



**Wiener Gewässer
Management
Gesellschaft mbH,
Prüfung der
Bewirtschaftung
von Flächen auf
der sogenannten
Copa Beach**

StRH III - 672000-2023

Impressum

Stadtrechnungshof Wien
Landesgerichtsstraße 10
1082 Wien
Telefon: +43 1 4000 82911
E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at
www.stadtrechnungshof.wien.at

Der vorliegende Bericht ist ein Beitrag für den StRH Wien - Tätigkeitsbericht 2024.



Kurzfassung

Der StRH Wien unterzog die Bewirtschaftung von Flächen auf der sogenannten Copa Beach (ehemals: Copa Cagrana) durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einer Prüfung. Der Betrachtungszeitraum waren die Jahre 2017 bis 2022.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH war zu 100 % eine Tochter der Stadt Wien (MA 45 - Wiener Gewässer). Sie war aufgrund von mit der MA 45 - Wiener Gewässer abgeschlossenen Generalpachtverträgen berechtigt und verpflichtet, diese Flächen zu bewirtschaften.

Der StRH Wien nahm Einsicht in einzelne abgeschlossene Verträge betreffend die Copa Beach, welche die Gesellschaft als Vertragspartnerin aufwies. Gegenstand dieser Verträge waren mehrheitlich Unterverpachtungen von Lokalen und Lagern bzw. Flächenüberlassungen im Rahmen der Bespielung der Copa Beach durch private Betreiberinnen bzw. Betreiber. Auch die mit der MA 45 - Wiener Gewässer abgeschlossenen Generalpachtverträge wurden eingesehen.

Dargestellt wurde auch die Einnahmenentwicklung aufgrund aller abgeschlossener Verträge. Dabei zeigte sich, dass sich die Einnahmen über den Betrachtungszeitraum hinweg positiv entwickelten.

Der StRH Wien überprüfte weiters im Rahmen der Durchsicht der Verträge, ob die vertraglich vereinbarten Unterpachtzinse bzw. andere vereinbarte Entgelte den jeweiligen Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH vorgeschrieben wurden und ob die entsprechenden Zahlungen auf deren Konto eingingen.

Empfehlungen waren dahingehend auszusprechen, ein verstärktes Augenmerk darauf zu legen, bei Flächennutzungen durch Private stets von Anbeginn an eine schriftliche vertragliche Grundlage sicherzustellen und diese bei Bedarf zeitnah zu aktualisieren. Hinsichtlich der inhaltlichen Gestaltung der Verträge sowie in einigen weiteren Belangen, z.B. im Zusammenhang mit der Vorschreibung der Einnahmen, wurden ebenfalls punktuell Empfehlungen ausgesprochen.

Der StRH Wien unterzog die Bewirtschaftung von Flächen auf der sogenannten Copa Beach durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einer Prüfung und teilt das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Prüfungsgrundlagen des StRH Wien	9
1.1	Prüfungsgegenstand	9
1.2	Prüfungszeitraum	9
1.3	Prüfungshandlungen.....	10
1.4	Prüfungsbefugnis.....	10
1.5	Vorberichte	10
2.	Allgemeines	10
2.1	Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH	10
2.2	Örtliche Abgrenzung des Prüfungsbereiches	11
3.	Abgeschlossene Verträge	11
4.	Darstellung einzelner Verträge.....	14
4.1	Stichprobenauswahl	14
4.2	Generalpachtverträge 2011 und 2014 (mit „1. Nachtrag“ und „2. Nachtrag“).....	15
4.3	Generalpachtvertrag („3. Nachtrag“).....	16
4.4	Abänderung des Generalpachtvertrages („4. Nachtrag“)	17
4.5	Abänderung des Generalpachtvertrages („5. Nachtrag“)	17
4.6	Unterpachtverträge betreffend 2 Gastronomielokale	19
4.7	Prekarium betreffend die Errichtung einer Terrasse	21
4.8	Gestattungsvereinbarungen betreffend die „Sommerbespielungen“	21
4.9	Unterpachtvertrag betreffend ein Lager	25
4.10	Unterpachtvertrag betreffend ein Geschäftslokal samt Vorplatz	26
4.11	Unterbestandsvertrag betreffend ein Flugdach, ein Kassahäuschen etc.	27

5.	Ortsaugenschein	28
6.	Einnahmen aus der Bewirtschaftung	29
6.1	Grundsätzliches	29
6.2	Entwicklung der Einnahmen	30
6.3	Prüfung der vertragsgemäßen Vorschriften und der entsprechenden Zahlungseingänge	31
7.	Zusammenfassung der Empfehlungen	33

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Darstellung der örtlichen Lage der sogenannten Copa Beach	11
Tabelle 1: Übersicht über die im Betrachtungszeitraum in Geltung gestandenen Verträge	12
Tabelle 2: Übersicht über die im Folgenden näher dargestellten Verträge	14
Tabelle 3: Entwicklung der Einnahmen im Betrachtungszeitraum	30

Abkürzungsverzeichnis

°C	Celsius
Abs.	Absatz
Anm.	Anmerkung
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d.h.	das heißt
DHK	Donau-Hochwasserschutz-Konkurrenz
E	Elektronisch
etc.	et cetera
EUR	Euro
exkl.	exklusive
gem.	gemäß
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GRUGIS	Grundstücksinformationssystem der Stadt Wien
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
mbH	mit beschränkter Haftung
Nr.	Nummer
PR	Public Relations
rd.	rund
s.	siehe
StRH	Stadtrechnungshof
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
vgl.	vergleiche
WC	Wasserklosett
WGM	Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH
WStV	Wiener Stadtverfassung
z.B.	zum Beispiel

Glossar

Prekarium

Das Prekarium, auch Bittleihe oder Gebrauchsüberlassung genannt, ist eine Sonderform der Leihe. Hierbei kann die Verleiherin bzw. der Verleiher die Sache - im Unterschied zur normalen Leihe - jederzeit nach Willkür zurückfordern. Es handelt sich somit um eine widerrufbare Einräumung eines Rechts, aus der sich kein Rechtsanspruch ableitet.

Superädifikat

Superädifikate sind Gebäude, die auf einem fremden Grundstück in der Absicht errichtet werden, dass sie nicht auf Dauer auf diesem Grundstück bleiben. Ein Superädifikat wird auch als Überbau bezeichnet.

Prüfungsergebnis

1. Prüfungsgrundlagen des StRH Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Prüfungsgegenständlich war die Bewirtschaftung von Flächen auf der sogenannten Copa Beach durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH. Die Prüfung beinhaltete die überblicksmäßige Darstellung der im Betrachtungszeitraum der Jahre 2017 bis 2022 in Geltung gestandenen Verträge, welche die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH in Bezug auf die Bewirtschaftung dieser Flächen abgeschlossen hatte. Aus der Gesamtzahl der Verträge wurde eine Auswahl an Verträgen aufgrund ihrer inhaltlichen Wesentlichkeit einer näheren Einschau unterzogen.

Des Weiteren wurden im Zuge der Prüfung die Einnahmen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH aus allen Vertragsverhältnissen bzgl. der Bewirtschaftung der Flächen auf der Copa Beach beleuchtet.

Nicht Gegenstand der Prüfung waren die von der MA 45 - Wiener Gewässer gewährten Leistungen an die geprüfte Stelle sowie die Ausgaben der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH im Rahmen der Bewirtschaftung der Flächen. Auch die Vergaben sowie bauwirtschaftliche Maßnahmen waren nicht Gegenstand der Prüfung.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des StRH Wien getroffen.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung wurde im 3. Quartal des Jahres 2023 von der Abteilung Umwelt und Wohnen des StRH Wien durchgeführt. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand am 7. Juni 2023 statt. Die Schlussbesprechung wurde im November 2023 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2022, wobei gegebenenfalls auch frühere bzw. spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews bei der geprüften Stelle. Ein Ortsaugenschein fand am 4. August 2023 statt.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 WStV begründet und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Der StRH Wien behandelte das gegenständliche Thema bereits in seinem Bericht:

- 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“), Prüfungsersuchen gem. § 73e Abs 1 WStV vom 25. Mai 2016, StRH III - 14/16.

2. Allgemeines

2.1 Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH

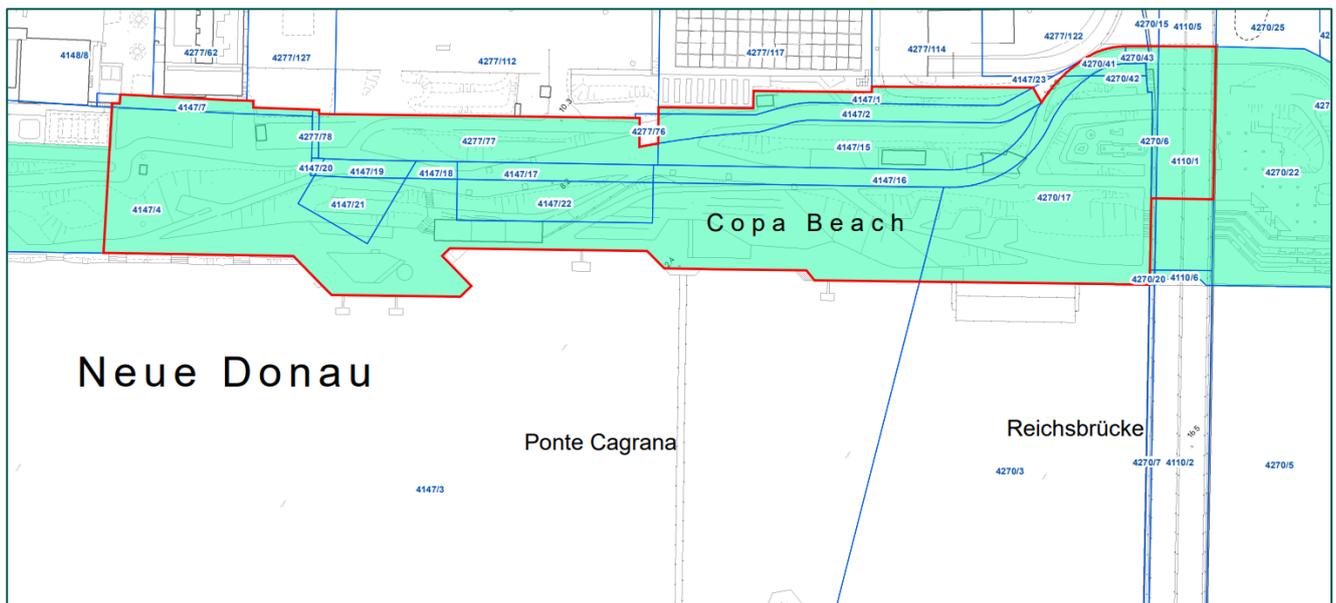
Im Jahr 2007 wurde die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als 100 % Tochter der Stadt Wien, MA 45 - Wiener Gewässer gegründet. Der Gegenstand des Unternehmens umfasste die Organisation und Abwicklung der Errichtung und des Betriebes von wasserbaulichen Einrichtungen für Oberflächengewässer und Grundwässer im Bereich der Stadt Wien. Seit dem Jahr 2011 zählte die Bewirtschaftung der Flächen entlang der Donau und des Donaukanals ebenfalls zum Tätigkeitsbereich des Unternehmens. Ab dem Jahr 2020 sah der Gesellschaftsvertrag auch die Vermittlung von Veranstaltungen als Gesellschaftsgegenstand vor.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH verfügte im Geschäftsjahr 2022 über 13 Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer. Weiters wurden 16 von der Stadt Wien abgeordnete Mitarbeitende im Rahmen der betrieblichen Tätigkeit eingesetzt.

2.2 Örtliche Abgrenzung des Prüfungsbereiches

Die örtliche Lage der sogenannten Copa Beach ist aus der folgenden Abbildung 1 ersichtlich. Die Copa Beach befindet sich am linken Ufer der Neuen Donau stromaufwärts der Reichsbrücke bzw. teilweise unterhalb der Reichsbrücke. In Abbildung 1 ist der Bereich der Copa Beach durch die rote Umrandung abgegrenzt.

Abbildung 1: Darstellung der örtlichen Lage der sogenannten Copa Beach



Quelle: GRUGIS bzw. Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Beschriftung: StRH Wien

Die in der obigen Abbildung 1 grün eingefärbten Flächen standen zum Zeitpunkt der Durchführung der Prüfung (Sommer 2023) im Eigentum der Stadt Wien und unterlagen der Verwaltungszuständigkeit der MA 45 - Wiener Gewässer.

3. Abgeschlossene Verträge

Die folgende Tabelle 1 beinhaltet eine Übersicht über die im Betrachtungszeitraum in Geltung gestandenen Verträge, welche hinsichtlich der Bewirtschaftung der Flächen auf der

Copa Beach relevant waren und welche die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als Vertragspartnerin auswies. Die Reihenfolge der in der Tabelle angeführten Verträge richtet sich nach einer thematischen Clusterung und innerhalb derer nach einer zeitlichen Abfolge. Im Übrigen kommt der Reihenfolge jedoch keine besondere Bedeutung zu. In der Tabelle wird die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als „WGM“ abgekürzt. In der Spalte „Status“ ist als Zusatzinformation ersichtlich, ob der Vertrag im Zeitraum der Prüfungsdurchführung (Sommer 2023) noch aktiv (Abkürzung: „a“) oder bereits beendet (Abkürzung „b“) war.

Tabelle 1: Übersicht über die im Betrachtungszeitraum in Geltung gestandenen Verträge

Vertragsart	Vertragsgegenstand	vereinbarte Vertragslaufzeit	Status
Generalpachtverträge 2011 und 2014 (mit „1. Nachtrag“ und „2. Nachtrag“)	Stadt Wien verpachtet Flächen an WGM	1.1.2011 - 31.12.2033	b
Generalpachtvertrag („3. Nachtrag“)	Stadt Wien verpachtet Flächen an WGM	1.1.2019 - 31.12.2038	a
Generalpachtvertrag („4. Nachtrag“)	Stadt Wien verpachtet Flächen an WGM	1.1.2020 - 31.12.2038	a
Generalpachtvertrag („5. Nachtrag“)	Stadt Wien verpachtet Flächen an WGM	1.1.2020 - 31.12.2038	a
Unterpachtvertrag	WGM unterverpachtet an Gastronomiebetrieb	15.7.2015 - 30.9.2021	a
Unterpachtvertrag	gezogene Verlängerungsoption zu obigem Unterpachtvertrag	1.10.2021 - 30.9.2025	a
Unterpachtvertrag	WGM unterverpachtet an Gastronomiebetrieb	15.7.2015 - 30.9.2021	a
Unterpachtvertrag	gezogene Verlängerungsoption zu Unterpachtvertrag	1.10.2021 - 30.9.2025	a
Prekarium	WGM überlässt einem Gastronomiebetrieb eine Fläche zur Errichtung einer Terrasse	1.4.2016 - unbestimmte Dauer	b
Prekarium	WGM überlässt einem Gastronomiebetrieb eine Fläche zur Errichtung einer Terrasse	27.5.2019 - unbestimmte Dauer	a
Unterpachtvertrag	WGM unterverpachtet Müll- und Lagerräume an Gastronomiebetrieb	1.3.2020 - 30.9.2021	a
Unterpachtvertrag	gezogene Verlängerungsoption zu obigem Unterpachtvertrag	1.10.2021 - 30.9.2025	a
Unterbestandsvertrag	WGM überlässt eine Fläche zum Aufstellen eines Verkaufspultes, Tischen und Sesseln und (prekaristisch) einen Lagerraum	1.4.2016 - 31.12.2018	b

Vertragsart	Vertragsgegenstand	vereinbarte Vertragslaufzeit	Status
Leihvertrag	eine GmbH überlässt der WGM einen Raum als Lager	1.4.2016 - 31.3.2019	b
Leihvertrag	eine GmbH überlässt der WGM einen Müllplatz	1.12.2014 - unbestimmte Dauer	b
Prekarium	Stadt Wien überlässt der WGM Nutzungsberechtigung für einen Elektrobock	1.3.2015 - unbestimmte Dauer	a
Leihvertrag	eine GmbH überlässt der WGM einen Raum	28.4.2017 - unbestimmte Dauer	b
Leihvertrag	eine GmbH überlässt der WGM eine Fläche	28.4.2017 - unbestimmte Dauer	b
Gestattungsvertrag	WGM gestattet das Aufstellen von Gastro-, Sanitär- und Lagercontainern etc.	20.4.2017 - 31.10.2017	b
Gestattungsvertrag	WGM gestattet das Aufstellen von Gastro-, Sanitär- und Lagercontainern etc.	22.5.2018 - 15.10.2018	b
Gestattungsvertrag	WGM gestattet das Aufstellen von Gastro-, Sanitär- und Lagercontainern etc.	15.5.2019 – 15.10.2021	b
Gestattungsvertrag	WGM gestattet das Aufstellen von Gastro-, Sanitär- und Lagercontainern etc.	15.5.2022 - 15.10.2023	a
Mehrere Unterpachtverträge	WGM unterverpachtet diverse Müll- und Lagerräume an Freizeitbetrieb	unterschiedliche Vertragslaufzeiten	a/b
Unterpachtvertrag	WGM unterverpachtet ein Geschäftslokal samt Vorplatz	1.6.2021 - 31.5.2031	a
Unterpachtvertrag	WGM unterverpachtet einen Müll- und Lagerraum	1.6.2021 - 31.5.2031	a
Unterbestandsvertrag	WGM überlässt eine Fläche zur Errichtung eines Flugdaches, eines Kassahäuschens etc.	1.1.2021 - 31.12.2024	a

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung: StRH Wien

Wie aus der Tabelle 1 ersichtlich, handelte es sich bei den abgeschlossenen Verträgen einerseits um Generalpachtverträge, mit welchen die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH verpflichtet und berechtigt wurde, die im Eigentum der Stadt Wien und in der Verwaltung der MA 45 - Wiener Gewässer stehenden Flächen zu bewirtschaften. Andererseits handelte es sich um Unterpachtverträge bzw. Unterbestandsverträge sowie Gestattungsverträge, mit welchen Teilflächen der Copa Beach an private Betreiberinnen bzw. Betreiber zur Nutzung unterverpachtet bzw. überlassen wurden.

4. Darstellung einzelner Verträge

4.1 Stichprobenauswahl

Aus der Gesamtzahl der in der Tabelle 1 angeführten Verträge wurden einige Verträge aufgrund ihrer Bedeutung bzw. als Beispiel für mehrere sehr ähnlich gestaltete Verträge (gleichsam als: „pars pro toto“) ausgewählt und im Folgenden näher dargestellt. Zur besseren Übersicht werden diese Verträge in der nachfolgenden Tabelle 2 (als Teilmenge der Tabelle 1) dargestellt. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wird in der Tabelle als „WGM“ abgekürzt. In der 1. Spalte der Tabelle ist ersichtlich, in welchem folgenden Punkt des Berichtes der jeweilige Vertrag näher behandelt wird.

Tabelle 2: Übersicht über die im Folgenden näher dargestellten Verträge

zu Punkt	Vertragsart	Vertragsgegenstand	Vertragslaufzeit
4.2	Generalpachtverträge 2011 und 2014 (mit „1. Nachtrag“ und „2. Nachtrag“)	Stadt Wien verpachtet Flächen an WGM	1.1.2011 - 31.12.2033
4.3	Generalpachtvertrag („3. Nachtrag“)	Stadt Wien verpachtet Flächen an WGM	1.1.2019 - 31.12.2038
4.4	Generalpachtvertrag („4. Nachtrag“)	Stadt Wien verpachtet Flächen an WGM	1.1.2020 - 31.12.2038
4.5	Generalpachtvertrag („5. Nachtrag“)	Stadt Wien verpachtet Flächen an WGM	1.1.2021 - 31.12.2038
4.6	Unterpachtvertrag	WGM unterverpachtet an Gastronomiebetrieb	15.7.2015 - 30.9.2021
4.6	Unterpachtvertrag	gezogene Verlängerungsoption zu obigem Unterpachtvertrag	1.10.2021 - 30.9.2025
4.6	Unterpachtvertrag	WGM unterverpachtet an Gastronomiebetrieb	15.7.2015 - 30.9.2025
4.6	Unterpachtvertrag	gezogene Verlängerungsoption zu Unterpachtvertrag	1.10.2021 - 30.9.2025
4.7	Prekarium	WGM überlässt einem Gastronomiebetrieb eine Fläche zur Errichtung einer Terrasse	1.4.2016 - unbestimmte Dauer
4.7	Prekarium	WGM überlässt einem Gastronomiebetrieb eine Fläche zur Errichtung einer Terrasse	27.5.2019 - unbestimmte Dauer
4.8	Gestattungsvertrag	WGM gestattet das Aufstellen von Gastro-, Sanitär- und Lagercontainern etc.	15.5.2022 - 15.10.2023

zu Punkt	Vertragsart	Vertragsgegenstand	Vertragslaufzeit
4.9	Unterpachtvertrag	WGM unterverpachtet ein Lager an einen Freizeitbetrieb	1.4.2021 - 30.9.2023
4.10	Unterpachtvertrag	WGM unterverpachtet ein Geschäftslokal samt Vorplatz	1.6.2021 - 31.5.2031
4.11	Unterbestandsvertrag	WGM überlässt eine Fläche zur Errichtung eines Flugdaches, eines Kassahäuschens etc.	1.1.2021 - 31.12.2024

Quelle: Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, Darstellung: StRH Wien

Im Folgenden wurden die in der obenstehenden Tabelle 2 angeführten Verträge näher dargestellt bzw. analysiert.

4.2 Generalpachtverträge 2011 und 2014 (mit „1. Nachtrag“ und „2. Nachtrag“)

4.2.1 Die zwischen der Stadt Wien, vertreten durch die MA 45 - Wiener Gewässer und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH abgeschlossenen Generalpachtverträge verpflichteten und berechtigten Letztere, die im Eigentum der Stadt Wien und in der Verwaltung der MA 45 - Wiener Gewässer stehenden Flächen im Bereich der damals sogenannten Copa Cagrana (nunmehr: Copa Beach) zu bewirtschaften.

Im Jahr 2011 schlossen die Vertragsparteien einen Generalpachtvertrag ab und bestimmten den Beginn des Pachtverhältnisses rückwirkend mit 1. Jänner 2011. Es wurde eine Laufzeit von 3 Jahren vertraglich festgelegt. Im Jahr 2014 wurde ein neuer Generalpachtvertrag auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen.

4.2.2 Mit dem „1. Nachtrag“ zum Generalpachtvertrag, welcher mit 1. Jänner 2016 in Kraft trat, wurde einerseits der Vertragsgegenstand um Flächen auf dem (nicht prüfungsrelevanten) gegenüberliegenden Ufer der Neuen Donau (sogenannte Sunken City) erweitert. Andererseits wurde die Regelung betreffend den Pachtzins dahingehend geändert, dass die Einnahmen aus diversen Flächennutzungen zur Gänze der MA 45 - Wiener Gewässer zuflossen und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH das Recht eingeräumt wurde, sich einen jährlichen Betrag von 40.000,- EUR (exkl. USt) für die Abgeltung des Verwaltungsaufwandes betreffend die Flächen der nunmehrigen Copa Beach sowie 20.000,- EUR (exkl. USt) für die Sunken City einzubehalten.

Der „2. Nachtrag“ zum Generalpachtvertrag (in Kraft getreten am 1. Jänner 2017) betraf die Erweiterung des Vertragsgegenstandes um die Fläche rund um den Leuchtturm im Bereich der Sunken City.

Wenngleich - wie erwähnt - der Generalpachtvertrag aus dem Jahr 2014 ursprünglich auf 20 Jahre abgeschlossen war, trat dieser Vertrag samt „1. Nachtrag“ sowie „2. Nachtrag“ jedoch bereits mit Ende des Jahres 2018 aufgrund des sogenannten „3. Nachtrages“ (s. Punkt 4.3) außer Kraft.

4.3 Generalpachtvertrag („3. Nachtrag“)

Im August 2019 wurde zwischen der Stadt Wien, vertreten durch die MA 45 - Wiener Gewässer und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH ein neuer Vertrag abgeschlossen, welcher als „3. Nachtrag Generalpachtvertrag“ bezeichnet wurde. Mit diesem Vertrag wurde nicht der bis dahin in Geltung stehende Generalpachtvertrag abgeändert oder ergänzt, vielmehr trat dieser Vertrag an die Stelle sämtlicher früherer Versionen des Generalpachtvertrages.

Gegenstand des Vertrages war die Verpachtung näher genannter und planlich dargestellter Bereiche, welche neben der sogenannten Sunken City und Flächen rund um den Leuchtturm auch die prüfungsgegenständliche Copa Beach umfassten.

Die Vertragsdauer wurde mit 20 Jahren festgelegt, wobei als Beginn des Pachtverhältnisses rückwirkend der 1. Jänner 2019 vereinbart wurde. Beiden Vertragsteilen wurde das Recht eingeräumt, den Vertrag unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zum Ende eines Quartals ohne Angabe von Gründen aufzukündigen.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wurde - wie bereits im „1. Nachtrag“ - vertraglich verpflichtet, die Einnahmen aus diversen Nutzungen zur Gänze an die MA 45 - Wiener Gewässer abzuführen. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwandes durfte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einen jährlichen Betrag von 40.000,- EUR (exkl. USt) für die Flächen der Copa Beach sowie 20.000,- EUR für die Flächen der Sunken City einbehalten. Eine Valorisierung war dahingehend vereinbart, dass diese Entgelte jährlich entsprechend der Gehaltsanpassung für die Bediensteten der Stadt Wien angeglichen wurden.

Als wesentliche vertragliche Verpflichtungen oblagen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH alle Tätigkeiten, welche zur Bewirtschaftung der vertragsgegenständlichen Flächen notwendig und zweckmäßig waren. Festgehalten wurde jedoch, dass die tägliche Grundreinigung und alle Instandhaltungsmaßnahmen durch die MA 45 - Wiener Gewässer erfolgten.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wurde vertraglich berechtigt, Bauten auf eigene Kosten zu ändern, zu erneuern und zu entfernen. Vereinbart war weiters auch, dass - sollten seitens der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH oder einer Unterpächterin bzw. eines Unterpächters bauliche Änderungen oder Neuerungen vorgesehen sein - im Vorhinein die Zustimmung der MA 45 - Wiener Gewässer einzuholen war. Diese verpflichtete sich, bauliche Veränderungen und/oder Erneuerungen nicht mutwillig zu behindern.

4.4 Abänderung des Generalpachtvertrages („4. Nachtrag“)

Mit der im Februar 2020 unterfertigten Abänderung des Generalpachtvertrages („4. Nachtrag“) wurde der an die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH verpachtete Bereich um Flächen für einen Skaterpark ergänzt. Dieser wurde bei bzw. teilweise unterhalb der Reichsbrücke errichtet. Die MA 45 - Wiener Gewässer hatte diesbezüglich eine Vereinbarung mit der MA 29 - Brückenbau und Grundbau abgeschlossen.

Die Vertragsänderung betraf weiters auch den vereinbarten Pachtzins. Das Recht der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH, die valorisierten Beträge von 40.000,-- EUR bzw. von 20.000,-- EUR für die Abgeltung des Verwaltungsaufwandes jährlich einzubehalten, entfiel. Hingegen wurde vereinbart, dass jene Einnahmen von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einbehalten werden durften, welche aus diversen Vermietungen, Verpachtungen und entgeltlichen Gestattungen von im Eigentum der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH stehenden Gebäuden, Gebäudeteilen und sonstigen Anlagen (d.h. Superädifikaten) stammten.

4.5 Abänderung des Generalpachtvertrages („5. Nachtrag“)

4.5.1 Die im April 2021 vereinbarte Abänderung des Generalpachtvertrages betraf die Abgeltung von Kosten für die Pflege und Instandhaltung sowie Änderungen der verpachteten Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Neuen Donau, welche nicht prüfungsgegenständlich waren.

Die Änderung in der Abgeltung von Kosten betraf alle externen Kosten wie u.a. allgemeine Betriebskosten (Wasser, Abwasser, Strom etc.), Kosten für PR-Maßnahmen und Social Media, für Personalbereitstellung, für Pflege und Bewässerung, für Instandhaltungen und Sonstiges. Diese Kosten konnte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH nunmehr ab 1. Jänner 2021 der MA 45 - Wiener Gewässer verrechnen. Gleichzeitig wurde vereinbart, dass für diese Kosten Investitionskostenzuschüsse im Vorfeld von der MA 45 - Wiener Gewässer geleistet werden konnten.

Der MA 45 - Wiener Gewässer wurde ein Informationsrecht dahingehend eingeräumt, dass alle Rechnungen für Zahlungen betreffend die oben genannten externen Kosten aufzubewahren und auf Anfrage Kopien davon der MA 45 - Wiener Gewässer zu übergeben waren.

4.5.2 Der StRH Wien stellte fest, dass der im Zeitraum der Durchführung der Prüfung in Geltung stehende Generalpachtvertrag (dies war der nun dargestellte Generalpachtvertrag in der Fassung des „5. Nachtrages“) den Pachtgegenstand nicht korrekt abgrenzte. Der Vertrag beinhaltete zwar eine Abgrenzung des Pachtgegenstandes mittels Aufzählung der betreffenden Grundstücksnummern sowie einer Planbeilage. Die im Vertrag genannten Grundstücksnummern und die Planbeilage beinhalteten jedoch nicht jene Flächen, welche aufgrund eines im März 2022 abgeschlossenen Übereignungsvertrages aus dem Eigentum einer privaten Gesellschaft in das Eigentum der Stadt Wien übergangen. Auf diesen Flächen befanden sich seitens der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH unterverpachtete Gastrocontainer, ein Freizeitbetrieb sowie Lager- und Müllräume. Eine entsprechende Aktualisierung des Vertrages erfolgte bis zum Zeitpunkt der Einschau im Sommer 2023 nicht.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl daher, den Generalpachtvertrag dahingehend zu aktualisieren, dass auch die im Jahr 2022 erworbenen Flächen in den Pachtgegenstand aufgenommen werden.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

4.6 Unterpachtverträge betreffend 2 Gastronomielokale

4.6.1 Im Februar 2016 wurden seitens der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH 2 als Unterpachtverträge bezeichnete Verträge mit einem Gastronomieunternehmen abgeschlossen. Da die beiden Verträge sehr ähnlich gestaltet waren, wurden sie im Folgenden gemeinsam behandelt.

Vertragsgegenstand waren 2 näher genannte Liegenschaften, auf welchen sich jeweils ein Lokal befand. Beide Lokale waren Superädifikate und standen im Eigentum der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH.

Da jeweils der Pachtgegenstand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits übergeben war, wurde das Vertragsverhältnis rückwirkend abgeschlossen. Als Vertragsende wurde jeweils der 30. September 2021 vereinbart, sofern die Unterpachtnnehmerin nicht ihre Verlängerungsoption rechtzeitig und berechtigterweise ausübte.

Die Verlängerungsoption wurde von der Vertragspartnerin für beide Lokale gezogen, sodass die Vertragslaufzeit bis 30. September 2025 verlängert wurde.

Unabhängig von der vereinbarten Befristung war die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zur Kündigung aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung berechtigt. Hierbei lag vertragsgemäß ein wichtiger Grund beispielsweise auch dann vor, wenn keine der architektonisch hochwertigen Gestaltung des Unterpachtgegenstandes entsprechende höherwertige Einrichtung und Ausstattung des Unterpachtgegenstandes bzw. Gebäudes durch die Unterpachtnnehmerin erfolgte bzw. aufrechterhalten wurde (beispielsweise das Einbringen von Plastikmöbeln, stark abgenutzter Einrichtung etc.).

Eine Betriebspflicht wurde dahingehend vereinbart, dass ganzjährig zumindest an 5 Tagen pro Woche zu näher genannten Uhrzeiten geöffnet sein musste.

4.6.2 Der vereinbarte Pachtzins setzte sich aus einem fixen Mindestpachtzins und einem variablen Umsatzpachtzins zusammen. Der fixe Mindestpachtzins war jeweils in Höhe eines 5-stelligen Eurobetrages pro Jahr angesiedelt und war indexiert.

Der variable Pachtzins betrug für beide Lokale einen niedrigen 1-stelligen Prozentsatz des Jahresnettoumsatzes. Der Umsatzpachtzins war der Unterpächterin nur bei Übersteigen des Mindestpachtzinses - als Differenz zum Mindestpachtzins - in Rechnung zu stellen.

Die Umsatzmeldung war durch eine Steuerberaterin bzw. einen Steuerberater auf Kosten der Vertragspartnerin zu bestätigen. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH war berechtigt, die Umsatzmeldungen von einer von ihr beauftragten Steuerberaterin bzw. von einem von ihr beauftragten Steuerberater ihrer Wahl prüfen zu lassen. Wenn bei der Überprüfung eine Unrichtigkeit der Umsatzmeldungen festgestellt würde, welche zu einer Verkürzung des Umsatzpachtzinses über zumindest 1.000,- EUR führen würde, war die Unterpächterin verpflichtet, die Kosten für das Einschreiten der von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH beauftragten Steuerberaterin bzw. des von ihr beauftragten Steuerberaters zu tragen.

Der StRH Wien stellte fest, dass für die Jahre des Betrachtungszeitraumes entsprechende Bestätigungen einer Steuerberaterin bzw. eines Steuerberaters über die erzielten Umsätze vorlagen. Es zeigte sich, dass in keinem Jahr ein Umsatzpachtzins zu entrichten war, da der vereinbarte Prozentsatz des Umsatzes jeweils geringer war als der fixe Mindestpachtzins. Da vertragsgemäß der Umsatzpachtzins der Vertragspartnerin nur bei Übersteigen des Mindestpachtzinses - als Differenz zum Mindestpachtzins - in Rechnung zu stellen war, konnte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH vertragskonform der Vertragspartnerin lediglich den Mindestpachtzins vorschreiben.

4.6.3 Hinsichtlich der Betriebskosten und Instandhaltung wurde vereinbart, dass sämtliche Kosten des Betriebes, der Benützung, der Verwaltung, der Vollwartung, der Instandhaltung, der Instandsetzung und der Erhaltung des Pachtgegenstandes die Vertragspartnerin zu tragen hatte. Diese war verpflichtet, entsprechende Verträge zur Wartung, Instandhaltung etc. abzuschließen und der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH bekannt zu geben.

Anzumerken war in diesem Zusammenhang, dass die Lokale von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH errichtet worden waren und - wie bereits erwähnt - als Superäufikate in deren Eigentum standen. Betreffend den damaligen Neubau der beiden Gebäude

war im Februar 2015 eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH und dem Gastronomieunternehmen abgeschlossen worden.

4.7 Prekarium betreffend die Errichtung einer Terrasse

Gegenstand des Prekariums war eine Fläche von rd. 90 m². Vertragsgemäß durfte diese Fläche lediglich zur Errichtung einer Holzterrasse zum Aufstellen von Tischen und Sesseln sowie Sonnenschirmen im Rahmen des Gastronomiebetriebes verwendet werden. Vertragspartner war das Gastronomieunternehmen, welches die beiden in Punkt 4.6 abgehandelten Lokale unterpachtete.

Das Prekarium begann mit 1. April 2016 und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Prekarium konnte von den Vertragsparteien jederzeit ohne Angabe von Gründen und ohne Einhaltung von Terminen und Fristen schriftlich widerrufen werden.

Aufgrund der umfangreichen Flächenumgestaltungen wurde im Juni 2019 ein neues Prekarium abgeschlossen, welches die örtliche Verlegung der Terrassenfläche zum Inhalt hatte und mit welchem der Prekariumsvertrag aus 2016 außer Kraft trat. Das neue Prekarium wurde ebenso auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, wobei die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH als Prekariumsgeberin bis Ende September 2025 auf ihr Widerrufsrecht verzichtete. Der Verzicht galt jedoch nicht bei unsachgemäßer bzw. konsensloser Verwendung, bei Gefahr im Verzug sowie bei Vorliegen von öffentlichen Interessen.

4.8 Gestattungsvereinbarungen betreffend die „Sommerbespielungen“

4.8.1 Während des Betrachtungszeitraumes 2017 bis 2022 schloss die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH auf Basis vorangegangener Interessentensuchen entsprechende Verträge ab, um die Bespielung der Copa Beach während jeder Sommersaison zu gewährleisten. Vertragspartnerin war in den Jahren 2017 sowie 2019 bis 2022 dasselbe private Unternehmen, lediglich in der Saison 2018 traf die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH eine entsprechende Vereinbarung mit einem anderen Unternehmen.

4.8.2 Im Weiteren näher dargestellt wurde der jüngste derartige Vertrag. Es handelte sich hierbei um die im November 2021 von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH abgeschlossene „Gestattungsvereinbarung“ betreffend die „Flächennutzung zwecks temporärer Sommerbespielung“ auf der Copa Beach. Die Vereinbarung galt für den Zeitraum von

2 Jahren (2022 und 2023), jeweils vom 15. Mai bis 15. Oktober eines Jahres (Aufbau- und Abbauzeit inklusive).

Dem privaten Unternehmen wurde vertraglich gestattet, näher definierte Flächen zu nutzen. Die Nutzung umfasste das temporäre Aufstellen von Gastro-, Sanitär- und Lagercontainern sowie Food Trucks, Promotionständen und anderer Verkaufsstellen sowie Public-Viewing-Facilities. Weiters konnten die Flächen für das Angebot diverser sportlicher Aktivitäten, wie Standup-Paddling, Yoga und Beach-Workouts sowie den Betrieb eines E-Scooter-Verleihs genutzt werden.

Das private Unternehmen war berechtigt, Betreiberinnen bzw. Betreiber auszuwählen und diese vorbehaltlich der Zustimmung der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zu beauftragen. Die Betreiberin bzw. der Betreiber war der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH schriftlich bekannt zu geben, und vor Betriebsbeginn hatte eine persönliche Vorstellung der Betreiberinnen bzw. Betreiber zu erfolgen.

4.8.3 Gemäß dem Vertrag erfolgte die Nutzung der Flächen entgeltlich. Das Entgelt betrug einen vertraglich festgelegten Prozentsatz der Nettoumsätze, welche auf Basis der gesetzlich geregelten Registrierkassenpflicht erzielt wurden. Ein Mindestentgelt wurde nicht vereinbart.

Je Nutzungseinheit (Container zu Gastro- und Lagerzwecken, ausgenommen öffentliches WC) war eine Sicherheitsleistung von 1.000,-- EUR vor Betriebsbeginn zu hinterlegen.

Eine Regelung über eine Kontrollmöglichkeit betreffend die Abführung des umsatzabhängigen Entgelts wurde im Vertrag nicht getroffen. Auch wurde nicht vereinbart, wann das umsatzabhängige Entgelt der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zu überweisen war.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl bei künftigen Vertragsabschlüssen darauf zu achten, Regelungen über Kontrollmöglichkeiten betreffend die Abführung des umsatzabhängigen Entgeltes sowie den spätesten Zeitpunkt der Entrichtung des Entgeltes aufzunehmen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

4.8.4 Der Vertrag enthielt nicht bloß die oben genannten Nutzungsrechte, sondern legte auch Pflichten fest. Die Vertragspartnerin war dazu verpflichtet, ein entsprechendes Angebot an Snacks und Getränken (auch antialkoholisches Sortiment) bereitzustellen. Festgelegt wurde auch, dass für die Besucherinnen bzw. Besucher im gesamten Wiesenbereich kein Konsumzwang bestehen durfte, wobei die befestigten Bereiche nahe den Gastroeinheiten davon ausgenommen waren.

Die Betriebspflicht umfasste auch das Aufstellen, Einsammeln und Einlagern der von der Stadt Wien beigestellten Liegestühle, Schirmständer und Sonnenschirme.

Die Betriebspflicht war gegeben, wenn die Vorhersage der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für Wien (nunmehr: GeoSphere Austria - Bundesanstalt für Geologie, Geophysik, Klimatologie und Meteorologie) eine Tageshöchsttemperatur über 20 °C prognostizierte und die Regenwahrscheinlichkeit unter 70 % lag.

Die Vertragspartnerin war im Rahmen ihrer Betriebspflicht auch zum ordnungsgemäßen Betrieb der Sanitäranlage (regelmäßige Kontrollen, Reinigungen) verpflichtet.

Im Gegensatz zu früheren Vereinbarungen war nicht vertraglich festgelegt, zu welchen Uhrzeiten die Betriebspflicht bestand. Die Vertragspartnerin könnte somit beispielsweise bereits nach 1 Stunde Betrieb damit argumentieren, sie sei ihrer Betriebspflicht nachgekommen.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, bei künftigen Vertragsabschlüssen darauf zu achten, präzisere Regelungen über die Betriebspflicht in den Vertrag aufzunehmen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

4.8.5 Die Vertragspartnerin der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH war darüber hinaus vertraglich verpflichtet, den Internet- bzw. Facebook-Auftritt hinsichtlich des Angebotes der Copa Beach zu betreuen. Dies beinhaltete die Verpflichtung zur rechtzeitigen Veröffentlichung des gesamten Angebotes der Copa Beach auf der Internetseite und die Aktualisierung der Facebook Seite, dies zumindest jeden 2. Tag nach Abstimmung mit der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH.

Der StRH Wien stellte bei einer stichprobemäßigen Überprüfung fest, dass dieser Verpflichtung prinzipiell nachgekommen wurde. Bei dem an einem Tag mit regnerischem Wetter durchgeführten Ortsaugenschein wurde jedoch festgestellt, dass eine Diskrepanz zwischen den lt. Internet geöffneten und den tatsächlich geöffneten Angeboten gegeben war (s. hierzu Punkt 5. und die dort ausgesprochene Empfehlung).

4.8.6 Vertraglich geregelt wurde u.a. auch, dass die Vertragspartnerin verpflichtet war, das Gelände zu Betriebsbeginn auf Verschmutzungen und Verunreinigungen zu prüfen und diese gegebenenfalls zu entfernen. Auch die Möblierungen waren insbesondere im Hinblick auf Verletzungsgefahr in die tägliche Prüfung miteinzubeziehen. In diesem Zusammenhang wurde vertraglich festgelegt, dass die Vertragspartnerin nicht für Personenschäden haftete, die aus Verschmutzung und Verunreinigung sowie aus unsachgemäßer Handhabung des Mobiliars am öffentlich zugänglichen Gelände resultierten.

Dem StRH Wien erschien diese vertragliche Regelung problematisch. Denkbar wäre ein Personenschaden, welcher kausal darauf zurückzuführen war, dass die Vertragspartnerin ihrer Verpflichtung zur Überprüfung und Reinigung nicht nachkam. In einem anderen Punkt des

Vertrages war zwar die Verpflichtung der Vertragspartnerin festgelegt, die Grundeigentümerin sowie die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH hinsichtlich gewisser Schäden schad- und klaglos zu halten. Laut Vertrag handelte es sich dabei um „*alle Schäden, die aus der Benützung und dem laufenden Betrieb resultieren und die in ihrer Ursache eindeutig und direkt der Benutzerin (Anm.: d.h. der Vertragspartnerin) zuordenbar*“ waren. Bei einer für die Stadt Wien ungünstigen Vertragsauslegung durch das Gericht könnte oben wiedergegebene Regelung, wonach die Vertragspartnerin nicht für Personenschäden haftete, die aus Verschmutzung und Verunreinigung resultierten, allenfalls zu einem Verlust der Regressmöglichkeit für die Stadt Wien führen.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die vertraglichen Regelungen betreffend die Haftung für Personenschäden einer Evaluierung zu unterziehen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

4.8.7 Weiters bestätigte die Vertragspartnerin der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH mit der Unterfertigung des Vertrages, dass sie ausdrücklich darüber informiert wurde, dass die Zu- bzw. Abfahrt zu den Containern zwecks Belieferung bzw. Durchführung von erforderlichen Arbeiten täglich nur in der Zeit von 7.00 Uhr bis 11.00 Uhr bis zu einer maximalen Dauer von 30 Minuten erfolgen durfte. Außerhalb dieser Zeiten war das Befahren und das Abstellen von Fahrzeugen, auch vor den Lagerräumen, nicht gestattet. Ausgenommen waren Food Trucks, deren Betreibende eine Ausnahmegewilligung bei der MA 45 - Wiener Gewässer zu erwirken hatten.

4.9 Unterpachtvertrag betreffend ein Lager

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH unterverpachtete mehrere Lager an ihre Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner.

Bei der Durchsicht der Verträge stellte der StRH Wien fest, dass in einem im März 2022 abgeschlossenen Vertrag ein Unterpachtzins in der Höhe von 3.543,75 EUR (exkl. USt) für das Jahr 2022 vereinbart war. Die Vorschreibung des Unterpachtzinses durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH an die Vertragspartnerin belief sich jedoch nur auf 3.375,- EUR (exkl. USt) für das Jahr 2022.

Dazu befragt, teilte die geprüfte Stelle mit, dass die geringere Vorschreibung versehentlich erfolgt war.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl daher, den irrtümlich nicht vorgeschriebenen Teil der Unterpachtzinsforderung nachträglich vorzuschreiben und künftig besonderes Augenmerk auf die korrekte Vorschreibung des Unterpachtzinses zu legen.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

4.10 Unterpachtvertrag betreffend ein Geschäftslokal samt Vorplatz

Im Mai 2021 wurde ein als Unterpachtvertrag bezeichneter Vertrag betreffend ein Geschäftslokal samt Vorplatz abgeschlossen. Es handelte sich hierbei um ein im Eigentum der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH befindliches Superädifikat.

Die Liegenschaft, auf welcher dieses Gebäude situiert war, stand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht im Eigentum der Stadt Wien, sondern einer privaten GmbH. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH war aufgrund einer schriftlichen Einverständniserklärung der Grundeigentümerin Verfügungsberechtigte über die Liegenschaft und das Superädifikat. In weiterer Folge wurde im Jahr 2022 das Eigentum an der betroffenen Liegenschaft an die Stadt Wien, MA 45 - Wiener Gewässer übertragen.

Das vertragsgegenständliche ebenerdige Betriebsgebäude war von der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH auf eigene Kosten errichtet und von der Unterpachtnnehmerin ausgestattet worden. Die Baubewilligung hierfür war Anfang des Jahres 2020 erteilt worden.

Das Vertragsverhältnis wurde beginnend mit 1. Juni 2021 auf 10 Jahre befristet abgeschlossen, wobei eine Verlängerungsoption auf weitere 10 Jahre vereinbart wurde.

Die lt. Vertrag im Vorfeld abgestimmten und im Rahmen der Errichtung durchgeführten Sonderwünsche wurden lt. Vertrag nach Vorlage der Schlussrechnung mit der Unterpachtnnehmerin abgerechnet. Die daraus resultierenden Kosten wurden der Vertragspartnerin mit dem monatlichen Pachtzins, verteilt auf 5 Jahre, vorgeschrieben. Die Sonderwünsche waren in einer Anlage des Vertrages angeführt (z.B. Werbetafel, Wasseranschluss etc.).

Hinsichtlich des Pachtzinses wurde ein jährliches Fixum vereinbart. Ein umsatzabhängiger Zins wurde in diesem Fall nicht verrechnet. Der fixe Pachtzins war wertgesichert.

Der Vertrag enthielt u.a. weiters eine Konkurrenzklausele, wonach grundsätzlich weder Speisen noch Getränke angeboten werden durften. Ausgenommen war eine beschränkte Auswahl an Getränken ohne öffentlichen Ausschank.

4.11 Unterbestandsvertrag betreffend ein Flugdach, ein Kassahäuschen etc.

Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH schloss im August 2021 einen Unterbestandsvertrag mit einem Freizeitbetrieb. Gegenstand dieses Vertrages war eine vergleichsweise kleine Fläche, welche sich unmittelbar am Wasser befand. Die Fläche durfte lediglich zur Errichtung bzw. Befestigung eines Flugdaches (Sonnensegels), eines Kassahäuschens, einer Einhausung für 2 Kühlschränke, 2er Zugangstore und 3er Beleuchtungsmasten verwendet werden.

Die Vertragsdauer war beginnend mit 1. Jänner 2021 auf 4 Jahre befristet. Dem StRH Wien fiel bei diesem Vertrag auf, dass in einer weiteren Klausel abseits jener, welche die Vertragsdauer regelte, vereinbart war, dass der Freizeitbetrieb für die Jahre 2017 bis 2020 ein Nutzungsentgelt zu entrichten hatte. Dieses Nutzungsentgelt war in der gleichen Höhe angesetzt wie der ab dem Jahr 2021 vereinbarte Unterbestandzins.

Aus Sicht des StRH Wien war die gewählte Vorgehensweise mit einer Verzögerung von Einnahmen und mit dem Risiko verbunden, dass der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH zustehende Bestandzinszahlungen etwa aufgrund einer allfälligen zwischenzeitig eintretenden Zahlungsunfähigkeit des Vertragspartners entgehen könnten.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl daher, künftig darauf zu achten, dass Flächennutzungen von Anfang an auf einer schriftlichen vertraglichen Grundlage beruhen und verzögerte Bestandzinsvorschriften vermieden werden.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

5. Ortsaugenschein

Der StRH Wien führte am 4. August 2023 einen Ortsaugenschein auf den prüfungsgegenständlichen Flächen der Copa Beach durch. Beim Eintreffen um ca. 11.15 Uhr herrschte stark bewölktetes Wetter und es waren lediglich der Fahrradverleih sowie 2 Gastronomiebetriebe geöffnet. Die Besucherfrequenz auf dem Areal war, dem Wetter entsprechend, mäßig. Die Wettervorhersage der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (nunmehr: Geosphere Austria - Bundesanstalt für Geologie, Geophysik, Klimatologie und Meteorologie) sah für den betreffenden Tag Regen und Temperaturen bis maximal 23 °C für Wien vor. Bei nochmaliger Besichtigung um ca. 13.00 Uhr waren zusätzlich 2 Gastrocontainer sowie die Trampolinanlage geöffnet. Zu diesem Zeitpunkt regnete es bereits leicht.

Festzustellen war, dass die für diesen Tag auf der Internetseite der Copa Beach angebotenen Informationen, welche Angebote aktuell geöffnet hatten, nicht mit den tatsächlich geöffneten Angeboten übereinstimmten.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, bei der zuständigen Vertragspartnerin darauf hinzuwirken, dass die Informationen im Internet über geöffnete Aktivitäten aktuell gehalten werden.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Das Angebot an Speisen und Getränken umfasste, soweit aus den Aushängen auf den Containern ersichtlich, ein abwechslungsreiches kulinarisches Spektrum.

Auf dem Gelände befanden sich auch ein Bankomat sowie eine Fotobox. Letztere war auf dem Plan, welcher eine Anlage zum hierfür einschlägigen Gestattungsvertrag bildete, nicht eingezeichnet. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH teilte dazu mit, dass die Fotobox von einem ihrer Vertragspartner nach Rücksprache aufgestellt worden wäre. Die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH wäre im gleichen Ausmaß wie bei Gastrocontainern am Umsatz prozentual beteiligt (vgl. oben Punkt 4.8).

Der Verleih von Sportgeräten umfasste neben dem Fahrradverleih auch den (an diesem Tag nicht geöffneten) Verleih von Scootern, Stand-Up-Paddles, Kajaks, Waterbikes etc.

Die Anlage wirkte augenscheinlich gepflegt, Verschmutzungen waren nicht festzustellen. Ein WC-Container war abgeschlossen, eine weitere, in der Nähe befindliche WC-Anlage konnte gegen die Entrichtung von 0,50 EUR benutzt werden.

6. Einnahmen aus der Bewirtschaftung

6.1 Grundsätzliches

Wie bereits zuvor in der Darstellung ausgewählter Verträge ausgeführt, bestimmte zu Beginn des Betrachtungszeitraumes der dazumals in Geltung befindliche Generalpachtvertrag, dass die Einnahmen aus diversen Nutzungen zur Gänze der MA 45 - Wiener Gewässer zuflossen.

Für die Abgeltung des Verwaltungsaufwandes behielt sich die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH einen indexierten jährlichen Betrag von 40.000,-- EUR ein.

Diese vertragliche Regelung kam jedoch nur für die Saisonen 2017 und 2018 zum Tragen, da in den „4. Nachtrag“ zum Generalpachtvertrag eine rückwirkende Bestimmung aufgenommen wurde, wonach bereits für die Saison 2019 keine pauschale Abgeltung des Verwaltungsaufwandes mehr erfolgte. Im Gegenzug dazu durfte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH jedoch alle Einnahmen, welche aus der Verpachtung von Superädifikaten stammten, einbehalten. Lediglich Einnahmen, welche nicht aus der Verpachtung von Superädifikaten stammten, musste die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH an die MA 45 - Wiener Gewässer abführen. Ab 1. Jänner 2021 galt zusätzlich die Regelung, dass die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH alle externen Kosten an die MA 45 - Wiener Gewässer weiterverrechnen durfte (vgl. dazu Punkt 4.5).

6.2 Entwicklung der Einnahmen

Aus der nachfolgenden Tabelle 3 ist ersichtlich, wie sich die Einnahmen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH über die Jahre des Betrachtungszeitraumes entwickelten. Die Einnahmen wurden in dieser Darstellung in 3 Kategorien zusammengefasst:

- Einnahmen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH aus der Verpachtung von Superädifikaten (Bauwerken im Eigentum der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH) inklusive einer allfälligen vertraglich vereinbarten Umsatzbeteiligung,
- weiters Einnahmen aus sonstigen Unterverpachtungen bzw. Gestattungen und schließlich
- Einnahmen aus tageweisen Überlassungen.

Letztere konnten zum Beispiel in Form eines Entgeltes für Filmaufnahmen (z.B. für Werbespots) lukriert werden.

Tabelle 3: Entwicklung der Einnahmen im Betrachtungszeitraum

Jahr	aus Unterverpachtungen von Superädifikaten	aus sonstigen Unterverpachtungen bzw. Gestattungen	aus tageweisen Überlassungen	Summe
2017	51.500,00	7.687,62	0	59.187,62

Jahr	aus Unterverpachtungen von Superädifikaten	aus sonstigen Unterverpachtungen bzw. Gestattungen	aus tageweisen Überlassungen	Summe
2018	51.500,00	7.080,48	295,20	58.875,68
2019	53.972,00	6.415,36	150,00	60.537,36
2020	53.972,00	13.322,09	1.250,20	68.544,29
2021	61.107,92	36.214,75	1.950,20	99.272,87
2022	79.753,00	41.967,55	2.857,84	124.578,39

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

Wie aus der Tabelle 3 ersichtlich, konnten die Einnahmen der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH über die Jahre des Betrachtungszeitraumes hinweg deutlich gesteigert werden. Insbesondere bei den Einnahmen aus sonstigen Unterverpachtungen bzw. Gestattungen konnte eine bemerkenswerte Steigerung verzeichnet werden. Auch die tageweisen Überlassungen wiesen aus Sicht des StRH Wien eine sehr positive Entwicklung auf.

6.3 Prüfung der vertragsgemäßen Vorschriften und der entsprechenden Zahlungseingänge

Der StRH Wien überprüfte im Rahmen der Durchsicht der Verträge, ob die vertraglich vereinbarten Unterpachtzinse bzw. andere vereinbarte Entgelte den jeweiligen Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern durch die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH vorgeschrieben wurden und ob die entsprechenden Zahlungen auf deren Konto eingingen.

Dabei wurde festgestellt, dass die Vorschreibung des Unterpachtzinses für ein Gastronomie-lokal im Jahr 2021 um rd. 23 % gegenüber dem vertraglich zustehenden Betrag gekürzt wurde. Die Kürzung bewegte sich in einem mittleren vierstelligen Eurobetrag. Dazu befragt, teilte die Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH mit, dass aufgrund eines mündlichen Ansuchens des Lokalbetreibers eine „Corona-Hilfe“ zugestanden wurde. Die Höhe habe sich an einer offenen Forderung für die Planung einer Lüftungsanlage im Zuge der Neuerrichtung des Gebäudes orientiert.

Ein schriftlicher Vermerk der geprüften Stelle über das Ansuchen und die Beweggründe für die darüber getroffene Entscheidung lag den Unterlagen nicht bei.

Der StRH Wien war der Ansicht, dass - ohne die Erforderlichkeit der „Corona-Hilfe“ für das wirtschaftliche Überleben des Gastronomieunternehmens, welches zweifellos auch im Interesse der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH lag, zu beurteilen - eine derartige Maßnahme zwecks Transparenz und Nachvollziehbarkeit jedenfalls ausreichend dokumentiert werden sollte.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, mit den Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern getroffene Vereinbarungen jedenfalls schriftlich festzuhalten und die Entscheidungsgründe zu dokumentieren.

Die **Stellungnahme** zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Weiters wurde - wie bereits im Punkt 4.9 ausgeführt - festgestellt, dass im Jahr 2022 bei einem Unterpachtverhältnis betreffend ein Lager ein vom Vertrag abweichender Unterpachtzins in Höhe von 3.375,- EUR statt wie vertraglich vereinbart 3.543,75 EUR (jeweils exkl. USt) vorgeschrieben und vereinnahmt wurde (s. Punkt 4.9 mit der dort ausgesprochenen Empfehlung).

Bei den anderen Verträgen der Einschau stellte der StRH Wien keine Abweichungen zwischen den zahlreichen vertraglichen Vereinbarungen und den vereinnahmten Unterpachtzinsen bzw. sonstigen Entgelten fest.

7. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Der zum Zeitpunkt der Einschau in Geltung stehende Generalpachtvertrag sollte dahingehend aktualisiert werden, dass auch die im Jahr 2022 erworbenen Flächen in den Pachtgegenstand aufgenommen werden (s. Punkt 4.5.2).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die Empfehlung wurde bereits umgesetzt.

Empfehlung Nr. 2:

Bei künftigen Vertragsabschlüssen wäre darauf zu achten, Regelungen über eine Kontrollmöglichkeit betreffend die Abführung des umsatzabhängigen Entgeltes sowie betreffend den spätesten Zeitpunkt der Entrichtung des Entgeltes aufzunehmen (s. Punkt 4.8.3).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die WGM nimmt die Empfehlung zur Kenntnis.

Ungeachtet dessen wurden Nachweise aus der Registrierkasse zeitnah nach Saisonende an die WGM übermittelt.

Der Zeitpunkt der Entrichtung des Entgeltes richtet sich nach dem Zeitpunkt der Vorschreibung durch die WGM.

Empfehlung Nr. 3:

Bei künftigen Vertragsabschlüssen wäre darauf zu achten, präzisere Regelungen über die Betriebspflicht in die Verträge aufzunehmen (s. Punkt 4.8.4).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die WGM nimmt die Empfehlung zur Kenntnis.

Die Regelung wurde aus einem Redaktionsversehen nicht in die Vereinbarung für den Zeitraum 2022 aufgenommen. Die im vorangegangenen Vertrag vereinbarten Betriebszeiten wurden eingehalten.

Empfehlung Nr. 4:

Die vertraglichen Regelungen betreffend die Haftung für Personenschäden wären einer Evaluierung zu unterziehen (s. Punkt 4.8.6).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die Regelung wurde einer Evaluierung durch einen Rechtsanwalt unterzogen und wird in der bestehenden Form weiterverwendet.

Empfehlung Nr. 5:

Der festgestellte irrtümlich nicht vorgeschriebene Teil der Unterpachtzinsforderung wäre nachträglich vorzuschreiben und künftig besonderes Augenmerk auf die korrekte Vorschreibung des Unterpachtzinses zu legen (s. Punkt 4.9).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die WGM nimmt die Empfehlung zur Kenntnis.

Empfehlung Nr. 6:

Künftig wäre darauf zu achten, dass Flächennutzungen von Anfang an auf einer schriftlichen vertraglichen Grundlage beruhen und verzögerte Bestandszinsvorschreibungen vermieden werden (s. Punkt 4.11).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Aus einer unklaren, bereits länger bestehenden Bestandsvertragssituation zwischen dem Unternehmen und der DHK hat sich für die WGM erst im Nachhinein der Entgeltanspruch feststellen lassen.

Daher wurde mit dem Unternehmen die rückwirkende vorvertragliche Bestandszinszahlung vereinbart und auch durchgesetzt.

Die Vertragsverhandlungen gestalteten sich sehr schwierig, trotzdem ist die Nachverrechnung gelungen.

Empfehlung Nr. 7:

Bei der zuständigen Vertragspartnerin wäre darauf hinzuwirken, dass die Informationen im Internet über geöffnete Aktivitäten aktuell gehalten werden (s. Punkt 5.).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die WGM nimmt die Empfehlung zur Kenntnis.

Aufgrund der großen Anzahl der am Betrieb beteiligten Unternehmen ist die permanente Aktualität nur mit hohem Aufwand sicherzustellen.

Die WGM ist im eigenen Interesse bemüht, die Angaben aktuell zu halten.

Empfehlung Nr. 8:

Mit den Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern getroffene Vereinbarungen wären jedenfalls schriftlich festzuhalten und die Entscheidungsgründe zu dokumentieren (s. Punkt 6.3).

Stellungnahme der Wiener Gewässer Management Gesellschaft mbH:

Die WGM nimmt die Empfehlung zur Kenntnis.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im Februar 2024