte. Zur Dokumentation verwendete die Landeshauptstadt die Checklisten gemäß ÖNORM B 1301. Die regelmäßig durchzuführenden Überprüfungen von beispielsweise Blitzschutz-, Brandmelde- oder Elektroanlagen sowie Notbeleuchtung oder Sportanlagen wurden in die Objektsicherheitsprüfung miteinbezogen.

Die Gebäude und Anlagen der Landeshauptstadt waren auch auf ihren Brandschutz zu überprüfen. Insbesondere hatten beispielsweise größere Schulen und öffentliche Gebäude hohes brandschutztechnisches Risiko. Für diese Gebäude und Anlagen war eine Feuerbeschau durch einen Brandschutzsachverständigen durchzuführen. Über diese Feuerbeschau war zudem eine Niederschrift zu verfassen und an die Gemeinde zu übermitteln. Festgestellte Mängel waren unverzüglich zu beheben. Die

---

<sup>18</sup> Kärntner Bauordnung 1996 – K-BO 1996, StF LGBl.Nr. 62/1996 i.d.F. LGBl.Nr. 77/2022

<sup>19</sup> Kärntner Bauvorschriften – K-BV, StF LGBl.Nr. 56/1985 i.d.F. LGBl.Nr. 77/2022

<sup>20</sup> ÖNORM B 1301 "Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und Begutachtungen — Grundlagen und Checklisten" vom 15. April 2016

Landeshauptstadt beauftragte für die Feuerbeschau bei Schulgebäuden, Sporthallen, Gemeindezentren und Amtsgebäuden ein externes Unternehmen.

Die Dokumentationen zur Objektsicherheitsprüfungen und Feuerbeschau lagen bei der Abteilung Facility Management in Papier auf, waren jedoch nur zum Teil digital archiviert. Die Abteilung Facility Management führte die Terminübersichten für Sicherheitsüberprüfungen noch in Excel-Tabellen.

- 32.2 Der LRH empfahl, sowohl die Dokumentationen von Überprüfungen als auch die Prüfintervalle digital zu erfassen und mit einer automatischen Erinnerungsfunktion zu verknüpfen.
- 32.3 *Die Landeshauptstadt sagte in ihrer Stellungnahme zu, die Empfehlung wohlwollend zur Kenntnis zu nehmen. Die Umsetzung würde entsprechend den vorhandenen Ressourcen erfolgen.*

## Energiemanagement

### Energieausweis

- 33.1 Der Energieausweis diente zur Darstellung der Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes. Ein Energieausweis war gesetzlich vorgeschrieben bei Vermietung, Verpachtung oder beim Verkauf von Gebäuden oder Nutzungsobjekten, also von Häusern, Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten. Ebenso war ein Energieausweis bei Neubauten und größeren Renovierungen und bei behördlich genutzten Gebäuden mit mehr als 250 m<sup>2</sup> Nutzfläche erforderlich.<sup>21</sup> Die Gültigkeit des Energieausweises war mit zehn Jahren befristet.

Die Kärntner Bauvorschriften enthielten auch Verpflichtungen für Land und Gemeinden bei Gebäuden, deren Eigentümer sie waren. Sofern technisch machbar, zweckmäßig und wirtschaftlich tragbar, hatten sie sicherzustellen, dass sie den im Energieausweis enthaltenen Empfehlungen für die kostenoptimale oder

---

<sup>21</sup> Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012, StF BGBl. I Nr. 27/2012 in Verbindung mit den Kärntner Bauvorschriften – K-BV, StF LGBl Nr 56/1985, i.d.g.F.; 3a. Abschnitt Energieeffizienz

kosteneffiziente Verbesserung der Gesamtenergieeffizienz innerhalb der Geltungsdauer des Energieausweises nachkommen.<sup>22</sup>

Eine Auswertung<sup>23</sup> des IT-Systems der Abteilung Facility Management ergab, dass für 36 der insgesamt 194 Gebäude und Objekte Energieausweise vorlagen, wovon elf Energieausweise älter als zehn Jahre und somit abgelaufen waren. Somit lagen für 25 Gebäude bzw. 13% der gesamten Gebäude und Objekte gültige Energieausweise vor, darunter für fünf der sechs Amtsgebäude. Für die Gebäude bzw. Räumlichkeiten der Stadtgartenzentrale, des Ordnungsamts und der Berufsfeuerwehr, die als von der Landeshauptstadt behördlich genutzt angesehen werden konnten, lagen zwar Energieausweise vor, diese waren jedoch älter als zehn Jahre und somit bereits abgelaufen.

- 33.2 Der LRH kritisierte, dass die Landeshauptstadt nur für 36 der insgesamt 194 Gebäude- und Objekte Energieausweise erstellen ließ. Da elf Energieausweise älter als zehn Jahre waren, verfügten lediglich 25 Gebäude bzw. 13% über einen gültigen Energieausweis.

Der LRH vertrat die Ansicht, dass die Landeshauptstadt eine Vorbildwirkung für die Verbesserung der Energieeffizienz und des Klimaschutzes ausüben sollte. Der LRH erachtete es als unabdingbar, dass die Landeshauptstadt über valide Beurteilungsgrundlagen über den thermischen und energetischen Zustand seiner Gebäude verfügen sollte. Der LRH empfahl daher, Energieausweise für alle im Eigentum der Landeshauptstadt stehenden beheizten oder klimatisierten Gebäude und Objekte zu erstellen und auf dieser Grundlage ein Bauprogramm im Hinblick auf die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude auszuarbeiten.

- 33.3 *In ihrer Stellungnahme wies die Landeshauptstadt darauf hin, dass bei den behördlich genutzten Amtsgebäuden der Landeshauptstadt, bei welchen eine gesetzliche Verpflichtung zur Erstellung eines Energieausweises vorläge, Energieausweise auch erstellt worden wären. Die Landeshauptstadt würde jedoch die Empfehlung begrüßen, die Erstellung von Energieausweisen auch auf die weiteren Gebäude auszuweiten. Die*

---

<sup>22</sup> § 44i Abs. 1 lit. a) Kärntner Bauvorschriften – K-BV

<sup>23</sup> Stand September 2023

*Grundlage für die weitere Erstellung der Energieausweise wäre die Bereitstellung der notwendigen Ressourcen.*

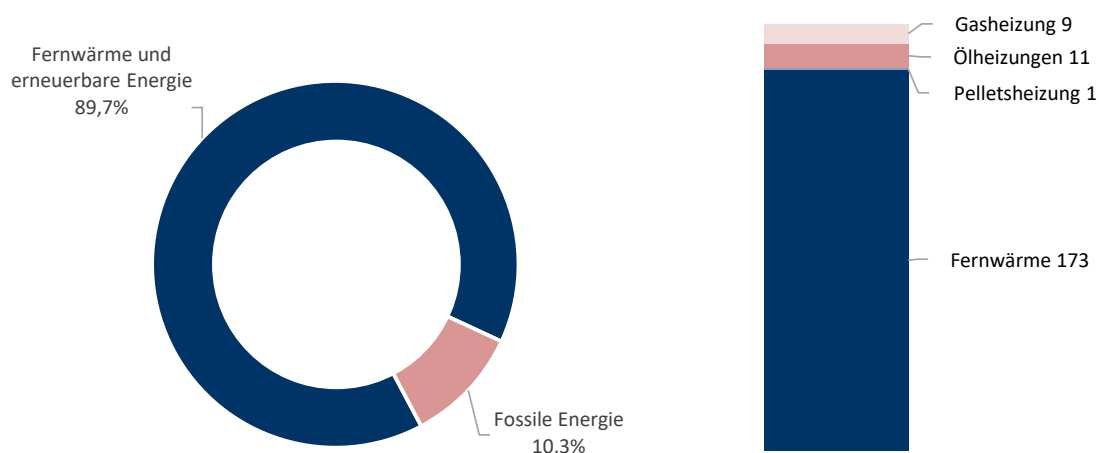
### Heizsysteme

- 34.1 Bei der Beheizung von Gebäuden in ihrem Eigentum waren das Land und die Gemeinden gemäß Kärntner Bauvorschriften verpflichtet, sofern dies technisch machbar, zweckmäßig und wirtschaftlich tragbar wäre, sicherzustellen, dass sie für diese nur Energie aus erneuerbaren Quellen nutzen.<sup>24</sup>

Die von der Abteilung Facility Management verwalteten Gebäude und Objekte wurden zum überwiegenden Teil mit Fernwärme beheizt. Darüber hinaus gab es noch in insgesamt 20 Objekten Gas- oder Ölheizungen. Ein Objekt verfügte über eine Pelletsheisanlage.

Den Anteil der Objekte je Heizsystem zeigt die folgende Abbildung:

Abbildung 6: Übersicht Heizsysteme



Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Unterlagen der Landeshauptstadt

- 34.2 Der LRH stellte fest, dass die Landeshauptstadt 10,3% der Objekte noch mit fossiler Energie beheizte und empfahl, im Sinne der Kärntner Bauvorschriften auch in diesen Objekten die Heizsysteme auf Fernwärme oder erneuerbare Energieträger umzustellen.

<sup>24</sup> § 44i Abs. 1 lit. c) Kärntner Bauvorschriften – K-BV

- 34.3 *Die Landeshauptstadt teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie versuchen würde, innovative, klimafreundliche und nachhaltige Gebäudetechnologien zum Einsatz zu bringen. Die entsprechenden Energiekonzepte lägen vor und würden, entsprechend den bereitgestellten Ressourcen, umgesetzt werden. Die Vorhaben wären den städtischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt worden.*

### Photovoltaikanlagen

- 35.1 Die Kärntner Bauvorschriften verpflichteten das Land und die Gemeinden auch, bauliche Anlagen in ihrem Eigentum, die für öffentliche Zwecke oder gemischt für öffentliche und private Zwecke verwendet wurden, für Anlagen zur Erzeugung von Energie aus erneuerbaren Quellen zu nutzen, wenn dies technisch machbar, zweckmäßig und wirtschaftlich tragbar war.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Dächern der Landeshauptstadt lagerte diese an die im November 2020 errichtete KDSG Klagenfurt Dachstrom GmbH aus. An dieser Gesellschaft hielt die Landeshauptstadt selbst 26%. Die übrigen 74% hielt die Energie Klagenfurt GmbH, eine Tochterunternehmung der Stadtwerke AG, die zu 100% im Eigentum der Landeshauptstadt stand. Mit der Stadtwerke AG und der Energie Klagenfurt GmbH hatte die Landeshauptstadt einen Rahmenvertrag über die Gründung der KDSG Klagenfurt Dachstrom GmbH abgeschlossen. Ziel sollte die Erzeugung von grünem Strom durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf geeigneten Dach- und Freiflächen der Landeshauptstadt sein, um damit nachhaltig zum Klimaschutz beizutragen. Die errichteten Photovoltaikanlagen sollten im Eigentum der KDSG Klagenfurt Dachstrom GmbH verbleiben. Auch ein Dachmonitoring sollte von der KDSG Klagenfurt Dachstrom GmbH durchgeführt werden.

Gemäß der von der Landeshauptstadt zu Verfügung gestellten Übersicht waren auf Objekten im Eigentum der Landeshauptstadt, die nicht unter Klagenfurt Wohnen fielen, insgesamt fünf Anlagen mit einer Nennleistung von 453,72 kWp in Betrieb. Die prognostizierte Energiegewinnung daraus sollten 521.778 kWh pro Jahr sein. Im Jahr 2023 waren weitere fünf Anlagen mit einer Nennleistung von insgesamt 98,04 kWp geplant, um weitere 112.746 kWh pro Jahr zu produzieren. Diese waren jedoch zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH noch nicht fertiggestellt. Weitere

Photovoltaikanlagen insbesondere auf Schulgebäuden, beim Stadtgartenamt oder bei der Kläranlage waren in Planung. Einige der für Photovoltaikanlagen untersuchten Dächer stellten sich jedoch als statisch dafür nicht geeignet heraus.

- 35.2 Der LRH sah die Bemühungen der Landeshauptstadt zur Nutzung der Dächer für Photovoltaikanlagen positiv und empfahl, die Bemühungen weiter zu verstärken, um möglichst alle statisch für Photovoltaikanlagen geeigneten Dächer dafür zu nutzen und damit den Anteil der erneuerbaren Energie bei Gebäuden der Landeshauptstadt zu erhöhen.

### Maßnahmen zur Energieeffizienz

- 36.1 Die Abteilung Facility Management plante folgende Maßnahmen zur Energieeffizienz der Gebäude:
- Weitere Umstellung der Heizungssysteme auf erneuerbare Energie
  - Austausch der Beleuchtungssysteme bei Sanierungen und Neubauten
  - Entfernung von Verkleidungen der Heizkörper entsprechend der gesetzlichen Möglichkeiten
  - Reduktion der Klimatisierung in Räumlichkeiten und Verbot von zusätzlichen elektrischen Heizelementen
  - Abschaltung der elektrischen Verbraucher an Büroarbeitsplätzen bei Nichtbenützung bzw. nach Dienstende
  - Deaktivierung von Beleuchtungsmitteln entsprechend der gültigen Normen und gesetzlichen Regelungen bei Tageslichtnutzung
  - Optimierung der Raumtemperatur auf die gesetzlichen bzw. normativen Werte
  - Entfall der Warmwasserversorgung in allgemeinen Bereichen, sanitären Anlagen und in den Teeküchen

Einen entsprechenden Antrag zur Freigabe der Umsetzung dieser geplanten Maßnahmen legte die Abteilung Facility Management im Herbst 2022 den politischen Entscheidungsträgern vor. Bis zum Zeitpunkt der Überprüfung durch den LRH hatten die Entscheidungsträger der Landeshauptstadt noch keinen Beschluss dazu gefasst.

Auswertbare Aufzeichnungen über den Energieverbrauch der einzelnen Gebäude lagen nicht vor. Im IT-System fanden sich vereinzelt Aufzeichnungen über den Energieverbrauch von Gebäuden und Objekten, die jedoch teilweise nicht aktuell waren. Eine Auswertung der Daten oder eine Verknüpfung mit den jeweiligen Nutzflächen oder energierelevanten Flächen war zum Zeitpunkt der Überprüfung nicht möglich. Ebenso war die Erstellung eines Berichts oder Vergleichs zum Energieverbrauch nicht möglich.

- 36.2 Der LRH bemängelte, dass die Landeshauptstadt über keine auswertbaren Aufzeichnungen oder Berichte zum Energieverbrauch ihres Gebäudebestands verfügte. Der LRH empfahl Aufzeichnungen zum Energieverbrauch des Gebäudebestands zu führen. Aktuelle Aufzeichnungen über den Energieverbrauch des Gebäudebestands und Energieausweise waren die notwendige Basis, um Maßnahmen für eine nachhaltige Reduktion des Energiebedarfs abzuleiten und auch Steuerungsmaßnahmen für einen effizienten Energieeinsatz zu treffen.

Den Maßnahmenvorschlag der Abteilung Facility Management zur Energieeffizienz erachtete der LRH grundsätzlich als positiv, wies jedoch darauf hin, dass vor der Setzung von Maßnahmen ein Konzept für die nachhaltige Reduktion des Energiebedarfs erstellt werden sollte.

- 36.3 *Der Stellungnahme der Landeshauptstadt war zu entnehmen, dass energiebezogene Informationen zur weiteren Datenauswertung und Verarbeitung zum jetzigen Zeitpunkt in unterschiedlichen Systemen vorlägen. Zur strukturierten Auswertung würde die sukzessive Übernahme in das IT-System zur Immobilienverwaltung entsprechend den bereitgestellten Ressourcen erfolgen.*
- 36.4 Der LRH wies nochmals darauf hin, dass ein Konzept für die nachhaltige Reduktion des Energiebedarfs erstellt werden sollte. Dazu wäre es erforderlich möglichst bald über strukturierte Auswertungen zu energiebezogenen Daten zu verfügen.

## Miet- und Pachtverhältnisse

### Vermietung und Verpachtung

- 37 Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht über die von der Abteilung Facility Management aufgelisteten Miet- bzw. Pachtobjekte<sup>25</sup>:

Tabelle 23: Übersicht der vermieteten Objekte

Objektart	Anzahl
Kleingartenanlagen	398
Bootsliegeplätze	136
Landwirtschaftliche Flächen	112
Co-Working-Plätze	39
Geschäftslokale, Büros und Lager	59
Summe	744

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Daten der Landeshauptstadt

Die Vermietung und Verpachtung der landwirtschaftlichen Flächen, der Kleingartenanlagen, der Bootsliegeplätze und der Co-Working-Plätze oblag der Abteilung Facility Management. Die Vermietung der Geschäftslokale, Büros und Lager verteilte sich auf mehrere Abteilungen. Die Miet- und Pachtverträge fanden sich nur zum Teil im IT-System der Abteilung Facility Management.<sup>26</sup>

Zusätzlich vermieteten einzelne Abteilungen der Landeshauptstadt Räumlichkeiten und Anlagen etwa für Einzelveranstaltungen oder regelmäßigen Sportbetrieb.

<sup>25</sup> Stand Juli 2023

<sup>26</sup> siehe TZ 18

## Kleingartenanlagen, Bootsliegeplätze und landwirtschaftliche Flächen

- 38.1 Die Landeshauptstadt verpachtete auf zehn ihrer Liegenschaften Kleingartenanlagen. Eine Übersicht über diese Kleingartenanlagen zeigt die folgende Tabelle:

Tabelle 24: Übersicht Kleingärten

Position	Kleingärten	davon verpachtet	davon frei
Suppanstraße	73	73	0
Alois-Schader-Straße (Ufergasse Mitte)	42	41	1
Ziehrerstraße (Ufergasse West)	22	22	0
Ufergasse Ost	24	24	0
Gerberweg	90	90	0
Schwendnergasse	39	39	0
Keltenstraße	95	95	0
An der Walk	11	11	0
Kleinhausgasse	1	1	0
Woisetschlägerweg	1	1	0
Summe	398	397	1

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Unterlagen der Landeshauptstadt

Der Pachtzins betrug zwischen 0,07 Euro und 1,92 Euro pro Quadratmeter, je nach Lage des Kleingartens und Alter des Pachtvertrags. Die Landeshauptstadt hatte die Höhe des Pachtzinses immer wieder angepasst und schloss neuere Verträge mit einem höheren Pachtzins ab

Die Landeshauptstadt vermietete insgesamt 127 Bootsliegeplätze am Lendkanal und 16 Bootsliegeplätze am Metnitzstrand. Der Lendkanal war im Eigentum der Landeshauptstadt. Der Bootssteg am Metnitzstrand war ebenfalls im Eigentum der Landeshauptstadt, ragte jedoch in den Wörthersee, der sich im Eigentum der Republik Österreich vertreten durch die Österreichischen Bundesforste befand. Die 127 Bootsliegeplätze am Lendkanal vermietete die Landeshauptstadt jeweils befristet auf ein Jahr mit der Möglichkeit einer Verlängerung. Am Metnitzstrand vermietete die Landeshauptstadt die 16 Bootsliegeplätze auf unbefristete Zeit. Die Benützungsentgelte vereinbarte die Landeshauptstadt wertgesichert.

Die Landeshauptstadt verpachtete 96 Grundstücke mit einem Ausmaß von rund 180 Hektar als landwirtschaftliche Flächen an insgesamt 31 Pächter zur

landwirtschaftlichen Nutzung, wobei sie 14 dieser landwirtschaftlichen Grundstücke an mehrere Pächter verpachtete. Die Landeshauptstadt schloss mit den Pächtern zumeist auf fünf Jahre befristete Verträge ab und sah eine Wertsicherung des Pachtzinses vor.

Zu den einzelnen Miet- und Pachtobjekten waren noch nicht alle Verträge im IT-System der Abteilung Facility Management abgelegt und es fanden sich teilweise bereits aufgelöste oder veraltete Verträge.

- 38.2 Der LRH bemängelte, dass bei den Miet- und Pachtobjekten im IT-System fallweise auch aufgelöste oder veraltete Verträge aufschienen. Der LRH empfahl aufgelöste oder veraltete Verträge im IT-System der Abteilung Facility Management kenntlich zu machen oder zu deaktivieren, um den Überblick über die Miet- und Pachtverhältnisse zu verbessern.
- 38.3 *Hinsichtlich der Empfehlung des LRH, nicht mehr aktuelle Verträge im System besser kenntlich zu machen, teilte die Landeshauptstadt in ihrer Stellungnahme mit, dass die Empfehlung bereits aufgenommen worden wäre und sie die technische Umsetzung beauftragt hätte. Das Einpflegen der Verträge wäre ein laufender Prozess, der zusätzlich zu den allgemeinen Tätigkeiten erledigt werden würde. Altverträge bzw. aufgelöste Verträge würden nach dem Einpflegen der neuen Verträge archiviert bzw. gelöscht werden.*

### Co-Working-Plätze

- 39.1 Seit dem Jahr 2011 vermietete die Landeshauptstadt Co-Working-Plätze im sogenannten Lendhafen-Viertel. Die Landeshauptstadt wollte damit kreative Wirtschaftstreibende fördern und ansiedeln. Co-Working-Plätze waren einzeln zu mietende Arbeitsplätze in einer offenen Bürostruktur, an denen insbesondere selbstständige kreative Wirtschaftstreibende aus unterschiedlichen Branchen zusammenarbeiten sollten. Die Landeshauptstadt unterstützte die Unternehmen in den ersten drei Jahren mit einem gestaffelten Mietzuschuss. Zum Zeitpunkt der Überprüfung vermietete die Landeshauptstadt in drei verschiedenen Gebäuden insgesamt 39 Co-Working-Plätze.

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Übersicht der Co-Working-Plätze der Landeshauptstadt:

Tabelle 25: Übersicht Co-Working-Plätze

Bezeichnung	Lage	Eigentümer	Arbeitsplätze
Anlagestelle	Linsengasse 2	Landeshauptstadt Klagenfurt am Wörthersee - Klagenfurt Wohnen	7
Hafen 11	Tarviser Straße 11	Private Eigentümer	12
Hafenstadt Urban Area	Villacherstraße 16	Private Eigentümer	20
<b>Gesamt</b>			<b>39</b>

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Daten der Landeshauptstadt

Eigentümerin einer dieser drei Liegenschaften, auf denen sich die vermietbaren Räumlichkeiten befanden, war der zur Landeshauptstadt gehörende Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen. Die anderen beiden Liegenschaften hatten private Eigentümer. Die Landeshauptstadt mietete die betreffenden Räumlichkeiten von den jeweiligen Eigentümern und vermietete sie mittels Untermietverträgen an die einzelnen Unternehmer weiter. Die Untermietverträge schloss die Landeshauptstadt befristet auf drei Jahre ab, wobei die Möglichkeit einer Verlängerung bestand. Das Angebot der Co-Working-Plätze fand sich auf der Website der Landeshauptstadt im Bereich Wirtschaftsservice. Die Abwicklung der Vermietungen oblag der Abteilung Facility Management. Die Mietzinse für die An- und Vermietung waren wertgesichert vereinbart. Die folgende Übersicht zeigt die Ein- und Auszahlungen für die Co-Working-Plätze:

Tabelle 26: Ein- und Auszahlungen Co-Working-Plätze

	2020	2021	2022
Auszahlungen	101.836	90.699	87.089
Einzahlungen	93.394	106.495	87.575
<b>Ergebnis</b>	<b>-8.442</b>	<b>15.796</b>	<b>486</b>

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Daten der Landeshauptstadt

Zum Zeitpunkt der Überprüfung waren zehn der Co-Working-Plätze nicht vermietet, dies war mehr als ein Viertel der gesamten Arbeitsplätze.

Auf der Website der Landeshauptstadt fanden sich die Informationen zu den Co-Working-Plätzen beim Wirtschaftsservice. Eine Suche auf der Einstiegsseite der Website der Landeshauptstadt mit dem Stichwort Co-Working führte zu mehreren Presseberichten, jedoch nicht zum Wirtschaftsservice oder zur Seite mit Informationen über die Co-Working-Plätze.

Im IT-System der Abteilung Facility Management waren die Liegenschaften als Fremdeigentum erfasst und die jeweiligen Hauptmietverträge eingepflegt. Die Arbeitsplätze waren mit Arbeitsplatznummer und Name des Mieters angeführt. Es fanden sich die aktuellen Mietverträge sowie Informationen zur Laufzeit des Vertrags, Regelüberprüfungen und Benachrichtigungen vor Vertragsablauf.

39.2 Der LRH bemängelte, dass mehr als ein Viertel der Co-Working-Plätze zum Zeitpunkt der Überprüfung nicht vermietet waren. Der LRH empfahl, die Bewerbung und die Informationen zu den Co-Working-Plätzen zu verstärken und die Suchfunktion sowie die Verlinkungen auf der Website zu überprüfen und zu verbessern.

39.3 *Die Landeshauptstadt teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass die Co-Working-Plätze durch das Wirtschaftsservice verwaltet würden. Die Abteilung Facility Management wäre für die vertragliche Abwicklung zuständig. Die Ablage der Verträge würde dezentral in den Abteilungen erfolgen.*

39.4 Der LRH kritisierte erneut, dass die Zuständigkeit für die Vermietung von Objekten auf mehrere Abteilungen der Landeshauptstadt aufgeteilt war. Die Zuständigkeit für die Vermietungen von städtischen Objekten sollte bei der Facility Management gebündelt werden.

### Geschäftslokale, Büros und Lager

40.1 Die Landeshauptstadt vermietete nach Angaben der Abteilung Facility Management insgesamt 59 Geschäftslokale, Büros und Lager. Für die Vermietung von 27 Objekten im Amtsgebäude am Domplatz bediente sich die Landeshauptstadt der für dieses Gebäude beauftragten Hausverwaltung, die restlichen 32 Objekte vermietete die

Landeshauptstadt selbst. Die Zuständigkeit lag nur für 15 dieser Objekte bei der Abteilung Facility Management, für die Vermietung von 17 Objekten waren andere Abteilungen<sup>27</sup> zuständig. Der LRH stellte fest, dass zwölf dieser von der Landeshauptstadt angeführten Vermietungen auch unter den Prekarien<sup>28</sup> angeführt waren und als solche unentgeltlich überlassen wurden. Nicht in der Übersicht der Abteilung Facility Management angeführt waren jene Geschäftsflächen, die der Eigenbetrieb Klagenfurt Wohnen vermietete.

Zu den vermieteten Objekten fanden sich bei den jeweiligen Gebäuden Daten im IT-System der Abteilung Facility Management, wobei nicht alle Mietverträge eingepflegt waren. Teilweise fanden sich neben den aktuellen Bestandsverträgen auch solche mit nicht mehr aktuellen Altmietern.

- 40.2 Der LRH kritisierte, dass die Zuständigkeit für die Vermietung von Objekten auf mehrere Abteilungen der Landeshauptstadt verteilt und nicht, wie vorgesehen, bei der Abteilung Facility Management gebündelt war. Dadurch verfügte die Landeshauptstadt keinen gesamtheitlichen Überblick über ihre Vermietungen und Verpachtungen. Der LRH empfahl, die Zuständigkeit für die Vermietung von Geschäftslokalen, Büros und Lagern, wie ursprünglich bei der Einrichtung der Abteilung Facility Management geplant, bei dieser zu bündeln.

Weiters kritisierte der LRH erneut, dass teilweise nicht mehr aktuelle Verträge im IT-System der Abteilung Facility Management enthalten waren. Er wies daher auf seine Empfehlung in TZ 38 hin und empfahl nicht mehr aktuelle Verträge im IT-System zu kennzeichnen oder zu deaktivieren, um den Überblick über die Mietverhältnisse zu verbessern.

- 40.3 *Hinsichtlich der Empfehlung des LRH, nicht mehr aktuelle Verträge im System besser kenntlich zu machen, teilte die Landeshauptstadt in ihrer Stellungnahme mit, dass die Empfehlung bereits aufgenommen worden wäre und sie die technische Umsetzung beauftragt hätte.*

---

<sup>27</sup> Abteilungen Protokoll, Kultur, Soziales und Gesundheit, Jugend und Familie

<sup>28</sup> siehe TZ 41

- 40.4 Der LRH vermisste eine Stellungnahme der Landeshauptstadt zur Empfehlung, die Zuständigkeit für die Vermietung von Geschäftslokalen, Büros und Lagern, wie ursprünglich bei der Einrichtung der Abteilung Facility Management geplant, bei dieser zu bündeln. Der LRH wies dazu auf die Relevanz einer gesamtheitlichen Übersicht über alle ganzjährig vermieteten Objekte und Liegenschaften hin und betonte seine Empfehlung, dass sämtliche ganzjährigen Vermietungen über die Abteilung Facility Management erfolgen sollten.

### Prekarien

- 41.1 Ein Prekarium war eine Gebrauchsüberlassung und stellte eine Sonderform der Leihe dar, bei der der Verleiher die Sache jederzeit willkürlich zurückfordern konnte.<sup>29</sup> Es war somit eine jederzeit widerrufbare Einräumung eines Rechts ohne Rechtsanspruch. Neben dieser freien Widerruflichkeit war das zweite wesentliche Kriterium die Unentgeltlichkeit, wobei anfallende Betriebskosten als Aufwandsersatz bzw. Durchlaufposten zu qualifizieren waren und weiterverrechnet werden konnten. Für ein Prekarium galt Vertrags- und Gestaltungsfreiheit. Die Subventionsordnung der Landeshauptstadt legte fest, dass Prekarien nicht unter die Subventionen fielen. Für die Vergabe von Prekarien hatte die Landeshauptstadt keine internen Vorgaben oder Richtlinien und auch für die Übernahme von Betriebskosten gab es keine Grundsätze.

Die Landeshauptstadt vergab im Zeitraum 2018 bis 2022 zwischen 61 und 71 Räumlichkeiten und Grundstücksteile als Prekarien. Diese veröffentlichte die Landeshauptstadt im Anhang zu ihren Subventionsberichten.

---

<sup>29</sup> § 974 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)

Insgesamt verwalteten neun Abteilungen, Dienststellen und Stabsstellen Prekarien, wie die folgende Übersicht zeigt:

Tabelle 27: Übersicht Prekarien

Abteilung/Dienststelle	2018	2019	2020	2021	2022
Bildung	3	3	3	3	3
Facility Management	28	35	40	38	37
Gesundheit, Jugend und Familie	6	6	6	6	6
Klagenfurt Sport	2	2	2	2	2
Kultur	7	7	7	7	7
Protokoll	12	12	11	11	12
Stabsstelle Service für Kollegialorgane und städtische Veranstaltungen (bis 2021 bei Protokoll)					2
Soziales	1	1	1	1	1
Magistratsdirektion Wirtschaftsservice	2	4	1	1	1
<b>Prekarien gesamt</b>	<b>61</b>	<b>70</b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>71</b>
Mietzinse übernommen bei Fremdanmietung	118.513,77	126.413,22	128.610,26	129.651,88	139.179,28
Mietzinse entgangen bei eigenen Objekten	85.878,05	87.708,72	84.346,60	82.727,99	89.866,63
Betriebskosten von Landeshauptstadt übernommen	75.377,39	70.691,29	69.621,82	68.419,36	69.668,70
<b>Kosten Prekarien gesamt pro Jahr</b>	<b>279.769,21</b>	<b>284.813,23</b>	<b>282.578,68</b>	<b>280.799,23</b>	<b>298.714,61</b>
<i>Betriebskosten vom Begünstigten getragen</i>	<i>46.064,54</i>	<i>47.929,52</i>	<i>46.203,19</i>	<i>42.701,85</i>	<i>44.728,74</i>

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Unterlagen der Landeshauptstadt

Für zehn Prekarien hatte die Landeshauptstadt das Gebäude bzw. die Räume angemietet und übernahm die Miete. Bei den Prekarien, die eigene Objekte betrafen, wies die Landeshauptstadt den entgangenen fiktiven Mietzins aus. Die Betriebskosten trugen die Begünstigten teilweise selbst, teilweise übernahm die Landeshauptstadt auch diese Kosten. Die meisten Prekarien gab es im Bereich der Abteilung Facility Management. Von diesen waren mehr als die Hälfte mit dem Vermerk „nicht vermietbar“ versehen. Es handelte sich dabei um kleine Teilflächen von Grundstücken für Zwecke wie beispielsweise Zäune, Hochstände, Zufahrten oder Zugänge.

Zum Zeitpunkt der Überprüfung hatte die Landeshauptstadt begonnen, die bestehenden Prekarien insbesondere hinsichtlich der Notwendigkeit des Weiterbestands zu überprüfen.

- 41.2 Der LRH kritisierte, dass die Landeshauptstadt keine internen Vorgaben oder Richtlinien bezüglich der Vergabe von Prekarien hatte. Er empfahl, interne Vorgaben auszuarbeiten, sodass künftig ein einheitliches Vorgehen bezüglich der Vergabe von Prekarien und der Übernahme von Betriebskosten sichergestellt würde.

Generell sah der LRH kritisch, dass die Landeshauptstadt Gebäude und Räume anmietete um diese Flächen im Rahmen eines Prekarium unentgeltlich zu verleihen. Der LRH wies erneut auf die Relevanz hin, ein ganzheitliches Konzept für die optimale Nutzung aller Flächen zu erstellen. Der LRH erachtete es als positiv, dass die Landeshauptstadt mit einer Evaluation der Prekarien begonnen hatte und die Notwendigkeit des Weiterbestands überprüfen wollte.

- 41.3 *Die Landeshauptstadt wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass seit 2022/2023 keine Prekarien mehr vergeben worden wären. Eine Überprüfung bezüglich der Notwendigkeit des Weiterbestands der Prekarien würde jährlich durchgeführt werden.*
- 41.4 Kritisch verwies der LRH nochmals darauf, dass die Landeshauptstadt Gebäude und Räume anmietete, um diese Flächen im Rahmen eines Prekariums unentgeltlich zu verleihen. Insbesondere diese Flächen sollten einer Überprüfung hinsichtlich des Weiterbestands unterzogen werden. Weiters wies der LRH erneut darauf hin, interne Vorgaben auszuarbeiten, sodass künftig ein einheitliches Vorgehen bezüglich der Vergabe von Prekarien und der Übernahme von Betriebskosten sichergestellt wird.

### **Fremdanmietungen**

- 42.1 Die Abteilung Facility Management übermittelte eine Übersicht zu den Fremdanmietungen, die zehn Objekte enthielt. Die Räumlichkeiten, Gebäude und Freiflächen waren für unterschiedliche Abteilungen angemietet. Die Mietverträge fanden sich im IT-System der Abteilung Facility Management. Bei der jeweiligen

Liegenschaft war auch vermerkt, dass es sich um Fremdeigentum handelte. Folgende zehn Objekte umfasste die Übersicht:

Tabelle 28: Anmietungen Liste Facility Management

Bezeichnung	Adresse	Nutzer/Betreiber
Impfstraße Alter Platz	Alter Platz 12	Magistratsdirektion - Stabsstelle IKS und Verfahrenskoordination
CoWorking Hafen 11	Tarviser Straße 11	Magistratsdirektion - Stabsstelle Wirtschaftsservice
CoWorking Anlegestelle	Linsengasse 2	Magistratsdirektion - Stabsstelle Wirtschaftsservice
CoWorking Hafenstadt Urban Area	Villacher Straße 16	Magistratsdirektion - Stabsstelle Wirtschaftsservice
Kardinalviertel	Paradeisergasse 18	Magistratsdirektion - Stabsstelle Wirtschaftsservice
Hundeabrichteplatz	Ladinacher Straße	Dienststelle Klagenfurt Sport
Sportstätte Wölfnitz	Thomas-Krassnig-Weg 21	Dienststelle Klagenfurt Sport
Elternberatungsstelle	Paulinenstraße 2	Abteilung Gesundheit, Jugend und Familie
VIVA Drogenberatung	Rudolfsbahngürtel 30/1	Abteilung Gesundheit, Jugend und Familie
Streetworker Haupthaus	Villacher Ring 47	Abteilung Gesundheit, Jugend und Familie

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Unterlagen der Landeshauptstadt

Das IT-System der Abteilung Facility Management wies weitere acht Objekte als Fremdeigentum aus, die die Landeshauptstadt ebenfalls anmietete:

Tabelle 29: Weiteres Fremdeigentum gemäß IT-System Facility Management

Bezeichnung	Adresse	Nutzer/Betreiber
Kindergarten Ich bin Ich	Alois-Schader-Straße 43	Abteilung Bildung
Kindergarten Regenbogen	Morogasse 22	Abteilung Bildung
Altstoffsammelstelle Nord	Kautscheleweg 14	Abteilung Entsorgung
Gustav Mahler Komponierhäuschen	Gustav Mahler Weg 10	Abteilung Kultur
Steinbruch	Kalvarienbergweg 11	Abteilung Straßenbau und Verkehr
Stützpunkt Schlachthofstraße - Straßenbau	Schlachthofstraße	Abteilung Straßenbau und Verkehr
Stützpunkt See - Stadtgartenamt	Mettnitzstrand 5	Abteilung Stadtgarten
Öffentliches WC am Domplatz	Lidmanskýgasse 10	MID Development Projektentwicklungs und Bau GmbH

Quelle: Darstellung des LRH auf Basis der Unterlagen der Landeshauptstadt

Die Anmietung erfolgte in diesen Fällen jeweils durch die nutzende Abteilung, die auch über die Mietverträge verfügte.

Darüber hinaus ergaben sich aus einer Analyse der Haushaltsdaten zumindest 34 weitere Objekte, Räumlichkeiten oder Grundstücke, die die Landeshauptstadt ganzjährig anmietete. Auch diese insgesamt 34 Mietobjekte hatten verschiedene Abteilungen der Landeshauptstadt angemietet. Darunter befanden sich unter anderem die Büroräumlichkeiten der Abteilung Bildung in der Gabelsbergerstraße, die Büros der Dienststelle Klagenfurt Sport im Sportpark sowie die Räumlichkeiten für Fundamt, Ordnungsamt, Friedhofsverwaltung, Räume im Amtsgebäude Domplatz und im Gebäude von Stadtgalerie und Musikschule. Weiters waren zwei Kindergärten,

zwei Schulen, zwei Feuerwehrgebäude, Sportanlagen und Räumlichkeiten für kulturelle Zwecke sowie die zehn als Prekarien unentgeltlich vergebenen Objekte darunter.

Darüber hinaus mieteten die einzelnen Abteilungen der Landeshauptstadt Stellplätze in verschiedenen Garagen und auf Parkplätzen.

- 42.2 Der LRH kritisierte, dass die Landeshauptstadt keine zentrale Übersicht über die ganzjährig angemieteten Objekte und Liegenschaften hatte. Er sah kritisch, dass die Anmietungen der Landeshauptstadt zum Teil über die nutzenden Abteilungen und nicht wie ursprünglich geplant zentral über die Abteilung Facility Management erfolgten. Der LRH empfahl, dass sämtliche Anmietungen der Landeshauptstadt zentral über die Abteilung Facility Management erfolgen.

Weiters kritisierte der LRH, die hohe Anzahl an Fremdanmietungen durch die Landeshauptstadt. Der LRH wies erneut auf die Relevanz hin, ein ganzheitliches Konzept für die optimale Nutzung aller vorhandenen Flächen zu erstellen. Der LRH empfahl, vorhandene Leerstände bestmöglich zu nutzen und dementsprechend Fremdanmietungen zu vermeiden.

- 42.3 *In ihrer Stellungnahme wies die Landeshauptstadt darauf hin, dass die Geschäftseinteilung des Magistrats die Zuständigkeit von Anmietung und Pachtung von Objekten regeln würde. Die Landeshauptstadt sähe eine totale Zentralisierung aller Agenden im Bereich der Abteilung Facility Management als nicht zweckmäßig und wirtschaftlich an.*

*Die Landeshauptstadt teilte in ihrer Stellungnahme weiters mit, dass die entsprechenden Raumkonzepte erarbeitet worden wären.*

- 42.4 Der LRH wies erneut auf die Relevanz einer gesamtheitlichen Übersicht aller ganzjährig angemieteten Objekte und Liegenschaften hin. Nur durch eine gesamthafte Betrachtungsweise aller Immobilien der Landeshauptstadt war die Erstellung einer effizienten und nachhaltigen Immobilienstrategie und darauf aufbauend eine kostenoptimierte Immobilienbewirtschaftung möglich. Der LRH

wiederholte seine Empfehlung, dass sämtliche ganzjährigen Anmietungen über die Abteilung Facility Management erfolgen sollten.

### Schlussempfehlungen

Zusammenfassend hob der LRH folgende Empfehlungen an die Landeshauptstadt hervor:

- (1) Die Eingliederung der im Jahr 2017 festgelegten Aufgaben in die Abteilung Facility Management war nach mehr als fünf Jahren noch nicht abgeschlossen und einzelne Aufgaben verblieben noch immer in anderen Abteilungen. Im Sinne des angestrebten ganzheitlichen Ansatzes und zum Abbau organisatorischer Hemmnisse sollte die Eingliederung der festgelegten Aufgaben in die Abteilung Facility Management so rasch wie möglich abgeschlossen werden. (TZ 5)
- (2) Die Implementierung des IT-Systems zur Immobilienverwaltung war noch nicht abgeschlossen. Die Landeshauptstadt sollte die einzelnen Phasen so rasch wie möglich und vollständig abschließen. (TZ 7)
- (3) Zur besseren Steuerung der Umsetzung sollte der geplante Projektablauf im Zuge der Implementierung des IT-Systems zur Immobilienverwaltung dokumentiert, Verantwortlichkeiten für den Abschluss einzelner Phasen festgelegt und Zeitverläufe inklusive Meilensteinen für die Fertigstellung definiert werden. (TZ 7)
- (4) Das Erstellen von Berichten und Auswertungen sowie das Einrichten einer Schnittstelle zum geografischen Informationssystem waren erst in der letzten Phase der Implementierung des IT-Systems zur Immobilienverwaltung vorgesehen. Eine raschere Umsetzung der Schnittstelle würde die Datenpflege vereinfachen und Berichte oder Auswertungen die Steuerung von Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verbessern. Bei der Implementierung der Schnittstelle wären Kosten-Nutzenaspekte zu berücksichtigen. (TZ 7)
- (5) Anstelle von Bediensteten sollten Unternehmen der Landeshauptstadt als Gesellschafter eingesetzt werden. (TZ 8)
- (6) Die Landeshauptstadt sollte den Prozess der Rückübertragung der Grundstücke von der Landeshauptstadt Klagenfurt Immobilien KG an die Landeshauptstadt ehestmöglich abschließen. (TZ 8)

- (7) Bei der Erledigung von Gemeinderatsbeschlüssen sollte die Landeshauptstadt die Zuständigkeiten innerhalb der Landeshauptstadt klarer definieren und besser kommunizieren. (TZ 8)
- (8) Die Landeshauptstadt sollte zukünftig beim Kauf von Gesellschaften Gutachten zur Feststellung des tatsächlichen Werts der Gesellschaft einholen. Zudem sollte die Kaufpreisfindung nachvollziehbar dokumentiert werden. (TZ 9)
- (9) Die Landeshauptstadt plante auf dem Grundstück der KVG Klagenfurt Vitalbad GmbH die Errichtung eines Technologieparks. Die Landeshauptstadt sollte evaluieren, ob die Umsetzung eines zusätzlichen Technologieparks unweit des bestehenden Technologieparks Lakeside Park sinnvoll wäre. (TZ 9)
- (10) Sofern es zur Umsetzung des Projekts „Cyber-City-Lakeside“ kommen sollte, sollte die Landeshauptstadt Doppelgleisigkeiten vermeiden und die Lakeside Science & Technology Park GmbH für die Projektumsetzung heranziehen. Das Grundstück der KVG Klagenfurt Vitalbad GmbH könnte ins Eigentum der Landeshauptstadt übertragen werden und der Lakeside Science & Technology Park GmbH könnten Baurechte für die Errichtung der „Cyber-City-Lakeside“ eingeräumt werden. Zudem sollte in diesem Fall die Löschung der KVG GmbH evaluiert werden. (TZ 9)
- (11) Bei der UZ Immobilienbesitz GmbH sollte auf die Vollständigkeit des Anlagenverzeichnisses und damit die Richtigkeit des Jahresabschlusses geachtet werden. (TZ 10)
- (12) Die Landeshauptstadt sollte Strategien und Ziele für die Immobilienverwaltung festlegen und darauf aufbauend regelmäßige Evaluierungen der Zielerreichung durchführen. (TZ 12, 31)
- (13) Im Bereich der Immobilienverwaltung sollten für die Umsetzung von Zielen und Maßnahmen sowie deren Evaluierung klare Zuständigkeiten definiert werden. (TZ 12)
- (14) Es sollten Kennzahlen für die Bewertung und Evaluierung der umgesetzten Ziele und Maßnahmen im Bereich der Immobilienverwaltung festgelegt werden. (TZ 12)

- (15) Beschlüsse des Gemeinderats oder des Stadtsenats mit konkreten Aufträgen an einzelne Abteilungen sollten diesen nachweislich zur Kenntnis gebracht werden. (TZ 12)
- (16) Zur Vorlage an den Stadtsenat beschlossene Unterlagen sollten vom Stadtsenat nach Ablauf des Vorlagetermins aktiv eingefordert werden. (TZ 12)
- (17) Die Abteilung Facility Management sollte, wie schon 2017 beschlossen, das gesamte städtische Grundeigentum auf die Notwendigkeit des Weiterbestands als städtisches Eigentum evaluieren und auf dieser Basis eine ganzheitliche Immobilienstrategie erstellen. (TZ 12, 28)
- (18) Die Verantwortlichkeiten für die Umsetzung der Maßnahmen der Smart-City-Strategie sollten von der Landeshauptstadt klar geregelt werden. (TZ 13)
- (19) Die Umsetzung der Maßnahmen der Smart-City-Strategie sollte weiter forciert werden, um die gesetzten Ziele möglichst rasch zu erreichen. (TZ 13)
- (20) Drei Abteilungen der Landeshauptstadt erfassten die Basisdaten zum Grundeigentum (Katastralgemeinde, Einlagezahl, Grundstücksnummer) getrennt voneinander und somit die gleichen Daten mehrfach. Die Landeshauptstadt sollte daher die Möglichkeit von digitalen Schnittstellen zwischen den IT-Systemen unter Kosten-Nutzen-Aspekten überprüfen und diese gegebenenfalls implementieren. (TZ 16)
- (21) Zur Qualitätssicherung sollte ein regelmäßiger Abgleich der im IT-System der Abteilung Facility Management erfassten Liegenschaftsdaten mit dem Grundbuch erfolgen. (TZ 18)
- (22) Um eine eindeutige Zuordnung zu den Grundbuchsdaten zu ermöglichen, sollten die Einlagezahlen bei den Liegenschaftsdaten im IT-System der Abteilung Facility Management korrekt erfasst werden. (TZ 18)
- (23) Die Daten zu den Liegenschaften sollten im IT System der Abteilung Facility Management möglichst rasch und vollständig eingepflegt werden. (TZ 18)

- (24) Bei der Liegenschaft Wölfnitzbach, die im Anlagenverzeichnis fehlte, sollte die Landeshauptstadt überprüfen, ob dieser Abschnitt möglicherweise wie der übrige Flusslauf ins Eigentum der Republik Österreich als öffentliches Wassergut übergeben werden sollte. (TZ 19)
- (25) Die fehlenden Liegenschaften sollten rasch ins Anlagenverzeichnis aufgenommen werden. (TZ 19)
- (26) Die Grundstücksdaten im Anlagenverzeichnis wären zu überprüfen und wo erforderlich zu korrigieren. (TZ 19)
- (27) Es wäre zu überprüfen, ob an den Liegenschaften, die im Anlagenverzeichnis erfasst und nicht zivilrechtliches Eigentum der Landeshauptstadt waren, wirtschaftliches Eigentum der Landeshauptstadt bestand. (TZ 20)
- (28) Liegenschaften, die nicht zivilrechtliches, sondern wirtschaftliches Eigentum der Landeshauptstadt waren, wären im Anlagenverzeichnis entsprechend zu kennzeichnen. (TZ 20)
- (29) Grundstücke, an denen Beteiligungen der Landeshauptstadt wie beispielsweise an den Agrargemeinschaften bestanden, wären als solche im Anlagenverzeichnis kenntlich zu machen. (TZ 20)
- (30) Das Anlagenverzeichnis wäre zu überprüfen und um doppelt erfasste Grundstücke zu bereinigen, um den Vermögensstand realitätsgetreu auszuweisen. (TZ 21)
- (31) Um Doppel- und Mehrfacherfassungen in Zukunft zu vermeiden, sollte im Anlagenverzeichnis ein Kontrollmechanismus implementiert werden, der den Sachbearbeiter auf Doppel- bzw. Mehrfacherfassungen aufmerksam macht. (TZ 21)
- (32) Alle beabsichtigten Liegenschaftsveräußerungen sollten öffentlich kundgemacht werden, um einen möglichst großen Interessentenkreis in den Verkaufsprozess miteinzubeziehen und unzulässige staatliche Beihilfen von vornherein auszuschließen. (TZ 24)

(33) Der Verkaufspreis für Gewerbegrundstücke wäre zu evaluieren und an jenen der eigenen Immobiliengesellschaften der Landeshauptstadt anzupassen. (TZ 24)

(34) Bei Grundstücksveräußerungen wären die von der Europäischen Union festgelegten Verfahrensgrundsätze einzuhalten, wonach der von einem Sachverständigen festgestellte Marktpreis als Mindestkaufpreis vereinbart werden soll. (TZ 24)

(35) Bei beabsichtigten Liegenschaftsankäufen wäre der Marktwert grundsätzlich durch unabhängige Wertgutachten festzustellen, um eine transparente Kaufpreisfindung zu gewährleisten und unzulässige staatliche Beihilfen von vornherein auszuschließen. (TZ 25)

(36) Um einen möglichst für die Landeshauptstadt angemessenen Kaufpreis zu erhalten, sollten Wertgutachten im Rahmen von Liegenschaftsankäufen nicht gemeinsam mit dem Verkäufer, sondern von der Landeshauptstadt alleine beauftragt werden. (TZ 25)

(37) Die Verfahrensgrundsätze der Europäischen Kommission für Veräußerungen von Liegenschaften der öffentlichen Hand wären auch beim Tausch von Liegenschaften zwischen der öffentlichen Hand und Privaten sinngemäß anzuwenden. (TZ 26)

(38) Bei Investitionsentscheidungen sollte die Landeshauptstadt die fachliche und technische Priorität entsprechend berücksichtigen und Projekte mit hoher Priorität vorrangig umsetzen. (TZ 29)

(39) Um langfristig einen guten bis sehr guten Zustand der Gebäude der Landeshauptstadt zu gewährleisten, sollten Instandhaltungsarbeiten rechtzeitig geplant und umgesetzt werden. (TZ 29)

(40) In Anbetracht der Höhe der geplanten Investitionskosten der drei Sanierungsprojekte Amtsgebäude Domplatz, Bildungscampus St. Peter und Volksschule Spitalberg sollte besonderes Augenmerk auf eine sorgfältige Planung und Kostenberechnung vor Umsetzung der Baumaßnahmen gelegt werden. (TZ 29)

- (41) Als Basis für die Umsetzungsentscheidung sollten detaillierte und nachvollziehbare Kostenberechnungen für die Investitions- und Folgekosten getrennt nach Umsetzungsphasen erstellt und von Fachexperten überprüft werden. (TZ 29)
- (42) Vor Inangriffnahme jedes einzelnen Projekts sollte auch dessen budgetäre Bedeckung sichergestellt sein. (TZ 29)
- (43) Die Landeshauptstadt sollte ehestmöglich vollständige Belegungspläne der Gebäude und Objekte erstellen und diese laufend pflegen. (TZ 30)
- (44) Ein ganzheitliches Konzept für die optimale Nutzung aller Flächen der Landeshauptstadt sollte erstellt werden. (TZ 30, 31, 41, 42)
- (45) Strategien zur Vermeidung von Leerständen sollten erarbeitet werden. (TZ 30)
- (46) Es wäre zu überprüfen, ob längerfristig leerstehende Objekte allenfalls veräußert werden könnten. (TZ 30)
- (47) Die Landeshauptstadt sollte zukünftig darauf achten, dass schon vor Ankauf von Gebäuden, Objekten oder Teilen davon der tatsächliche Umfang des Kaufgegenstands eindeutig feststeht. (TZ 31)
- (48) Die Dokumentationen von Überprüfungen als auch die Prüfintervalle sollten digital erfasst und mit einer automatischen Erinnerungsfunktion verknüpft werden. (TZ 32)
- (49) Die Landeshauptstadt sollte eine Vorbildwirkung für die Verbesserung der Energieeffizienz und des Klimaschutzes ausüben. Sie sollte über valide Beurteilungsgrundlagen über den thermischen und energetischen Zustand seiner Gebäude verfügen. Daher sollten Energieausweise für alle im Eigentum der Landeshauptstadt stehenden beheizten oder klimatisierten Gebäude und Objekte erstellt und auf dieser Grundlage ein Bauprogramm im Hinblick auf die Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude ausgearbeitet werden. (TZ 33)

(50) Die Landeshauptstadt beheizte noch 10,3% der Objekte mit fossiler Energie. Im Sinne der Kärntner Bauvorschriften sollten auch in diesen Objekten die Heizsysteme auf Fernwärme oder erneuerbare Energieträger umgestellt werden. (TZ 34)

(51) Die Landeshauptstadt sollte die Bemühungen zur Nutzung der Dächer für Photovoltaikanlagen weiter verstärken, um möglichst alle statisch für Photovoltaikanlagen geeigneten Dächer dafür zu nutzen und damit den Anteil der erneuerbaren Energie bei Gebäuden der Landeshauptstadt zu erhöhen. (TZ 35)

(52) Aufzeichnungen zum Energieverbrauch des Gebäudebestands sollten geführt werden. Aktuelle Aufzeichnungen über den Energieverbrauch des Gebäudebestands und Energieausweise waren die notwendige Basis, um Maßnahmen für eine nachhaltige Reduktion des Energiebedarfs abzuleiten und auch Steuerungsmaßnahmen für einen effizienten Energieeinsatz zu treffen. (TZ 36)

(53) Im Zuge des Maßnahmenvorschlags der Abteilung Facility Management zur Energieeffizienz war darauf zu achten, dass vor der Setzung von Maßnahmen ein Konzept für die nachhaltige Reduktion des Energiebedarfs erstellt werden sollte. (TZ 36)

(54) Aufgelöste oder veraltete Verträge sollten im IT-System der Abteilung Facility Management kenntlich gemacht oder deaktiviert werden, um den Überblick über die Miet- und Pachtverhältnisse zu verbessern. (TZ 38, 40)

(55) Die Bewerbung und die Informationen zu den Co-Working-Plätzen sollten verstärkt und die Suchfunktion sowie die Verlinkungen auf der Website überprüft und verbessert werden. (TZ 39)

(56) Die Landeshauptstadt verfügte über keinen gesamtheitlichen Überblick über ihre Vermietungen und Verpachtungen. Die Zuständigkeit für die Vermietung von Geschäftslokalen, Büros und Lagern sollten, wie ursprünglich bei der Einrichtung der Abteilung Facility Management geplant, bei dieser gebündelt werden. (TZ 40)

(57) Die Landeshauptstadt sollte interne Vorgaben ausarbeiten, sodass künftig ein einheitliches Vorgehen bezüglich der Vergabe von Prekarien und der Übernahme von Betriebskosten sichergestellt werde. (TZ 41)

(58) Sämtliche Anmietungen der Landeshauptstadt sollten zentral über die Abteilung Facility Management erfolgen. (TZ 42)

(59) Vorhandene Leerstände sollten bestmöglich genutzt und dementsprechend Fremdanmietungen vermieden werden. (TZ 42)

Klagenfurt, den 29. Februar 2024

Der Direktor:

MMag. Günter Bauer, MBA