



# STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)  
[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

StRH III - 23/20

MA 44, Prüfung der Verträge zur  
Bewirtschaftung von Parkplätzen  
bei städtischen Bädern

## KURZFASSUNG

*Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Bewirtschaftung von Parkplätzen bei städtischen Bädern durch die Firma A und die Firma B einer Prüfung. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2019.*

*Im Zuge der Prüfung sollte festgestellt werden, ob die Intention der MA 44 - Bäder, den Badegästen Parkmöglichkeiten zu bieten, erreicht werden konnte bzw. Einblick in die Bewirtschaftung der Parkplätze durch beide Unternehmen gewonnen werden. Die MA 44 - Bäder schloss mit der Firma A 2 mehrjährige Pachtverträge ab, mit der Firma B jährliche Betriebsführungsverträge.*

*Im Fokus der Prüfung standen die Inhalte der Verträge sowie deren Umsetzung, Abwicklung und Kontrolle durch die MA 44 - Bäder.*

*Die Prüfung ergab hinsichtlich der Verträge mit der Firma A, dass der Inhalt der umsatzabhängigen Pachtverträge wichtige Punkte für die Kontrolle durch die MA 44 - Bäder vermissen ließ. So waren keine Dokumentationsverpflichtungen bzw. auch kein verschriftlichtes Mitspracherecht bei der Tarifgestaltung vorgesehen. Da der MA 44 - Bäder über die gemeldeten Umsätze hinaus keine vertiefenden Unterlagen (beispielsweise zur Auslastung der Stellplätze) zur Verfügung standen, konnten seitens des Stadtrechnungshofes Wien keine gültigen Aussagen über die Entwicklung der Umsätze getroffen werden bzw. war die MA 44 - Bäder auch nicht in der Lage, allenfalls erforderliche Steuerungsmaßnahmen zu entwickeln.*

*Die Verträge mit den beiden Unternehmen sahen Kontrollmöglichkeiten der Abrechnungsunterlagen durch den Magistrat der Stadt Wien vor. Im Zuge der Prüfungshandlungen war zu bemängeln, dass die Überprüfungen der Abrechnungen der Firma A viele Jahre zurücklagen bzw. erging daraus auch die Empfehlung, die Abrechnung der Firma B einer erstmaligen Überprüfung zuzuführen.*

*Der Stadtrechnungshof Wien regte weiters an, die MA 44 - Bäder möge im Hinblick auf die Entwicklung der Parkraumbewirtschaftung Gespräche mit den relevanten bzw. den an der Umsetzung der selbigen beteiligten Stellen Kontakt aufnehmen.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die von der MA 44 - Bäder abgeschlossenen Verträge zur Bewirtschaftung der Parkplätze bei städtischen Bädern einer Prüfung und teilt über das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien .....	8
1.1 Prüfungsgegenstand .....	8
1.2 Prüfungszeitraum .....	9
1.3 Prüfungshandlungen .....	9
1.4 Prüfungsbefugnis .....	9
1.5 Vorberichte .....	9
2. Allgemeines .....	10
2.1 Zuständigkeiten .....	10
2.2 Parkplatzbewirtschaftung an den Bäderstandorten zum Zeitpunkt der Einschau .....	10
3. Pachtverträge mit der Firma A.....	11
3.1 Hintergrund .....	11
3.2 Vertrag betreffend die Bewirtschaftung der Parkplätze diverser Bäder vom 26. April 1999.....	11
3.3 Vertrag betreffend die Bewirtschaftung des Parkplatzes Gänsehäufel vom 26. April 1999.....	13
3.4 Anpassung der Verträge mit der Firma A im Jahr 2019 .....	14
3.5 Leistungsumfang der Firma A .....	14
4. Betriebsführungsverträge mit der Firma B .....	16
4.1 Hintergrund .....	16
4.2 Inhalt der Verträge mit der Firma B.....	17

5. Unterschiedliche Vertragsgestaltung mit der Firma A und der Firma B.....	18
6. Stellplatzanzahl und Tarifmodelle.....	19
6.1 Stellplatzanzahl .....	19
6.2 Tarifmodelle .....	23
6.3 Beurteilung der Tarifmodelle.....	23
7. Berichtswesen .....	24
7.1 Berichtswesen der Firma A .....	24
7.2 Berichtswesen der Firma B.....	26
8. Kundinnen- bzw. Kundenservice .....	26
8.1 Internetangebot.....	26
8.2 Online-Buchung.....	27
9. Umsätze aus der Bewirtschaftung von Parkplätzen.....	28
9.1 Allgemeines .....	28
9.2 Umsätze in den Jahren 2017 bis 2019.....	28
9.3 Feststellungen zu einzelnen Bäderstandorten.....	30
10. Einbindung der Bezirke und Parkraumbewirtschaftung .....	32
10.1 Dokumentation .....	32
10.2 Evaluierung.....	33
11. Abrechnungen der Parkplatzbetreiberinnen Firma A und Firma B.....	34
11.1 Abrechnung der Firma A .....	34
11.2 Abrechnung der Firma B.....	36
11.3 Prüfungshandlungen der MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen betreffend die Abrechnungen der Firma A.....	36
11.4 Prüfungshandlungen der MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen betreffend die Abrechnungen der Firma B .....	38
12. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	38

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Stellplatzanzahl an den Bäderstandorten in den Jahren 2017 bis 2019 per 31. Dezember ....	20
Tabelle 2: Kurzpark-Umsätze in den Jahren 2017 bis 2019 (netto) .....	29
Tabelle 3: Dauerpark-Umsätze in den Jahren 2017 bis 2019 (netto).....	29
Tabelle 4: Gesamt-Umsätze in den Jahren 2017 bis 2019 (netto) .....	30

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
App.....	Applikation
ATS .....	Schilling
BV.....	Bezirksvertretung
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
ca.....	circa
d.s.....	das sind
etc. ....	et cetera
EUR.....	Euro
ff.....	folgende (Seiten)
GewO .....	Gewerbeordnung
inkl. ....	inklusive
KA .....	Kontrollamt
lt. ....	laut
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
MA .....	Magistratsabteilung
max. ....	maximal
Nr. ....	Nummer

p.a. ....pro anno  
rd.....rund  
s. ....siehe  
u.a. ....unter anderem  
USt.....Umsatzsteuer  
WStV .....Wiener Stadtverfassung  
z.B. ....zum Beispiel  
z.T.....zum Teil

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Prüfungsgegenständlich waren die Verträge, die die MA 44 - Bäder mit 2 Unternehmen zur Bewirtschaftung der Parkplätze bei städtischen Bädern abgeschlossen hatte. Im Fokus der Prüfung standen die Inhalte der Verträge sowie deren Umsetzung, Abwicklung und Kontrolle durch die MA 44 - Bäder.

Ziel der Prüfung war einerseits festzustellen, ob die Intention der MA 44 - Bäder, den Badegästen Parkmöglichkeiten zu bieten, erreicht werden konnte bzw. andererseits Einblick in die Bewirtschaftung der Parkplätze durch beide Unternehmen zu gewinnen.

Nichtziele der Prüfung waren die Einhaltung von vergaberechtlichen Vorschriften, die Prüfung von Mietverträgen, die die MA 44 - Bäder für Flächen in Eigenverwaltung abgeschlossen hatte, sowie die konkrete Einbindung der Bezirke und die Einflüsse der flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung. Die von der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen durchgeführten Prüfungen der Abrechnungen eines Unternehmens wurden seitens des Stadtrechnungshofes Wien zur Kenntnis genommen und waren ebenfalls nicht Gegenstand der Prüfungshandlungen.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde aufgrund eines Bürgeranliegens getroffen, in dem u.a. die fehlende Möglichkeit der Nutzung der Parkplätze bei städtischen Bädern ohne Entgelt für Besitzer eines „Parkpickerls“ aus einem Bezirk kritisiert wurde.

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Umwelt und Wohnen des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.



## **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung fand im 4. Quartal des Jahres 2020 sowie im Laufe des Jahres 2021 statt. Das Eröffnungsgespräch mit der MA 44 - Bäder fand am 11. November 2020 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 15. Februar 2022 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2019, wobei gegebenenfalls auch Daten aus früheren Jahren erhoben bzw. spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

## **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen, Belegprüfungen und Interviews bei der MA 44 - Bäder sowie der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen. Die Begehung aller von den beiden Unternehmen bewirtschafteten Parkplätze fand im Rahmen eines Ortsaugenscheins am 10. Mai 2021 statt.

Die geprüften Stellen legten die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

## **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 1 WStV festgeschrieben.

## **1.5 Vorberichte**

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

- „Magistratsabteilung 44, Übereinkommen über die Bewirtschaftung von Parkplätzen, KA III - 44-1/02“.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Zuständigkeiten**

Laut Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien ist die MA 44 - Bäder für das Führen und die Verwaltung der städtischen Bäder und deren Nebeneinrichtungen verantwortlich. Darüber hinaus obliegt dieser auch die Errichtung, Betriebsführung, Verwaltung und Erhaltung von abteilungseigenen Gebäuden und Betriebseinrichtungen, soweit nicht die MA 01 - Wien Digital zuständig ist.

Der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen kommt aufgrund der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien die Vorschreibung und Einbringung der von den anordnungsbefugten Dienststellen festgestellten Forderungen einschließlich der Landes- und Gemeindeabgaben, Nebengebühren und Strafen zu.

### **2.2 Parkplatzbewirtschaftung an den Bäderstandorten zum Zeitpunkt der Einschau**

Zum Zeitpunkt der Einschau betrieb die MA 44 - Bäder insgesamt 38 Bäder, davon 5 Hallenbäder, 7 Kombibäder (Hallen- und Freibad), 10 Freibäder, 11 Familienbäder, 4 Saunabäder und 1 Brausebad.

An 7 Standorten wurden die angeschlossenen Parkplätze im Auftrag der MA 44 - Bäder durch die Firma A bewirtschaftet. An einem Standort, dem Hütteldorfer Bad, erfolgte die Bewirtschaftung durch die Firma B.

Grundlage für die Bewirtschaftung der Parkplätze durch die Firma A stellten Pachtverträge dar, die von der MA 44 - Bäder mit der Firma A abgeschlossen waren.

Mit der Firma B schloss die MA 44 - Bäder ab dem Jahr 2010 jährliche Betriebsführungsverträge für das Hütteldorfer Bad ab, die auch die Parkplatzbewirtschaftung an diesem Standort mitumfassten.

### **3. Pachtverträge mit der Firma A**

#### **3.1 Hintergrund**

Wie das damalige Kontrollamt der Stadt Wien schon in seinem Prüfungsbericht aus dem Jahr 2002, „Magistratsabteilung 44, Übereinkommen über die Bewirtschaftung von Parkplätzen, KA III - 44-1/02“, ausführte, stellte die MA 44 - Bäder Ende 1998 Überlegungen an, Fremdparkenden - die zusehends die Parkplätze nutzten, ohne die Badeeinrichtungen aufzusuchen - das Parken zu erschweren, um die Nutzung der Parkplätze für Badegäste zu verbessern.

Eine Lösung sah die MA 44 - Bäder damals offensichtlich darin, das Abstellen von Fahrzeugen grundsätzlich für alle, also auch für Badegäste, kostenpflichtig zu machen. Daher begann die MA 44 - Bäder im Jahr 1998, Verhandlungen mit der Firma A zu führen. Beabsichtigt war, gegen eine Umsatzbeteiligung der Stadt Wien die Bewirtschaftung von einzelnen Bädern angeschlossenen Parkflächen an die Firma A zu übertragen. Laut Auskunft der MA 44 - Bäder war seinerzeit die Durchführung eines anderen Vergabeverfahrens als das durchgeführte „Freihandvergabe-Verfahren“ vergaberechtlich nicht erforderlich.

Letztendlich schloss die MA 44 - Bäder im Jahr 1999 mit der Firma A 2 gesonderte Pachtverträge, einen betreffend die Bewirtschaftung der Parkplätze bei mehreren Bädern und einen betreffend das Gänsehäufel. Im Folgenden wird somit im Bericht bei der Firma A inhaltlich zwischen dem Vertrag betreffend die Bewirtschaftung von Parkplätzen bei diversen Bädern und dem Vertrag betreffend die Bewirtschaftung des Parkplatzes Gänsehäufel differenziert.

#### **3.2 Vertrag betreffend die Bewirtschaftung der Parkplätze diverser Bäder vom 26. April 1999**

3.2.1 Nach mehrmonatigen Verhandlungen mit der Firma A wurde am 26. April 1999 ein schriftlicher Vertrag über die Bewirtschaftung von Parkplätzen an 12 Bäderstandorten beginnend mit dem 1. Juli 1999 abgeschlossen.

Dem Übereinkommen beiliegend - und damit Vertragsgegenstand - waren Pläne der Bäder Simmering, Theresienbad, Hietzing, Ottakring, Krapfenwaldlbad, Höpflerbad, Döbling, Schafbergbad, Brigittenau, Großfeldsiedlung, Donaustadt und Floridsdorf.

Damit waren Parkplätze in 2 Hallenbädern (Brigittener Bad, Floridsdorfer Bad), in 7 und somit allen Kombibädern - d.s. Standorte mit Hallen- und Freibad (Simmeringer Bad, Theresienbad, Hietzinger Bad, Ottakringer Bad, Döblinger Bad, Großfeldsiedlungsbad, Donaustädter Bad) - sowie in 3 Freibädern (Schafbergbad, Krapfenwaldlbad und Höpflerbad) vertraglich umfasst.

Das mit 1. Juli 1999 beginnende und auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Übereinkommen sah bei Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist einen Aufkündigungsverzicht durch die Grundeigentümerin MA 44 - Bäder bis zum 30. Juni 2014 vor.

3.2.2 Zum Zeitpunkt der Einschau wurden die Parkplätze folgender Bäder durch die Firma A weiterhin bewirtschaftet:

- Brigittener Bad,
- Floridsdorfer Bad,
- Hietzinger Bad,
- Döblinger Bad,
- Schafbergbad und
- Höpflerbad.

Die Bewirtschaftung der Bäder Donaustadt und Großfeldsiedlung wurde von der Firma A aus wirtschaftlichen Gründen zurückgelegt.

Die Parkplätze der Bäder Simmering, Theresienbad, Ottakring und Krapfenwaldlbad wurden - entgegen dem Vertrag - von der Firma A nie bewirtschaftet (s. dazu die Ausführungen unter Punkt 9.3).

3.2.3 Betreffend das Entgelt war vereinbart, dass die Betreiberin Firma A - basierend auf den Einnahmen durch die Bewirtschaftung - die für die Liegenschaft vorgeschriebene Grundsteuer in Abzug bringen kann und von der bereinigten Summe bis spätestens 28. Februar des Folgejahres ein Umsatzentgelt von 15 % an die Grundeigentümerin abzurechnen und anzuweisen hat. Gemäß Punkt 5 des Vertrages hat die Betreiberin die Grundsteuer der Grundeigentümerin gesondert zu vergüten.

Zum Zweck der Überprüfbarkeit des umsatzabhängigen Entgeltes wurde seinerzeit unter Punkt 4 vertraglich vereinbart, dass die damalige MA 4 - Allgemeine Finanz- und Wirtschaftsangelegenheiten/Abgaben Bucheinsicht in alle Aufzeichnungen betreffend das Bestandsobjekt im Rahmen des Rechnungswesens der Betreiberin nehmen kann. Die Kosten für die Überprüfung der Aufzeichnungen hat lt. Vertrag die Betreiberin zu übernehmen.

3.2.4 Die Errichtung und der Betrieb von Kassenautomaten, wie auch die Kosten für Rattenbekämpfung, sind lt. Vertrag von der Betreiberin zu tragen. Die Grundeigentümerin verpflichtete sich, sämtliche Kosten für die Instandhaltung, Reinigung und Schneeräumung der Liegenschaften zu übernehmen, ebenso die Kosten für die Haftpflichtversicherung der Liegenschaften.

Im Fall eines Zahlungsverzugs sah der Vertrag weiters vor, dass der Betreiberin pauschalierte Mahnspesen in Höhe der für die öffentlichen städtischen Abgaben festgesetzten Mahngebühren sowie Verzugszinsen in der Höhe von 5 % p.a. vorgeschrieben werden können.

### **3.3 Vertrag betreffend die Bewirtschaftung des Parkplatzes Gänsehäufel vom 26. April 1999**

In einem zweiten Vertrag, ebenfalls abgeschlossen am 26. April 1999, wurde die Bewirtschaftung der Parkflächen des Strandbades Gänsehäufel ab 1. Jänner 2000 durch die Firma A - tatsächlich beginnend mit der Sommerbadesaison 2000 - vereinbart. Dieser Vertrag unterschied sich inhaltlich zum ersten Übereinkommen (s. Punkt 3.2) lediglich in Punkt 4, in welchem - über eine Umsatzbeteiligung hinaus - ein jährliches

Mindestbestandentgelt ohne Indexanpassung (mindestens 395.000,-- ATS) vereinbart wurde.

### **3.4 Anpassung der Verträge mit der Firma A im Jahr 2019**

3.4.1 Mit Wirksamkeit vom 1. Jänner 2019 wurde der Vertrag vom April 1999 betreffend die Bewirtschaftung der Parkplätze diverser Bäder insofern geändert, als eine Verlängerung des Aufkündigungsverzichts durch die Grundeigentümerin bis zum 31. Dezember 2024 vorgenommen und das Umsatzentgelt für die Grundeigentümerin von 15 % auf 30 % erhöht wurde. Die Abrechnung des selbigen und die Anweisung an die Grundeigentümerin hat nunmehr bis spätestens 30. April des Folgejahres zu erfolgen.

Das Recht der Grundeigentümerin, Bucheinsicht durch eine Fachabteilung in alle Aufzeichnungen des Rechnungswesens der Betreiberin zu nehmen, wurde textlich neu adaptiert - blieb aber dem Sinn nach unverändert. Alle übrigen Bestimmungen des Übereinkommens blieben ebenfalls unverändert aufrecht.

3.4.2 Die Anpassung des Vertrages aus dem Jahr 1999 betreffend die Bewirtschaftung des Parkplatzes Gänsehäufel im Jahr 2019 sah einen Aufkündigungsverzicht durch die Grundstückseigentümerin bis 31. Dezember 2024 vor. Auch bei der Vertragsanpassung für das Gänsehäufel wurde das Umsatzentgelt von 15 % auf 30 % mit einem nunmehr indexierten Mindestentgelt von 41.200,-- EUR pro Jahr erhöht. Die Abrechnungsfrist wurde mit 30. April des Folgejahres festgelegt.

Die Bestimmungen betreffend die Bucheinsicht wurden analog dem Vertragswerk für die übrigen Bäder normiert. Die weiteren Vertragsinhalte blieben unverändert.

### **3.5 Leistungsumfang der Firma A**

3.5.1 Aus den von der MA 44 - Bäder übergebenen Unterlagen war für den Stadtrechnungshof Wien zu entnehmen, dass die Firma A auch im Zuge der Interessentensuche für einen Betreiber von Parkplätzen beim Hütteldorfer Bad im Jahr 2009 ein Angebot abgegeben und darin zahlreiche Leistungen angeboten hatte.

In dem Angebot waren u.a. enthalten:

- Planung und Erstellung des Betriebskonzepts,
- Umsatzplanung,
- Dauerpark-Vertragsgeschäft,
- Kontrolle des Garagenbetriebes (Fluchtwege, Sicherheitsbeleuchtung),
- Personalplanung- und Personalführung,
- Kostenüberwachung,
- Aktions- und Werbeplanung,
- Berichte, Dokumentationen,
- Infos an Eigentümer bzgl. Bauschäden,
- Erstellen des Berichtwesens,
- Kontrolle der Parkflächen,
- Abrechnung der Parkscheinautomaten,
- Einzahlung der vereinnahmten Geldbeträge,
- Infos an Kurzparkkunden und
- regelmäßige Gesamtkontrollen.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte bei Durchsicht der Unterlagen fest, dass die MA 44 - Bäder dieses vielfältige Leistungsangebot der Firma A nicht zum Anlass genommen hatte, um bei den (Vor-)Gesprächen zur Vertragsänderung mit der Firma A im Jahr 2019 zu den anderen Bädern (s. Punkt 3.4) umfassendere Leistungspositionen auszuverhandeln. Die MA 44 - Bäder ließ nach Ablauf des vertraglich vereinbarten Kündigungsverzichts im Jahr 2014 5 Jahre bis zum neuen Vertragsabschluss im Jahr 2019 verstreichen, ohne diesen Zeitraum entsprechend zu nutzen. Denkbar wäre auch in letzter Konsequenz die Aufkündigung des Vertrages gewesen, um einen anderen Betreiber zu finden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, in Hinkunft nach Ablauf der Frist des Kündigungsverzichts zeitnah Überlegungen anzustellen, ob eine Überarbeitung eines Vertrages oder ein Wechsel des Vertragspartners zweckmäßiger wäre.

3.5.2 Zu erwähnen ist im Übrigen, dass schon im Bericht „Magistratsabteilung 44, Übereinkommen über die Bewirtschaftung von Parkplätzen, KA III - 44-1/02“, des damaligen Kontrollamtes der Stadt Wien Folgendes ausgeführt worden war:

*„Nach den dem Kontrollamt der Stadt Wien vorliegenden Informationen ist die MA 44 - Bäder seit Herbst 2001 bemüht, aufgrund der dargelegten Abrechnungsprobleme mit der Firma A diverse Ausstiegsszenarien zu überlegen. Allerdings dürfte die Firma A zu erkennen gegeben haben, dass ein vorzeitiges - durch die MA 44 - Bäder angestrebtes - Vertragsende für die Stadt Wien mit erheblichen Kosten verbunden sein würde. Das Kontrollamt der Stadt Wien empfahl der MA 44 - Bäder daher, dies bei ihren Überlegungen zu berücksichtigen. Die MA 44 - Bäder führte seinerzeit dazu aus, dass derzeit Gespräche mit der Firma A über verschiedene Ausstiegsvarianten geführt würden, bezüglich der Kosten für die Stadt Wien dabei aber noch keine Einigung erzielt werden konnte.“*

#### **4. Betriebsführungsverträge mit der Firma B**

##### **4.1 Hintergrund**

Die Firma B wurde im Jahr 2010 für den Zeitraum 1. Jänner 2010 bis 31. Dezember 2010 im Weg einer Direktvergabe gemäß BVergG 2006 nach Durchführung einer Interessentenbewertung mit der Betriebsführung einer Tiefgarage im Umfang von 119 Stellplätzen und 39 Parkplätzen am Betriebsgelände des Hütteldorfer Bades beauftragt. Laut Angabe der MA 44 - Bäder war die Firma B aufgrund des wirtschaftlich günstigsten Angebotes und des besten Betriebskonzeptes als Bestbieterin hervorgegangen. Für das Auswahlverfahren wurde dem Stadtrechnungshof Wien ein undatierter tabellarischer Anbietervergleich vorgelegt.

In den Folgejahren wurden jeweils für den Zeitraum 1. Jänner bis 31. Dezember eines jeden Jahres Betriebsführungsverträge mit der Firma B geschlossen. Der im Erhebungszeitraum aktuellste Betriebsführungsvertrag war für den Zeitraum 1. Jän-



ner 2021 bis 31. Dezember 2021 abgeschlossen und am 11. Dezember 2020 beim Finanzamt angezeigt worden. Das Datum der Unterfertigung des Vertrages war diesem nicht zu entnehmen.

## **4.2 Inhalt der Verträge mit der Firma B**

4.2.1 Die Firma B besorgte als Betriebsführerin den Garagenbetrieb im Namen und auf Rechnung der MA 44 - Bäder. Die Firma B machte einen Geschäftsführer gemäß §§ 39 ff GewO 1994 namhaft.

Vereinbart wurde, dass die Abwicklung des Geschäfts nach tariflichen Vorgaben der MA 44 - Bäder erfolgt. Die Kosten für das Garagenpersonal der Firma B sowie für die Betriebsleitung sind im Betriebsführungsentgelt der Firma B enthalten.

Das Betriebsführungsentgelt (einschließlich Nutzungsentgelt für die Garagenabfertigungsanlage) an die Firma B betrug ab dem Jahr 2010 monatlich 3.792,-- EUR bzw. im Prüfungszeitraum 2017 bis 2019 monatlich jeweils 3.999,90 EUR. Das Betriebsführungsentgelt sowie Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen, Energiebezüge etc. waren gemäß dem Betriebsführungsvertrag vom Umsatz in Abzug zu bringen. Der verbleibende Betriebsüberschuss war von der Firma B an die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen, Buchhaltungsabteilung 4, zu überweisen.

4.2.2 Die Firma B verpflichtete sich, die Installierung einer Garagenabfertigungsanlage und alle mit der Wartung dieser Anlage zusammenhängenden Tätigkeiten auf Vertragsdauer durchzuführen.

Im Detail wurde für das Garagenpersonal aufgabenseitig festgelegt:

- Reinigung der Garage,
- Erstellung eines Garagen-Berichtswesens,
- Abrechnung der Parkgebühren bzw. laufender Umsätze,
- Informationen an Park-Kunden,
- Regelmäßige Gesamtkontrolle des Garagenbetriebes etc. und
- Verkehrssicherheit der Garage.

Der technische Dienst der Firma B war mit folgenden Aufgaben betraut:

- Überwachung der Auflagen der Betriebsanlagengenehmigung,
- Regelmäßige Wartung und Kontrolle der gesamten elektrischen Anlage und Sicherheitsbeleuchtungseinrichtung,
- Regelmäßige Wartung und Kontrolle sämtlicher Türen und Tore,
- Wartung diverser Geräte,
- Überwachung, Gewährleistung und Einhaltung der Brandschutzmaßnahmen,
- Einholung behördlicher Genehmigungen sowie
- Einrichtung eines Journaldienstes für jederzeitige Erreichbarkeit für Park-Kunden.

4.2.3 Auch die administrativen Tätigkeiten wie Umsatzverwaltung, Ausgabenverwaltung (Betriebskostenkontrolle, Investitionen, Versicherungen) nebst der Führung eines Rechnungswesens für die Unterlagenaufbereitung an die MA 44 - Bäder waren vertragliche Verpflichtungen der Firma B. So übermittelte die Firma B monatliche Berichte über die Umsatzentwicklung an die MA 44 - Bäder.

Im Punkt 3.3.2 des Vertrages verpflichtete sich die MA 44 - Bäder, eine Betriebshaftpflichtversicherung sowie eine Feuerversicherung abzuschließen. Im Punkt 8. war festgelegt, dass die MA 44 - Bäder für den gesetzlich erforderlichen Winterdienst sorgt.

Der Punkt 3.4.3 „Revision“ des Betriebsführungsvertrages mit der Firma B räumte Organen der Stadt Wien die Berechtigung ein, jederzeit in die Unterlagen der Firma B Einsicht zu nehmen bzw. verpflichtete die Firma B dazu, Unterlagen, wie z.B. Aufzeichnungen, Belege etc. zugänglich zu machen.

## **5. Unterschiedliche Vertragsgestaltung mit der Firma A und der Firma B**

Ein Vergleich der oben beschriebenen Verträge zeigt, dass mit der Firma B weit mehr Details und Aufgaben geregelt wurden als mit der Firma A, wobei zu berücksichtigen war, dass es sich dabei um 2 unterschiedliche Vertragstypen handelte.

Während mit der Firma B beispielsweise sämtliche Leistungen, wie Kontrollen, Wartung, aber auch die Information der Kundinnen bzw. Kunden sowie vor allem auch die Dokumentation, die Führung des Rechnungswesens etc. sehr detailliert geregelt waren, ließ der Vertrag mit der Firma A, auch wenn es sich dabei nicht um einen Betriebsführungsvertrag sondern um einen Pachtvertrag handelt, eine gewisse Regelungstiefe vermissen.

Wie der Stadtrechnungshof Wien beispielsweise unter Punkt 6.1.3 und Punkt 7.1.2 ausführte, wären hinsichtlich der Dokumentation detailliertere Ausführungen im Vertrag von Vorteil für die MA 44 - Bäder bzw. wäre auch ein vertraglich verankertes Mitspracherecht bei der Tarifgestaltung wünschenswert (s. Punkt 6.3). Jedenfalls war nicht außer Acht zu lassen, dass die Pachthöhe, die die Firma A zu entrichten hatte, vom jeweiligen Umsatz abhängig war und somit eine gewisse „Einflussnahme“ der MA 44 - Bäder auf die Tarifgestaltung als Verpächterin auch im Vertrag verschriftlicht sein sollte.

## **6. Stellplatzanzahl und Tarifmodelle**

### **6.1 Stellplatzanzahl**

6.1.1 An jenen Bäderstandorten, deren Parkplätze von den Firmen A und B bewirtschaftet wurden, standen in den Jahren 2017 und 2018 per 31. Dezember insgesamt 1.443 Stellplätze zur Verfügung.

Infolge der Betriebsaufnahme des Kombibades Döbling mit 1. Juli 2019 erhöhte sich die Anzahl der Gesamtstellplätze im Jahr 2019 zwar um 100 Parkplätze, reduzierte sich aber aufgrund der Einstellung der Parkplatzbewirtschaftung am Bäderstandort Großfeldsiedlung mit 30. Juni 2019 um 69 Stellplätze. Die bewirtschafteten Parkflächen umfassten somit am 31. Dezember 2019 insgesamt 1.474 Parkplätze.

Anzumerken ist hiezu, dass die Verträge mit der Firma A nicht auf eine bestimmte Anzahl von Parkplätzen abstellten, sondern lediglich die für Parkzwecke zur Verfügung stehenden Flächen Vertragsgegenstand waren. Der Vertrag mit der Firma B hingegen hatte eine genau festgelegte Anzahl an Parkplätzen zum Inhalt (s. Punkt 4.1).

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Stellplatzanzahl an den Bäderstandorten in den Jahren 2017 bis 2019 per 31. Dezember:

Tabelle 1: Stellplatzanzahl an den Bäderstandorten in den Jahren 2017 bis 2019 per 31. Dezember

Standort	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Gänsehäufel	750	750	750
Hietzinger Bad *)	120	120	120
Höpflerbad *)	50	50	50
Schafbergbad *)	200	200	200
Brigittenuaer Bad *)	26	26	26
Großfeldsiedlung (bis 30. Juni 2019)	69	69	-
Floridsdorfer Bad *)	70	70	70
Kombibad Döbling *) (ab 1. Juli 2019)	-	-	100
Hütteldorfer Bad	158	158	158
Summe	1.443	1.443	1.474
*) Bäderstandorte mit Parkplatzkontingenten für Nicht-Badegäste			

Quelle: MA 44 - Bäder

6.1.2 An fast allen - ausgenommen die Standorte Gänsehäufel und Großfeldsiedlung - von der Firma A bewirtschafteten Bäderstandorten gab es Reservierungen von Parkplätzen für Nicht-Badegäste, wodurch es zu einer Reduktion der Parkflächen für Badegäste an den Standorten kommen konnte. Diese Reservierung erfolgte durch eine Kontingentfestlegung von Parkflächen für Nicht-Badegäste an den einzelnen Bäderstandorten.

Bei den Nicht-Badegästen handelte es sich z.B. um Anrainer, Pächter der Lokale in den Bädern, eine Schneeräumungsfirma oder Betriebspersonal der MA 44 - Bäder.

Die Festlegung der für Nicht-Badegäste vorgesehenen Kontingente erfolgte in der Regel einvernehmlich zwischen der MA 44 - Bäder und der Firma A. Die Kontingentierung sollte einerseits eine ausreichende Anzahl an Parkplätzen für Badegäste freihalten, andererseits auch eine Auslastung durch Dauerparker ermöglichen. Eine Dokumentation der standortbezogenen Entscheidungsgrundlagen für das Ausmaß der

Kontingente konnte dem Stadtrechnungshof Wien von der MA 44 - Bäder nicht vorgelegt werden.

Die Vermietungen von Parkplätzen im Rahmen der Kontingente oblagen lt. Auskunft der MA 44 - Bäder ausschließlich der Firma A. Die MA 44 - Bäder teilte weiters mit, selbst über keine genauen Auslastungszahlen im Rahmen der Kontingente und der diesbezüglichen Vermietungsverträge zu verfügen. Deshalb sei ihr auch nicht bekannt, ob bzw. in welchem Ausmaß die vorgesehenen Reservierungen (Kontingente) von Nicht-Badegästen auch tatsächlich in Anspruch genommen wurden.

Auch konnte die MA 44 - Bäder keine Auskunft darüber geben, ob Badegäste in Anbetracht von reservierten Stellplätzen (Kontingente) ausreichende Parkmöglichkeiten hatten bzw. Veränderungsbedarf bei den Kontingenten reservierter Stellplätze (Kontingente) bestünde.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien sollte die MA 44 - Bäder, die aufgrund der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien für das Führen und Verwalten der städtischen Bäder und deren Nebeneinrichtungen zuständig ist, eine Evaluierung des Bedarfs an Parkplätzen für Badegäste vornehmen. Auch wenn das Hauptaugenmerk der MA 44 - Bäder auf der Zurverfügungstellung von Parkplätzen für Badegästen lag, wären bei der Bewirtschaftung von Stellplätzen auch wirtschaftliche Überlegungen (z.B. Einnahmen außerhalb der Badesaison) zu berücksichtigen. Die Abwägung dieser beiden Interessen bzw. die entsprechenden Entscheidungen hätten nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien auf fundierter und belegbarer Basis zu erfolgen, weshalb entsprechende Datengrundlagen im Vorfeld unverzichtbar wären.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl deshalb, die Dokumentation zu verbessern und konkret Daten von der Pächterin einzufordern, die Entscheidungen und Überlegungen zur Schaffung von Kontingenten möglich und nachvollziehbar machen. Darüber hinaus wäre es aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien überlegenswert, Befragungen der Kundinnen bzw. Kunden an den Bäderstandorten durchzuführen.

6.1.3 Zu den vereinbarten Kontingenzahlen an den von der Firma A bewirtschafteten Bäderstandorten konnte die MA 44 - Bäder Folgendes mitteilen:

Beim Schafbergbad waren von den zur Verfügung stehenden 200 Stellplätzen im Prüfungszeitraum rd. 50 Stellplätze für Anrainerinnen bzw. Anrainer reserviert. Weitere Parkflächen im Ausmaß von 20 Stellplätzen stellte die Firma A einer Schneeräumungsfirma zur Verfügung.

Im Betrachtungszeitraum standen beim Höpflerbad außerhalb der Badesaison in den Monaten Oktober bis April die 50 Stellplätze Anrainerinnen bzw. Anrainern als Kontingent zur Verfügung.

Im Floridsdorfer Bad waren für Mitglieder eines in einem angeschlossenen Gebäude ansässigen Fitnessvereins und für Bedienstete und Pächter max. 30 sowie für Anrainer max. 10 Stellplätze von insgesamt 70 Stellplätzen als Kontingent reserviert.

Im Kombibad Hietzing standen bis zu 30 Stellplätze für Nicht-Badegäste sowie max. 15 Stellplätze für Bedienstete und Pächter im Rahmen eines Kontingentes zur Verfügung.

Im Brigittenauer Bad waren im Zuge eines Kontingentes 2 Stellplätze für Pächter reserviert.

Im Döblinger Bad umfasste das Kontingent 10 Stellplätze für Bedienstete und Pächter, 20 Stellplätze für Inhaber von Jahresparkkarten anlässlich deren Bädernutzung und 10 Stellplätze für Saisonbedienstete.

6.1.4 Bei dem von der Firma B verwalteten Parkplatz Hütteldorfer Bad gab es zwar keine Reservierungen von Stellplätzen im Zuge von Kontingenten, es wurden jedoch auch an Dauermieter Stellplätze vergeben. Die übrigen Stellplätze standen den Badegästen zur Nutzung zur Verfügung. Die Anzahl der an Dauermieter vergebenen Stellplätze wird von der Firma B jeweils in den Monatsaufstellungen ausgewiesen, deren

Anzahl belief sich im Prüfungszeitraum auf rd.  $\frac{1}{3}$  der insgesamt 158 Stellplätze. Auf die Überlegung zur Durchführung einer Kundinnen- bzw. Kundenbefragung (s. Punkt 6.1.2) wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

## **6.2 Tarifmodelle**

6.2.1 Die Nutzung jener Stellplätze, die von der Firma A bewirtschaftet wurden, basierten im Betrachtungszeitraum auf unterschiedlichen Tarifen. Im Jahr 2019, dem letzten Jahr des Berichtszeitraumes, betrug der Tarif für 30 Minuten Parken je nach Bäderstandort unterschiedlich zwischen 0,80 EUR bis 1,-- EUR. Die Tageshöchsttarife differierten zwischen 5,-- EUR und 10,-- EUR.

Über diese Tarife hinaus gab es weitere Tarifmodelle an einzelnen Bäderstandorten. So wurde beispielsweise im Strandbad Gänsehäufel ein Halbtagestarif für „Kurzparken“ in der Höhe von 6,-- EUR bzw. ab 16 Uhr ein Tarif in der Höhe von 4,-- EUR angeboten. Im Floridsdorfer Bad stand ein Nacht-Park-Tarif für das Parken in der Zeit von 19.00 Uhr bis 9.00 Uhr in der Höhe von 4,-- EUR zur Option.

Der Tarif für „Dauerparken“ von Anrainern betrug in der Regel monatlich 45,-- EUR (inkl. 20 % USt).

6.2.2 Die Tarife im von der Firma B bewirtschafteten Hütteldorfer Bad beliefen sich auf 2,20 EUR pro Stunde „Kurzparken“ auf den Freiparkplätzen bzw. auf den Garagenstellplätzen, wobei auch ein Höchsttarif von 10,-- EUR pro Tag angeboten wurde. Der Tarif für das „Dauerparken“ lag zwischen 83,-- EUR und 122,-- EUR pro Monat (inkl. 20 % USt).

## **6.3 Beurteilung der Tarifmodelle**

Wie den obigen Ausführungen zu entnehmen ist, waren die Tarife und auch die angebotenen Varianten (Kurzparken, Dauerparken, Parken über Nacht etc.) an den Bäderstandorten der Firma A sehr unterschiedlich. Auf eine diesbezügliche Nachfrage teilte die MA 44 - Bäder mit, dass die Tarifgestaltung mangels einer vertraglichen Vereinbarung einseitig der Pachtnehmerin obliegt und eine Mitsprache der MA 44 - Bäder nicht vorgesehen sei.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm in diesem Zusammenhang Einschau in die Unterlagen der Vertragsverhandlungen im Jahr 1999 und stellte fest, dass seinerzeit die ursprünglichen Tarife im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbesprechung unter Teilnahme aller betroffenen und relevanten Dienststellen des Magistrats der Stadt Wien sowie Vertretern der Firma A festgelegt wurden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 44 - Bäder, die vertragliche Zusicherung der Einbindung in die Tarifgestaltung bzw. zumindest die Vereinbarung einer Mindestpacht (vergleichbar mit jener beim Vertrag Gänsehüfel) für alle verpachteten Parkflächen anzustreben, zumal - aufgrund der vereinbarten Umsatzpacht - davon die Höhe der Einnahmen der MA 44 - Bäder und somit der Stadt Wien abhängig ist.

## **7. Berichtswesen**

### **7.1 Berichtswesen der Firma A**

7.1.1 Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Verträge mit der Firma A - im Gegensatz zu den mit der Firma B jährlich abgeschlossenen Verträgen - inhaltliche Regelungen vor allem im Hinblick auf Umsatzmeldungen und die Zurverfügungstellung unterjähriger Controllingberichte an die Grundeigentümerin vermissen ließen. Die Überlassung von statistischem Material über die zeitliche Frequentierung der Parkplätze (beispielsweise nach Monaten) durch Kundinnen bzw. Kunden wäre ebenfalls zweckmäßig gewesen.

Wie der Stadtrechnungshof Wien beispielsweise unter Punkt 6. ausführte, wären hinsichtlich der Dokumentation detailliertere Ausführungen in den Verträgen von Vorteil für die MA 44 - Bäder bzw. wäre auch ein vertraglich verankertes Mitspracherecht bei der Tarifgestaltung wünschenswert (s. Punkt 6.3). Jedenfalls war nicht außer Acht zu lassen, dass die Pachthöhe, die die Firma A zu entrichten hatte, vom jeweiligen Umsatz abhängig war und somit eine gewissen „Einflussnahme“ der MA 44 - Bäder auf die Tarifgestaltung als Verpächterin auch in den Verträgen verschriftlicht sein sollte.



Auch anlässlich der Vertragsanpassungen im Jahr 2019 erfolgten keine Vertragsadaptierungen in diesem Zusammenhang.

7.1.2 Im Zuge der Prüfungshandlungen teilte die MA 44 - Bäder mit, dass ihr bis auf jährliche Umsatzmeldungen in Form von Umsatz- bzw. Übersichtslisten von der Betreiberin Firma A keine weiteren Dokumentationen, keine Auslastungskennzahlen sowie mangels Bodenmarkierungen lediglich Höchstzahlen von maximal belegbaren Parkplätzen zur Verfügung standen.

Festzustellen war, dass die dem Stadtrechnungshof Wien vorgelegten Umsatz- bzw. Übersichtslisten einige Fragen aufwarfen.

So wiesen die dem Stadtrechnungshof Wien von der MA 44 - Bäder übergebenen Umsatzlisten des Jahres 2019 auch Gutschriften aus. Den Grund für die Auszahlung von 2 konkreten Gutschriften in der Höhe von je 285,-- EUR konnte die MA 44 - Bäder nicht nennen, zumal die Gutschriftenabwicklungen im Hinblick auf deren Administration, Dokumentation und Erstattung von der Betreiberin Firma A erledigt werden.

Seitens der MA 44 - Bäder konnte ebenso nicht beantwortet werden, warum in einem Freibad 3 Saison-Halbjahres-Parkkarten im Februar 2019 - also in einem Zeitraum, in dem das Bad geschlossen ist - verrechnet wurden.

Auch zeigten die dem Stadtrechnungshof Wien für die Jahre 2017 und 2019 von der MA 44 - Bäder übergebenen Übersichtslisten der Betreiberin Firma A Schwächen in der Dokumentation und waren hinsichtlich deren Nachvollziehbarkeit ungeeignet. Insgesamt ermöglichten die spärlich vorhandenen Daten der MA 44 - Bäder kaum Rückschlüsse auf unterjährige Umsatzveränderungen. Dies wäre jedoch auch in Anbetracht der Beurteilung umsatzabhängiger Entgelte zweckmäßig.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, mit der Parkplatzbetreiberin Firma A Gespräche aufzunehmen, um in die Verträge die Verpflichtung für ein entsprechendes Berichtswesen aufzunehmen bzw. zumindest außervertraglich die Vorlage aussagekräftiger Berichte zu vereinbaren.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl weiters, mit der Betreiberin Firma A zu klären, ob aus den Parkautomaten elektronische Protokolle über Bezahlvorgänge verfügbar wären. Bejahendenfalls könnten auch diese zumindest stichprobenweise von der MA 44 - Bäder kontrolliert werden, um sich einen Überblick über die Auslastung der Parkplätze zu verschaffen.

## **7.2 Berichtswesen der Firma B**

Der Vertrag mit der Firma B normierte ausführliche Berichtspflichten gegenüber der MA 44 - Bäder. Die Firma B lieferte vertragsgemäß umfassende Berichte, die der MA 44 - Bäder grundsätzlich einen Einblick in die Auslastung der Tiefgarage und des Freiparkplatzes boten. Hiedurch waren lt. Mitteilung der MA 44 - Bäder auch Rückschlüsse auf die Adäquatheit der Betriebsführungsentgelte möglich.

## **8. Kundinnen- bzw. Kundenservice**

### **8.1 Internetangebot**

Bei Durchsicht der Umsatzlisten der Firma A stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass die Anzahl der in diesen Listen genannten Höchstzahlen an Parkplätzen pro Bäderstandort teilweise nicht mit den diesbezüglichen Angaben auf der Homepage der Firma A im Internet übereinstimmte. Die Homepage der Firma A war auch über die Internetseite der MA 44 - Bäder abrufbar.

So enthielt die Umsatzliste für das Döblinger Bad 100 Stellplätze, wohingegen die Internetseite der Firma A 105 Stellplätze auswies. Die Umsatzliste für das Brigittenauer Bad zeigte 26 Stellplätze, die Internetseite der Firma A nannte für dieses Bad hingegen 30 Stellplätze.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Richtigkeit und Aktualität der Kundinnen- bzw. Kundeninformation bzgl. der Stellplatzanzahl an den einzelnen Bäderstandorten, die auf der Homepage der Firma A ausgewiesen ist, abzuklären.

## **8.2 Online-Buchung**

8.2.1 Im Zuge einer Einschau auf den Webseiten der Parkplatzbetreiberinnen Firma A und Firma B stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass bei manchen von der Firma A betreuten Parkflächen die elektronische Buchung eines Parkplatzes für Dauerparken via Internet mit dem Vermerk „Derzeit nicht buchbar“ für Kundinnen bzw. Kunden nicht möglich war.

So war beispielsweise am Bäderstandort Höpflerbad Dauerparken grundsätzlich möglich, allerdings war auf der Homepage der Firma A für das Bad die Meldung „Derzeit nicht buchbar“ ausgewiesen, obwohl für dieses Bad ein Kontingent von 50 Stellplätzen für die Monate Oktober bis April für Anrainer vorgesehen war. Die an diesem Bäderstandort erzielten Umsätze aus Dauerparken betrugen jedoch im Jahr 2019 lediglich 2.250,-- EUR (s. Punkt 9.2.2 Tabelle 3).

Beim Kombibad Hietzing war lt. Angabe der MA 44 - Bäder ein Kontingent von 30 Stellplätzen reserviert. Die diesbezügliche Nachschau auf der Homepage der Betreiberfirma ergab, dass trotz dieser Reservierung der Eintrag „Buchung derzeit nicht verfügbar“ für Kundinnen bzw. Kunden angezeigt wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 44 - Bäder, in diesbezügliche Gespräche mit der Betreiberin zur Verbesserung des Kundinnen- bzw. Kundenservices (z.B. Angebot der elektronischen Buchung oder zumindest Vormerkung bzw. auch zur Aktualisierung des Parkplatzangebotes) einzutreten.

Positiv zu vermerken war, dass die parkplatzbetreibende Firma B beim Hallenbad Hütteldorf ein Online-Anmeldeformular für Interessenten eines Parkplatzes für Dauerparken bereitstellte.

8.2.2 Im Sinn eines Kundinnen- bzw. Kundenservices ist auch die vom Stadtrechnungshof Wien (s. Punkt 6.1.2) angeregte Überlegung im Zusammenhang mit der Ausnutzung der Kontingente zu sehen, wonach eine Kundinnen- bzw. Kundenbefragung Aufschluss darüber geben kann, ob Badegäste trotz Kontingentierungen Stellplätze in ausreichender Anzahl im Tagesbetrieb vorfinden.

## **9. Umsätze aus der Bewirtschaftung von Parkplätzen**

### **9.1 Allgemeines**

Bei der Betrachtung der Umsatzzahlen wurde grundsätzlich zwischen Umsätzen aus Kurzparken (Tagesbetrieb) und Umsätzen aus Dauerparken (längerfristige, entgeltliche Vermietung) unterschieden. In den nachfolgenden Umsatzentwicklungen sind sämtliche Umsätze, die sich im Zusammenhang mit dem Betrieb der Parkplätze ergaben, berücksichtigt.

Für die Bezahlung der Parkkosten auf Parkplätzen der Firma A standen die Bezahlung mit Bargeld, Kartenzahlung und Bezahlung über eine firmeneigene App zur Verfügung, bei der Firma B hingegen wurde ausschließlich Kartenzahlung angeboten.

Dauerparkplätze waren von den Kundinnen bzw. Kunden direkt bei den parkplatzbetreibenden Firmen A und B zu beantragen und jährlich zu bezahlen.

### **9.2 Umsätze in den Jahren 2017 bis 2019**

Einleitend wird angemerkt, dass die in den folgenden Tabellen angeführten Umsätze von den Firmen A und B an die MA 44 - Bäder gemeldet wurden. Diese Umsatzzahlen bildeten sodann die Basen für die jeweilige Berechnung der Einnahmen der MA 44 - Bäder. Bezüglich der Firma A s. dazu die Ausführungen unter Punkt 3.4, hinsichtlich der Firma B s. Punkt 4.2.

Weitergehende Analysen im Zusammenhang mit den Umsatzzahlen konnten seitens des Stadtrechnungshofes Wien nicht vorgenommen werden, da keine konkreten Zahlen, die weitere Rückschlüsse zugelassen hätten, vorlagen. Jedenfalls waren die gemeldeten Umsatzzahlen von der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen geprüft und kein Korrekturbedarf festgestellt worden.

9.2.1 Im Prüfungszeitraum 2017 bis 2019 wurden folgende Umsätze aus Kurzparken gemeldet:

Tabelle 2: Kurzpark-Umsätze in den Jahren 2017 bis 2019 (netto)

Standort	2017	2018	2019	Entwicklung 2019 auf Basis 2017 (100 %)
Gänsehäufel	176.460,43	191.995,25	184.808,12	4,7
Hietzinger Bad	33.122,19	39.811,51	47.091,42	42,2
Höpflerbad	7.490,65	8.382,91	8.808,88	17,6
Schafbergbad	14.027,01	16.915,75	16.351,92	16,6
Brigittenuauer Bad	17.621,87	20.786,08	22.476,92	27,6
Großfeldsiedlung	872,58	1.261,60	194,74	-77,7
Floridsdorfer Bad	34.886,59	34.188,54	39.224,73	12,4
Döblinger Bad	-	-	24.337,31	kein Wert, da 2017 kein Umsatz
Hütteldorfer Bad	102.491,00	100.961,00	96.557,00	-5,8
Summe	386.972,32	414.302,64	439.851,04	13,7

Quelle: MA 44 - Bäder

9.2.2 Die Umsätze aus Dauerparken der Jahre 2017 bis 2019 zeigten folgendes Bild:

Tabelle 3: Dauerpark-Umsätze in den Jahren 2017 bis 2019 (netto)

Standort	2017	2018	2019	Entwicklung 2019 auf Basis 2017 (100 %)
Gänsehäufel	30,00	0,00	45,39	51,3
Hietzinger Bad	337,50	600,00	337,50	0,0
Höpflerbad *)	2.325,00	2.925,00	2.250,00	-3,2
Schafbergbad	15.337,50	14.947,50	13.180,00	-14,1
Brigittenuauer Bad	-	-	-	-
Großfeldsiedlung	-	-	-	-
Floridsdorfer Bad	4.425,00	6.975,00	4.716,00	6,6
Döblinger Bad	-	-	-	-
Hütteldorfer Bad	51.398,00	51.898,00	50.754,00	-1,3
Summe	73.853,00	77.345,50	71.282,89	-3,5

\*) Seitens des Stadtrechnungshofes Wien wird zur Verdeutlichung, weshalb konkrete Schlüsse und Aussagen zu den Umsatzzahlen nicht getroffen werden konnten, angemerkt, dass beispielsweise im Höpflerbad ein Kontingent von 50 Stellplätzen in den Monaten Oktober bis April für Anrainer vorgesehen war. Dies würde bei einem Dauerpark-Umsatz in Höhe von 2.250,-- EUR bedeuten, dass bei Annahme einer Volllauslastung des Kontingentes pro Stellplatz und Monat eine Parkgebühr von 6,43 EUR eingenommen worden wäre. Dieser Umstand ließ freilich den Schluss zu, dass das Kontingent nicht voll ausgenutzt wurde, mangels Unterlagen konnte dies allerdings nicht verifiziert werden.

Quelle: MA 44 - Bäder

9.2.3 Folgende Gesamtumsätze aus Kurz- und Dauerparken wurden für die Jahre 2017 bis 2019 gemeldet:

Tabelle 4: Gesamt-Umsätze in den Jahren 2017 bis 2019 (netto)

Standort	2017	2018	2019	Entwicklung 2019 auf Basis 2017 (100 %)
Gänsehäufel	176.490,43	191.995,25	184.853,31	4,7
Hietzinger Bad	33.459,69	40.411,51	47.428,92	41,7
Höpflerbad	9.815,65	11.307,91	11.058,88	12,7
Schafbergbad	29.364,51	31.863,25	29.531,92	0,6
Brigittenufer Bad	17.621,87	20.786,08	22.476,92	27,6
Großfeldsiedlung	872,58	1.261,60	194,74	-77,7
Floridsdorfer Bad	39.311,59	41.163,54	43.940,73	11,8
Döblinger Bad	-	-	24.337,31	-
Hütteldorfer Bad	153.889	152.859	147.311	-4,3
Summe	460.852,32	491.648,14	511.133,73	10,9

Quelle: MA 44 - Bäder

### 9.3 Feststellungen zu einzelnen Bäderstandorten

9.3.1 Wie bereits erwähnt, waren die Parkplätze der Bäder Simmering, Theresienbad, Ottakring und Krapfenwaldlbad zwar vom Vertrag mit der Firma A erfasst, wurden aber von der Firma A nie wirtschaftlich betrieben. Die Grundsteuer wurde für die unbewirtschafteten, von der MA 44 - Bäder verwalteten Flächen nicht fällig und war somit auch nicht zu entrichten.

Beim Theresienbad war eine Parkfläche im Ausmaß von 750 m<sup>2</sup> (ca. 25 Stellplätze) Gegenstand des Erstvertrages mit der Firma A im Jahr 1999. Von einer Bewirtschaftung wurde lt. Mitteilung der MA 44 - Bäder seitens der Firma A infolge geringer Rentabilität abgesehen. Die MA 44 - Bäder vermietete an diesem Bäderstandort selbst insgesamt 11 Parkplätze an 8 Anrainer, 1 Unternehmerin und 2 Pächter. Die Wirtschaftsflächen, auf denen sich diese Parkplätze befanden, waren jedoch nie Gegenstand des Vertrages mit der Firma A.

Zum Ottakringer Bad wurde dem Stadtrechnungshof Wien ein Schreiben der MA 65 - Rechtliche Verkehrsangelegenheiten aus dem Jahr 2013 vorgelegt, wonach die Parkfläche als Fläche mit öffentlichem Verkehr anzusehen sei und den Beschränkungen der flächendeckenden Kurzparkzone unterliege.

Sowohl die Parkflächen des Theresienbades als auch des Ottakringer Bades waren im Ursprungsvertrag für eine Bewirtschaftung vorgesehen, die nie erfolgte. Laut Auskunft der MA 44 - Bäder wird sie bei den nächsten Vertragsverhandlungen eine Streichung dieser aus der Vereinbarung thematisieren.

Hinsichtlich der Parkflächen beim Simmeringer Bad ergeben sich aus Sicht der MA 44 - Bäder nun mit der Einführung der Parkraumbewirtschaftung neuerlich Überlegungen, diese Fläche (mit Platz für ca. 93 Stellplätze) auch tatsächlich zu bewirtschaften.

Beim Freibad Krapfenwaldlbad bestanden unmittelbar vor dem Bad unentgeltliche Parkplätze im Ausmaß von insgesamt rd. 1.800 m<sup>2</sup> (ca. 65 Stellplätze), die vertraglich umfasst, aber aktuell nicht bewirtschaftet wurden. Im Zuge einer Begehung der Parkflächen dieses Bades stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass eine Parkfläche direkt gegenüber dem Krapfenwaldlbad (grundverwaltende Dienststelle: MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau) von der im 19. Wiener Gemeindebezirk geltenden Parkraumbewirtschaftung ausgenommen und somit auf dieser Parkfläche ein unentgeltliches Parken möglich war. Die MA 44 - Bäder teilte auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes Wien mit, dass dies der Grund sei, weshalb auch sie für die Nutzung ihrer Parkfläche bei dem Bad keine Parkentgelte einhob.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, Schritte dahingehend zu setzen, um die entgeltliche Nutzung der Parkflächen beim und rund um das Freibad Krapfenwaldlbad gemeinsam mit den zuständigen Stellen im Magistrat der Stadt Wien und der Parkplatzbetreiberin zu prüfen.

Mangels entsprechender Datengrundlagen bzgl. einer Inanspruchnahme von kostenpflichtigen Parkplätzen durch Badegäste kann seitens des Stadtrechnungshofes Wien keine seriöse Aussage darüber getroffen werden, inwieweit die fehlende Bewirtschaftung zu finanziellen Nachteilen für die Stadt Wien geführt hat.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien wäre es jedenfalls zweckmäßig gewesen, im Zuge von Vertragsverhandlungen jeweils die aktuelle Parkplatzsituation bei den betroffenen Bädern zu evaluieren und allfällig erforderliche Vertragsanpassungen vorzunehmen (s. auch die Empfehlung Nr. 1 und Nr. 9 unter Punkt 12.)

9.3.2 Infolge zu geringer Jahresumsätze aus der Bewirtschaftung der Parkplätze des Kombibades Donaustadt (Jahresumsatz 2003: 180,41 EUR) wurde die Bewirtschaftung dieser bereits per 26. September 2003 durch die Firma A eingestellt.

Der Mangel an rentablen Umsatzzahlen (Jahresumsatz 2018: 1.261,60 EUR bzw. Umsatz 2019: 194,74 EUR) führte auch zum Einstellen der Bewirtschaftung des Parkplatzes beim Kombibad Großfeldsiedlung per 30. Juni 2019 durch die Firma A.

9.3.3 Mit 1. Juli 2019 wurde mit der Bewirtschaftung des Parkplatzes beim Kombibad Döbling begonnen. Der gemeldete Umsatz betrug noch im gleichen Jahr 24.337,31 EUR.

## **10. Einbindung der Bezirke und Parkraumbewirtschaftung**

### **10.1 Dokumentation**

Die Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien sah vor, dass ein betroffener Bezirksvorsteher in „wichtigen Angelegenheiten“ seines Bezirkes rechtzeitig in Kenntnis zu setzen ist. Im Bericht „Magistratsabteilung 44, Übereinkommen über die Bewirtschaftung von Parkplätzen, KA III - 44-1/02“ des damaligen Kontrollamtes der Stadt Wien wurde bemängelt, dass erst im Februar 2000 eine schriftliche Information über die Parkplatzbewirtschaftung bei städtischen Bädern an die betroffenen Bezirksvorsteher erfolgte. Die MA 44 - Bäder führte seinerzeit dazu aus, dass ihr erst zu diesem



Zeitpunkt klar gewesen wäre, dass der Vertrag als „wichtige Angelegenheit“ des Bezirkes zu werten und eine schriftliche Information an die betroffenen Bezirksvorsteher erforderlich wäre.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte anlässlich der aktuellen Prüfung fest, dass die Einbindung der Bezirke nicht dokumentiert war. Die MA 44 - Bäder teilte dem Stadtrechnungshof Wien auf Nachfrage mit, dass einzelne Bezirke bis dato mündlich von Maßnahmen betreffend die Parkflächen bei den jeweiligen Wiener Bädern verständigt wurden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 44 - Bäder, auch die Bezirksorgane nachvollziehbar über relevante Maßnahmen zu informieren.

## **10.2 Evaluierung**

Wie im Kapitel 6.1.2 bereits angeführt, wurden von der Betreiberin Firma A Stellplätze auf Flächen der MA 44 - Bäder reserviert (Kontingente), welche laut Mitteilung der MA 44 - Bäder u.a. dazu dienten, regionale Parkplatzengpässe für Anrainerinnen bzw. Anrainer auszugleichen. Teilweise handelte es sich dabei um Bäderstandorte in Bezirken, in denen es im Betrachtungszeitraum eine teilweise oder flächendeckende Parkraumbewirtschaftung gab.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte dazu fest, dass es keine zahlenbasierten Analysen über allfällige Veränderungen der Stellplatznutzungen durch Badegäste infolge der in den Jahren 2017 bis 2019 regional geltenden Parkraumbewirtschaftung in den jeweiligen Bezirken gab. Da aber außerhalb des gegenständlichen Prüfungszeitraumes, nämlich mit 1. März 2022, die flächendeckende Parkraumbewirtschaftung im ganzen Wiener Stadtgebiet eingeführt wird, wäre spätestens dann eine Analyse aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien von Interesse.

Im Hinblick auf die Einführung einer flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung empfahl der Stadtrechnungshof Wien der MA 44 - Bäder, mit den relevanten bzw. an

der Umsetzung der Parkraumbewirtschaftung beteiligten Stellen Kontakt aufzunehmen, um die Nutzung der Parkplätze bei Wiener Bädern bzw. den Einfluss der Parkraumbewirtschaftung auf die Nutzung zu evaluieren.

## **11. Abrechnungen der Parkplatzbetreiberinnen Firma A und Firma B**

### **11.1 Abrechnung der Firma A**

11.1.1 Die Verträge zwischen der MA 44 - Bäder und der Firma A räumten der Grundeigentümerin das Recht ein, pauschalierte Mahnspesen in der Höhe der für die öffentlichen städtischen Abgaben festgesetzten Mahngebühren sowie Verzugszinsen in der Höhe von 5 % p.a. vorzuschreiben. Die Betreiberin war zur unverzüglichen Zahlung dieser Beträge verpflichtet.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Abrechnungen der Firma A im Betrachtungszeitraum jedes Jahr mit Verspätung (2017: 6 Wochen; 2018: 16 Wochen und 2019: 10 Wochen) übermittelt worden waren, weshalb auch die Vorschreibung durch die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen erst nach deren Eintreffen erfolgen konnte. In der Folge kam es zu verspäteten Gutschriften der vereinbarten Entgelte bei der MA 44 - Bäder.

Die Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien ergab weiters, dass pauschalierte Mahnspesen oder Verzugszinsen im Betrachtungszeitraum nicht eingefordert wurden.

In einem engen zeitlichen Konnex zur Nachfrage des Stadtrechnungshofes Wien betreffend die Verrechnung der Verzugs- und Mahnspesen erging seitens der MA 44 - Bäder am 23. Oktober 2020 ein Schreiben an die Firma A, in welchem dieser Verzugszinsen nach Tagen beginnend ab dem Jahr 2016 (Anmerkung: das Jahr 2016 war nicht Gegenstand des Prüfungszeitraumes) in der Gesamthöhe von 3.697,79 EUR mit Zahlungsfrist 19. November 2020 in Rechnung gestellt wurden.

Dem Stadtrechnungshof Wien wurde ein Bankbeleg über die diesbezügliche Überweisung vom 4. Dezember 2020 vorgelegt.

Dem Stadtrechnungshof Wien erschloss sich dabei nicht, warum vertraglich vereinbarte Mahnspesen sowie Verzugszinsen in der Vergangenheit nicht zeitnahe (also im jeweiligen Jahr der Abrechnungsfrist) vorgeschrieben wurden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, der fristgerechten Abrechnung seitens der Firma A künftig mehr Augenmerk zu schenken und pauschalierte Mahnspesen und Verzugszinsen zeitnahe im Sinn der gültigen Verträge einzufordern.

Angemerkt wird zu der Thematik, dass die Abrechnungsprobleme bzw. die Problematik der mangelhaften Abrechnungsunterlagen offenbar schon lange bekannt war (s. Bericht „Magistratsabteilung 44, Übereinkommen über die Bewirtschaftung von Parkplätzen, KA III - 44-1/02“ des damaligen Kontrollamtes der Stadt Wien). Umso weniger war für den Stadtrechnungshof nachvollziehbar, weshalb zwischenzeitlich keine Verbesserung erzielt werden konnte, insbesondere anlässlich der Anpassung der Verträge mit der Firma A im Jahr 2019.

11.1.2 Wie bereits erwähnt, sah der Vertrag mit der Firma A vor, dass für die Ermittlung des Umsatzentgeltes die Grundsteuer in Abzug zu bringen ist. Sie ist gemäß Punkt 5 des Vertrages aus dem Jahr 1999 der Grundeigentümerin von der Betreiberin gesondert zu vergüten.

Die Erhebung bei der MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen ergab, dass die MA 44 - Bäder die zu entrichtende Grundsteuer zeitgerecht an die MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen abführte. Die entsprechenden Vorschreibungen an die Firma A erfolgten für die Jahre 2016 bis 2018 durch die MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen erst im Jahr 2018, zumal die MA 44 - Bäder erst zu diesem Zeitpunkt die MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen mit der Vorschreibung beauftragte.

Gemäß dieser Vorschreibung erfolgte die Einzahlung der Grundsteuer für diese 3 Jahre durch die Firma A ebenfalls erst im Jahr 2018, wodurch auch nur ein Kontoaus-

zugsbeleg mit Valuta 23. März 2018 über die Gesamtsumme dieser Jahre dem Stadtrechnungshof Wien in der Höhe von 22.285,80 EUR übermittelt werden konnte. Für das Jahr 2019 erfolgte die Vorschreibung im Februar 2019. Die Einzahlungen erfolgten jeweils innerhalb der vorgegebenen Frist.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Grundstückseigentümerin, dafür Sorge zu tragen, dass die Vorschreibungen in Hinkunft möglichst zeitnah erfolgen.

## **11.2 Abrechnung der Firma B**

Laut Mitteilung der MA 44 - Bäder übermittelte die Firma B monatlich eine detaillierte Auswertung der erzielten Umsätze. Von diesen Umsätzen wurden gemäß dem Betriebsführungsvertrag diverse Kosten, wie Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen, Energiebezüge, Bankspesen, Telefon etc. in Abzug gebracht. Der daraus resultierende Betriebsüberschuss wurde von der Firma B an die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen monatlich zeitgerecht überwiesen. Das vertraglich zu leistende Betriebsführungsentgelt wurde von der MA 44 - Bäder ebenfalls monatlich an die Firma B angewiesen.

## **11.3 Prüfungshandlungen der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen betreffend die Abrechnungen der Firma A**

11.3.1 Schon in seinem Prüfungsbericht „Magistratsabteilung 44, Übereinkommen über die Bewirtschaftung von Parkplätzen, KA III - 44-1/02“, hatte das damalige Kontrollamt bemängelt, dass die Abrechnungen der Firma A für die Jahre 1999 bis 2001 an die MA 44 - Bäder nicht mit prüfungsfähigen Unterlagen versehen waren. Eine nachvollziehbare Aufstellung der Daten etwa über Anzahl und Art der Vermietungen (Kurzparker, Tages- oder Mehrtagesparker) hatte nicht vorgelegen und hatte die MA 44 - Bäder von der Firma A auch nicht eingefordert. Es war daher seinerzeit empfohlen worden, von dem vertraglich festgelegten Recht Gebrauch zu machen und die Abrechnungen der Firma A einer Prüfung zu unterziehen.

Im Zuge der nunmehrigen Prüfung wurden dem Stadtrechnungshof Wien die Prüfungsprotokolle der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen der Jahre 2012 bis 2014,

welche nicht dem Betrachtungszeitraum des gegenständlichen Berichtes zuzurechnen sind, übermittelt. Diese ergaben aus Sicht der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen keinen Anlass zu Beanstandungen. Den Prüfungshandlungen lagen Einsichtnahmen der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen in die Verträge, die Jahresbuchhaltungen und die jährlichen Umsatzaufstellungen zugrunde.

Aktuelle Prüfungen der Abrechnungen durch die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen lagen zunächst nicht vor, da diesbezügliche Beauftragungen durch die MA 44 - Bäder an die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen fehlten.

Erst im Zuge der Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien veranlasste die MA 44 - Bäder die Überprüfung der Abrechnungen.

Bei der Einschau in die Verträge stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass der Zeitraum für die Beauftragung einer Überprüfung und die Zeitspanne zwischen den Überprüfungen vertraglich nicht normiert ist. Vielmehr steht es der MA 44 - Bäder jederzeit frei, eine Überprüfung der umsatzabhängigen Entgelte zu veranlassen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, routinemäßige Prüfungen zeitnahe und fortlaufend durch die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen zu beauftragen um eine allfällig eintretende Verjährung möglicher Nachforderungen zu vermeiden.

Laut Auskunft der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen nahm diese noch im Zuge der Prüfungshandlungen des Stadtrechnungshofes Wien die Überprüfungen wahr und ergaben sich dabei keine Beanstandungen.

11.3.2 Gemäß Punkt 4 der Verträge sind die Kosten für eine eventuelle Überprüfung der Aufzeichnungen von der Betreiberin zu übernehmen.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte anlässlich von Recherchen in den Belegen der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen fest, dass seitens der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen für die Pachtzinsprüfungen der Jahre 2014 und 2015 der

MA 44 - Bäder jeweils 150,-- EUR in Rechnung gestellt und von dieser auch bezahlt wurden. Eine Weiterverrechnung im Weg der Buchhaltung an die Vertragspartnerin Firma A im Sinne des Punktes 4 der Vereinbarung erfolgte mangels Anordnung der MA 44 - Bäder nicht.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Kosten für die Überprüfungen durch die MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen vertragskonform der Vertragspartnerin A vorzuschreiben.

#### **11.4 Prüfungshandlungen der MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen betreffend die Abrechnungen der Firma B**

Der zwischen der MA 44 - Bäder und der Firma B abgeschlossene Betriebsführungsvertrag räumt Organen der Stadt Wien die Berechtigung ein, jederzeit in die Unterlagen der Firma B Einsicht zu nehmen bzw. sind Unterlagen, wie z.B. Aufzeichnungen, Belege etc. zugänglich zu machen.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass eine Überprüfung der Unterlagen der Firma B sowohl lt. Mitteilung der MA 44 - Bäder als auch nach Angaben der MA 6 - Rechnungs- und Abgabenwesen noch nicht durchgeführt wurde. Allfällige Ergebnisse einer solchen Prüfung könnten zu einer Einflussnahme auf die Struktur der Bewirtschaftung bzw. zu Anpassungen im Vertrag führen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, auch die von der Firma B übermittelten Umsatzzahlen anhand der einsehbaren Unterlagen einer Überprüfung unterziehen zu lassen.

### **12. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Die MA 44 - Bäder ließ nach Ablauf des vertraglich vereinbarten Kündigungsverzichtes im Jahr 2014 5 Jahre verstreichen, bevor sie neuerliche Verhandlungen mit der Vertragspartnerin Firma A aufnahm. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, in Hin-

kunft nach Ablauf der Frist des Kündigungsverzichts zeitnah Überlegungen anzustellen, ob Verhandlungen im Hinblick auf umfassendere Leistungspositionen im Vertrag oder ein Wechsel der Vertragspartnerin Firma A zweckmäßiger wäre (s. Punkte 3.5.1 und 9.3.1).

Stellungnahme der MA 44 - Bäder:

Verhandlungen über umfassendere Leistungspositionen werden zukünftig nach Ablauf des Kündigungsverzichtes zeitnahe durchgeführt werden.

Empfehlung Nr. 2:

Da die MA 44 - Bäder als Verpächterin über keine Dokumentation der standortbezogenen Entscheidungsgrundlagen für das Ausmaß der Bildung von Kontingenten an Stellplätze für Nicht-Badegäste verfügte bzw. ihr die Auslastung oder tatsächliche Inanspruchnahme der Stellplatz-Kontingente unbekannt war, empfahl der Stadtrechnungshof Wien, die Dokumentation zu verbessern und konkrete Daten von der Pächterin Firma A einzufordern. Darüber hinaus regte der Stadtrechnungshof Wien an, Überlegungen im Hinblick auf die Durchführung einer Kundinnen- bzw. Kundenbefragung anzustellen (s. Punkte 6.1.2, 6.1.4 und 8.2.2).

Stellungnahme der MA 44 - Bäder:

Die Pächterin Firma A wird ersucht, konkrete Daten zur Verbesserung der Dokumentation zu übermitteln. Überlegungen im Hinblick auf die Durchführung einer Kundinnen- bzw. Kundenbefragung werden angestellt.

Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der MA 44 - Bäder, die vertragliche Zusicherung der Einbindung in die Tarifgestaltung bzw. zumindest die Vereinbarung einer Mindestpacht (vergleichbar mit jener beim Vertrag Gänsehüfel) für alle verpachteten

Parkflächen der Firma A anzustreben, zumal - aufgrund der vereinbarten Umsatzpacht - davon die Höhe der Einnahmen der MA 44 - Bäder und somit der Stadt Wien abhängig ist (s. Punkt 6.3).

Stellungnahme der MA 44 - Bäder:

Vertragsverhandlungen bzgl. der vertraglichen Zusicherung für die Einbindung in die Tarifgestaltung bzw. die Vereinbarung einer Mindestpacht für alle verpachteten Parkflächen werden angestrebt.

Empfehlung Nr. 4:

Das fehlende monatliche Berichtswesen durch die Parkplatzbetreiberin Firma A bzw. die teilweise wenig aussagekräftigen Unterlagen ließen kaum Rückschlüsse auf unterjährige Umsatzveränderungen zu. Da aber seitens der Pächterin ein umsatzabhängiges Entgelt an die MA 44 - Bäder zu leisten war, wäre ein aussagekräftiges Berichtswesen erforderlich. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, mit der Parkplatzbetreiberin Firma A Gespräche aufzunehmen, um dieses Berichtswesen für die Grundstückseigentümerin MA 44 - Bäder zu verbessern (s. Punkt 7.1.2).

Stellungnahme der MA 44 - Bäder:

Es werden mit der Parkplatzbetreiberin Firma A Gespräche aufgenommen, um das Berichtswesen zu verbessern.

Empfehlung Nr. 5:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, mit der Betreiberin Firma A zu klären, ob aus den Parkautomaten elektronische Protokolle über Bezahlvorgänge verfügbar wären. Bejahendenfalls könnten auch diese zumindest stichprobenweise von der MA 44 - Bäder kontrolliert werden, um sich einen Überblick über die Auslastung der Parkplätze zu verschaffen (s. Punkt 7.1.2).



Stellungnahme der MA 44 - Bäder:

Mit der Betreiberin Firma A wird geklärt, ob aus den Parkautomaten elektronische Protokolle über Ein- und Ausfahrten verfügbar wären.

## Empfehlung Nr. 6:

Die Internetseite der Firma A enthielt z.T. nicht nachvollziehbare Angaben über die Anzahl der vorhandenen Parkplätze bei den Bäderstandorten. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, mit der Firma A die diesbezüglichen Inhalte der Internetseite der Firma A abzuklären, um den Kundinnen bzw. Kunden richtige und aktuelle Informationen zu bieten. Darüber hinaus empfahl der Stadtrechnungshof Wien der MA 44 - Bäder, in Gespräche mit der Betreiberin Firma A zur Verbesserung des Kundinnen- bzw. Kundenservices (z.B. Angebot der elektronischen Buchung oder zumindest Vormerkung bzw. auch zur Aktualisierung des Parkplatzangebotes) einzutreten (s. Punkte 8.1 und 8.2.1).

Stellungnahme der MA 44 - Bäder:

Mit der Betreiberin Firma A werden die Inhalte der Internetseite abgeklärt, um den Kundinnen bzw. Kunden richtige und aktuelle Informationen zu bieten. Es wird in Gespräche mit der Betreiberin Firma A zur Verbesserung des Kundinnen- bzw. Kundenservices eingetreten.

## Empfehlung Nr. 7:

Eine Parkfläche direkt gegenüber dem Krapfenwaldllbad (Grundeigentümerin MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau) war von der Parkraumbewirtschaftung ausgenommen und stand somit unentgeltlich zur Verfügung, weshalb auch auf die Einhebung von Parkgebühren für die Flächen der MA 44 - Bäder verzichtet wurde. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, Schritte dahingehend zu setzen, um die entgeltliche Nutzung der Parkflächen beim und rund um das Freibad Krapfenwaldllbad gemeinsam mit den zuständigen Stellen im Magistrat der Stadt Wien und der Parkplatzbetreiberin Firma A zu prüfen (s. Punkt 9.3.1).

Stellungnahme der MA 44 - Bäder:

Es werden Schritte dahingehend gesetzt, um die entgeltliche Nutzung der Parkflächen beim und rund um das Freibad Krapfenwaldlbad gemeinsam mit den zuständigen Stellen im Magistrat der Stadt Wien und der Parkplatzbetreiberin Firma A zu prüfen.

## Empfehlung Nr. 8:

Da seitens der MA 44 - Bäder die Informationen mit den Bezirken in der Regel nur mündlich ausgetauscht wurden, empfahl der Stadtrechnungshof Wien der MA 44 - Bäder, die Bezirksorgane nachvollziehbar über relevante Maßnahmen zu informieren (s. Punkt 10.1).

Stellungnahme der MA 44 - Bäder:

Persönliche Gespräche mit den betroffenen Bezirksvorstehern haben sich in der Vergangenheit grundsätzlich gut bewährt. Jedoch wird die Nachvollziehbarkeit der Informationen an die Bezirksorgane über relevante Maßnahmen künftig verbessert. Die Bezirksvorsteherung für den 19. Bezirk wurde im Jahr 2019 zusätzlich schriftlich über die Bewirtschaftung des Parkplatzes vor dem Döblinger Bad informiert.

## Empfehlung Nr. 9:

Im Hinblick auf die Einführung einer flächendeckenden Parkraumbewirtschaftung empfahl der Stadtrechnungshof Wien der MA 44 - Bäder, mit den relevanten bzw. an der Umsetzung der Parkraumbewirtschaftung beteiligten Stellen Kontakt aufzunehmen, um die Nutzung der Parkplätze bei Wiener Bädern bzw. den Einfluss der Parkraumbewirtschaftung auf die Nutzung zu evaluieren (s. Punkte 9.3.1 und 10.2).

Stellungnahme der MA 44 - Bäder:

Künftig wird mit den relevanten bzw. an der Umsetzung der Parkraumbewirtschaftung beteiligten Stellen Kontakt aufgenommen,

um die Nutzung der Parkplätze bei Wiener Bädern bzw. den Einfluss der Parkraumbewirtschaftung auf die Nutzung zu evaluieren.

Empfehlung Nr. 10:

Aufgrund teilweise verspätet gelegter Abrechnungen einer Vertragspartnerin kam es zu Verzögerungen bei den Vorschreibungen der Umsatzentgelte und in der Folge zu späteren Gutschriften selbiger zugunsten der Stadt Wien. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl deshalb, fristgerechten Abrechnungen künftig mehr Augenmerk zu schenken und pauschalierte Mahnspesen und Verzugszinsen zeitnahe im Sinn der gültigen Verträge einzufordern (s. Punkt 11.1.1).

Stellungnahme der MA 44 - Bäder:

Die Abrechnungen der pauschalierten Mahnspesen und der Verzugszinsen werden zukünftig zeitnahe im Sinn der gültigen Verträge eingefordert werden.

Empfehlung Nr. 11:

Die Grundsteuer für die verpachteten Grundflächen ist von der Pächterin Firma A zu tragen. Die MA 44 - Bäder veranlasste die Vorschreibung an die Pächterin für die von ihr im Voraus entrichtete Grundsteuer zum Teil erst wesentlich später. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Grundstückseigentümerin MA 44 - Bäder, dafür Sorge zu tragen, dass die Vorschreibungen an die Betreiberin Firma A in Hinkunft rechtzeitig erfolgen (s. Punkt 11.1.2).

Stellungnahme der MA 44 - Bäder:

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wurde bereits umgesetzt. Die Vorschreibungen an die Betreiberin Firma A erfolgen nun rechtzeitig.

**Empfehlung Nr. 12:**

Gemäß den vertraglichen Vereinbarungen steht es der MA 44 - Bäder frei, betreffend die umsatzabhängigen Entgelte Überprüfungen der Unterlagen der Firma A durch MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen zu veranlassen. Da die zu Prüfungsbeginn durch den Stadtrechnungshof Wien zuletzt abgeschlossene Überprüfung der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen aus dem Jahre 2014 datierte, empfahl der Stadtrechnungshof Wien, routinemäßige Prüfungen zeitnahe und fortlaufend durch die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen zu beauftragen, um eine allfällig eintretende Verjährung möglicher Nachforderungen zu vermeiden (s. Punkt 11.3.1).

**Stellungnahme der MA 44 - Bäder:**

Künftig werden routinemäßig Prüfungen zeitnahe und fortlaufend durch die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen beauftragt, um eine allfällig eintretende Verjährung möglicher Nachforderungen zu vermeiden.

**Empfehlung Nr. 13:**

Die Vertragsbestimmungen sehen vor, dass die Kosten für die Überprüfungen durch die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen von der Vertragsnehmerin Firma A zu übernehmen sind. In diesem Sinn empfahl der Stadtrechnungshof Wien der MA 44 - Bäder, diese Kosten entsprechend einzufordern (s. Punkt 11.3.2).

**Stellungnahme der MA 44 - Bäder:**

Die Kosten für die Überprüfung der MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen werden von der Vertragsnehmerin zukünftig entsprechend eingefordert.

**Empfehlung Nr. 14:**

Obwohl auch der Betriebsführungsvertrag mit der Firma B eine Überprüfung durch die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen ermöglicht, wurde eine solche seitens der MA 44 - Bäder noch nie beauftragt, weshalb der Stadtrechnungshof Wien empfahl,

auch die von der Firma B übermittelten Umsatzzahlen einer Überprüfung unterziehen zu lassen (s. Punkt 11.4).

Stellungnahme der MA 44 - Bäder:

Künftig werden auch die von der Firma B übermittelten Umsatzzahlen einer Prüfung durch die MA 6 - Rechnungs- und Abgabewesen unterzogen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im April 2022