



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 - 29/16

Maßnahmenbekanntgabe zu

MA 45, Prüfung der Bestand- und Pachtverträge der
Stadt Wien, ihr nahestehender Tochterfirmen und Vereine
auf der Donauinsel sowie dem gegenüberliegenden
Areal der Neuen Donau (u.a. "Copa Cagrana")

Beantwortung Frage 5

Prüfungersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV

vom 25. Mai 2016

INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes	3
Kurzfassung des Prüfungsberichtes	3
Bericht der Magistratsabteilung 45 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen	5
Umsetzungsstand im Einzelnen	6
Empfehlung Nr. 1	6
Empfehlung Nr. 2	7
Empfehlung Nr. 3	8
Empfehlung Nr. 4	8
Empfehlung Nr. 5	9
Empfehlung Nr. 6	9
Empfehlung Nr. 7	10

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
etc.	et cetera
EUR	Euro
gem.	gemäß
IKS	Internes Kontrollsystem
lit.	litera
Nr.	Nummer
SAP RE-FX	SAP Real Estate Management/Flexible
u.a.	unter anderem
WIMMOK	Wiener Immobilienkommission
WStV	Wiener Stadtverfassung

Erledigung des Prüfungsberichtes

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gem. § 73e Abs. 1 WStV vom 25. Mai 2016 die Bestand- und Pachtverträge und diesbezügliche Vertragsbeziehungen der Stadt Wien, ihr nahestehender Tochterfirmen und Vereine auf der Donauinsel sowie dem gegenüberliegenden Areal der Neuen Donau (u.a. "Copa Cagrana") einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 7. Dezember 2017 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 14. Dezember 2017, Ausschusszahl 97/17 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung des Prüfungsberichtes

Die Verpachtung von Flächen im Bereich des rechten Ufers der Neuen Donau (Donauinsel) und am linken Verstärkungsdamm der Neuen Donau, ausgenommen den Bereich der "Copa Cagrana" erfolgte im prüfungsgegenständlichen Zeitraum durch unterschiedliche Bestandgebende.

Im Zuge der Prüfung war vom Stadtrechnungshof Wien festzustellen, dass keine öffentliche Interessentinnen- bzw. Interessentensuche erfolgte. Seitens der geprüften Einrichtung wurde hiezu die Ansicht vertreten, dass ein Großteil der prüfungsgegenständlichen Verträge zu einer Zeit abgeschlossen wurde, in welcher eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche weder üblich noch verpflichtend gewesen sei und auch heute nicht vorgeschrieben sei. Dennoch werde die geprüfte Dienststelle künftig eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche durchführen, wenn diese zweckmäßig erscheint.

Weiters war zu kritisieren, dass die Evidenzführung und Erfassung von Verträgen mangelhaft war. Hiezu wurde von der geprüften Einrichtung ausgeführt, dass die Evidenzführung und Erfassung von Verträgen in den letzten Jahrzehnten von unterschiedlichen Organisationen wahrgenommen und seit damals laufend verbessert und vereinheitlicht worden sei. So werden etwa die Verträge hinsichtlich der "Sunken City" seit dem Jahr 2016 von der Wiener Gewässer Management GmbH, welche als 100%-Tochter der Magistratsabteilung 45 die maßgeblichen Flächen gepachtet hat, verwaltet.

Letztlich war zu empfehlen, dass die Einhebung von umsatzabhängigen Pachtzinsen tatsächlich erfolgt oder dokumentiert wird, warum die Einhebung unterbleibt. Weiters wurden Indexverrechnungen zum Teil nicht vorgenommen bzw. erst ab dem Jahr 2016. Darüber hinaus konnte insbesondere ein Verbesserungspotenzial hinsichtlich der Vertragserrichtung und der einheitlichen Erfassung der abgeschlossenen Verträge festgestellt werden.

Bericht der Magistratsabteilung 45 zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 7 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	3	42,9
In Umsetzung	-	-
Geplant	4	57,1
Nicht geplant	-	-

Umsetzungsstand im Einzelnen

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Empfehlung Nr. 1

Um einen größtmöglichen wirtschaftlichen Nutzen zu erzielen, wurde der Magistratsabteilung 45 empfohlen, vor der Überlassung von Flächen der Stadt Wien im Rahmen von Bestandverträgen eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche durchzuführen. Anderenfalls wäre nachvollziehbar zu dokumentieren, warum dies im konkreten Fall unterblieb.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Klarzustellen ist, dass es keine gesetzliche Verpflichtung zu einer Interessentinnen- bzw. Interessentensuche oder zur Abhaltung von Wettbewerben gibt.

Es ist zusätzlich von wesentlicher Bedeutung, dass der rein wirtschaftliche (monetäre) Gewinn bei Flächenvergaben nicht im Vordergrund steht. Vielmehr geht es bei den meisten Flächenvergaben um die Erreichung von übergeordneten Zielen wie Sicherheit, Belebung von abgelegenen Flächen, räumliche Aufwertungen, Diversifizierung etc.!

Dennoch wird die Magistratsabteilung 45 bei künftigen Vermietungen und Verpachtungen von Flächen im Eigentum der öffentlichen Hand, wenn dies zweckmäßig erscheint, Interessentinnen- bzw. Interessentensuche durchführen. Es darf hier aber auch darauf hingewiesen werden, dass eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche bei bloßen Vertragsverlängerungen oder Vertragser-

gänzungen als nicht zweckmäßig erscheint. Ebenso nicht zweckmäßig wäre eine Interessentinnen- bzw. Interessentensuche bei Vergabe von Flächen, die von der Magistratsabteilung 45 aus strategischen Gründen einer 100%-Tochter wie der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zur weiteren Verwaltung übertragen werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant.

Empfehlung Nr. 2

Die Magistratsabteilung 45 sollte künftig eine einheitliche Erfassung aller Verträge anstreben, um eine automatisierte Vorschreibung und Zahlungsüberwachung durch die zuständige Buchhaltungsabteilung der Magistratsabteilung 6 zu ermöglichen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Grundsätzlich werden alle Verträge durch das Erfassungsprogramm SAP RE-FX erfasst und durch die Magistratsabteilung 6 daher auch automatisiert verrechnet. Im konkreten Prüfungsfall waren nur einige wenige nicht erfasst, da diese eine Restlaufzeit unter einem Jahr aufwiesen. Da die Verträge betreffend "Sunken City" seit dem Vorjahr (2016) in der Verwaltung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (100%-Tochter der Magistratsabteilung 45) sind, erübrigt sich hinsichtlich dieser Verträge die Erfassung im SAP RE-FX, da die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH alle Verträge selbst verwaltet und daher alle Pachtzinse auch direkt vorschreibt und überwacht.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant.

Die derzeit mit der Magistratsabteilung 6 diskutierten Möglichkeiten der automatisierten Vorschreibung und Zahlungsüberwachung zeigt, dass die Umsetzung in Einzelfällen nicht automatisiert erfolgen kann. Dies betrifft die variablen Vorschreibungen des umsatzabhängigen Pachtanteils.

Empfehlung Nr. 3

Der Magistratsabteilung 45 war zu empfehlen, bei künftigen Vertragsabschlüssen ein verstärktes Augenmerk auf die gebotene Sorgfalt hinsichtlich der Ordnungsmäßigkeitskriterien zu legen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wird von der Magistratsabteilung 45 zur Kenntnis genommen. Die Magistratsabteilung 45 weist jedoch darauf hin, dass die Verträge betreffend "Sunken City" seit dem Vorjahr (2016) in der Verwaltung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH sind und daher den Ordnungsmäßigkeitskriterien der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (Risikomanagement, IKS etc.) unterliegen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 4

Künftig sollte ein verstärktes Augenmerk auf die Einhebung der vertraglich vereinbarten umsatzabhängigen Pachtzinse gelegt oder dokumentiert werden, warum die Einhebung unterblieb.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Umsatzgrenzen zur Auslösung einer umsatzabhängigen Pacht wurden nur einmal im Jahr 2016 beim Vertrag Nr. 285 A (Jamaica Beach) erreicht. Diese wurden zur Verrechnung an die Magistratsabteilung 6 weitergeleitet. Darüber hinaus wird die Magistrats-

abteilung 45 mit der für Pachteinhebungen zuständigen Magistratsabteilung 6 in Verbindung treten, um dieser Empfehlung nachzukommen. Die Verträge bzgl. der "Sunken City" sind seit dem Vorjahr (2016) in der Verwaltung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH. Diese ist selbst für die Einhebung von fixen und umsatzabhängigen Pachtzinsen verantwortlich und führt dies auch eigenverantwortlich durch.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 5

Betreffend den internen Gebührenspiegel der Magistratsabteilung 45 war eine Evaluierung insbesondere hinsichtlich der Vertragserrichtungskosten zu empfehlen. Darüber hinaus sollte dafür Sorge getragen werden, dass Vertragserrichtungskosten in nachvollziehbarer Form allen Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern vorgeschrieben werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird seitens der Magistratsabteilung 45 nachgekommen. Hinsichtlich der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, die seit dem Vorjahr (2016) für die Verträge der "Sunken City" verantwortlich ist, errechnet beispielsweise Vertragserrichtungskosten etc. nach eigenen und nachvollziehbaren Kalkulationsgrundlagen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant.

Empfehlung Nr. 6

Ob die Festlegung der Höhe von Vertragserrichtungskosten der Genehmigung des Gemeinderates gem. § 88 Abs. 1 lit.d WStV bedurfte, sollte von der Magistratsabtei-

lung 45 mit den im Magistrat zuständigen Stellen abgeklärt werden. Gegebenenfalls sollten daraus resultierende Maßnahmen gesetzt werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Nach Rücksprache mit der Magistratsabteilung 69 werden die Vertragserrichtungskosten bei der Magistratsabteilung 69 in ähnlicher Form verrechnet und vorgeschrieben und ebenfalls nicht dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt. Die Magistratsabteilung 45 wird die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien aufgreifen und eine Abklärung herbeiführen. Hinsichtlich der Verträge bei der "Sunken City" ist anzumerken, dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, die diese Verträge seit dem Jahr 2016 verwaltet, keine Vertragserrichtungsgebühren etc. durch einen Gemeinderat genehmigen lassen müsste.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Empfehlung Nr. 7

Bei künftigen Vertragsabschlüssen sollte die Magistratsabteilung 45 die Ermittlung eines marktgerechten Pachtzinses dokumentieren.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Magistratsabteilung 45 hat Richtsätze für diverse Verträge in Absprache mit der Magistratsabteilung 69 und der "via donau gmbh" festgelegt. Außerdem sehen die Richtsätze auch Bewertungen nach dem Immobilienpreisspiegel vor, welche auch zur Anwendung kommen. Zur Feststellung des marktgerechten Pachtzinses ist außerdem mit Erlass die WIMMOK zuständig, welche die Pachtverträge einer weiteren Überprüfung unterzieht.

Die vom Stadtrechnungshof Wien erkannte Abweichung zum internen Gebührenspiegel betrifft lediglich einen Bestandnehmer. So wurde bei Vertrag 520 der Pachtzins erheblich reduziert, weil die gegenständliche Fläche für eine künftige Neugestaltung im Zuge eines Bauvorhabens freigehalten werden sollte. Daher wurden die Verträge an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH (100%-Tochter der Magistratsabteilung 45) abgetreten. Die hier festgelegte Pacht von 1,50 EUR war daher nicht, wie in anderen Fällen zur Führung eines Betriebes gedacht.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist geplant.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Manfred Jordan

Wien, im Juni 2018