



S t R H
Wien

STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

StRH III - 14/16

Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH,
Prüfung der Bestand- und Pachtverträge der Stadt Wien,
ihr nahestehenden Tochterfirmen und Vereine auf der
Donauinsel sowie dem gegenüberliegenden Areal
der Neuen Donau (u.a. "Copa Cagrana")
Prüfungersuchen gem. § 73e Abs 1 WStV

vom 25. Mai 2016

KURZFASSUNG

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wurde im Jahr 2007 mit einer 100 % Beteiligung der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 45, gegründet. Der Gegenstand des Unternehmens umfasste die Errichtung und den Betrieb von wasserbaulichen Einrichtungen für Oberflächen- und Grundwässer im Bereich der Stadt Wien und in diesem Zusammenhang stehende Nebengeschäfte aus der Bewirtschaftung von wasserbaulichen Einrichtungen.

Im Jahr 2011 erfolgte eine Erweiterung des Unternehmenszwecks um die Bewirtschaftung von Flächen entlang der Donau (einschließlich Donauinsel und Neue Donau) und des Donaukanals.

Für die Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben auf dem Areal der Neuen Donau (Copa Cagrana) wurde ein nicht rückzahlbarer Investitionskostenzuschuss von 2,50 Mio. EUR der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH gewährt.

Im Zuge seiner Prüfung waren vom Stadtrechnungshof Wien insbesondere Verbesserungspotenziale hinsichtlich der Dokumentation über den Einsatz von finanziellen Mitteln, wirtschaftlicher Überlegungen sowie das Fehlen einer Endabrechnung des Projektes festzustellen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	8
1.1 Prüfungsgegenstand.....	8
1.2 Prüfungszeitraum	8
1.3 Prüfungsbefugnis.....	8
2. Prüfungsersuchen	8
3. Aufgaben der Magistratsabteilung 45	10
4. Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH	11
4.1 Allgemeines	11
4.2 Gründung und Gegenstand der Gesellschaft	11
4.3 Geschäftsführung	13
4.4 Prokura	13
5. Investitionskostenzuschuss	14
5.1 Grundsätzliches	14
5.2 Genehmigung durch den Gemeinderatsausschuss Umwelt	16
5.3 Projektkosten für den Bau von zwei Restaurationsbetrieben.....	18
5.3.1 Rechnungszusammenstellung.....	18
5.3.2 Information des Aufsichtsrates und Endabrechnung	20
5.3.3 Nicht unmittelbar der Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben zurechenbare Kosten	21
5.3.4 Der Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben zurechenbare Kosten.....	21
5.4 Beauftragungen von Leistungen.....	22
5.4.1 Übersicht	22
5.4.2 Kosten für Architektinnen- bzw. Architektenleistungen	23
5.4.3 Kosten für Ausschreibungsleistungen.....	26
5.4.4 Kosten für Generalunternehmerleistungen	27
5.4.5 Kosten für örtliche Bauaufsichtsleistungen/Haustechnik, Prüferingenieur und Übernahme Schlussfeststellung	28
5.4.6 Kosten für grafische Gestaltung von zwei Bautafeln.....	30
5.4.7 Kosten für Herstellung und Verklebung einer Klebefolie.....	30

5.4.8 Weitere Kosten für das Projekt Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben auf der Copa Cagrana	31
5.5 Fazit.....	31
6. Verpachtungen von Flächen auf der Copa Cagrana	32
6.1 Grundsätzliches	32
6.2 Eigentumsverhältnisse.....	33
6.3 Übereinkommen der Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Hafен, GmbH & Co KG	33
6.4 Unterbestandverträge der Wiener Hafен, GmbH & Co KG.....	35
6.4.1 Teilfläche R 14.....	35
6.4.2 Teilfläche R 16.....	36
6.4.3 Teilfläche R 18.....	36
6.4.4 Teilfläche R 20.....	36
6.5 Verträge der Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH	37
6.5.1 Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2011	37
6.5.2 Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014	38
6.5.3 Nachtrag zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014.....	39
6.5.4 Unterbestandverträge der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH	39
6.5.5 Teilfläche R 14.....	40
6.5.6 Teilfläche R 16.....	40
6.5.7 Teilflächen R 18 und R 20 bzw. Lokal Nr. 2 und Lokal Nr. 1	41
6.6 Entgelte	42
6.6.1 Generalpachtverträge ab 1. Jänner 2011 bzw. 1. Jänner 2014	42
6.6.2 Nachtrag zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014.....	42
6.6.3 Entgelte für Unterbestandverträge.....	43
7. Wirtschaftliche Überlegungen bezüglich der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für die Restaurationsbetriebe	44
7.1 Grundsätzliches	44
7.2 Wirtschaftliche Argumentation für die Neugestaltung der Unterbestandverträge	45
7.2.1 Unterbestandverträge betreffend die Teilflächen R 14, R 18 und R 20	45
7.2.2 Unterbestandverträge betreffend die Teilfläche R 16	46

7.3 Wirtschaftlicher Vorteil	46
7.4 Ermittlung künftiger Interessentinnen bzw. Interessenten	47
8. Zusammenfassung der Empfehlungen	47

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Kostenschätzung	17
Tabelle 2: Kostenaufstellung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH	18
Tabelle 3: Kostenzusammenstellung nach Beauftragungen	23
Tabelle 4: Angebotene Architektinnen- bzw. Architektenplanungen	24
Tabelle 5: Verrechnete Architektinnen- bzw. Architektenleistungen	25
Tabelle 6: Kostenaufstellung für Ausschreibungsleistungen	26
Tabelle 7: Verrechnete Generalunternehmerleistungen	28
Tabelle 8: Kostenaufstellung über örtliche Bauaufsichtsleitungen/Haustechnik, Prüferingenieur, Übernahme Schlussfeststellung	29
Tabelle 9: Verrechnete Leistungen	29
Abbildung 1: Teilflächen Copa Cagrana	32
Abbildung 2: Von der Magistratsabteilung 45 verwaltete Flächen auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau bzw. auf der Donauinsel zwischen Brigittenauer Brücke und 500 m stromabwärts der Reichsbrücke, Stand 31. Dezember 2016	33
Abbildung 3: Pachtflächen der Wiener Hafn, GmbH & Co KG, Stand Februar 1998	35
Abbildung 4: Planbeilage zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2011	38
Abbildung 5: Planbeilage zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014	39
Tabelle 10: Unterbestandentgelte für die Teilflächen R 14, R 16, R 18 und R 20	43

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
Abs	Absatz
BVergG 2006	Bundesvergabegesetz 2006

bzgl.....	bezüglich
bzw.....	beziehungsweise
CD.....	Compact Disc
DN.....	Nennweite (diameter nominal)
E-Mail.....	Elektronische Post
EUR.....	Euro
exkl.....	exklusive
EZ.....	Einlagezahl
ff.....	folgende (Seiten)
FPÖ.....	Freiheitliche Partei Österreich
gem.....	gemäß
GGU.....	Geschäftsgruppe Umwelt
GmbH & Co KG.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung und Compagnie Kommanditgesellschaft
Gst.....	Grundstück
inkl.....	inklusive
Kfz.....	Kraftfahrzeug
KG.....	Katastralgemeinde
km.....	Kilometer
lt.....	laut
m.....	Meter
m ²	Quadratmeter
MA.....	Magistratsabteilung
mbH.....	mit beschränkter Haftung
Mio. EUR.....	Millionen Euro
Nr.....	Nummer
o.a.....	oben angeführt
ÖNORM.....	Österreichische Norm
ÖVP.....	Österreichische Volkspartei
Pkt.....	Punkt
Pkte.....	Punkte
Pkten.....	Punkten

Pr.Z.....	Präsidialzahl
rd.	rund
RL.....	Rechnungsleger
s.....	siehe
Tab.	Tabelle
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
WGM	Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH
WStV	Wiener Stadtverfassung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
Zl.	Zahl

GLOSSAR

Rendering

Der Begriff bezeichnet die Erstellung einer Grafik aus einer Skizze, einem Modell oder Rohdaten wie z.B. Geoinformationen.

Superädifikat

Ein Superädifikat ist ein Gebäude, welches lt. § 435 ABGB auf fremdem Grund mit der Absicht errichtet wird, dass dieses dort nicht stets verbleiben soll. Die rechtliche Besonderheit der Superädifikate besteht darin, dass es sich dabei um Bauten handelt, die einer anderen Person gehören, als der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer der Liegenschaft, auf der diese Bauten stehen. Der Eigentumserwerb erfolgt nicht durch Verbücherung im Grundbuch, sondern durch die Urkundenhinterlegung bei Gericht.

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gem. § 73e Abs 1 WStV vom 25. Mai 2016 die Gebarung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

In Verfolgung eines Prüfungsersuchens unterzog der Stadtrechnungshof Wien die Gebarung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einer Prüfung.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten Halbjahr 2016. Der Betrachtungszeitraum umfasste entsprechend der Frage 4 des Prüfungsersuchens die Jahre 2010 bis 2016, wobei soweit erforderlich auf frühere Entwicklungen eingegangen wurde.

1.3 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73e Abs 1 in Verbindung mit § 73b Abs 1 und 2 WStV festgeschrieben.

2. Prüfungsersuchen

13 ÖVP- und FPÖ-Gemeinderatsmitglieder der Bundeshauptstadt Wien richteten gem. § 73e Abs 1 WStV das Ersuchen auf Prüfung der Bestand- und Pachtverträge und diesbezüglicher Vertragsbeziehungen der Stadt Wien, ihr nahestehender Tochterfirmen und Vereine auf der Donauinsel sowie dem gegenüberliegenden Areal der Neuen Donau (u.a. "Copa Cagrana") an den Stadtrechnungshof Wien.

Einer einleitenden Begründung folgte in der Frage 4 folgendes Prüfungsersuchen:

"Im Juni 2015 wurde der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (WGM) ein nicht rückzahlbarer Investitionskostenzuschuss von 2.500.000,-- EUR genehmigt.

- a. Wofür wurde der nicht rückzahlbare Investitionskostenzuschuss genehmigt?*
- b. Gab es eine Ausschreibung der zwei neu errichteten Lokale?*
- c. Gab es Interessenten für die Lokale, die keinen Investitionskostenzuschuss der Stadt benötigt hätten?*
- d. Welchen wirtschaftlichen Vorteil hat die gewählte Variante?*
- e. Hat die WGM Untervermietungsrechte?*
- f. Wie werden die Untermieter ermittelt - gab es hier Informationen oder Ausschreibungen?*
- g. Wie wurde die Geschäftsführung der WGM besetzt?*
- h. Wurden die Geschäftsführungspositionen der WGM ausgeschrieben?*
- i. Da der Büromitarbeiter von Stadträtin Mag.^a Sima in der Geschäftsführung angeführt ist, wie wurde diese Position besetzt? Gab es für diese Position eine Ausschreibung?*
- j. Handelt es sich hier um Doppelbezüge oder ist die Entlohnung durch den Bürojob bei der Stadträtin abgedeckt? Gibt es eine Freistellung und wenn ja, wie ist dies mit der Funktion eines Mitarbeiters des Büros der Frau Stadträtin vereinbar?*
- k. Wie lange ist der Rahmenvertrag der WGM gültig?*
- l. Wie hoch ist die Miete?*
- m. Wie hoch ist die Miete der Pächter der zwei neuen Lokale?*
- n. Wie lange geht der Mietvertrag der Untermieter?*
- o. Wann werden die zwei Lokale neu ausgeschrieben?*
- p. Wieso wurde die WGM überhaupt als Pächter zwischengeschaltet, was sprach für diese Variante der 'Ausgliederung'?"*

Aufgrund des im Prüfungsersuchen abgefragten Themenkomplexes sowie zur besseren Verständlichkeit, Übersichtlichkeit und Vollständigkeit stellte der Stadtrechnungshof Wien die Ergebnisse des Prüfungsersuchens nicht in fortlaufender Reihenfolge dar.

Die Beantwortungen der Fragen g, h, i, j und p erfolgen im Pkt. 4 bzw. die Beantwortungen der Fragen a und b im Pkt. 5 des Berichtes. Die Frage "b. Gab es eine Ausschrei-

bung der zwei neu errichteten Lokale" interpretierte der Stadtrechnungshof Wien im Sinn von Ausschreibungen im Sinn des Vergaberechtes im Zusammenhang mit der baulichen Errichtung der beiden Restaurationsbetriebe. Im Pkt. 6 werden die Fragen e, f, k, l, m, n und o bzw. im Pkt. 7 werden die Fragen c und d einer Beantwortung zugeführt.

3. Aufgaben der Magistratsabteilung 45

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien oblag der Magistratsabteilung 45 im Betrachtungszeitraum 2010 bis 2016 u.a. die Verwaltung und Erhaltung von ausgebauten, wasserführenden Gerinnen (einschließlich Sickerteichen und Rückhaltebecken) und Trockengerinnen. Die Verwaltung und Erhaltung von Flächen und Anlagen des Donauhochwasserschutzes, die Objektverwaltung und Erhaltung von wasserbaulichen Einrichtungen, die Planung und Errichtung von Wasserbauten sowie die Absicherung oder Sanierung von Altlasten und Grundwassergefährdungen zählten ebenfalls zu ihrem Aufgabengebiet. Sie verwaltete damit rd. 1.600 Liegenschaften der Stadt Wien bzw. des öffentlichen Wassergutes im Bereich der Flüsse, Bäche und Gerinne einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für den Hochwasserschutz und führte diesbezügliche Erhaltungsmaßnahmen durch.

Des Weiteren oblagen der Magistratsabteilung 45 als zuständige Fachdienststelle die Aufgabenbereiche des Wasserbaus, der Gewässer, des Gewässerschutzes, des Hochwasserschutzes und der Altlasten. Als Fachdienststelle fielen Angelegenheiten der Gewässerökologie und der am Gewässer lebenden Organismen, der umweltgerechten Betreuung der Gewässer als Lebensraum in ihren Betätigungsbereich sowie die Wahrung der Interessen der Stadt Wien in diesen Belangen.

Weiters oblagen ihr die Aufsicht über die Einhaltung zutreffender Vorschriften und rechtskräftiger Bescheide sowie die Beistellung von technischen Amtssachverständigen für Wasserbau, Hochwasserschutz, Gewässerschutz, Altlasten, Schifffahrt und Hydrologie.

4. Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

4.1 Allgemeines

Um eine Konzentration des Tätigkeitsbereiches der Magistratsabteilung 45 auf die hoheitlichen Kernaufgaben sicherzustellen, wurde im Jahr 2006 eine Reorganisation der Dienststelle unter Zuhilfenahme einer externen Organisationsberatungsgesellschaft erarbeitet.

Die konkrete Zielsetzung dabei war u.a. eine Bündelung der hoheitlichen Kernaufgaben der Magistratsabteilung 45 auf die Gewässeraufsicht, die Hydrologie, den Hochwasserschutz sowie der Erhalt der in Verwaltung der Stadt Wien stehenden Gewässer. Des Weiteren sollte im Rahmen der Reorganisation eine Optimierung aller Prozesse und der Organisationsstruktur stattfinden. Einhergehend sollten eine Verbesserung der Kostensicherheit und eine größere Flexibilität in der Abwicklung von Projekten erreicht werden.

Um diese Ziele umsetzen zu können, wurde von dem beauftragten Organisationsberatungsunternehmen empfohlen, den Bereich der Altlastensicherung und -sanierung sowie die betrieblichen Aufgaben durch die künftige Tochtergesellschaft Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH abzuwickeln. Im Rahmen einer Nutzwertanalyse sollten aus diesem Organisationsvorschlag Vorteile für die Bereiche Prozesse und Finanzen ausgewiesen werden.

4.2 Gründung und Gegenstand der Gesellschaft

Die Gründung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wurde mit Beschluss des Stadtsenates vom 12. Juni 2007, Pr.Z. 02605-2007/0001-GGU genehmigt. Mit einem Stammkapital von 60.000,-- EUR wurde die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH gemäß dem Gesellschaftsvertrag vom 23. Oktober 2007 gegründet. Alleineigentümerin war die Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 45. Die Eintragung im Firmenbuch erfolgte am 8. November 2007.

Gegenstand des Unternehmens war lt. Gesellschaftsvertrag vom 23. Oktober 2007 die Errichtung und der Betrieb von wasserbaulichen Einrichtungen für Oberflächengewässer und Grundwässer im Bereich der Stadt Wien. Weiters zählten in diesem Zusam-

menhang stehende Nebengeschäfte aus der Bewirtschaftung zu ihrem Aufgabengebiet, sofern diese Aufgaben nicht der Donauhochwasserschutz-Konkurrenz durch Bundesgesetz vorbehalten waren. Darüber hinaus war das Unternehmen zu allen Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder nützlich erschienen mit der Ausnahme von Bankgeschäften.

Am 1. Juni 2011 erfolgte eine Änderung des Gesellschaftsvertrages der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH. Ab diesem Zeitpunkt wurden die Bewirtschaftung, der Betrieb, die Vermietung und Verpachtung von Flächen und Einrichtungen, die im Eigentum der Stadt Wien, von Stadt Wien Unternehmen bzw. Stadt Wien Gesellschaften oder anderen öffentlich-rechtlichen Körperschaften stehen, Gegenstand des Geschäftsbereiches. Vor allem die Bewirtschaftung von Flächen entlang der Donau (einschließlich Donauinsel und Neue Donau) und des Donaukanals waren ab diesem Zeitpunkt Gegenstand des Geschäftsbereiches der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH.

Das Übereinkommen mit der Wiener Hafen, GmbH & Co KG wurde, wie unter Pkt. 6.3 näher erläutert, von der Magistratsabteilung 45 zum 31. Dezember 2010 beendet. Bestimmte Teilflächen der Copa Cagrana wurden in der Folge der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH mittels eines auf drei Jahren befristeten Generalpachtvertrages ab 1. Jänner 2011 übergeben. Nach Ablauf dieser Befristung wurde mit 1. Jänner 2014 ein weiterer auf 20 Jahre befristeter Generalpachtvertrag abgeschlossen.

Laut Aussage der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wählte die Stadt Wien für die Flächen entlang der Donau unterschiedliche Bewirtschaftungsstrategien. Ein Teil der Flächen wurde direkt durch die Magistratsabteilung 45 bewirtschaftet, der restliche Teil der Flächen wurde an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zur Bewirtschaftung übertragen. Überdies hat die Stadt Wien in ihrer Stellungnahme zum Bericht des Rechnungshofes ("Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals", Reihe Wien 2016/2) ausgeführt, dass *"die WGM als Tochter der MA 45 direkt und effizient sowohl vom Umweltressort als auch von der MA 45 aus steuerbar sei, zumal diese auch im Aufsichtsrat der WGM vertreten*

sei. Dass die Flächen der "Copa Cagrana" in die Verwaltung der WGM gegeben wurden, sei nachvollziehbar, weil die WGM für alle hochwasserbezogenen Bauangelegenheiten an der Donau seit dem Jahr 2007 zuständig war."

4.3 Geschäftsführung

Bei der Errichtung der Gesellschaft wurde ein Geschäftsführer bestellt. Die Funktion der Geschäftsführung wurde gemäß Stellenbesetzungsgesetz ausgeschrieben, die Ausschreibung wurde am 17. August 2007 in einer Tageszeitung (Wiener Zeitung) veröffentlicht.

Mit dem Auswahlverfahren zur Besetzung der Geschäftsführung wurde eine Unternehmensberatungsgesellschaft beauftragt. Diese führte die Hearings der Bewerberinnen bzw. Bewerber durch und übermittelte im Anschluss die Detailergebnisse an die Magistratsabteilung 45 als Vertreterin der Alleineigentümerin.

Gemäß dem Stellenbesetzungsgesetz erfolgte im Amtsblatt der Wiener Zeitung vom 10. November 2007 die öffentliche Bekanntmachung der Besetzung der Geschäftsführung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH. Der Dienstvertrag des Geschäftsführers trat mit 1. Jänner 2008 in Kraft. Eine weitere Bestellung einer Geschäftsführungsposition erfolgte in der Gesellschaft nicht.

4.4 Prokura

Um eine Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation zu erreichen sowie die Einhaltung eines durchgängigen Vieraugenprinzips in geschäftlichen Belangen zu wahren, wurde mit 1. Jänner 2009 in der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die Einrichtung einer Einzelprokura veranlasst. Die zu bestellende Prokuristin bzw. der zu bestellende Prokurist hatte die Gesellschaft gemäß dem Gesellschaftsvertrag mit dem bereits eingesetzten Geschäftsführer gemeinsam zu vertreten. Eine Ausschreibung für die Stelle der Prokura erfolgte nicht.

Laut gegenständlichem Dienstvertrag des Prokuristen zählten zum Aufgabenbereich der Prokura u.a. die Einhaltung eines durchgängigen Vieraugenprinzips, Angelegenhei-

ten zur Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Steuerung der geschäftlichen Belange.

Der für die Prokuratätigkeiten veranschlagte Zeitaufwand war mit zehn Stunden pro Woche festgelegt. Die Entlohnung für die Prokuratätigkeiten wurde mit einer monatlichen Pauschale 14-mal im Jahr festgesetzt. Sämtliche Aufwendungen, Erschwernisse sowie Aufwendungen für die Benützung des eigenen Kfz (ausgenommen Dienstreisen im Zusammenhang mit dem Aufgabenbereich) waren mit dieser Pauschale abgegolten.

Die Tätigkeit des Prokuristen wurde von diesem als Nebenbeschäftigung gemeldet. Eine Freistellung im Sinn der §§ 57 ff der Dienstordnung 1994 lag somit nicht vor.

Die Meldung dieser Nebenbeschäftigung erfolgte entsprechend den diesbezüglichen dienstrechtlichen Vorschriften am 2. März 2012. In dieser Meldung gab der Bedienstete bekannt, seine Tätigkeit im Rahmen der Prokura für die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH ausschließlich außerhalb seiner Dienstzeit bei der Stadt Wien wahrzunehmen.

Der Aufgabenbereich des Prokuristen umfasste lt. Geschäftsführung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH in der Praxis vor allem die Vertretung der Geschäftsführung bei Abwesenheit und die Einhaltung des Vieraugenprinzips bei bestimmten Banküberweisungen. Diese Überweisungen betrafen überwiegend Veranlagungen und Refundierung von Gehältern, die mittels Onlinebanking erledigt wurden.

5. Investitionskostenzuschuss

5.1 Grundsätzliches

Die Magistratsabteilung 45 plante, die Qualität hinsichtlich Gastronomie und Erholungsnutzung im Bereich der Copa Cagrana anzuheben. Aus diesem Grund war es lt. Magistratsabteilung 45 notwendig, auch in bauliche Veränderungen zu investieren, um einerseits eine attraktivere architektonische Gestaltung zu erzielen und andererseits hochwassergeschützte Bauwerke zu errichten. Die Wiener Gewässer Management Gesell-

schaft mbH als Generalpächterin der gegenständlichen Flächen sollte mit der Umsetzung dieses Vorhabens betraut werden.

Da die hierfür erforderlichen Investitionen bei der Neugestaltung der Copa Cagrana die budgetären Möglichkeiten der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH überstiegen, war ein Investitionskostenzuschuss für die Neuerrichtung der betroffenen Gebäude und Einrichtungen vorgesehen. Dieser Investitionskostenzuschuss sollte durch die befassenden Gremien der Stadt Wien genehmigt werden.

Am 27. Mai 2014 wurden die Magistratsabteilung 45 und die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH beauftragt, *"Planungsarbeiten zur Errichtung neuer gastronomischer Einrichtungen aufzunehmen und die notwendigen rechtlichen, formalen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vorzubereiten"*. Darüber hinaus sollte die Magistratsabteilung 45 die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, unter Zugrundelegung der Einhaltung der Haushaltsordnung, budgetär unterstützen und die erforderlichen Beschlüsse der zuständigen Gremien einholen.

Die Magistratsabteilung 45 beauftragte daraufhin die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH am 28. Mai 2014, ein entsprechendes Angebot betreffend einer Einreich- und Ausschreibungsplanung zu erstellen.

In der Aufsichtsratssitzung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH am 18. Juli 2014 erstattete der Geschäftsführer Bericht über die Planung und Errichtung eines Bestandsobjektes auf der Copa Cagrana. Dieses Vorhaben, dem der Aufsichtsrat in der gegenständlichen Sitzung zustimmte, basierte auf Nettobaukosten in der Höhe von rd. 1,67 Mio. EUR. Der Zustimmung durch den Aufsichtsrat zugrunde gelegt waren die grundsätzliche Planungsüberlegung, eine Projektbeschreibung, eine Kostenschätzung und der terminliche Zeitplan. Dabei wurde angemerkt, dass der in Aussicht gestellte Investitionskostenzuschuss an keine Rückzahlung gebunden war und allfällige begründete Mehrkosten bzw. Kosten von außergewöhnlichen Ereignissen in der Bauphase im Rahmen des Investitionskostenzuschusses abzudecken waren. Die Zustimmung durch den Aufsichtsrat betreffend die Planung und Errichtung eines Bestandsobjektes auf der

Copa Cagrana erfolgte unter der Bedingung, dass der Investitionskostenzuschuss der Stadt Wien in der Höhe der Nettogesamtbaukosten alle Kosten zu decken habe. Weiters hatte das Einlangen des Zuschusses so zeitgerecht zu erfolgen, dass keine Zwischenfinanzierung durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erforderlich war.

In einer der folgenden Aufsichtsratssitzungen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH am 13. März 2015 stimmte der Aufsichtsrat unter Einhaltung der Auflagen vom 18. Juli 2014 der Erhöhung der Projektkosten auf 2,50 Mio. EUR exkl. USt mittels neuerlicher Beschlussfassung zu.

5.2 Genehmigung durch den Gemeinderatsausschuss Umwelt

Am 18. Juni 2015 stellte die Magistratsabteilung 45 einen Antrag auf Sachkreditgenehmigung an den damaligen Gemeinderatsausschuss Umwelt. Diesem Antrag war nachstehende Begründung zu entnehmen:

"Nach jahrelangen Rechtsstreitigkeiten mit dem ursprünglichen Pächter an der Neuen Donau im Bereich der Reichsbrücke hat die Stadt Wien die entscheidenden Gerichtsprozesse für sich entschieden. Die faktische Umsetzung des Rechtstitels ist abzusehen und somit ist eine Neugestaltung des gesamten Bereiches - linksufrig zwischen Stromkilometer 12 bis 14 - zu beginnen.

Schon im heurigen Jahr soll ein Teilbereich attraktiviert werden. So hat die WGM - Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als 100 % Tochter der MA 45 - Wiener Gewässer damit begonnen, zwei bestehende Lokale abzurechen und an deren Stelle zwei neue, moderne, hochwassersichere Lokale zu errichten. Die MA 45 leistet dazu einen nicht rückzahlbaren Investitionskostenzuschuss in Höhe von 2.500.000,-- EUR.

Im Rahmen des Generalpachtvertrages der WGM werden die Lokale im Jahre 2015 fertiggestellt, betrieben und nach Pachtende an die MA 45 zurückgestellt.

Die Gesamtkosten sollen aus nicht benötigten Mitteln des Projektes 'Gewässervernetzung Neue Donau - Untere Lobau - Errichtung der Rohrleitung Neue Donau - Lausgrundwasser', bedeckt werden."

Am 6. Juli 2015 genehmigte der damalige Gemeinderatsausschuss für Umwelt zur Zl. Pr.Z. 01911/2015-GGU den Antrag *"Investitionskostenzuschuss zur Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben" im Bereich der Hochwasserschutzanlagen am linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau im Abschnitt Stromkilometer 12 bis 14 mit Gesamtkosten in der Höhe von 2.500.000,-- EUR.*

Dem Antrag auf Sachkreditgenehmigung lag eine Kostenschätzung bei, die in die Bereiche Aufschließung, Bauwerk Rohbau, Bauwerk Technik, Bauwerk Ausbau, Außenanlagen, Honorare und Nebenkosten aufgegliedert war. Die im Anschluss dargestellte Aufstellung zeigt die einzelnen Kostengruppen mit den geschätzten Beträgen auf Preisbasis des Jahres 2015 (Beträge in EUR exkl. USt):

Tabelle 1: Kostenschätzung

Kostengruppen lt. ÖNORM B1801	Beträge
Aufschließung	80.000,00
Bauwerk Rohbau	880.000,00
Bauwerk Technik	535.000,00
Bauwerk Ausbau	650.000,00
Außenanlagen	51.000,00
Honorare	220.000,00
Nebenkosten	30.000,00
Nettogesamtbaukosten	2.446.000,00
Nettogesamtbaukosten gerundet	2.500.000,00

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Am 10. Juli 2015 ermächtigte die Magistratsabteilung 45 die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, den Investitionskostenzuschuss von 2,50 Mio. EUR vom Treuhandkonto "MA 45 Projekte" aus der bereits erfolgten Dotation für das Projekt Rohrleitung Lausgrund zu bedecken. Die Umbuchung des Betrages von 2,50 Mio. EUR vom Treuhandkonto "MA 45 Projekte" auf das Geschäftskonto der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erfolgte lt. Buchungsbeleg am 10. Juli 2015.

5.3 Projektkosten für den Bau von zwei Restaurationsbetrieben

5.3.1 Rechnungszusammenstellung

In einem ersten Schritt überprüfte der Stadtrechnungshof Wien die Projektkosten für die Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben an der Copa Cagrana, welche lt. den vorgelegten Unterlagen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH insgesamt 56 Rechnungen umfassten. Diese wurden dem Stadtrechnungshof Wien zur Einsichtnahme vorgelegt.

Die nachfolgende Tabelle beinhaltet alle Rechnungen, die von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH in das Projekt "Planung und Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben an der Copa Cagrana" einbezogen wurden (Beträge in EUR exkl. USt). Die Tabellenspalte "Geleistete Zahlung" enthält den Wert, den die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH tatsächlich den einzelnen Firmen anwies. Insgesamt bezahlte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH Rechnungen im Umfang von 2.561.355,97 EUR exkl. USt.

Tabelle 2: Kostenaufstellung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Zl.	Eingangsdatum	RL	Verrechnete Leistungen	Geleistete Zahlung	Ausgangsdatum
183	20.03.14	A	Planerleistungen Copa Cagrana Neu	16.159,50	19.04.14
213	31.03.14	I	Präsentationsmappe*)	19,33	28.03.14
612	18.08.14	A	1. Teilrechnung Einreichung Copa Cagrana Neu	25.000,00	24.10.14
652	03.09.14	L	Grundbuchauszüge Copa Cagrana Neu	8,06	10.09.14
678	15.09.14	A	2. Teilrechnung Architekturplanung	25.000,00	24.10.14
724	01.10.14	G	Diverse Beratung*)	228,37	15.10.14
731	02.10.14	M	Untergrunderkundungen	2.050,08	01.11.14
824	20.10.14	B	Erste Akonto Planerleistungen 01.07. - 30.09.2014	40.000,00	17.12.14
836	23.10.14	T	Schautafel	142,69	15.11.14
853	31.10.14	A	Modell und Renderings für Pressekonferenz 09 - 10/2014*)	11.050,00	05.12.14
880	05.11.14	T	Schautafel	80,50	29.11.14
916	13.11.14	T	Geodätische Kontrollmessungen	1.800,00	07.12.14
1009	16.12.14	O	Kanaleinmündungsgebühr	458,40	15.01.15
1010	16.12.14	O	Verwaltungsabgabe, Gebühr nach dem Gebührengesetz, Kommissionsgebühr	358,73	15.01.15
1017	17.12.14	Q	Gebühr und Verwaltungsabgabe für Wasserrecht	61,20	19.01.15
1018	17.12.14	N	Pachtvertrag 16.07. - 30.11.2014*)	7.792,98	16.01.15
1046	22.12.14	H	Aufnahmehonorar 16.12.2014*)	475,10	21.01.15
1081	31.12.14	K	Catering am 12.12.2014 - Präsentation Copa Cagrana Neu*)	1.061,50	14.01.15
98	02.02.15	P	Gebühr+Verwaltungsabgabe Betriebsanlage Lokal 1	373,10	04.03.15
99	02.02.15	P	Gebühr+Verwaltungsabgabe Betriebsanlage Lokal 2	373,10	04.03.15
100	02.02.15	B	1. Teilrechnung Erstellung Ausschreibungsunterlagen	18.393,39	04.03.15
182	03.03.15	B	2. Teilrechnung Ausschreibungsunterlagen Ingenieurleistungen	18.453,08	02.04.15
183	03.03.15	T	Plakatdruck	53,00	25.03.15
203	12.03.15	A	Renderings für Öffentlichkeitsarbeit 01 - 02/2015*)	2.000,00	11.04.15
247	25.03.15	H	Aufnahmehonorar Pressekonferenz 24.03.2015*)	300,10	24.04.15
268	31.03.15	R	Gebühr, Kommissionsgebühr, Verwaltungsabgabe	251,93	01.05.15
277	02.04.15	B	3. Teilrechnung Ausschreibungsunterlagen Ingenieurleistungen	274,47	02.05.15
283	07.04.15	D	Bautafel Errichtung Gastronomiebetriebe	450,00	15.04.15

Zl.	Eingangsdatum	RL	Verrechnete Leistungen	Geleistete Zahlung	Ausgangsdatum
332	20.04.15	C	1. Teilrechnung Zu- und Umbau Gastronomiebetriebe	132.489,77	01.06.15
368	04.05.15	A	3. Teilrechnung Ausführungsplanung	25.000,00	04.06.15
378	06.05.15	E	Grafische Gestaltung Bautafel	845,00	10.06.15
404	13.05.15	C	2. Teilrechnung Erd- und Baumeisterarbeiten	186.276,12	19.06.15
408	13.05.15	B	4. Teilrechnung Ingenieurleistungen	4.633,89	13.06.15
413	18.05.15	S	Wasserbezugsanmeldung	20,84	10.06.15
419	20.05.15	S	Herstellung einer DN 25 T-Anschlussleitung	909,09	26.05.15
458	01.06.15	C	3. Teilrechnung Zu- und Umbau Gastronomiebetriebe	773.669,83	20.07.15
481	09.06.15	B	1. Teilrechnung Örtliche Bauaufsicht	8.435,87	09.07.15
485	10.06.15	O	Ausgleichsabgabe Wiener Garagengesetz	36.000,00	08.07.15
495	12.06.15	T	MA 21 - Baustellentafel	281,76	05.07.15
621	13.07.15	C	4. Teilrechnung Zu- und Umbau Gastronomiebetriebe	691.898,48	19.08.15
624	13.07.15	A	4. Teilrechnung Ausführungsplanung	15.000,00	12.08.15
635	16.07.15	H	Aufnahmehonorar Eröffnung 15.07.2015*)	300,10	15.08.15
662	24.07.15	F	Klebefolie für Glaswände	1.983,24	23.08.15
728	13.08.15	H	Aufnahmehonorar Sommermotive*)	300,10	12.09.15
748	26.08.15	O	Gebühr nach dem Gebührengesetz - Kommissionsgebühr	91,23	28.09.15
789	14.09.15	B	Schlussrechnung Örtliche Bauaufsicht	13.316,57	14.10.15
793	15.09.15	J	Fotos, CD Pressekonferenz 08.09.2015*)	815,00	14.10.15
822	28.09.15	B	Ausschreibungsunterlagen, Ingenieurleistungen	13.571,86	18.12.15
845	02.10.15	O	Fertigstellungsanzeige	22,00	02.11.15
875	08.10.15	C	Zu- und Umbau Gastronomiebetriebe	464.507,69	12.02.16
1074	16.12.15	A	Mehraufwand Planungen/Beratungen	-	22.12.15
1115	23.12.15	T	Plankopie	46,71	15.01.16
340	06.04.16	B	Teilschlussrechnung Örtliche Bauaufsicht	1.874,42	06.05.16
358	13.04.16	B	Nachrechnung zur Schlussrechnung Ingenieurleistungen	-	-
366	15.04.16	A	Schlussrechnung Ausführungsplanung	15.297,79	17.05.16
390	27.04.16	C	Zu- und Umbau Gastronomiebetriebe Gleichengeld	1.100,00	27.05.16
Summe Nettobeträge				2.561.355,97	

Die mit *) gekennzeichneten Rechnungen wurden vom Stadtrechnungshof Wien nicht dem Neubau Copa Cagrana anrechenbar zugeordnet. Bei der Rechnungslegerin O handelt es sich um die Magistratsabteilung 37, bei der Rechnungslegerin P um das Magistratische Bezirksamt für den 21. Bezirk, bei der Rechnungslegerin Q um die Magistratsabteilung 58, bei der Rechnungslegerin R um die Magistratsabteilung 46, bei der Rechnungslegerin S um die Magistratsabteilung 31 und bei der Rechnungslegerin T um die Magistratsabteilung 6 - Buchhaltungsabteilung 5.

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Wie der o.a. Darstellung zu entnehmen ist, bildete die von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH übermittelte Tabelle eine Zusammenfassung aller Rechnungen für das Projekt "Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben an der Copa Cagrana".

Insgesamt bezahlte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH den beauftragten Firmen einen Gesamtbetrag von rd. 2,56 Mio. EUR exkl. USt für die Errichtung von zwei Gastronomiebetrieben. Die Kosten überstiegen somit den gewährten Investitionskostenzuschuss um 61.355,97 EUR exkl. USt.

Auffallend war, dass 39 Rechnungen mit einer Gesamtforderungssumme von 1.341.230,78 EUR exkl. USt zeitlich vor der Sachkreditgenehmigung durch den damaligen Gemeinderatsausschuss für Umwelt bzw. vor Ermächtigung durch die Magistrats-

abteilung 45 bei der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH eingelangt waren. Anzumerken war überdies, dass bis zur Ermächtigung zur Verwendung des Zuschusses durch die Magistratsabteilung 45 am 10. Juli 2015 bereits 38 Rechnungen mit einem Gesamtbetrag von 567.560,95 EUR exkl. USt von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH bezahlt wurden.

Auf jene Rechnungen, die vom Stadtrechnungshof Wien nicht der Errichtung von zwei Gastronomiebetrieben auf der Copa Cagrana zugeordnet werden konnten, wird im Pkt. 5.3.3 eingegangen. Die der Errichtung zuordenbare Kosten werden im Pkt. 5.3.4 näher dargestellt.

5.3.2 Information des Aufsichtsrates und Endabrechnung

5.3.2.1 Die Einsicht in das Aufsichtsratsprotokoll der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH vom 18. März 2016 ergab, dass lt. der Geschäftsführung die Endabrechnung Nettogesamtbaukosten von 2.543.083,76 EUR ergeben hätte. Diese in der Aufsichtsratssitzung vom 18. März 2016 genannten Kosten von 2.543.083,76 EUR exkl. USt stimmten mit den in der Aufstellung (s. Tab. 2) bis zu diesem Zeitpunkt angeführten Rechnungen überein.

5.3.2.2 Im April 2016 erfolgten weitere Rechnungslegungen mit einem Gesamtbetrag von 18.272,21 EUR exkl. USt an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, die dem Projekt "Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben an der Copa Cagrana" zugeordnet waren. Die Gesamtkosten erhöhten sich dadurch auf 2.561.355,97 EUR exkl. USt. Eine diesbezügliche Information des Aufsichtsrates erfolgte nicht.

5.3.2.3 Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass bis zum Zeitpunkt der Einschau im Dezember 2016 der Magistratsabteilung 45 keine Endabrechnung über die Errichtung der beiden Restaurationsbetriebe auf der Copa Cagrana übermittelt wurde. Die genannten Errichtungskosten von 2.561.355,97 EUR exkl. USt überschritten den Investitionskostenzuschuss von 2,50 Mio. EUR somit um 61.355,97 EUR exkl. USt. Inwieweit diese Kosten von der Magistratsabteilung 45 anerkannt bzw. übernommen wurden, war den übermittelten Unterlagen nicht zu entnehmen.

In Ermangelung einer der Magistratsabteilung 45 vorgelegten Endabrechnung konnte der Stadtrechnungshof Wien den tatsächlichen Kostenaufwand für die Errichtung der beiden Restaurationsbetriebe nicht abschließend beurteilen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, die Endabrechnung über die Errichtungskosten der beiden Restaurationsbetriebe auf der Copa Cagrana an die Magistratsabteilung 45 zu übermitteln.

5.3.3 Nicht unmittelbar der Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben zurechenbare Kosten

Bei näherer Betrachtung der Kostenaufstellung stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass einige Rechnungen nicht unmittelbar den Errichtungskosten zuzuordnen gewesen wären. Die Ausgaben, die nicht der Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben an der Copa Cagrana zugeordnet werden konnten, betrafen elf Rechnungen in der Gesamthöhe von 24.342,58 EUR exkl. USt. Dies waren z.B. Ausgaben für Pressekonferenzen, Fotohonorare, Catering, Renderings für Öffentlichkeitsarbeiten, Rechtsanwaltskosten für die Erstellung von diversen Pachtverträgen und sonstige Anwaltskosten.

5.3.4 Der Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben zurechenbare Kosten

5.3.4.1 Der Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben waren 45 Rechnungen mit einem Gesamtbetrag von 2.537.013,39 EUR exkl. USt zuzurechnen.

Bei der stichprobenartigen Einsicht der Fakturen durch den Stadtrechnungshof Wien war zu bemerken, dass der Rechnungseingang und die fortlaufende Rechnungsnummer auf jedem einzelnen Rechnungsbeleg kontinuierlich protokolliert wurden. Ein direkter Zuordnungsvermerk zum jeweiligen Projekt sowie ein Zuordnungsvermerk zu dem jeweiligen Vergabeakt fehlten jedoch bei den eingesehenen Stichproben.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, in Hinkunft die projektmäßige Zuordnung der Rechnungen nachvollziehbar zu dokumentieren.

5.3.4.2 Laut interner Vorgaben zur Rechnungsprüfung hatte jede Rechnungsprüfung durch die jeweilige Referentin bzw. den jeweiligen Referenten und die Geschäftsereichsleitung auf Richtigkeit zu erfolgen. Die Erfassung und Erstzeichnung der Rechnungen zwecks Zahlungsanweisung erfolgte in einem ersten Arbeitsschritt durch die Assistentin der Geschäftsführung. Zur Wahrung des Vieraugenprinzips erfolgte anschließend die Gegenzeichnung durch die Geschäftsführung. Bei Abwesenheit der Assistentin wurden die Rechnungen durch den Geschäftsführer erfasst und erstgezeichnet. Die Gegenzeichnung erfolgte in diesen Fällen durch den Prokuristen. Dem Prokuristen oblag auch im Fall der Abwesenheit des Geschäftsführers die Gegenzeichnung nach Erstzeichnung durch die Assistentin.

Gehaltsanweisungen des Personals der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH unterfertigten sowohl der Geschäftsführer als auch der Prokurist.

Bei den eingesehenen Rechnungen war festzustellen, dass das Vieraugenprinzip bei der Rechnungsprüfung eingehalten wurde.

5.4 Beauftragungen von Leistungen

5.4.1 Übersicht

Der Stadtrechnungshof Wien ordnete die übermittelte Rechnungsaufstellung (s. Tab. 2) für das Projekt "Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben an der Copa Cagrana" zur Beurteilung der Einhaltung von bundesvergaberechtlichen Vorschriften den einzelnen Beauftragungen zu. Ausgenommen waren die Ausgaben, die in der Kostenaufstellung unter "Sonstige Beauftragungen", "Behördenkosten" und "Öffentlichkeitsarbeit u.a." zugeordnet wurden. Der nachstehenden Tabelle ist die nach Beauftragungen zusammengefasste Kostenaufstellung zu entnehmen:

Tabelle 3: Kostenzusammenstellung nach Beauftragungen

Ausgaben	Auftragssumme in EUR exkl. USt	Angewiesene Beträge in EUR exkl. USt	Abweichungen in %
1. Architektinnen- bzw. Architektenleistung Erstbeauftragung	-	16.159,50	-
2. Architektinnen- bzw. Architektenleistungen	96.297,79	105.297,79	+9,3
3. Ausschreibungsleistungen	97.272,14	95.326,69	-2,0
4. Generalunternehmerleistungen	2.074.666,68	2.249.941,89	+8,4
5. Örtliche Bauaufsichtsleistungen	24.400,85	23.626,86	-3,2
6. Gestaltung von zwei Bautafeln	1.295,00	1.295,00	-
7. Klebefolien	2.015,00	1.983,24	-1,6
Sonstige Beauftragungen	-	2.967,23	-
Behördenkosten	-	40.415,19	-
Öffentlichkeitsarbeit u.a.	-	24.342,58	-
Gesamtkosten	-	2.545.196,47	-

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Berechnung und Darstellung Stadtrechnungshof Wien

Wie die Aufstellung erkennen lässt, betragen die Abweichungen zwischen der Auftragssumme und dem jeweils angewiesenen Betrag in den Positionen 2 bis 7 zwischen rd. +9,3 % und rd. -3,2 %. In den nachfolgenden Pkten. 5.4.2 bis 5.4.7 werden die Kostenpositionen im Einzelnen detailliert erläutert.

5.4.2 Kosten für Architektinnen- bzw. Architektenleistungen

Die Beauftragung von Architektinnen- bzw. Architektenleistungen erfolgte durch zwei Vergaben.

5.4.2.1 Am 28. Jänner 2014 beauftragte der Geschäftsführer der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die Firma A mit Architektinnen- bzw. Architektenleistungen bzgl. Erstellung eines Planungsentwurfes für die Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben an der Copa Cagrana in Form einer Direktvergabe. Die Beauftragung basierte auf dem Angebot vom 13. Jänner 2014. Die Firma A erbrachte die Leistung im Zeitraum von Jänner 2014 bis März 2014. Eine Preisangemessenheitsprüfung durch die Mitarbeitenden der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH war den eingesehenen Unterlagen nicht zu entnehmen.

Am 19. März 2014 stellte die Firma A einen Betrag von 16.159,50 EUR exkl. USt in Rechnung. Die Zahlung des geforderten Betrages erfolgte am 19. April 2014.

5.4.2.2 Die Geschäftsführung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH legte am 23. Juli 2014 schriftlich fest, dass die Einreichplanung, Ausführungsplanung und künstlerische Oberleitung an die Firma A zu vergeben war.

Der Direktvergabe waren lt. Geschäftsführung folgende Werte zugrunde zu legen: Bei geschätzten Nettobaukosten von rd. 1.668.000,-- EUR und einem Planungsfaktor 5, einem Teilleistungsfaktor von 83 % (ohne Kostenermittlungsgrundlage und geschäftlicher Oberleitung) ergibt sich ein Honorarsatz von 6,63 % lt. Honorarordnung für Architekten. Daraus ließ sich lt. Geschäftsführung ein Honorar von rd. 92.000,-- EUR exkl. USt für die Planungsleistungen errechnen, das der Kostenschätzung zugrunde gelegt wurde. Die Kostenschätzung vom 18. September 2014 setzte sich somit aus 92.000,-- EUR exkl. USt geschätzten Kosten zuzüglich 7.360,-- EUR exkl. USt für Unvorhergesehenes, somit insgesamt 99.360,-- EUR exkl. USt, zusammen.

Das von der Firma A gelegte Angebot datierte vom 22. Juli 2014 und langte am 24. Juli 2014 in der Gewässer Management Gesellschaft mbH ein. Die angebotenen Leistungen waren nachstehender Tabelle zu entnehmen (Beträge in EUR exkl. USt):

Tabelle 4: Angebotene Architektinnen- bzw. Architektenplanungen

Angebotene Leistungen	Betrag
Honorar Architektinnen- bzw. Architektenplanungsleistungen	92.896,68
zuzüglich Bestandsplan	5.000,00
zuzüglich Auswechslungspläne	5.000,00
zuzüglich wasserbaubehördliche Einreichung	5.000,00
zuzüglich 5 % Nebenkosten	5.394,83
abzüglich 15 % Nachlass	-16.993,73
Summe Architektinnen- bzw. Architektenleistungen	96.297,78

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Am 24. Oktober 2014 wurde die Firma A mit der Planung des Projektes durch den Geschäftsführer der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH beauftragt. Die Beauftragung basierte auf dem Angebot vom 22. Juli 2014. Die Annahmestätigung des Auftrages durch die Firma A langte am 4. November 2014 in der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH ein.

Eine Eignungsprüfung sowie eine Kostenschätzung lagen dem Stadtrechnungshof Wien vor. Die Preisangemessenheitsprüfung war jedoch den eingesehenen Unterlagen nicht zu entnehmen.

Zu diesem Auftrag legte die Firma A insgesamt vier Teilrechnungen und eine Schlussrechnung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH vor. Die Zahlung einer weiteren Rechnung über einen Planungsmehraufwand von 16.000,-- EUR exkl. USt wurde von dem zuständigen Referenten der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH abgelehnt. Die angewiesenen Beträge waren nachstehender Tabelle zu entnehmen (Beträge in EUR exkl. USt):

Tabelle 5: Verrechnete Architektinnen- bzw. Architektenleistungen

Verrechnete Leistungen	Anweisungsbetrag
1. Teilrechnung Einreichung Copa Cagrana Neu	25.000,00
2. Teilrechnung Architekturplanung	25.000,00
3. Teilrechnung Ausführungsplanung	25.000,00
4. Teilrechnung Ausführungsplanung	15.000,00
Mehraufwand Planungen/Beratungen *)	-
Schlussrechnung Ausführungsplanung	15.297,79
Gesamtkosten	105.297,79
*) Die Kosten für den "Mehraufwand Planungen/Beratungen" in der Höhe von 16.000,00 EUR exkl. USt wurden von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH nicht anerkannt.	

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Die Firma A legte sechs Rechnungen über insgesamt 121.297,79 EUR exkl. USt. Davon übernahm die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die Kosten in der Höhe von 105.297,79 EUR exkl. USt.

Die Gesamtkosten überschritten die Auftragssumme von 96.297,78 EUR exkl. USt um 9.000,-- EUR exkl. USt. Diese Mehrkosten betrafen 4.500,-- EUR exkl. USt für die Küchenplanung sowie weitere 4.500,-- EUR exkl. USt für die Möblierungsplanung, die von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH anerkannt wurden.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien wären die Kosten des sehr detailliert gestalteten Entwurfes in die Kostenschätzung der Architektinnen- bzw. Architektenleistungen mit einem Rechnungsbetrag von 16.159,50 EUR exkl. USt mit einzubeziehen ge-

wesen (Beauftragung vom 28. Jänner 2014, s. Pkt. 5.4.2.1). Die sich daraus ergebende Kostenschätzung hätte dann die zulässige Höchstgrenze für Direktvergaben in der Höhe von 100.000,-- EUR exkl. USt überstiegen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei künftigen Vergaben die zulässige Höchstgrenze für Direktvergaben zu beachten.

5.4.3 Kosten für Ausschreibungsleistungen

Die Vergabe betreffend Erstellung der Ausschreibungsunterlagen (Erstellung der Leistungsbeschreibung und des Leistungsverzeichnisses) erfolgte durch eine Direktvergabe gemäß BVergG 2006 aufgrund einer Kostenschätzung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH über 99.360,-- EUR exkl. USt. Die Kostenschätzung vom 18. September 2014 setzte sich aus 92.000,-- EUR exkl. USt geschätzten Kosten zuzüglich 7.360,-- EUR exkl. USt für Unvorhergesehenes zusammen.

Eine Eignungsprüfung sowie eine Kostenschätzung lagen dem Stadtrechnungshof Wien vor. Die Preisangemessenheitsprüfung war jedoch den eingesehenen Unterlagen nicht zu entnehmen.

Die Prüfung der Direktvergabe erfolgte durch den zuständigen Referenten der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH. Die Genehmigung erfolgte durch den Geschäftsführer. Die Auftragserteilung erfolgte aufgrund eines Angebotes über 97.272,14 EUR exkl. USt am 19. Dezember 2014.

Die in Rechnung gestellten Kosten sind nachstehender Tabelle zu entnehmen (Beträge in EUR exkl. USt):

Tabelle 6: Kostenaufstellung für Ausschreibungsleistungen

Verrechnete Leistungen	Anweisungsbetrag
Erste Akonto Planerleistungen 01.07. - 30.09.2014	40.000,00
1. Teilrechnung Erstellung Ausschreibungsunterlagen	18.393,39
2. Teilrechnung Ausschreibungsunterlagen Ingenieurleistungen	18.453,08
3. Teilrechnung Ausschreibungsunterlagen Ingenieurleistungen	274,47

Verrechnete Leistungen	Anweisungsbetrag
4. Teilrechnung Ingenieurleistungen	6.633,89
Ausschreibungsunterlagen, Ingenieurleistungen	13.571,86
Nachrechnung zur Schlussrechnung Ingenieurleistungen *)	-
Summe	95.326,69
*) Die Kosten für die "Nachrechnung zur Schlussrechnung" in der Höhe von 7.770,00 EUR exkl. USt wurden von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH nicht anerkannt.	

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Die Firma B legte sieben Rechnungen über einen Gesamtbetrag von 123.515,62 EUR exkl. USt. Davon übernahm die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die Kosten in der Höhe von 95.326,69 EUR exkl. USt. Die Einschau in die Belege ergab, dass die Reduzierung der Rechnungsbeträge aufgrund der Rechnungsprüfungen erfolgte.

Die Gesamtkosten unterschritten die Auftragssumme von 97.272,14 EUR exkl. USt um 1.945,45 EUR exkl. USt.

5.4.4 Kosten für Generalunternehmerleistungen

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH führte im November 2014 ein offenes Verfahren betreffend Generalunternehmerleistungen für die Errichtung von Gastronomiebetrieben nach dem BVergG 2006 durch. Zu dieser Ausschreibung lag lediglich ein einzelnes Teilangebot vom 18. Dezember 2014 vor, welches ausgeschieden werden musste, da Teilangebote nicht zugelassen waren.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH führte daraufhin für die Generalunternehmerleistungen zulässigerweise ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung gemäß BVergG 2006 durch.

Laut der Schätzung vom 25. November 2014 wurden die Kosten mit 2.372.840,-- EUR exkl. USt angenommen.

Die Auftragserteilung an die Firma C erfolgte am 13. März 2015 mit einem Auftragswert von 2.074.666,68 EUR exkl. USt.

Die entsprechenden Eignungsnachweise lagen vor. Die in Rechnung gestellten Gesamtkosten sind nachstehender Tabelle zu entnehmen (Beträge in EUR exkl. USt):

Tabelle 7: Verrechnete Generalunternehmerleistungen

Verrechnete Leistungen	Anweisungsbetrag
1. Teilrechnung Zu- und Umbau Gastronomiebetriebe	132.489,77
2. Teilrechnung Erd- und Baumeisterarbeiten	186.276,12
3. Teilrechnung Zu- und Umbau Gastronomiebetriebe	773.669,83
4. Teilrechnung Zu- und Umbau Gastronomiebetriebe	691.898,48
Zu- und Umbau Gastronomiebetriebe	464.507,69
Zu- und Umbau Gastronomiebetriebe Gleichengeld	1.100,00
Gesamtkosten	2.249.941,89

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Die Firma C stellte insgesamt 2.731.097,86 EUR exkl. USt in Rechnung. Davon wies die Gewässer Management Gesellschaft mbH nur 2.249.941,89 EUR exkl. USt an. Aufgrund nicht vereinbarungsgemäß erbrachter Leistungen erfolgten betragsmäßige Streichungen durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH in den vier Teilrechnungen bzw. in der Schlussrechnung. Gemäß den eingesehenen Unterlagen bestätigte die Firma C mit Unterschrift vom 17. Dezember 2015 die Gesamtkosten.

Die Auftragssumme in der Höhe von 2.074.666,68 EUR exkl. USt wurde um 175.275,21 EUR exkl. USt überschritten. Den übermittelten Unterlagen war keine diesbezügliche Begründung zu entnehmen. Der Geschäftsführer der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erklärte dazu, dass sich die Kostenüberschreitung aufgrund der stark reduzierten Bauzeit auf nur 100 Tage begründete. Die ursprünglich vereinbarte Bauzeit von 134 Tagen wurde damit um 34 Tage unterschritten.

5.4.5 Kosten für örtliche Bauaufsichtsleistungen/Haustechnik, Prüfeningenieur und Übernahme Schlussfeststellung

Eine von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erstellte Kostenaufstellung vom 24. März 2015 enthielt geschätzte Kosten betreffend örtlicher Bauaufsicht über Haustechnik, Prüfeningenieurleistungen und Übernahme der Schlussfeststellung, die nachstehender Tabelle zu entnehmen sind (Beträge in EUR exkl. USt):

Tabelle 8: Kostenaufstellung über örtliche Bauaufsichtsleitungen/Haustechnik, Prüfingenieur, Übernahme Schlussfeststellung

Angebotene Leistungen	Betrag
Prüfingenieur	8.000,00
Örtliche Bauaufsicht Haustechnik	16.000,00
Übernahme/Schlussfeststellung	6.000,00
Zwischensumme	30.000,00
Unvorhergesehenes	2.500,00
Gesamtkosten	32.500,00

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH beauftragte die Firma B am 22. April 2015 auf Basis einer unverbindlichen Preisauskunft vom 13. April 2015 mit Planungsleistungen (Ingenieurleistungen), örtlicher Bauaufsicht für Haustechnik und Mitwirkung an der Übernahme bzw. Schlussfeststellung. Der Auftragswert betrug 24.400,85 EUR exkl. USt. Die in der Beauftragung angeführte, unverbindliche Preisauskunft vom 13. April 2015 sowie die Eignungsprüfung lagen dem Stadtrechnungshof Wien vor. Eine Preisangemessenheitsprüfung war den Unterlagen allerdings nicht zu entnehmen.

Die lt. den vorgelegten Unterlagen in Rechnung gestellten Kosten sind nachstehender Tabelle zu entnehmen (Beträge in EUR exkl. USt):

Tabelle 9: Verrechnete Leistungen

Verrechnete Leistungen	Anweisungsbetrag
1. Teilrechnung örtliche Bauaufsicht	8.435,87
Schlussrechnung örtliche Bauaufsicht	13.316,57
Teilschlussrechnung örtliche Bauaufsicht	1.874,42
Gesamtkosten	23.626,86

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Die Firma B stellte ursprünglich einen Gesamtbetrag von 26.275,26 EUR exkl. USt in Rechnung. Die Einsicht in die Belege ergab, dass die Gewässer Management Gesellschaft mbH lediglich 23.626,86 EUR exkl. USt anwies. Die Reduzierung der Rechnungsbeträge erfolgte aufgrund der Rechnungsprüfungen.

Die Gesamtkosten unterschritten die Auftragssumme von 24.400,85 EUR exkl. USt um 773,99 EUR exkl. USt.

5.4.6 Kosten für grafische Gestaltung von zwei Bautafeln

Für die grafische Gestaltung einer Bautafel wurden zwei Aufträge vergeben. Die Firma D wurde aufgrund des Angebotes vom 17. März 2015 über 450,-- EUR exkl. USt mit dem Entwurf und der Gestaltung einer Tafel "Errichtung Gastronomiebetriebe" beauftragt. Am 31. März 2015 verrechnete die Firma D für diesen Entwurf und die Gestaltung der Bautafel den Betrag von 450,-- EUR exkl. USt. Die Rechnung langte am 7. April 2015 bei der Auftraggeberin ein und wurde am 15. April 2015 angewiesen. An dieser Stelle war anzumerken, dass der angebotene Skontobetrag von 2 % innerhalb einer 14 Tagesfrist unberücksichtigt blieb. Die Rechnungsanweisung erfolgte durch den Geschäftsführer als Ersterfasser und Zeichnenden bzw. durch den Prokuristen als Gegenzeichnenden.

Betreffend die Zahlungskonditionen regte der Stadtrechnungshof Wien an, ein durchgehendes Augenmerk auf die Berücksichtigung eingeräumter Skonti zu legen.

Am 22. April 2015 beauftragte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die Firma E mit der Anfertigung einer weiteren Bautafel für dasselbe Bauprojekt. Die Kosten für die grafische Gestaltung der zweiten Bautafel wurden von der Firma E mit 845,-- EUR exkl. USt. in Rechnung gestellt.

5.4.7 Kosten für Herstellung und Verklebung einer Klebefolie

Für die Direktvergabe betreffend Herstellung einer Klebefolie auf Glaselementen und Verklebung vor Ort bei den zwei Gastronomielokalen lag ein Angebot der Firma F an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH vom 13. Juli 2015 vor. Das Offert enthielt einen Gesamtbetrag von 2.015,-- EUR exkl. USt. Die Auftragserteilung in Form einer Direktvergabe an die Firma F erfolgte am 14. Juli 2015 per E-Mail. Eine Preisangemessenheitsbestätigung lag nicht vor.

Der von der Firma F ausgestellte Rechnungsbetrag von 2.015,-- EUR exkl. USt wurde von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH im Zuge der Rechnungsprüfung um rd. 1,6 % auf 1.983,24 EUR exkl. USt reduziert.

5.4.8 Weitere Kosten für das Projekt Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben auf der Copa Cagrana

Dem Projekt "Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben auf der Copa Cagrana" waren weitere Kosten von insgesamt 43.382,42 EUR exkl. USt zuzuschreiben. Dies betraf zunächst eine Rechnung über Untergrunderkundungen der Firma M in der Höhe von 2.050,08 EUR exkl. USt. Für die Herstellung einer Wasseranschlussleitung wurden 909,09 EUR exkl. USt verrechnet. Die Kosten für einen Grundbuchsauszug wurden von der Firma E mit 8,06 EUR exkl. USt in Rechnung gestellt. Die verbleibenden 40.415,19 EUR beinhalteten Ausgaben für behördliche Zwecke und Verwaltungsabgaben im Zuge der Bauerrichtung.

5.5 Fazit

Der Stadtrechnungshof Wien stellte zu den Projektkosten zusammenfassend fest, dass die Kosten für die Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben auf der Copa Cagrana über dem gewährten Investitionskostenzuschuss von 2,50 Mio. EUR lagen. Die von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH angegebenen Mehrkosten lagen bei 61.355,97 EUR exkl. USt. Dazu merkte der Stadtrechnungshof Wien an, dass - wie bereits im Pkt. 5.3.3 erwähnt - 24.342,58 EUR exkl. USt nicht den Errichtungskosten für die zwei Restaurationsbetriebe auf der Copa Cagrana zuzuordnen gewesen wären. Eine Endabrechnung an die Magistratsabteilung 45 lag zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht vor. Weiters wurde festgestellt, dass Bestellungen und Bezahlungen z.T. noch vor der Genehmigung des Sachkreditantrages durch den Gemeinderatsausschuss erfolgt waren.

Ob und inwieweit die Weiterverrechnung der Mehrkosten betreffend die Errichtung der beiden Restaurationsbetriebe an die Magistratsabteilung 45 erfolgte, konnte mangels einer diesbezüglichen Endabrechnung vom Stadtrechnungshof Wien nicht festgestellt werden.

Wiewohl der Stadtrechnungshof Wien die Einhaltung des Vieraugenprinzips feststellen konnte, war seitens des Stadtrechnungshofes Wien zu kritisieren, dass in den von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH übermittelten Firmenbeauftragungsunterlagen die Preisangemessenheitsprüfung in den meisten Fällen fehlte (s. Pkte. 5.4.2.1, 5.4.2.2, 5.4.3, 5.4.5, 5.4.7).

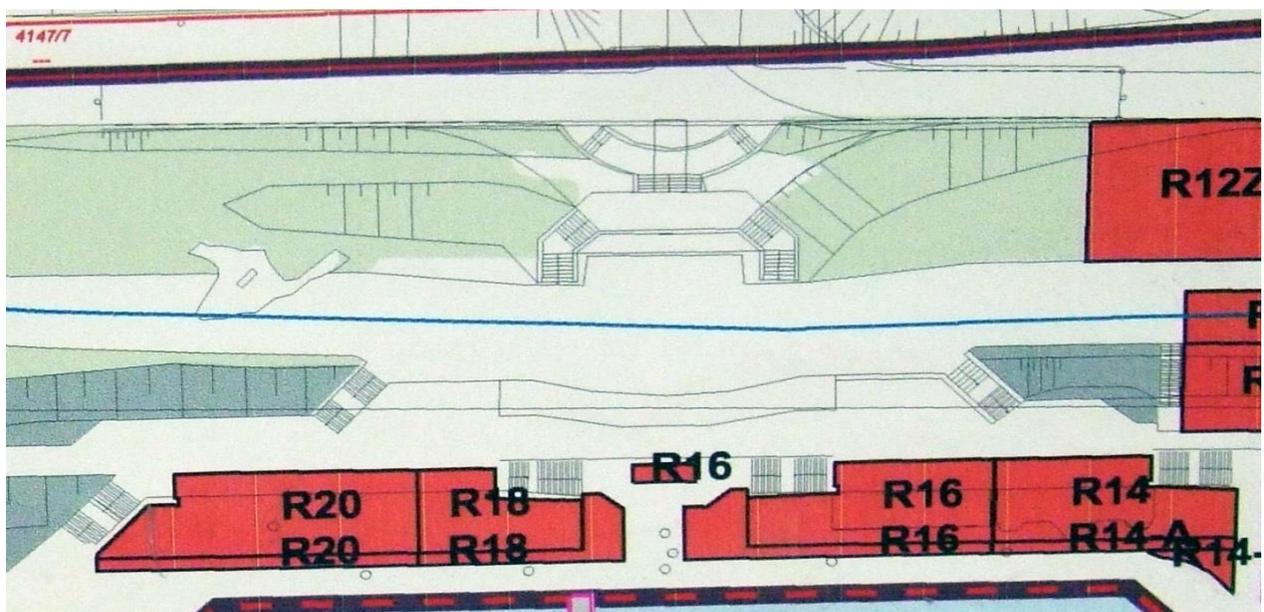
Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, bei Vergaben durchgehend Preisangemessenheitsprüfungen durchzuführen und in den Vergabeakten zu dokumentieren.

6. Verpachtungen von Flächen auf der Copa Cagrana

6.1 Grundsätzliches

Das Projekt "Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben auf der Copa Cagrana", für das der prüfungsgegenständliche Investitionskostenzuschuss gewährt wurde, wurde auf den in der Abbildung (s. Abb. 1) dargestellten Flächen umgesetzt. Diese Flächen befinden sich im Bereich der Reichsbrücke am linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau und sind in der nachstehenden Abbildung mit R 14, R 16, R 18 und R 20 gekennzeichnet:

Abbildung 1: Teilflächen Copa Cagrana

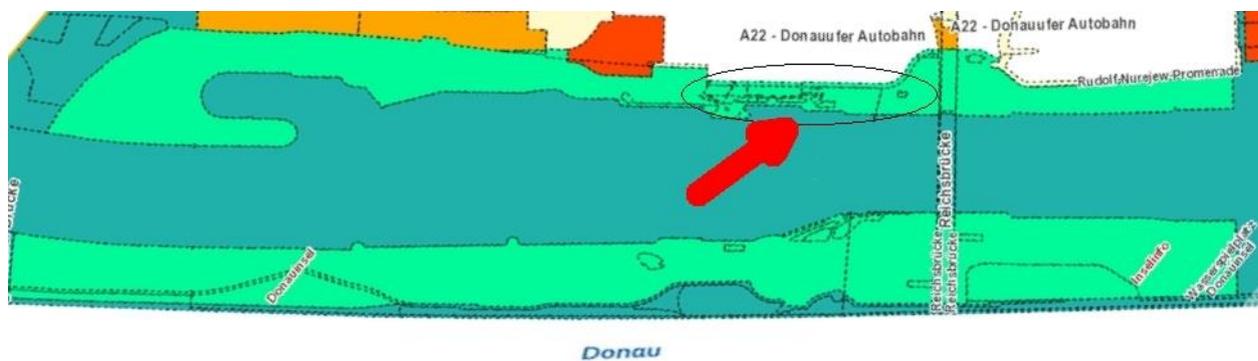


Quelle: Wiener Hafen, GmbH & Co KG

6.2 Eigentumsverhältnisse

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien oblag der Magistratsabteilung 45 im Betrachtungszeitraum die Grundverwaltung der Flächen auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau bzw. auf der Donauinsel zwischen Brigittenauer Brücke und 500 m stromabwärts der Reichsbrücke. Die gegenständlichen Flächen sind in nachstehender Abbildung in hellgrüner Farbe dargestellt:

Abbildung 2: Von der Magistratsabteilung 45 verwaltete Flächen auf dem linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau bzw. auf der Donauinsel zwischen Brigittenauer Brücke und 500 m stromabwärts der Reichsbrücke, Stand 31. Dezember 2016



Quelle: Stadt Wien - data.wien.gv.at

Der in der obigen Abbildung eingezeichnete rote Pfeil zeigt die örtliche Situierung der Fläche, auf denen das Projekt "Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben auf der Copia Cagrana" realisiert wurde.

Um ein besseres Verständnis für die vertragsrechtliche Gestaltung der prüfungsgegenständlichen Verträge zu geben, stellte der Stadtrechnungshof Wien in den folgenden Pkten. 6.3 und 6.4 die historische Entwicklung der Unterpachtverhältnisse auf den prüfungsgegenständlichen Flächen dar.

6.3 Übereinkommen der Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Hafen, GmbH & Co KG

Am 11. April 1996 schloss die Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Hafen, GmbH & Co KG ein Übereinkommen ab, in welchem die Wiener Hafen, GmbH & Co KG

mit der Durchführung von Verwaltungsagenden beauftragt und hiefür bevollmächtigt wurde. Diese Verwaltungsagenden beinhalteten insbesondere:

- Die Vertretung der Stadt Wien in allen diese Grundflächen betreffenden Angelegenheiten,
- nach Genehmigung durch die Donauinselkommission den Abschluss, die Abänderung und die Auflösung der in den Geltungsbereich der WStV fallenden Nutzungsverträge,
- die Überwachung der ordnungsgemäßen Einhaltung der Nutzungsverträge in bestandsrechtlicher Hinsicht,
- die Unterfertigung von Plänen, Ansuchen und Anträgen zur Erwirkung von Bewilligungen jeder Art,
- die Meldung von bekannt gewordenen Missständen an die Magistratsabteilung 45,
- das Inkasso von Nutzungsentgelten und sonstigen Leistungen der Nutzungsberechtigten,
- die Fakturierung von Nutzungsentgelten und sonstigen Leistungen der Nutzungsberechtigten, einerseits für von der Stadt Wien abgeschlossene Bestandverträge (Altverträge), ausgestellt im Namen und auf Rechnung der Stadt Wien und andererseits für neue, durch die Wiener Hafens, GmbH & Co KG abgeschlossene Unterbestandverträge, ausgestellt auf die Wiener Hafens, GmbH & Co KG.

Dieses Übereinkommen bezog sich u.a. auf jene Grundflächen im Bereich der Neuen Donau in dem Abschnitt zwischen Brigittenauer Brücke und 500 m stromabwärts der Reichsbrücke, welche in nachstehender Abbildung schwarz umrahmt dargestellt sind. Die gegenständlichen Flächen wurden in einem Lageplan gekennzeichnet und bildeten einen integrierenden Bestandteil des Vertrages. Die örtliche Situierung der nunmehr prüfungsgegenständlichen Flächen ist durch einen roten Pfeil ersichtlich gemacht.

Abbildung 3: Pachtflächen der Wiener Hafen, GmbH & Co KG, Stand Februar 1998



Quelle: Wiener Hafen, GmbH & Co KG - Auszug aus der Planbeilage, Bearbeitung Stadtrechnungshof Wien

Das Übereinkommen zwischen der Magistratsabteilung 45 und der Wiener Hafen, GmbH & Co KG trat mit 1. Mai 1996 in Kraft und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Eine Vertragsauflösung wurde von beiden Seiten zur Gänze oder teilweise jeweils zum Ende eines Kalendermonates unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten vereinbart.

Mit Schreiben vom 20. Juni 2010 beendete die Magistratsabteilung 45 das Übereinkommen mit der Wiener Hafen, GmbH & Co KG zum 31. Dezember 2010.

6.4 Unterbestandverträge der Wiener Hafen, GmbH & Co KG

Die nachfolgend angeführten Teilflächen beziehen sich in ihrer Bezeichnung auf die Darstellung in der Abb. 1. Auf die buchstabenmäßige Untergliederung mancher Teilflächen wurde aus Übersichtlichkeitsgründen in der Abb. 1 verzichtet.

6.4.1 Teilfläche R 14

Am 3. Juni 2008 erfolgte die Unterfertigung des Unterbestandvertrages betreffend die Teilflächen R 14-A bis R 14-E auf dem Grundstück Nr. 4147/4, EZ 211, KG 01669 Kaisermühlen mit einem Gesamtausmaß von 275 m².

Abgeschlossen wurde der Vertrag zwischen der Wiener Hafen, GmbH & Co KG als Unterbestandgeberin und einer Gastronomiebetriebsgesellschaft als Unterbestandnehmerin.

Das Unterbestandverhältnis bzgl. den Teilflächen R 14-A bis R 14-D wurde rückwirkend mit 1. Oktober 2005 auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Das Unterbestandverhältnis bzgl. der Teilfläche R 14-E wurde ebenfalls rückwirkend mit 1. Oktober 2005 abgeschlossen und endete mit 31. Dezember 2015.

6.4.2 Teilfläche R 16

Am 15. September 1998 wurde der im Jahr 1987 auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Unterbestandvertrag über die Teilfläche R 16 zwischen der Wiener Hafен, GmbH & Co KG als Unterbestandgeberin und einer Restaurationsbetriebsgesellschaft als Unterbestandnehmerin letztmalig rückwirkend mit 1. Jänner 1998 abgeändert.

Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung umfasste die Teilfläche R 16 auf dem Grundstück der Nr. 4147/4, EZ 211, KG 01669 Kaisermühlen ein Gesamtausmaß von 285 m².

6.4.3 Teilfläche R 18

Für die Teilflächen R 18-A und R 18-B, auf dem Grundstück Nr. 4147/4, EZ 211, KG 01669 Kaisermühlen wurde am 3. Juni 2008 rückwirkend mit 1. April 2007 auf unbestimmte Zeit ein Unterbestandvertrag abgeschlossen. Der Unterbestandvertrag umfasste ein Gesamtausmaß von 190 m² und wurde zwischen der Wiener Hafен, GmbH & Co KG als Unterbestandgeberin und einer Gastronomiebetriebsgesellschaft als Unterbestandnehmerin unterfertigt.

6.4.4 Teilfläche R 20

Die Unterzeichnung des Unterbestandvertrages über die Teilfläche R 20 erfolgte am 6. März 1998 mit der Wiener Hafен, GmbH & Co KG als Unterbestandgeberin und der Gastronomiebetriebsgesellschaft als Unterbestandnehmerin. Die Liegenschaft mit der Gst. Nr. 4147/4, EZ 211 im Gesamtausmaß von 289 m² (Teilflächen R 20A-E) war gemäß diesem Unterbestandvertrag ausschließlich für den Zweck eines Gastronomiebetriebs zu verwenden. Der Unterbestandvertrag wurde auf bestimmte Zeit mit einer maximalen Vertragsdauer von 20 Jahren abgeschlossen. Des Weiteren wurde vereinbart, dass bei einer Kündigung und neuerlichen Vermietung für den gleichen Betriebszweck

der Unterbestandnehmerin gemäß den vorliegenden Vertragsunterlagen ein "*Vormietrecht*" auf einen neuerlich befristeten Vertrag eingeräumt wird. Sollte die o.a. Fläche durch Beauftragte der Stadt Wien oder eine von der Stadt Wien nominierte Vertretung noch vor Ablauf der Vertragsdauer beansprucht werden, hatte die Unterbestandnehmerin bzw. der Unterbestandnehmer die Verpflichtung, die benötigten Flächen zur Verfügung zu stellen.

6.5 Verträge der Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

6.5.1 Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2011

Am 15. März 2011 schlossen die Magistratsabteilung 45 und die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH rückwirkend mit 1. Jänner 2011 einen auf drei Jahre befristeten Generalpachtvertrag ab. Die gegenständlichen Flächen waren in einem Lageplan verzeichnet, der als integrierender Bestandteil des Vertrages angeführt war.

Gemäß dieser Vereinbarung trat die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH in sämtliche den Pachtgegenstand betreffende Unterbestandverträge mit 1. Jänner 2011 ein. Davon umfasst waren auch die von der Wiener Hafentouristik GmbH & Co KG begründeten Unterbestandverhältnisse, die nach Ablauf des 31. Dezember 2010 weiterhin aufrecht waren. Auch diese Flächen waren in dem Lageplan verzeichnet, der als integrierender Bestandteil des Vertrages angeführt war.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH pachtete demnach von der Magistratsabteilung 45 Flächen auf den Liegenschaften EZ 207, EZ 211, EZ 299 und EZ 610 der KG 01669 Kaisermühlen (inkl. enthaltene Flächen lt. Abb. 1). Der vertragsgegenständliche Plan wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 4: Planbeilage zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2011



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

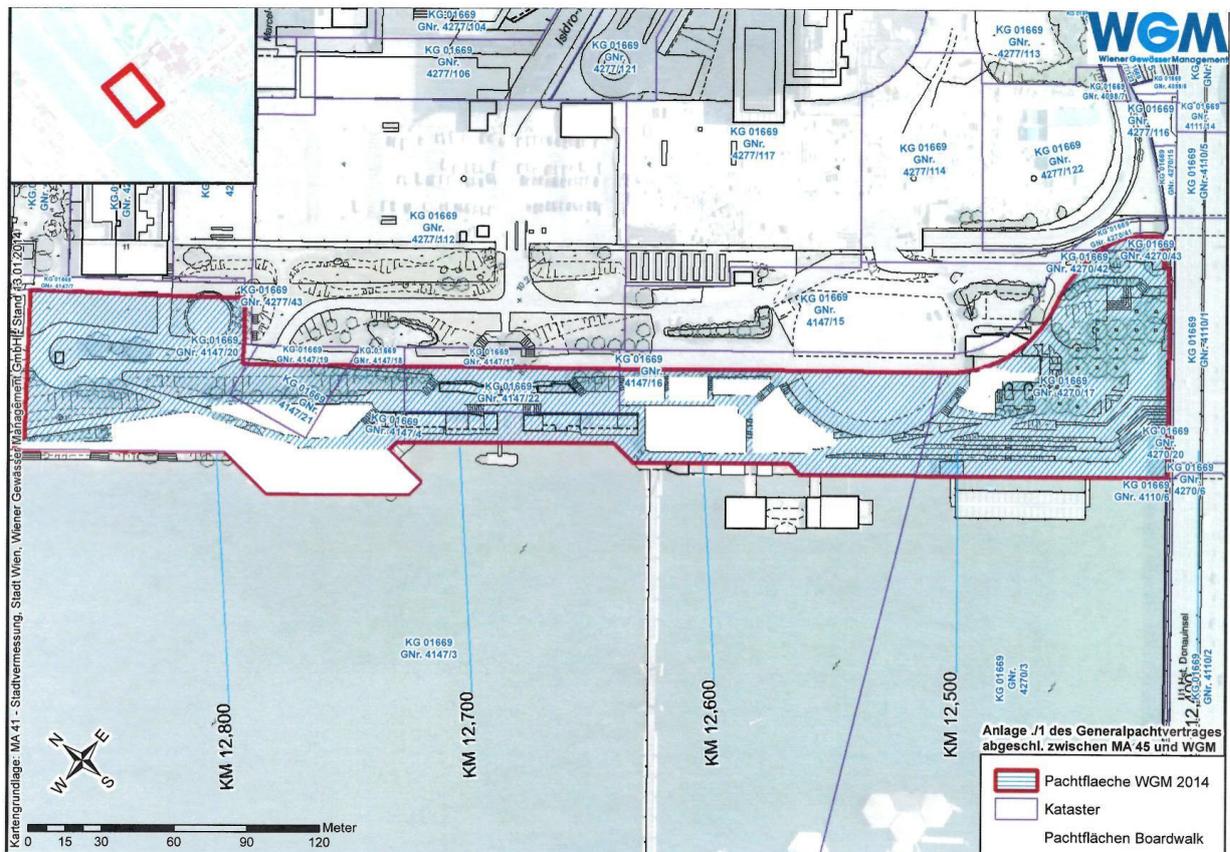
Mit Schreiben vom 31. März 2011 wurden die betreffenden Unterbestandnehmerinnen bzw. Unterbestandnehmer auf die geänderten Bestandverhältnisse hingewiesen.

6.5.2 Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014

Nach Ablauf des befristeten Generalpachtvertrages mit 31. Dezember 2013 schlossen die Magistratsabteilung 45 und die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH am 8. Jänner 2014 über die Flächen lt. Abb. 5 am linken Donauufer (Copa Cagrana) einen neuen Generalpachtvertrag ab. Das Pachtverhältnis dieses Generalpachtvertrages wurde beginnend mit 1. Jänner 2014 auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen.

Der vertragsgegenständliche Plan zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014 wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt:

Abbildung 5: Planbeilage zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014



Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

6.5.3 Nachtrag zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014

Am 5. Jänner 2016 schloss die Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einen Nachtrag zum Generalpachtvertrag ab, welcher zusätzliche Flächen im Bereich der Sunken City umfasste. Die Wirksamkeit des Nachtrages begann mit 1. Jänner 2016. Die übrigen Bestimmungen des am 1. Jänner 2014 abgeschlossenen Generalpachtvertrages blieben - bis auf das Pachtentgelt - dabei unverändert.

6.5.4 Unterbestandverträge der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Einleitend zur Beantwortung der Frage 4e war anzumerken, dass zwischen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und anderen Personen bzw. Gesellschaften Unterbestandverträge auf Grundlage des Generalpachtvertrages abgeschlossen wurden.

Wie bereits erwähnt, wurde das Übereinkommen der Magistratsabteilung 45 mit der Wiener Hafentouristik GmbH & Co KG mit 31. Dezember 2010 beendet. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als neue Pächterin trat in die bestehenden Unterbestandverträge ein. Davon mitumfasst waren auch jene von der Wiener Hafentouristik GmbH & Co KG begründeten Unterbestandverhältnisse, die nach Ablauf des 31. Dezember 2010 noch aufrecht waren.

Mit der Neugestaltung im Bereich der Copa Cagrana im Jahr 2015 erfolgte eine Änderung der Teilflächenbezeichnung R 14, R 16, R 18 und R 20. Auf den früheren Teilflächen R 18 und R 20 erfolgte die Errichtung von zwei gastgewerblichen Betrieben, die mit Lokal Nr. 1 (ehemalige Teilfläche R 20) und Lokal Nr. 2 (ehemalige Teilfläche R 18) bezeichnet wurden. Die Unterbestandverträge der Teilflächen R 14 und R 16 wurden einvernehmlich mit 31. Dezember 2015 aufgelöst und die auf den gegenständlichen Flächen befindlichen Gegenstände entfernt.

6.5.5 Teilfläche R 14

Wie bereits unter Pkt. 6.4.1 erwähnt, wurde der Unterbestandvertrag betreffend die Teilflächen R 14-A bis R 14-D unbefristet und betreffend die Teilfläche R 14-E befristet bis 31. Dezember 2015 mit einer Gastronomiebetriebsgesellschaft abgeschlossen.

Am 5. Jänner 2016 erfolgte der Abschluss einer neuerlichen Vereinbarung durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und der Gastronomiebetriebsgesellschaft. Mit dieser Vereinbarung verzichtete die Unterbestandnehmerin ausdrücklich und unwiderruflich auf die Ausübung ihres Rechtes aus dem o.a. Unterbestandvertrag, der einvernehmlich zum 31. Dezember 2015 aufgelöst wurde.

6.5.6 Teilfläche R 16

Wie unter Pkt. 6.4.2 dargestellt, war der Unterbestandvertrag betreffend die Teilfläche R 16 mit einer Restaurationsbetriebsgesellschaft auf unbefristete Zeit abgeschlossen worden. Mit der Vereinbarung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und der Restaurationsbetriebsgesellschaft vom 15. März 2016 verzichtete die Unterbe-

standnehmerin ausdrücklich und unwiderruflich auf die Ausübung ihrer Rechte aus dem o.a. Bestandvertrag. Der gegenständliche Unterbestandvertrag wurde einvernehmlich rückwirkend zum 31. Dezember 2015 aufgelöst.

6.5.7 Teilflächen R 18 und R 20 bzw. Lokal Nr. 2 und Lokal Nr. 1

Wie unter Pkt. 6.4.3 bzw. Pkt. 6.4.4 dargestellt, war der Unterbestandvertrag bzgl. der Teilfläche R 18 auf unbestimmte Zeit zwischen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und einer Gastronomiebetriebsgesellschaft abgeschlossen. Die Vertragsdauer betreffend die Teilfläche R 20 war auf bestimmte Zeit, mit einer maximalen Vertragsdauer von 20 Jahren, abgeschlossen. Dieser Vertrag enthielt darüber hinaus für die Unterbestandnehmerin dieser Teilfläche ein vertraglich vereinbartes "*Vormietrecht*" auf einen neuerlichen Vertrag.

Am 10. Februar 2015 erfolgte der Abschluss einer Vereinbarung, in welcher einvernehmlich die bestehenden vorgenannten Unterbestandverträge der o.a. Teilflächen mit 30. Jänner 2015 vorzeitig aufgelöst wurden.

Am 12. Februar 2016 unterfertigten die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und die Gastronomiebetriebsgesellschaft zwei Unterbestandverträge hinsichtlich der unter Pkt. 6.5.4 bereits erwähnten Lokale Nr. 1 und Nr. 2. Bei Einsichtnahme in die beiden Unterbestandverträge stellte sich der Sachverhalt folgendermaßen dar:

Unterpachtgegenstand war das, auf der Liegenschaft mit der Gst. Nr. 4147/4, EZ 211 und Gst. Nr. 4147/22, EZ 610 beide KG Kaisermühlen, errichtete Superädifikat mit einer Nutzfläche von rd. 304 m² (Lokal Nr. 1) und einer weiteren Nutzfläche von rd. 244 m² (Lokal Nr. 2). Das Superädifikat, im Eigentum der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH stehend, war vorwiegend zu Gastronomiezwecken errichtet worden.

Das Unterpachtverhältnis begann mit dem Zeitpunkt der Übergabe des Unterpachtgegenstandes und war zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Unterbestandvertrages bereits aufrecht.

Beide Unterbestandverhältnisse wurden auf bestimmte Zeit abgeschlossen und werden mit 30. September 2021 beendet. Die Möglichkeit einer Verlängerung auf weitere vier Jahre wurde der Unterbestandnehmerin eingeräumt.

Darüber hinaus war ein ganzjähriger Gastronomiebetrieb vereinbart.

6.6 Entgelte

Wie in den Pkten. 6.5.1 bis 6.5.3 ausgeführt, wurden für die prüfungsgegenständlichen Flächen in den Jahren 2011 bzw. 2014 mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zwei Generalpachtverträge abgeschlossen. Ein Nachtrag zum Generalpachtvertrag vom 1. Jänner 2014 betraf keine auf der Copa Cagrana situierten Flächen, sondern weitere Flächen auf der Donauinsel (Sunken City). Diese Flächen waren jedoch zur Beantwortung der Fragen betreffend Entgelte in die Betrachtung miteinzubeziehen, da diese von der vertraglichen Regelung miterfasst waren.

6.6.1 Generalpachtverträge ab 1. Jänner 2011 bzw. 1. Jänner 2014

Der zwischen der Magistratsabteilung 45 und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH vertraglich festgelegte und bezahlte jährliche Pachtzins betrug entsprechend den zwei Generalpachtverträgen 1,-- EUR exkl. USt. Die Flächen der Unterbestandverträge sollten sich sukzessive und automatisch auf die Gesamtfläche der im Generalpachtvertrag bezeichneten Flächen ausdehnen, sobald die Räumung der übrigen Flächen bzw. Teilflächen der Liegenschaft erfolgreich abgeschlossen wäre. Im Jahr nach Freiwerden von Flächen würde sich der Pachtzins auf 40 % des aus der Verwertung dieser Flächen erlösten Ertrages zuzüglich gesetzlicher USt erhöhen.

6.6.2 Nachtrag zum Generalpachtvertrag ab 1. Jänner 2014

Der am 5. Jänner 2016 unterzeichnete Nachtrag zum Generalpachtvertrag mit Wirksamkeit 1. Jänner 2016 enthielt bzgl. des Pachtzinsentgeltes folgende Änderung:

Die Einnahmen aus diversen Flächennutzungen hatten nunmehr zur Gänze der Magistratsabteilung 45 zuzufließen. Für die Abgeltung des Verwaltungsaufwandes behielt sich die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einen jährlichen Betrag von

40.000,-- EUR exkl. USt für die Flächen der Copa Cagrana und 20.000,-- EUR exkl. USt für die Flächen der Sunken City ein. Diese Entgelte wurden jährlich nach der Gehaltsanpassung für die Bediensteten der Stadt Wien valorisiert.

6.6.3 Entgelte für Unterbestandverträge

Die in den bestehenden Unterbestandverträgen vorgeschriebenen Unterbestandentgelte, welche noch zwischen der Wiener Hafan, GmbH & Co KG und der Gastronomiebetriebsgesellschaft bzw. der Restaurationsbetriebsgesellschaft vereinbart waren, wurden von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH übernommen. Die Summe der Unterbestandentgelte für die Teilflächen R 14, R 16, R 18 und R 20 sind gemäß den vom Stadtrechnungshof Wien eingesehenen Buchungen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH in der nachfolgenden Tabelle dargestellt (Beträge in EUR exkl. USt). Der Betrachtungszeitraum lag zwischen dem 1. Jänner 2011 und 31. Dezember 2015. Für das Kalenderjahr 2016 lag im Zeitraum der Prüfung noch keine abschließende Berechnung vor.

Tabelle 10: Unterbestandentgelte für die Teilflächen R 14, R 16, R 18 und R 20

Teilflächen/Kalenderjahr	2011	2012	2013	2014	2015
Summe gemäß Vorschreibung/Jahr	44.431,46	44.907,47	46.260,89	47.216,67	50.553,55

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

Das Ergebnis für das Kalenderjahr 2016 stand zum Prüfungszeitpunkt nicht endgültig fest. Aufgrund der eingesehenen Unterlagen war davon auszugehen, dass die zu erwartenden Einnahmen den Betrag von 50.500,-- EUR übersteigen werden.

Die Entgelte aus den Unterpachtverträgen für die Lokale Nr. 1 und Nr. 2 setzten sich aus einem fixen Mindestpachtzins und einem variablen Umsatzpachtzins zusammen. Der Mindestpachtzins war auf Basis des Verbraucherpreisindex 2010 wertgesichert, wobei Veränderungen unter 3 % unberücksichtigt blieben. Der variable Unterpachtzins wurde mit einem festgelegten Prozentsatz des Jahresnettoumsatzes des Unternehmens festgelegt, welches in dem Unterpachtgegenstand betrieben wurde. Für das erste

Jahr nach Übergabe des Unterpachtgegenstandes verrechnete die Unterpachtgeberin ab 3. Juli 2015 ausschließlich den anteiligen Mindestpachtzins (Rumpffjahr 2015).

7. Wirtschaftliche Überlegungen bezüglich der Interessentinnen- bzw. Interessentensuche für die Restaurationsbetriebe

7.1 Grundsätzliches

Am 27. Mai 2014 forderte die damals zuständige Stadträtin die Magistratsabteilung 45 auf, mit den Unterbestandnehmerinnen auf der Copa Cagrana eine dringend nötige Anhebung der Qualität hinsichtlich Gastronomie und Erholungsnutzung direkt und rasch voranzutreiben. Dazu war die Errichtung neuer gastronomischer Einrichtungen unter Einhaltung der rechtlichen, formalen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vorgesehen.

Die Magistratsabteilung 45 beauftragte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als Generalpächterin der Flächen mit der Durchführung der Arbeiten. Die Planung und Ausführung der Arbeiten durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erfolgte unter Berücksichtigung aufrechter Pachtverhältnisse im Einvernehmen mit den bestehenden Unterbestandnehmerinnen.

Die beiden neuen, hochwassersicheren Lokale Nr.1 und Nr. 2 wurden im Rahmen eines Superädifikates von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH errichtet und nach einer 100-tägigen Bauzeit am 3. Juli 2015 fertig gestellt. Zu dem Termin der Fertigstellung erfolgte aufgrund vertraglicher Vereinbarungen, wie bereits unter Pkt. 6.5.7 dargestellt, gleichzeitig die Übergabe an die Gastronomiebetriebsgesellschaft als Unterbestandnehmerin. Die Eröffnung der Restaurationsbetriebe erfolgte am 15. Juli 2015. Nach Aussage der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH war eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche aus Gründen eingegangener vertraglicher Bindungen sowie einer zeitnahen Realisierung des Projektes nicht zielführend.

Aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien war die Vorgehensweise der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH insofern nachvollziehbar, als die Realisierung des Projektes im festgesetzten Zeitrahmen erfolgen konnte. Diese Einschätzung um-

fasste aber nicht eine Beurteilung der Wirtschaftlichkeit und der Sparsamkeit der gesetzten Maßnahmen bzw. der alternativen Lösungsmöglichkeiten.

Diese konnte vom Stadtrechnungshof Wien nicht durchgeführt werden, da hierfür die notwendigen Unterlagen nicht vorhanden waren.

7.2 Wirtschaftliche Argumentation für die Neugestaltung der Unterbestandverträge

Wie bereits unter Pkt. 6.5 dargestellt, trat die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als neue Unterbestandgeberin in die bestehenden Unterbestandverträge mit 1. Jänner 2011 ein.

7.2.1 Unterbestandverträge betreffend die Teilflächen R 14, R 18 und R 20

Die Neugestaltung des gegenständlichen Bereiches auf der Copa Cagrana sah vor, das Gastronomieangebot mit einem Neubau von Restaurationsbetrieben durch die Stadt Wien zu verbessern. Die Errichtung des Neubaus war auf den Flächen R 18 und R 20 vorgesehen, die zu diesem Zeitpunkt aufrechte Unterbestandverhältnisse aufwiesen.

Für beide vertraglichen Neugestaltungen der Unterbestandverhältnisse konnten dem Stadtrechnungshof Wien keine wirtschaftlichen Berechnungen vorgelegt werden. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH gab dazu an, Vorteile darin gesehen zu haben, dass nach Fertigstellung des Neubaus mit der vorhandenen Unterbestandnehmerin ein Vertragsverhältnis auch unter geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen aufgrund bestehender Rechte bestehen bleiben sollte. Diese Rechte bestanden aus dem unbefristeten Vertrag und einem Superädifikat betreffend die Fläche R 18 sowie dem "Vormietrecht" betreffend die Fläche R 20. Die notwendigen Abbrucharbeiten und die anschließende Neuerrichtung der Restaurationsbetriebe setzten unabdingbar voraus, dass die Unterbestandnehmerin auf ihre Rechte verzichtete und dem Abschluss eines neuen Vertrages zustimmte. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erzielte in Verhandlungen mit der Unterbestandnehmerin das Einvernehmen. Von dieser Einigung war darüber hinaus die Fläche R 14 betroffen.

Am 10. Februar 2015 schloss die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH mit der Gastronomiebetriebsgesellschaft als Unterbestandnehmerin eine Vereinbarung betreffend die ehemaligen Teilflächen R 18 und R 20 ab. Mit dieser Vereinbarung verzichtete die Unterbestandnehmerin ausdrücklich und unwiderruflich auf die Ausübung ihres "Vormietrechtes" betreffend die ehemalige Teilfläche R 20 aus dem o.a. Unterbestandvertrag, der einvernehmlich zum 31. Dezember 2015 aufgelöst wurde. Dafür wurde der Gastronomiebetriebsgesellschaft die Möglichkeit eingeräumt, die neu errichteten Gastronomiebetriebe, Lokale Nr. 1 und Nr. 2, auf den ehemaligen Teilflächen R 18 bzw. R 20 zu pachten. Wie bereits erwähnt, wurden die beiden Unterbestandverhältnisse auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Dadurch erfolgte eine Änderung der unbefristeten in befristete Unterbestandverträge.

Am 5. Jänner 2016 erfolgte eine einvernehmliche Auflösung des Unterbestandvertrages der Teilfläche R 14 unter der Bedingung der Übergabe dieser Teilfläche an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH bis spätestens 31. März 2016.

7.2.2 Unterbestandverträge betreffend die Teilfläche R 16

Ein weiterer Unterbestandvertrag betraf die Teilfläche R 16, welcher mit einer Restaurationsbetriebsgesellschaft ebenfalls auf unbefristete Zeit abgeschlossen war. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH erwirkte von der Restaurationsbetriebsgesellschaft am 15. März 2016 einen ausdrücklichen und unwiderruflichen Verzicht der Bestandnehmerin auf die Ausübung ihrer Rechte aus dem aufrechten Bestandvertrag vom 24. August 1987. Für diesen mit 31. Dezember 2015 rückwirkend erfolgten Verzicht zahlte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH eine einmalige Ablöse in der Höhe von 50.000,- EUR exkl. USt zuzüglich Rechtsanwaltskosten von 5.000,- EUR exkl. USt. Diese Kosten wurden nicht aus dem Investitionskostenzuschuss bedeckt.

7.3 Wirtschaftlicher Vorteil

Durch die vertraglichen Neuabschlüsse mit der Gastronomiegesellschaft im Rahmen des Neubaus der beiden Restaurationsbetriebe war die Räumung der ehemaligen Teilflächen R 14, R 18 und R 20 in beiderseitigem Einvernehmen erfolgt. Mittels einer

einmaligen Abfertigungszahlung an die Restaurationsbetriebsgesellschaft konnte auch die Teilfläche R 16 geräumt werden und das Projekt Errichtung von zwei Restaurationsbetrieben ehestmöglich realisiert werden. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH sah den wirtschaftlichen Vorteil der dargelegten Vorgehensweise in den damit erreichten Vertragsumwandlungen.

Der Stadtrechnungshof Wien merkte dazu an, dass bei der Durchführung von künftigen Projekten die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH Entscheidungen mit finanziellen Auswirkungen einer besseren schriftlichen Dokumentation zuführen sollte.

7.4 Ermittlung künftiger Interessentinnen bzw. Interessenten

Nach Aussage der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH sollte für den Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals auf den Erholungsfaktor bei der Nutzung des öffentlichen Raums besonders Bedacht genommen werden. Darüber hinaus werden nach Auskunft der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH künftig bei Vermietungen und Verpachtungen von Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand die Möglichkeiten zu einer transparenten Interessentinnen- bzw. Interessentensuche (z.B. auch Wettbewerbe) genutzt werden.

Der Stadtrechnungshof Wien regte dazu an, künftig vor der Überlassung von Flächen der Stadt Wien im Rahmen von Bestandverträgen eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche mit einem größtmöglichen wirtschaftlichen Nutzen durchzuführen. Diesbezüglich wird auch auf den Bericht des Rechnungshofes "*Flächennutzung im Bereich der Neuen Donau, der Donauinsel und des Donaukanals*" (Reihe Wien 2016/2) hingewiesen.

8. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH sollte die Endabrechnung über die Errichtungskosten der beiden Restaurationsbetriebe auf der Copa Cagrana an die Magistratsabteilung 45 übermitteln (s. Pkt. 5.3.2).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH hat die Endabrechnung nach Abschluss der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien an die Magistratsabteilung 45 übermittelt.

Empfehlung Nr. 2:

In Hinkunft sollte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH die projektmäßige Zuordnung der Rechnungen durchgängig und nachvollziehbar dokumentieren (s. Pkt. 5.3.4).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wird in Hinkunft die projektmäßige Zuordnung der Rechnungen noch nachvollziehbarer dokumentieren.

Empfehlung Nr. 3:

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH sollte bei künftigen Vergaben die zulässige Höchstgrenze für Direktvergaben beachten (s. Pkt. 5.4.2).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wird in Hinkunft die zulässige Höchstgrenze für Direktvergaben noch genauer beachten.

Empfehlung Nr. 4:

Betreffend Zahlungskonditionen bei Rechnungen sollte ein durchgehendes Augenmerk auf die Berücksichtigung eingeräumter Skonti gelegt werden (s. Pkt. 5.4.6).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH legt bereits bisher ein durchgehendes Augenmerk auf die Berücksichtigung eingeräumter Skonti. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH nimmt die Empfehlung zur Kenntnis.

Empfehlung Nr. 5:

Künftig sollte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH bei Vergaben durchgehend Preisangemessenheitsprüfungen durchführen und in den Vergabeakten dokumentieren (s. Pkt. 5.5).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wird künftig die durchgehenden Preisangemessenheitsprüfungen besser dokumentieren.

Empfehlung Nr. 6:

Bei der Durchführung von künftigen Projekten sollte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH Entscheidungen mit finanziellen Auswirkungen einer besseren schriftlichen Dokumentation zuführen (s. Pkt. 7.2.2).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH nimmt die Empfehlung zur Kenntnis.

Empfehlung Nr. 7:

Künftig sollte vor der Überlassung von Flächen der Stadt Wien im Rahmen von Bestandverträgen eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche mit einem größtmöglichen wirtschaftlichen Nutzen durchgeführt werden (s. Pkt. 7.3).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft
mbH:

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH nimmt die
Empfehlung zur Kenntnis.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Mai 2017