



KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

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

e-mail: post@kontrollamt.wien.gv.at

www.kontrollamt.wien.at

DVR: 0000191

KA III - 44-1/07

MA 44, Wirtschaftliche Nutzung der
Badeareale von Sommerbädern

KURZFASSUNG

Bei der Magistratsabteilung 44 - Bäder wurde versucht, durch die Gegenüberstellung der nicht aus Eintrittsgeldern erzielten sonstigen Einnahmen mit den BesucherInnenzahlen neue Erkenntnisse über die wirtschaftliche Nutzung der Badeareale zu gewinnen. Der Empfehlung einer intensiven, kommerziellen Verwertung wurde die Notwendigkeit von ausreichenden Erholungsräumen, wie Liegewiesen, die dem Badegast auch das Gefühl eines gewissen Freiraums vermitteln, entgegengehalten.

Der Anregung, das für die BäderbesucherInnen positive Service der Auflistung von Einrichtungen in den Bädern im Internet zu aktualisieren und künftig regelmäßig zu warten, wird nachgekommen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	4
2. Sommerbäder.....	5
3. BesucherInnenfrequenz in den Sommerbädern	7
4. Einnahmen für sonstige Nutzung.....	8
5. Einrichtungen in städtischen Sommerbädern	9
6. Verwaltung der Miet- und Pachtverträge	11
Anhang	
ALLGEMEINE HINWEISE	16
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	17

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

Gegenstand der Prüfung war die Darstellung der Einnahmen, die nicht aus dem Verkauf von Eintrittsgeldern, sondern aus der Überlassung von vorhandenen verwertbaren Flächen bzw. durch Veranstaltungen erzielt werden. Durch die Gegenüberstellung dieser Einnahmen mit den BesucherInnenzahlen sollten auch neue Erkenntnisse über die wirtschaftliche Nutzung der Badeareale gewonnen werden.

Die Magistratsabteilung 44 betrieb zum Zeitpunkt der Einschau an 37 Standorten in Wien zehn Sommerbäder, vier Hallenbäder, zehn Familienfreibäder, sieben Kombibäder (d.s. sowohl Sommer- als auch Hallenbäder), fünf Saunabäder und ein Brausebad.

Den mit der Magistratsabteilung 44 geführten Gesprächen war zu entnehmen, dass sich die Ausgestaltung der Bäder und die Ansiedelung von Pächterinnen und Pächtern auf jahrelange Erfahrungswerte gründen. Kennzahlen oder Vergleichsdaten werden nicht als Steuerungshilfen bei strategischen Entscheidungen herangezogen. Bei der Einrichtung der Infrastruktur finden in jedem einzelnen Bad überdies die örtlichen Gegebenheiten bzw. die Bevölkerungs- und Badegaststruktur Berücksichtigung.

Die Magistratsabteilung 44 nimmt - neben den Einnahmen aus den Eintrittsgeldern - Entgelte ein, die aus der Verpachtung und Vermietung von bebauten und unbebauten Flächen in städtischen Sommerbädern bzw. aus der Zurverfügungstellung von Werbeflächen und der Durchführung von Veranstaltungen und Events erzielt werden. Diese Einnahmen werden auf dem Ansatz 2/8350/824 - Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung verbucht.

Von Seiten der zuständigen Magistratsabteilung 6 - Rechnungsamt, Buchhaltungsabteilung 16 (MA 6 - BA 16) erfolgen die Buchungen der erzielten Einnahmen auf der Post 824 der Jahre 2004 bis 2006 pro Kostenstelle gelistet nach den einzelnen Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern.

Grundsätzlich kann bei den von der Magistratsabteilung 44 mit Privatpersonen abgeschlossenen Verträgen nach ihrem Typus unterschieden werden zwischen solchen, die die Attraktivierung des Badebetriebes ins Auge fassen und jenen, die lediglich die Erzielung von Einnahmen verfolgen. Bei der ersten Gruppe handelt es sich größtenteils um Pachtverträge mit RestaurantbetreiberInnen und der Überlassung von Flächen für diverse Aktivitäten wie Luftburgen und Trampolinspringen.

Einnahmen, wie sie aus der Bewirtschaftung kostenpflichtiger Parkplätze durch die Firma A. erzielt werden, können auch indirekt der Attraktivität eines Bades zugeordnet werden.

Zur zweiten Gruppe von Verträgen, die lediglich die Erzielung von Einnahmen zum Gegenstand haben und aus der Sicht des Kontrollamtes keinen besuchersteigernden Zweck erfüllen, zählen jene, die mit Werbeagenturen und mit MobilnetzbetreiberInnen (Überlassungen von Freiflächen zur Errichtung und zum Betreiben von Mobilfunkanlagen) abgeschlossen worden waren.

Bei den Einnahmen wird von der Magistratsabteilung 44 grundsätzlich - das gilt auch für Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung - nicht zwischen Sommer- und Winterbetrieb unterschieden. Somit war ein Vergleich sowohl der Kombibäder als auch der Hallenbäder mit den Sommerbädern nicht möglich.

2. Sommerbäder

Folgende der insgesamt zehn Wiener Sommerbäder waren Gegenstand der Einschau.

Standort	Grundstücksfläche in m ²	Davon verbaute Fläche in m ²	Davon Freifläche begrünt in m ²	Parkplätze, Ver- kehrsfläche, Geh- steige in m ²
10, Laaerbergbad	57.538	4.642	35.635	-
14, Hadersdorf- Weidlingau	7.528	732	5.642	-
16, Kongreßbad	40.345	3.572	24.662	-
18, Schafbergbad	59.815	1.174	38.877	3.578
19, Krapfenwaldlbad	40.069	2.033	28.234	2.722
21, Angelibad	47.720	1.297	34.842	-
22, Alte Donau	93.266	2.426	34.084	-
22, Gänsehäufel	319.284	13.590	236.314	18.500
23, Höpflerbad	32.395	1.738	18.852	2.930
23, Liesinger Bad	8.424	1.190	4.366	-

Aus dieser Tabelle der Magistratsabteilung 44 sind die prüfgegenständlichen Bäder mit den entsprechenden Flächenmaßen zu ersehen. Die angegebenen Grundstücksflächen wurden den in der zuständigen Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement evident gehaltenen Grundstücksdaten entnommen. Ein Abgleich mit den Daten der Magistratsabteilung 44, die ursprünglich dem Kontrollamt zur Verfügung gestellt wurden, ergab in einigen Fällen Abweichungen. Im Zuge der Einschau wurden diese Differenzen behoben, sodass nunmehr der Datenbestand der Magistratsabteilung 44 mit jenem der Magistratsabteilung 69 übereinstimmt.

Die weiteren Informationen in der Tabelle stammen ebenfalls von der Magistratsabteilung 44. Auffallend war, dass die Summe aus verbauter Fläche, begrünter Freifläche und Parkplätzen, Verkehrsflächen sowie Gehsteigen nicht immer die in der Tabelle ausgewiesene Grundstücksfläche ergibt. Diese Differenzen sind entstanden, weil die Magistratsabteilung 44 die Flächen nicht zur Gänze evaluiert hat. So ist z.B. der Anteil an möglicher Fläche für Spiel- und Sporteinrichtungen in einem Bad nicht erkennbar.

Das Kontrollamt empfahl, die Bäder in ihrer gesamten Grundstücksfläche darzustellen und in weiterer Folge festzuhalten, ob und in welcher Form diese einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt wurden bzw. werden können.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 44:

Die Magistratsabteilung 44 erachtet es als ihre vordringliche Aufgabe, in erster Linie den Badegästen ein Sommerbad mit allen erforderlichen Einrichtungen zur Verfügung zu stellen. Dazu gehören nach Ansicht der Magistratsabteilung 44 auch Erholungsräume wie beispielsweise Liegewiesen, die dem Badegast auch das Gefühl eines gewissen Freiraums vermitteln. Die intensive kommerzielle Verwertung jeder noch so geringen Fläche würde diesem Bestreben jedoch entgegenstehen. Dessen ungeachtet wird der wirtschaftlichen Nutzung geeigneter Flächen in vertretbarem Ausmaß entsprechendes Augenmerk geschenkt.

Die Magistratsabteilung 69 weist jeder Verwaltungseinheit eine eindeutige Kennzeichnung zu, die bei der Magistratsabteilung 44 nicht verwendet wird. Diese ist insofern von Bedeutung, als sie in der Grundstücksdatenbank der Stadt Wien die Grundlage zur eindeutigen Identifizierung einer Liegenschaft bildet.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 44, entweder die Bezeichnungen der Magistratsabteilung 69 zu übernehmen oder zumindest die Bezeichnung den einzelnen Kostenstellen (Verwaltungseinheiten) aus den vorhin genannten Gründen hinzuzufügen.

Die Magistratsabteilung 44 wird diese Bezeichnungen entsprechend verwenden.

3. BesucherInnenfrequenz in den Sommerbädern

Die städtischen Sommerbäder sind viereinhalb Monate im Jahr, u.zw. von Mai bis Mitte September geöffnet. Die Magistratsabteilung 44 führt EDV-mäßig täglich Buch über die Anzahl der BesucherInnen pro Bad, die zu statistischen Zwecken in einer Monatsübersicht dargestellt werden. Aus diesen monatlichen Aufzeichnungen wurde vom Kontrollamt nachfolgende Übersicht (BesucherInnen p.a. bzw. prozentuelle Veränderung zum Vorjahr) der Jahre 2004 bis 2006 erstellt:

Standort	2004	2005	in %	2006	in %
10, Laaerbergbad	123.503	119.822	-3,0	151.850	+26,7
14, Hadersdorf-Weidlingau	22.289	23.536	+5,6	29.498	+25,3
16, Kongreßbad	143.266	152.676	+6,6	236.859	+55,1
18, Schafbergbad	162.641	193.569	+19,0	229.059	+18,3
19, Krapfenwaldlbad	83.368	85.144	+2,1	102.880	+20,8
21, Angelibad	52.000	52.105	+0,2	75.688	+45,3
22, Alte Donau	98.039	98.580	+0,6	124.474	+26,3
22, Gänsehäufel	529.389	489.298	-7,6	623.291	+27,4
23, Höpflerbad	69.527	69.489	-0,1	92.140	+32,6
23, Liesinger Bad	31.323	25.901	-17,3	33.511	+29,4
Gesamt	1.315.345	1.310.120	-0,4	1.699.250	+29,7

Aus der vorgenannten Tabelle lässt sich ableiten, dass im Vergleich der Jahre 2005 und 2004 bei vier Sommerbädern ein BesucherInnenrückgang feststellbar war, die übrigen sechs Bäder verzeichneten eine Steigerung. Mangels entsprechender Unterlagen konn-

ten keine Schlussfolgerungen aus diesen unterschiedlichen BesucherInnenzahlen gezogen werden. Vergleicht man die Jahre 2006 bis 2005 ist bei allen Bädern eine markante Steigerung an Badegästen erkennbar. Abgesehen von der Tatsache, dass das Jahr 2006 für den Bäderbetrieb offenbar wetterbegünstigt war, sind keine weiteren Schlüsse möglich.

4. Einnahmen für sonstige Nutzung

Die Jahreseinnahmen auf der Haushaltsstelle 2/8350/824 - Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung sind aus den Unterlagen der MA 6 - BA 16 pro Bad aus nachfolgender Tabelle ersichtlich (Beträge in EUR):

Standort	2004	2005	2006
10, Laaerbergbad	16.974,15	50.182,87	41.884,09
14, Hadersdorf-Weidlingau	2.512,01	3.058,46	3.524,18
16, Kongreßbad	13.411,19	17.971,46	31.110,74
18, Schafbergbad	27.052,35	32.577,45	54.793,39
19, Krapfenwaldlbad	14.352,94	31.303,47	37.353,35
21, Angelibad	15.506,57	17.520,64	22.051,49
22, Alte Donau	5.994,24	28.999,32	26.253,50
22, Gänsehäufel	103.290,82	106.803,47	126.017,46
23, Höpflerbad	8.664,19	8.354,17	10.104,26
23, Liesinger Bad	3.692,92	4.340,88	13.234,96

Das Kontrollamt hat BesucherInnenfrequenzen und Einnahmen für sonstige Nutzung aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen zueinander in Beziehung gesetzt und jenen Betrag in EUR pro Bad und Jahr errechnet, den jeder Badegast - statistisch gesehen - ausgibt:

Standort	2004	2005	2006
10, Laaerbergbad	0,14	0,42	0,28
14, Hadersdorf-Weidlingau	0,11	0,13	0,12
16, Kongreßbad	0,09	0,12	0,13
18, Schafbergbad	0,17	0,17	0,24
19, Krapfenwaldlbad	0,17	0,37	0,36
21, Angelibad	0,30	0,34	0,29
22, Alte Donau	0,06	0,29	0,21
22, Gänsehäufel	0,20	0,22	0,20
23, Höpflerbad	0,12	0,12	0,11
23, Liesinger Bad	0,12	0,17	0,39

Bemerkenswert ist die Tatsache, dass eine Erhöhung der BesucherInnenfrequenz nicht automatisch zu einer Erhöhung der Einnahmen aus sonstiger Nutzung führt.

So erfolgte z.B. in Wien 21, Angelibad, zwar eine Steigerung der BesucherInnenanzahl um 45,3 % vom Jahr 2005 auf das Jahr 2006, gleichzeitig reduzierten sich jedoch die Einnahmen pro Badegast von 0,35 EUR auf 0,29 EUR. Ähnlich verhielt es sich bei den Einnahmen aus sonstiger Nutzung in Wien 10, Laaerbergbad. Obwohl im Jahr 2006 im Vergleich mit dem Jahr 2005 eine Steigerung der BesucherInnen um 26,7 % erreicht werden konnte, reduzierten sich die Einnahmen pro Badegast von 0,42 EUR auf 0,28 EUR.

Es war aber auch die umgekehrte Entwicklung wahrnehmbar. In Wien 23, Liesinger Bad, war - vergleicht man das Jahr 2004 mit dem Jahr 2005 - ein Rückgang an BesucherInnen um 17,3 % feststellbar, dennoch erhöhten sich die Einnahmen pro Badegast von 0,12 EUR auf 0,17 EUR.

Obwohl im Jahr 2006 - verglichen mit dem Jahr 2005 - in allen Bädern die Anzahl der BesucherInnen durchgehend anstieg, kam es in sieben von zehn Bädern zu einem Rückgang der Pro-Kopfeinnahmen für sonstige Nutzung. Diese Entwicklung lässt darauf schließen, dass die BesucherInnen der Bäder die angebotenen kostenpflichtigen Einrichtungen im Jahr 2006 offenbar weniger nutzten als im Jahr davor.

5. Einrichtungen in städtischen Sommerbädern

Als Service für die BesucherInnen der Bäder wird auf der Homepage der Magistratsabteilung 44 unter der Adresse <http://www.wien.gv.at/baeder/angebot/einricht.htm> eine Übersicht der in städtischen Bädern vorhandenen Einrichtungen angeboten. Diese Internetseite wird auszugsweise dargestellt:

	10, Laaerbergbad	14, Hadersdorf-Weidlingau	16, Kongreßbad	18, Schafbergbad	19, Krapfenwaldbad	21, Angelibad	22, Gänsehäufel	22, Alte Donau	23, Höpferbad	23, Liesinger Bad
Sauna							x			
Sportbecken	x		x	x	x		x	x	x	

	10, Laaerbergbad	14, Hadersdorf-Weidlingau	16, Kongreßbad	18, Schafbergbad	19, Krapfenwaldbad	21, Angelbad	22, Gänsehäufel	22, Alte Donau	23, Höpflerbad	23, Liesinger Bad
Wellenbad	x						x			
Mehrzweckbecken		x		x	x		x	x	x	x
Erlebnisbecken			x							
Kinderbecken	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Wasserrutsche		x	x	x			x		x	x
Sprungturm	x			x						
Fußballplatz	x		x	x	x	x	x	x		
Badmintonplatz								x		
Tischtennis	x	x		x	x		x		x	x
Beachvolleyball	x			x	x	x	x	x	x	
Beach-Soccer			x							
Street-Basketball							x		x	
Freiluft Schach				x			x	x		
Kinderspielplatz	x	x	x	x	x	x	x		x	x
Sonnenbäder	x		x	x	x	x	x	x		
Freikörperkultur							x			
Wasserspielgarten							x			
Fitness-Parcours	x		x				x	x	x	
Gewerbliche Angebote (kostenpflichtig)										
Minigolf				x		x	x			
Büfett	x	x	x	x	x	x	x			x
Restaurant	x		x	x	x		x	x	x	
Sektbar	x									
Massage			x				x			
Badeartikelverkauf	x		x	x	x		x	x		
Hochseilklettergarten							x			
Anzahl kostenloser Angebote	10	5	9	11	8	5	16	9	9	5
Anzahl kostenpflichtiger Angebote	4	1	4	4	3	2	6	2	1	1
Summe aller Angebote pro Bad	14	6	13	15	11	7	22	11	10	6

Die Einschau des Kontrollamtes führte zu der Erkenntnis, dass die Liste der Magistratsabteilung 44 im Internet keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben kann. So konnte z.B. im unmittelbaren Vergleich der übermittelten Unterlagen mit den Seiten im Internet festgestellt werden, dass weder die Trampolinanlagen in Wien 18, Schafbergbad, in Wien 22, Gänsehäufel, und in Wien 23, Höpflerbad, noch die Luftburgen in Wien 16, Kongreßbad, bzw. in Wien 22, Gänsehäufel, online sind.

Das Kontrollamt empfahl, das für die BäderbesucherInnen positive Service der Auflis-

tung von Einrichtungen in den Bädern im Internet zu aktualisieren und künftig regelmäßig zu warten.

Darüber hinaus wurde empfohlen, in der bereits angeregten Datenbank auch die kostenfreien Einrichtungen in den Bädern aufzunehmen, um künftig eine Information über die komplette Ausstattung eines jeden einzelnen Bades zu geben.

Die Magistratsabteilung 44 wird das Internetservice künftig laufend entsprechend aktualisieren und diese Informationen auch in die zu erstellende Datenbank aufnehmen.

6. Verwaltung der Miet- und Pachtverträge

6.1 Innerhalb der Magistratsabteilung 44 werden die mit den Pächterinnen und Pächtern abgeschlossenen Verträge in einem eigenen Referat (Pachtreferat) verwaltet.

Hiezu führt die Magistratsabteilung 44 u.a. eine (selbst erstellte) Excel-Liste, aus der die wichtigsten Informationen wie Name, Art der Verpachtung, Größe der überlassenen Fläche, Höhe des Pachtzinses bzw. Mindestpachtzinses und Umsatzbeteiligung hervorgehen.

Das Kontrollamt vermisste in dieser Aufstellung zusätzliche Informationen wie z.B. den Beginn und die Dauer der Verpachtung. Weiters ist die Datenerfassung ausschließlich auf aktuelle Verträge abgestimmt, sodass ein Vergleich mit ehemaligen Verträgen bzgl. der wirtschaftlichen Ertragskomponente nicht sofort möglich ist. Ohne zusätzlichen Zeitaufwand ist auch nicht erkennbar, ob die Pächterin bzw. der Pächter mit ihren/seinen vereinbarten Zahlungen im Rückstand ist.

Das Kontrollamt erneuerte in diesem Zusammenhang seine bereits im Jahr 2002 (TB 2002, MA 44, Prüfung der Rückstandsbetreuung) getätigte Empfehlung zum Aufbau einer umfassenden und aussagekräftigen Datenbank.

Auf Grund mangelnder geeigneter Personalressourcen war es bisher nicht möglich, diese vom Kontrollamt angeregte Datenbank in

zielführender und zufrieden stellender Form zu erstellen; da durch zwischenzeitlich gesetzte entsprechende Maßnahmen diesbezüglich eine erhebliche Verbesserung der Situation zu erwarten ist, wird die Magistratsabteilung 44 gemeinsam mit der MA 6 - BA 16 nach Wegen suchen, die zur Verbesserung der Darstellung der Zusammenhänge der Gebarung dienen.

6.2 Die von der Magistratsabteilung 44 übermittelten Unterlagen betrafen zum einen die vom Pachtreferat vorgenommene Aufstellung über jene Verträge, bei denen Einnahmen aus Verpachtungen erzielt wurden, und zum anderen Kopien von monatlichen Meldungen des Referates für Öffentlichkeitsarbeit an die MA 6 - BA 16 betreffend die Zahlungen der Werbeabgabe. Die Verträge mit der Firma A. mit den Mobilfunkbetreibern und mit diversen Werbeagenturen waren von der Magistratsabteilung 44 nicht in Listenform erfasst.

Das Kontrollamt empfahl, sofern mehrere Referate für die Verwaltung von Verträgen zuständig sind, diese Agenden einer gemeinsamen Datenbank zuzuordnen, um den Erhebungsaufwand zur Frage, welche Vertragsverhältnisse pro Bad begründet wurden, gering zu halten bzw. einen lückenlosen Nachweis darüber zu haben und ferner künftig Auswertungen und Analysen rasch zu ermöglichen.

6.3 Die MA 6 - BA 16 hingegen stellte alle Einnahmen pro Bad und Jahr und Geschäftspartnerin bzw. Geschäftspartner zur Verfügung und trifft keine Unterscheidung, ob es sich hierbei um Einnahmen aus einem Pachtvertrag, einem Werbevertrag oder der Überlassung einer Fläche (z.B. Mobilfunkanlage) handelt.

Die von der MA 6 - BA 16 übermittelten Aufstellungen über die gebuchten Einnahmen enthielten Informationen über die jeweiligen GeschäftspartnerInnen wie Name, Kostenstelle der Einnahme, Vorschreibungen auf Grund des Vertrages, eingegangene Zahlungen mit Zuordnung auf die Haushaltsstelle 2/8350/824 mit den Manualposten Pachteinahmen, Betriebskosten oder Grundsteuer.

Wurden von einer/einem Geschäftspartnerin/Geschäftspartner mehrere Pachtverträge in einem Bad abgeschlossen, ist eine Zuteilung der einzelnen Einnahmen nach der Art der Leistung (Verkauf von Badeartikeln, Verleih von Liegestühlen, Benützung von Tischtennistischen oder Verpachtung eines Restaurants) nicht möglich.

Das Kontrollamt sah sich daher zu der Empfehlung veranlasst, die Magistratsabteilung 44 möge eine umfassende Liste aller erzielten Einnahmen erstellen und die gesammelten Daten mit jenen der MA 6 - BA 16 abgleichen. Weiters wäre es für künftige Fälle hilfreich, wenn die bei der MA 6 - BA 16 vorhandenen Informationen (z.B. über die/den Geschäftspartnerin/Geschäftspartner) mit jenen der Magistratsabteilung 44 korrespondieren.

6.4 Aus den von der Magistratsabteilung 44 zur Verfügung gestellten Unterlagen war zwar erkennbar, welches Ausmaß an Freifläche tatsächlich vermietet war. Es konnte aber nicht eruiert werden, ob es zusätzliche Flächen gibt, für die eine Vermietung in Aussicht genommen und gegebenenfalls gezielt nach einer Verwertung gesucht werden könnte.

6.5 Bei der Durchsicht gleichartiger Verträge einzelne Bäder betreffend fiel dem Kontrollamt auf, dass diese unterschiedliche Vertragselemente aufwiesen. So waren bei den Preisen für die Zurverfügungstellung der Grundflächen von Trampolinanlagen abweichende Quadratmeterpreise vereinbart worden.

Dem Pächter in Wien, 18, Schafbergbad, wurden 5,64 EUR/m² vorgeschrieben, in Wien 23, Höpflerbad, hingegen 6,23 EUR/m², obwohl es sich um den selben Pächter handelt. Der Pächter der Trampolinanlage in Wien 22, Gänsehäufel, bezahlt dafür lediglich 1,64 EUR/m².

Auch bei den Verpachtungen von Freiflächen zum Betrieb einer Luftburg wurden erhebliche Unterschiede festgestellt. Im Sommerbad in Wien 22, Gänsehäufel hatte der Pächter 20,30 EUR/m² zu bezahlen, in Wien 16, Kongreßbad, hingegen 12,30 EUR/m², obwohl beide Betreiber eine Gesamtfläche von jeweils 50 m² gepachtet hatten.

Im Bereich der Gastronomiebetriebe, deren Pachtzins vom Umsatz bestimmt wird, waren ebenfalls unterschiedliche Prozentsätze feststellbar; die Bandbreite reichte hier von 8 % bis 20 %. Zusätzlich wurde ein Pachtvertrag abgeschlossen, der keine Umsatzbeteiligung aufweist. Auch in diesen Fällen ist die unterschiedliche Vertragsgestaltung für das Kontrollamt nicht nachvollziehbar.

Nicht nur die Pachtverträge wiesen unterschiedliche Preisbildungen auf, auch die abgeschlossenen Verträge bzgl. der Plakatwerbung waren in diesem Punkt uneinheitlich. Für 15 Plakate für vier Monate gab es eine Schwankungsbreite von 1.700,-- EUR bis 2.500,-- EUR.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 44, künftige Pachtverträge möglichst einheitlich zu gestalten.

Bei der Gestaltung der Pachtverträge, insbesondere bei der Pachtzinsbildung sind vielfältige Faktoren wie Lage und Ausstattung des Bades, Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsabschlusses - manche Pachtverträge im Gastronomiebereich wurden bereits vor Jahrzehnten abgeschlossen und sind unverändert aufrecht, da einerseits eine Anpassung an die Teuerungsrate beim Mindestpachtzins ohnedies durch die Wertsicherungsklausel gewährleistet ist und andererseits durch die prozentuelle Beteiligung an den Einnahmen infolge der Verkaufspreissteigerung seitens der Pächterin bzw. des Pächters auch hier der Wert des Pachtzinses erhalten bleibt - BesucherInnenfrequenz etc. maßgeblich, so dass der Magistratsabteilung 44 eine einheitliche Gestaltung der Pachtzinse sowohl wirtschaftlich als auch betrieblich nicht befürwortenswert erscheint.

6.6 Aus den Buchhaltungsunterlagen des Jahres 2006 war erkennbar, dass die mit den Pächterinnen und Pächtern vereinbarten Beträge und die tatsächlich erfolgten Zahlungen nicht deckungsgleich waren. In einem Bad erfolgten Zahlungen, die doppelt so

hoch waren wie der vereinbarte Pachtzins, in einem anderen Bad wurden lediglich Stromkosten entrichtet.

Bemerkenswert ist auch die Tatsache, dass nur in einem Bad die Pächterin neben dem Pachtzins die Grundsteuer zu bezahlen hatte. Das Kontrollamt empfahl, das Augenmerk auch auf die Einhaltung der vereinbarten Zahlungen zu legen. Ferner wäre von der Magistratsabteilung 44 zu prüfen, ob die Grundsteuer tatsächlich zur Weiterverrechnung gelangen kann; gegebenenfalls wären die bestehenden Verträge einer Anpassung bzgl. dieses Punktes zu unterziehen.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Erich Hechtner

Wien, im Oktober 2007

ALLGEMEINE HINWEISE

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

EDV	Elektronische Datenverarbeitung
MA 6 - BA 16	Magistratsabteilung 6 - Rechnungsamt, Buchhaltungsabteilung 16
TB.....	Tätigkeitsbericht