



**KONTROLLAMT DER STADT WIEN**  
**Rathausstraße 9**  
**A-1082 Wien**

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810  
e-mail: [post@mka.magwien.gv.at](mailto:post@mka.magwien.gv.at)  
[www.kontrollamt.wien.at](http://www.kontrollamt.wien.at)  
DVR: 0000191

KA - K-8/06

Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH, Prüfung  
der Vergabe sowie der Vertragserfüllung des Vertrages  
zwischen dem Magistrat der Stadt Wien und der Firma  
"Imagininvest" zur Entwicklung des Wiener Wurstelpraters  
Beschluss des Kontrollausschusses vom 3. Mai 2006,

A.Z. 94/06

## KURZFASSUNG

*Eine bei der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH (StWMP) durchgeführte Prüfung der Vergabe sowie der Vertragserfüllung des Vertrages zwischen dem Magistrat der Stadt Wien und der Firma Imaginvest S.A.R.L., Paris (Firma Imaginvest), zur Entwicklung des Wiener Würstelpraters führte zu Feststellungen bzw. Empfehlungen hinsichtlich der Durchführung des Ideenfindungsprozesses, der Beauftragung von externen Leistungen sowie der Umsetzung konkreter Teilprojekte.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines .....	5
1.1 Geschichte des Wiener Praters .....	5
1.2 Verwaltung des Wurstelpraters.....	6
1.2.1 Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF) .....	6
1.2.2 Prater Verwaltungsgesellschaft m.b.H. (PVG).....	9
1.2.3 Entstehung der StWMP .....	10
1.2.4 Verwaltungsgremien .....	13
1.2.5 Bestandsverträge .....	14
2. Ideenfindungsprozess durch die Magistratsabteilung 21 A - Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West.....	16
2.1 Auswertung der eingereichten Unterlagen durch die Magistratsabteilung 21 A.....	21
2.2 Bewertung der eingereichten Unterlagen .....	22
3. Beauftragung der Firma Imaginvest durch die MBG.....	23
3.1 Angebot der Firma Imaginvest an die MBG.....	25
3.2 Beurteilung des Vertrages .....	28
3.3 Vertragserfüllung .....	31
3.3.1 Logistikkosten der Firma Imaginvest .....	32
3.3.2 Modell des Wurstelpraters .....	34
3.4 Vereinbarung zwischen der MBG und der StWMP.....	34
4. Umsetzung Masterplan.....	35
4.1 Präsentation Masterplan.....	35
4.2 Verkehrskonzepte.....	39
4.2.1 Pkw-Parkplätze.....	40
4.2.2 Busparkplätze .....	41
4.3 Sponsoring .....	42
4.3.1 Sponsor 1 .....	42
4.3.2 PPP-Modell - Grammophon.....	46
4.4 Referenzprojekte .....	48
4.4.1 "Kaleidoskop" (Parzelle "A") .....	48

4.4.2 Casino (Parzelle "A") .....	50
4.4.3 "Zirkushalle" (Parzelle "B").....	52
4.5 Sonstige Feststellungen zum Masterplan .....	60
4.5.1 Bestandsverträge .....	60
4.5.2 Zusatzbeauftragungen der Firma Imaginvest .....	61
4.6 Strategisches Konzept Messe-Süd.....	61
5. Ausblick .....	65
Anhang	
ALLGEMEINE HINWEISE .....	70
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	71

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Geschichte des Wiener Praters

Der Wiener Prater ist eine sehr weitläufige Parkanlage von ca. 6 km<sup>2</sup>, welche ursprünglich zu großen Teilen aus Aulandschaften bestand. Der Wurstelprater befindet sich an der Westspitze des Areals und nimmt nur einen kleinen Teil der Fläche (rd. 254.453 m<sup>2</sup>) ein. Am 7. April 1766 gab Kaiser Joseph II das ehemalige kaiserliche Jagdrevier, den Prater, zur allgemeinen Benützung frei und erlaubte per Dekret, es "als offene Stätte der Vergnügung und Erholung" zu benutzen. Er genehmigte auch die Ansiedlung von Kaffeesiedern und Wirten, damit war der Grundstein zur Entstehung des Wurstelpraters, dem Vergnügungspark, gelegt.

Im Jahr 1873 wurde eine Weltausstellung auf dem Pratergelände abgehalten. Dazu wurde ein großes Gelände mit Ausstellungshallen und Pavillons der einzelnen teilnehmenden Länder angelegt, dessen Zentrum die Rotunde bildete. Bis auf die Rotunde, die im Jahr 1937 durch einen Brand zerstört worden war, wurden die Ausstellungsgebäude nach der Weltausstellung wieder geschliffen. Heute befindet sich auf einem Teil des ehemaligen Weltausstellungsareals das Wiener Messegelände. Am 18. Mai 1895 wurde im Wiener Prater der große Vergnügungspark "Venedig in Wien" eröffnet. "Venedig in Wien" stellte die Lagunenmetropole als Kulissenstadt auf dem Areal der Kaiserwiese des Praters sowie eines Teiles des Wurstelpraters auf ca. 50.000 m<sup>2</sup> nach. Weltberühmte Operettenkomponisten hatten hier große Erfolge. Dieser vermutlich erste Themenpark der Welt wurde jährlich zur Sommersaison mit neuen Attraktionen erweitert und umgebaut. So kam im Jahr 1897 das heutige Wahrzeichen, das Riesenrad, hinzu. Im Jahr 1901 wurde der Vergnügungspark "Venedig in Wien" infolge der Insolvenz der Betreiberfirma geschlossen.

Im Jahr 1938 erwarb die Stadt Wien vom Bund das Areal, das sich im Laufe der Zeit durch neue Sportanlagen, die Wiener Südosttangente und die Errichtung von Industrieanlagen verkleinerte. In den letzten Tagen des zweiten Weltkrieges brannte der Vergnü-

gungspark fast vollständig ab und wurde danach nahezu ausschließlich durch Privatinitiativen wieder aufgebaut. Heute betreiben auf dem der Stadt Wien gehörenden Grund des Wiener Wurstelpraters rd. 80 Unternehmer auf rd. 200 Parzellen ihre Einrichtungen (Fahrgeschäfte, Gastronomien etc.).

## 1.2 Verwaltung des Wurstelpraters

### 1.2.1 Wiener Wirtschaftsförderungsfonds (WWFF)

Die Magistratsabteilung 69 - Liegenschaftsmanagement, welche bis zum Jahr 1986 die Verwaltung des Wurstelpraters wahrnahm, schloss mit dem WWFF ein Übereinkommen (26. März 1986), in welchem der WWFF mit der Durchführung von Verwaltungsagenden betreffend der in der Verwaltung der Magistratsabteilung 69 stehenden Grundflächen des Wurstelpraters beauftragt und bevollmächtigt wurde. Die Verwaltungstätigkeit erfolgte im Namen und auf Rechnung der Stadt Wien. Der WWFF erhielt für diese direkte Stellvertretung keinerlei Entgelt. Während der Verwaltungstätigkeit durch den WWFF wurden im Wurstelprater hauptsächlich Infrastrukturinvestitionen durch die Stadt Wien getätigt. Als wesentliche Investitionen sind die Erneuerung des gesamten Wegenetzes, das 2. Rondeau sowie die Neugestaltung des Calafatiplatzes zu nennen. Andere geplante Investitionen, wie die Neugestaltungen des Riesenradplatzes sowie der Zufahrtsstraße (Fluss des Lebens) im Zuge der für das Jahr 1995 geplanten Weltausstellung, wurden nicht realisiert.

Anlässlich der Präsentation des städtebaulichen Rahmenplanes der Stadt Wien im März 1998 wurde die Steigerung der Attraktivität und Revitalisierung des Wiener Praters mittels einer Vergnügens-, einer Service- und Rekreations- sowie einer Sportinsel betont. Für das neue Praterkonzept sollten zusätzliche Flächen des alten Messeareals infolge des Neubaus der Wiener Messe zur Verfügung stehen. Es wurde nachdrücklich darauf hingewiesen, dass ein positiver Entwicklungsimpuls für den Prater im Wesentlichen von einem aus dem städtebaulichen Grobkonzept entwickelten, infrastrukturell verträglichen und dennoch innovativen Detailkonzept abhängig sei.

Zur Erstellung dieses Konzeptes wurden im Oktober 1998 zwei Manager auf Konsultantenbasis (Herr. Mag. Sch., Herr S.) von der Stadt Wien bestellt, um innerhalb eines hal-

ben Jahres die Voraussetzungen für die Errichtung einer Betreibergesellschaft zu schaffen. Die mit diesen Pratermanagern vereinbarten Tätigkeiten sahen u.a. die Erarbeitung eines Marketingkonzeptes und von Kommunikationsleitlinien, die eine Kontaktaufnahme zu Investoren und Betreibern ermöglichen sollte, die Prüfung der ökonomischen und ökologischen Voraussetzungen, die Kostenschätzung und -prüfung, die Erstellung des Projektmasterplanes sowie die Bewertung der Optionen im Hinblick auf die Ziele der Stadt Wien und damit verbundene Empfehlungen vor. Es wurde davon ausgegangen, dass bereits zu Beginn des Jahres 2000 konkrete Umsetzungen aus dem Detailkonzept bzw. Vereinbarungen mit Investoren vorliegen würden.

Im Februar 1999 wurden die beiden Pratermanager vom WWFF mit der Erstellung einer Studie um 12,08 Mio.S (rd. 0,88 Mio.EUR; wie alle nachfolgend angeführten Beträge exkl. USt) für das "Entwicklungsgebiet Wiener Prater" zunächst auf die Dauer von einem Jahr beauftragt, die - basierend auf dem städtebaulichen Rahmenplan - für den Bereich Wurstelprater und Wiener Messe Vorschläge und Grundlagen für ein nachhaltiges Konzept zur Erhöhung der Attraktivität dieses Standortes als Freizeitzentrum erbringen sollte.

Der diesbezügliche, mit rd. einem halben Jahr Verspätung im Oktober 2000 vorgelegte Endbericht zum Projekt "Entwicklungsgebiet Wiener Prater" enthielt in seinem ersten Teil umfangreiche Analysen, Grundlagenerhebungen, Umfragen und insbesondere eine Expertise über die Auswirkungen der ökonomischen Ausgestaltung. Im zweiten Teil wurden anhand von Analysen der neuen internationalen Trends in der Unterhaltungsindustrie und der Untersuchung von so genannten Urban Entertainment Centers (UEC) Konzeptgrundlagen für den Wiener Prater aufbereitet. Als Ergebnis dieser Studien wurden eine Umsetzung der Maßnahmen beschrieben und Leitlinien für die künftige Gestaltung und Nutzungsvielfalt des Areals als Unterhaltungsdestination "Prater Neu" vorgegeben. Im dritten Teil der Studie wurden die Kommunikationsschritte und -materialien sowie die Kontakte mit Unternehmern, potenziellen Investoren und Interessenten präsentiert. Der vorgelegte Endbericht enthielt - aufbauend auf den Analysen und Branchenvergleichen mit den Fallbeispielen, "Tivoli" und "Bakken" (beides Freizeitparks in und um Kopenhagen) - Vorschläge und Empfehlungen für die Bereiche Wurstelprater und Wiener Messe.

Zur verzögerten Vorlage der Studie kam es auch deshalb, da Herr Mag. Sch. als Geschäftsführer der Sch. GmbH im März 2000 von der Wiener Messen und Congress Gesellschaft m.b.H. (nunmehr: Wiener Messe Besitz GmbH - MBG) mit der Erstellung eines (ersten) Masterplanes für den gesamten Messebereich beauftragt wurde, in welchem u.a. eine Entertainmentzone (Mix aus Handel, Gastronomie und Unterhaltung) für die freiwerdenden Flächen im Zuge des Neubaus der Wiener Messe vorgeschlagen wurde. Zur Ausrichtung der Unterhaltungsangebote im Wurstelprater auf "klassische Schaustellerattraktionen" wurde empfohlen, verstärkt auf komplementäre neue Erlebnis- und Unterhaltungskulturformen Wert zu legen. Ein weiteres Angebot der Sch. GmbH über einen Beratungsauftrag für "Management Modelle Wurstelprater", der vor allem auch die Finanzierung der Ausgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum im Rahmen eines Public Private Partnership (PPP)-Modells und ein betriebswirtschaftliches Konzept enthalten sollte, wurde vom WWFF nicht angenommen. Mit 17. Mai 2000 bis 3. Juli 2001 wurde Herr S. gleichzeitig auch zum Geschäftsführer der Wiener Messen und Congress Gesellschaft m.b.H. (heute: MBG) bestellt.

Auf Grund der Studie legte das Präsidium des WWFF am 17. Juli 2001 fest, dass zur einheitlichen Führung der Aktivitäten im Gesamtareal die Verwaltung des Wurstelpraters der MBG übertragen werden und dessen Betriebsführung durch einen neu zu bestellenden Verwalter erfolgen sollte. Für die inhaltliche und wirtschaftliche Gestaltung des Entertainment Bereiches auf dem restlichen Gelände der Wiener Messe sollte ein Wettbewerb (nicht Ideenwettbewerb) als Basis für die vertragliche Umsetzung durchgeführt werden.

Diese Empfehlungen führten dazu, dass mit Beschluss des Gemeinderates vom 1. Februar 2002, Pr.Z. 00235/2002-GWS, die Magistratsabteilung 69 ermächtigt wurde, die Agenden der ordentlichen Verwaltung von Teilflächen im Prater vom WWFF an eine von der MBG zu gründende Tochtergesellschaft zu übertragen.

Ausgehend von der Studie wurden zwei Projekte von Praterbetreibern betreffend den Wurstelprater im Jahr 2001 realisiert. Das erste Projekt war ein "Fesselballon - Hatschi Bratschi", dessen Korb bis zu 30 Personen Platz bot und bis zu 150 m Höhe steigen

konnte, um einen Panoramablick über Wien zu gewähren. Diese Attraktion musste u.a. im Zuge der Arbeiten zur Verlängerung der U-Bahnlinie 2 eingestellt werden. Weiters wurde in einem im Eigentum der Stadt Wien stehenden Bierlokal, welches seit Jahren leer stand, das Projekt "Kaleidoskop" umgesetzt, welches Workshops, ein Theater, ein Erlebniskino, Multi-Media und Bewegungsbereiche für Kinder und Familien, einen Shop sowie ein Café bieten sollte. Teile dieser im November 2001 eröffneten Attraktionen wurden nicht fertig gestellt. Über die betreibende Gesellschaft (die E. GmbH, geschäftsführender Gesellschafter: Herr Mag. Sch.) war bereits am 3. Mai 2002 ein Konkursverfahren eröffnet worden (s. dazu Pkt. 4.4.1).

### 1.2.2 Prater Verwaltungsgesellschaft m.b.H. (PVG)

Die PVG wurde entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 5. Oktober 2001 als 100 %ige Tochtergesellschaft der MBG mit einem Stammkapital von 35.000,-- EUR mit Notariatsakt vom 21. Dezember 2001 sowie auf Grund der Eintragung in das Firmenbuch unter der FN 218138 t am 17. Jänner 2002 mit dem Ziel gegründet, die Verwaltung des Wiener Wurstelpraters wahrzunehmen. Als Geschäftsführer wurden gemäß Gesellschafterbeschluss vom 21. Dezember 2001 Herr Ing. M. sowie Herr Mag. W. bestellt. Gleichzeitig war Herr Ing. M. Geschäftsführer der MBG und Herr Mag. W. ab 9. April 2003 bis 17. August 2004 Prokurist der MBG. Die PVG arbeitete vom Dezember 2001 bis August 2004 ohne angestelltes Personal.

Mit Übereinkommen vom 28. Februar 2002 wurde die PVG mit der Durchführung von Verwaltungsagenden betreffend der in der Verwaltung der Magistratsabteilung 69 stehenden Grundflächen des Wiener Praters betraut. Insbesondere wurde die PVG ermächtigt, die Vertretung der Stadt Wien in allen, diese Grundflächen betreffenden Angelegenheiten, den Abschluss und die Abänderung von Nutzungsverträgen, die Überwachung der ordnungsgemäßen Einhaltung der Nutzungsverträge sowie die Unterfertigung von Plänen, Gesuchen und Anträgen zur Erwirkung von Bewilligungen jeder Art vorzunehmen.

Zur Finanzierung der Investitionen erhielt die PVG (basierend auf einem Beschluss des Gemeinderates vom 1. Februar 2002, Pr.Z. 00253/2002 - GWS) einmal jährlich einen

zweckgebundenen Finanzierungsbetrag maximal in Höhe der Nettomieteinnahmen (Bestandsentgelte) der Stadt Wien des jeweils zweitvorangegangenen Jahres aus dem Wurstelprater. Die PVG war verpflichtet, diesen Finanzierungsbeitrag (beginnend für das Jahr 2002 mit 291.000,-- EUR) abzüglich eines Pauschalbetrages für Sach- und Personalaufwendungen in der Höhe von 10 % für Infrastruktur- und Investitionsmaßnahmen zu verwenden. Für die nicht verwendeten Mittel wurde in der Zwischenbilanz zum 31. März 2004 eine Rückstellung für zweckgebundene Mittel in Höhe von 732.507,54 EUR ausgewiesen. Das Inkasso und die Verrechnung der Nutzungsentgelte wurde weiterhin von der zuständigen Buchhaltungsabteilung durchgeführt.

### 1.2.3 Entstehung der StWMP

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 17. Dezember 1998, Pr.Z. 388/98-GJS, wurde der Magistrat ermächtigt, eine Veranstaltungsgesellschaft (die Stadt Wien Marketing Service GmbH - StWM) zu gründen. Die Aufgabenstellungen der StWM und der PVG waren ähnlich gelagert, weshalb eine Zusammenführung der beiden Gesellschaften als sinnvoll erachtet wurde. Darüber hinaus erwartete man durch die Zusammenlegung Synergieeffekte.

Mit Verschmelzungsvertrag vom 9. August 2004 (Eintragung in das Firmenbuch am 4. September 2004) wurde die StWM (100 %ige Tochtergesellschaft der Stadt Wien) als übernehmende Gesellschaft mit der PVG als übertragende Gesellschaft mit Wirkung zum 31. März 2004 ohne Kapitalerhöhung im Weg der Gesamtrechtsnachfolge verschmolzen. Als Kaufpreis wurde ein Betrag von 45.000,-- EUR vereinbart. In der außerordentlichen Generalversammlung vom 9. August 2004 wurde sodann der Firmenwortlaut von Stadt Wien Marketing GmbH auf Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH (StWMP) geändert und wurde der Unternehmensgegenstand am 17. August 2004 auf die Verwaltung, Besitz und Entwicklung von Grundstücken; Entwicklung des Wiener Wurstelpraters und mit diesem in funktionellen Zusammenhang stehende Grundstücke; Entwicklung und den Betrieb von Vergnügungspark- und Entertainmenteinrichtungen; die Beteiligung an Unternehmen mit gleichem oder ähnlichem Betriebsgegenstand; Durchführung aller Geschäfte und Maßnahmen, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder nützlich erscheinen sowie die Verwaltung des Wiener Wurstelpraters und Erbringung von Serviceleistungen für diesen erweitert.

Mit der Geschäftsführung der StWMP wurden ab 9. August 2004 Herr Ing. M. und Herr Mag. W. betraut. Seit 1. Jänner 2005 vertritt Herr Mag. W. die Kapitalgesellschaft alleine.

Mit 30. Juni 2004 erfolgte die Übertragung der Grundverwaltung des Wiener Praters von der Magistratsabteilung 69 auf die Magistratsabteilung 51 - Sportamt. Mit Vertrag vom 15. November 2004, der zwischen der Magistratsabteilung 51 und der StWMP abgeschlossen wurde, wurde diese Gesellschaft mit der Verwaltung und Entwicklung der in Verwaltung der Magistratsabteilung 51 stehenden Grundflächen des Wiener Praters für die Zeit vom 1. Oktober 2004 bis zum 31. März 2007 beauftragt. Die Verwaltung umfasst die Vertretung der Stadt Wien in allen diese Grundflächen betreffenden Angelegenheiten samt Vorschreibung sowie die Verrechnung und das Inkasso sämtlicher Leistungen der Nutzungsberechtigten. Die gesamte Entwicklungstätigkeit hat auf Basis der von der Firma Imaginvest erarbeiteten "Masterplanung für den Wurstelprater" zu erfolgen. Der erste Teil der Masterplanumsetzung soll demnach bis zum Jahr 2008 abgeschlossen werden und die Gesamtumsetzung bis längstens zum Jahr 2012 stattfinden, wobei der Umfang und die Intensität des Umsetzungsprozesses wesentlich von den dafür von der Stadt Wien aufgewendeten Mitteln abhängt.

Gemäß diesem Vertrag erhält die StWMP eine "Pauschalabgeltung", die sich aus dem im Verwaltungsgebiet eingenommenen Bestandsentgelten sowie einem jährlichen Fixbetrag zusammensetzt, wobei die auf Grund der bisherigen Beauftragung als Projektmittel geführten Beträge (Stand im November 2004: 639.000,-- EUR) bis zum 31. Dezember 2004 zu verwenden seien. Auf Grund der Tatsache, dass zum Bilanzstichtag am 31. März 2005 561.234,05 EUR noch immer in einer Rückstellung für zweckgebundene Mittel ausgewiesen waren, war davon auszugehen, dass die genehmigten Mittel nicht im Wirtschaftsjahr 2004 verbraucht wurden.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Die Mittel waren zweckgebunden einzusetzen; eine Verpflichtung

zum Verbrauch der gesamten Mittel in einem bestimmten Wirtschaftsjahr war nicht Intention der Vertragspartner und wäre auch weder wirtschaftlich noch zweckmäßig; die Mittel dienten lediglich der "Überbrückung" bis zur erstmaligen Entgeltfälligkeit.

Daneben beabsichtigte die Stadt Wien nach Maßgabe ihrer budgetären Möglichkeiten zusätzliche Mittel für die Umsetzung des Masterplans bereitzustellen. Auch der Ankauf des Masterplans wurde von der Stadt Wien der MBG über die StWMP anteilmäßig mit 1.423.645,-- EUR abgegolten. Zusätzlich erhielt die StWMP Einnahmen aus einem Servitutsrecht in Zusammenhang mit der Verlängerung der U-Bahnlinie 2 von der WIENER LINIEN GmbH & Co KG (WL) und Mittel für die Werbung und Veranstaltungen aus dem Themenjahrbudget des Veranstaltungsbereiches der StWMP. Somit stehen der StWMP bis März 2007 9,34 Mio.EUR an Budgetmitteln für den Betrieb und die Entwicklung des Wurstelpraters zur Verfügung. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen (in EUR):

Zeitraum	bis September 2004	Oktober 2004 - Dezember 2004	Jänner 2005 - März 2006	April 2006 - März 2007	Summe
Bestandsentgelt	-	43.000,--	697.000,--	*)665.000,--	1.405.000,--
Fixbetrag	639.000,--	500.000,--	2.400.000,--	2.362.000,--	5.901.000,--
Servitut WL	-	414.000,--	104.540,--	-	518.540,--
Themenjahr	-	-	666.000,--	654.000,--	1.320.000,--
Sponsorenerlöse	-	-	80.000,--	115.000,--	195.000,--
Summe	639.000,--	957.000,--	3.947.540,--	3.796.000,--	9.339.540,--

\*) gemäß aktueller Hochrechnung

Der in der Begründung zum prüfungsgegenständlichen Beschlussantrag vom 25. April 2006 angeführte Betrag in Höhe von 7,40 Mio.EUR setzt sich aus den Fixbeträgen (5.262.000,-- EUR), den nicht verbrauchten Bestandsentgelten zum Zeitpunkt der Beauftragung durch die Magistratsabteilung 51 (639.000,-- EUR), den Kosten für die Erstellung des Masterplans für den Wurstelprater sowie für die Konzepterstellung für das Südgelände der Wiener Messe (1.538.145,-- EUR) zusammen. Anzumerken war, dass in den der StWMP zuerkannten Fixbeträgen bereits deren anteilige - ohne strategisches Konzept des Südgeländes der Wiener Messe - Kostenabdeckung für den Masterplan an die MBG (1.423.645,-- EUR) enthalten waren.

Für die Praterverwaltung waren im Prüfungszeitpunkt inkl. Geschäftsführung 27 Mitarbeiter (davon 20 Saisonarbeitskräfte) tätig. Die Organisation wurde entsprechend den Empfehlungen des Masterplans in einen "Front- bzw. Backstagebereich" gegliedert. Die laufenden Personalaufwendungen der Verwaltung betragen im Prüfungszeitpunkt lt. Angaben der Gesellschaft ca. 1 Mio.EUR p.a. Die Aufwendungen für die Betriebsführung wurden mit 0,42 Mio.EUR angegeben.

#### 1.2.4 Verwaltungsgremien

Der Verband der Praterunternehmer (Praterverband) wurde im Jahr 1908 als Praterhüttenverband gegründet und ist als Interessenvertretung der Praterunternehmer tätig, die über gemeinsame Anliegen wie etwa bauliche Veränderungen, die Errichtung neuer Unternehmen oder die Organisation von Festen im Wurstelprater berät. Im Prüfungszeitpunkt gehörten 77 der insgesamt ca. 80 Praterunternehmer dieser Interessenvertretung an.

Im Praterbeirat waren elf Magistratsabteilungen der Stadt Wien, das Magistratische Bezirksamt für den 2. Bezirk, die Wiener Stadtwerke-Verkehrsbetriebe (heute: WL), die Kammer der Gewerblichen Wirtschaft (heute: Wirtschaftskammer Wien), die Fachgruppe Wien der Kultur- und Vergnügungsbetriebe, der Praterverband sowie der Bezirksvorsteher des 2. Bezirkes und sein Stellvertreter, der Wiener Tourismusverband, die Bundespolizei und der Verband der Wiener Festwochen vertreten. Dazu gab es Unterausschüsse wie den Vergabebeirat, den Beirat für Werbung und Kommunikation sowie den Veranstaltungsbeirat. Der Vergabebeirat, der sich aus zahlreichen Vertretern verschiedener Magistratsabteilungen der Stadt Wien, dem Praterverband, dem Bezirksvorsteher des 2. Bezirkes und dem WWFF zusammensetzte, traf punktuelle Entscheidungen (nicht auf der Ebene eines übergeordneten Konzeptes).

Anlässlich der Gründung des Praterforums am 23. Mai 2005 durch die StWMP, den Wiener Tourismusverband und die Wirtschaftskammer Wien, wurde der Praterbeirat aufgelöst. Als Rechtsträgerin wurde die Fachgruppe Wien der Kultur- und Vergnügungsbetriebe in der Wirtschaftskammer Wien vorgesehen. Gemäß der Geschäftsordnung des Praterforums besteht seine Aufgabe in der Beratung der StWMP, der Ab-

stimmung der Aktivitäten mit dem Ziel der Herbeiführung eines Interessenausgleiches, der koordinierten Information aller Praterunternehmer über wichtige Aktivitäten sowie in der Mitwirkung bei der Entwicklung der Praterakademie und der Durchführung von Werbeaktivitäten für den Wiener Prater. Als Budget wurden Subventionen, Zuwendungen anderer Stellen sowie allfällige Erträge aus Aktivitäten des Praterforums vorgesehen. Der Gemeinderat genehmigte in seiner Sitzung vom 1. Dezember 2005, Pr.Z. 04388-2005-GFW, hierfür eine Subvention für das Jahr 2005 in Höhe von 34.880,-- EUR. Stimmberechtigt waren nur die Gründungsmitglieder. In der vierten Sitzung des Praterforums vom 12. Dezember 2005 wurde dem Praterverband ein Stimmrecht zuerkannt.

Am 16. November 2005 wurde eine so genannte Prater-Resolution (Absichtserklärung) zwischen der Stadt Wien und dem Praterverband unterzeichnet. Als wichtigster Punkt dieser Vereinbarung sollte der Wiener Wurstelprater als ein unabhängiger, frei zugänglicher Vergnügungspark für die "ganze Familie" bestehen bleiben. Die Werbung im In- und Ausland sollte künftig unter Einbeziehung des Praterverbandes verwirklicht und die Praterunternehmer auf diesem Weg in die strategische Planung, Konzeptionierung des Praters und der Marketingstrategie laufend eingebunden werden. Dabei sollte ihnen gestalterische Freiheit zugestanden werden (z.B. bei der Sponsoren-, Kooperations- oder Geschäftspartnersuche, Produktwahl, Markenvorschrift, Hausordnung etc.). Das Recht der Unternehmer bzgl. Betriebsnachfolge sollte gewährleistet sein. Umsatzbeteiligungen der StWMP an den Bestandsentgelten waren nicht Gegenstand der Diskussion. Ferner wurde die Bildung eines neuen Beratungs- und Entscheidungsgremiums zwischen der StWMP und dem Praterverband in Aussicht genommen, welches die Abstimmung der den Wurstelprater betreffenden Aktivitäten bzw. Angelegenheiten paritätisch vornehmen soll. Bei Aktivitäten bzw. Planungen, die den Wurstelprater direkt oder indirekt betreffen, und die in die ausschließliche Entscheidungskompetenz Dritter fallen, soll dieses Gremium eine gemeinsame Position erarbeiten und das Ergebnis nach außen vertreten. Die erste Sitzung des daraufhin gegründeten Pratergremiums fand am 23. Jänner 2006 statt.

#### 1.2.5 Bestandsverträge

Der Wiener Prater stellt gemäß Flächenwidmungsplan Bauland Sondergebiet dar. Bei

diesem Gelände handelt es sich um keine öffentlichen Flächen sondern um einen Privatgrund der Stadt Wien. Die Verkehrsflächen sind im Flächenwidmungsplan festgelegt.

Die einzelnen Parzellen des Wurstelpraters wurden größtenteils mit unbefristeten Verträgen an die Praterunternehmer in Bestand gegeben, welche zum Teil hohe Investitionen auf den Bestandsflächen tätigten. Diese Bestandsflächen werden für Fahrgeschäfte, Gastronomie, Spielhallen, Schanigärten, Wohnhäuser etc. genutzt. Die darauf von den Unternehmern errichteten Baulichkeiten sind daher z.T. Superädifikate. Bei einer Weitergabe von Parzellen werden - lt. Auskunft - hohe Ablösesummen zur Abgeltung von Investitionen und Betriebsstätten verlangt. Viele Parzellen wurden in Unterbestand gegeben. Die Ordnungsmäßigkeit dieses Subbestandes wird derzeit von der StWMP überprüft.

Die im Prüfungszeitpunkt gültigen Bestandsverträge stammen größtenteils aus der Zeit, in der der WWFF die Verwaltungsgenden ausübte, wobei damals Vertragstexte verwendet wurden, die von der Magistratsabteilung 69 erstellt wurden und einem einheitlichen Schema folgten. Die Höhe des Bestandszinses war nach einem von der Magistratsabteilung 69 erstellten einheitlichen Bemessungsschema festzusetzen. Außerdem mussten die Verträge den beabsichtigten Nutzungszweck detailliert anführen. Jede vom Nutzungsberechtigten angestrebte Änderung der Nutzung war wie ein Ansuchen um Abschluss eines neuen Nutzungsvertrages zu behandeln. Grundsätzlich "war vom WWFF jede Gelegenheit zu ergreifen, um einen Vertrag mit neuestem Vertragstext bzw. mit einem nach neuesten Berechnungen ermittelten Bestandzins herbeizuführen".

Anlässlich der Übernahme der Verwaltung des Wurstelpraters durch die StWMP stellte sich heraus, dass die Verträge bzgl. Befristung, Kündigungsmöglichkeiten, Bestandshöhe und Subbestandsgaben uneinheitlich und fallweise einseitig - zu Gunsten der Betreiber - abgeschlossen worden waren. Weiters war im Prüfungszeitpunkt ein Verfahren beim Obersten Gerichtshof (OGH) anhängig, in dem die Grundsatzfrage aufgeworfen wurde, ob es sich bei den vorliegenden Verträgen um Miet- oder Pachtverträge handelt. Zum Zeitpunkt der Verwaltungsübernahme durch die StWMP lagen die Bestandsentgelte bei 1,- EUR bis 2,- EUR/m<sup>2</sup>/p.a. Daraus resultieren Einnahmen von 0,27

Mio.EUR im Jahr 2002. Während der bisherigen Verwaltungstätigkeit der StWMP wurden bei neu abgeschlossenen Verträgen die Bestandsentgelte sukzessive angehoben, sodass im Prüfungszeitpunkt mit Bestandsentgelten in Höhe von 0,67 Mio.EUR für das Jahr 2006 zu rechnen ist. Daraus ergibt sich eine Erhöhung vom Jahr 2002 bis zum Jahr 2006 um 145 %.

Bei der Errichtung von neuen Bestandsverträgen werden gemäß Schreiben vom 22. August 2006 an den Praterverband die jährlichen Bestandsentgelte auf mindestens 4,-- EUR/m<sup>2</sup> ab 1. September 2006 angehoben. Die auf unbefristete Dauer abgeschlossenen neuen Verträge ermöglichen einen einseitigen Kündigungsverzicht bis zum doppelten Ausmaß der Amortisationsdauer der jeweiligen Investition. Eine branchenspezifische Unterscheidung bei der Bemessung der Bestandsentgelte bzw. die Berücksichtigung der tatsächlichen möglichen Nutzung der Grundflächen sind - ebenso wie Umsatzbeteiligungen - nicht vorgesehen. Diese nicht rechtsverbindlichen Vorgaben stellen einen Rahmen für Vertragsverhandlungen dar.

Das Kontrollamt empfahl, die neuen Richtlinien für alle Bestandsnehmer objektiv und nachvollziehbar anzuwenden und bei der Berechnung der Bestandsentgelte die jeweilige Branche (Gastronomie, Fahrgeschäfte etc.) sowie die tatsächliche Nutzung zu berücksichtigen und gegebenenfalls Umsatzbeteiligungen anzustreben.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Das erwähnte Schreiben hat keinerlei Rechtswirkung und dient ausschließlich der Orientierung der Unternehmer. In diesem Schreiben ist auch ausdrücklich festgehalten, dass unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalls (Investitionshöhe etc.) jederzeit abweichende Regelungen vereinbart werden können.

2. Ideenfindungsprozess durch die Magistratsabteilung 21 A - Stadtteilplanung und Flächennutzung Innen-West

Die Magistratsabteilung 21 A entschloss sich im Jahr 2002 nach umfangreichen Vorar-

beiten und Vorstudien, einen "öffentlichen ausgeschriebenen Ideenfindungsprozess zur Entwicklung des Bereiches Wurstelprater - Messe Süd - Krieau - Stadion" mit fünf geladenen Teilnehmern - u.a. die Firma Imaginvest - durchzuführen. Um die Öffentlichkeit des Verfahrens zu gewährleisten, wurde von der Ausloberin eine Internetplattform eingerichtet, um weiteren Interessenten bzw. auch Ideengebern aus der Bevölkerung die Möglichkeit zu geben, Beiträge zur Entwicklung des Planungsgebietes im Rahmen des Ideenfindungsprozesses zu leisten. Der Start des Verfahrens war mit 30. Oktober 2002, die Abgabe der schriftlichen Konzepte mit 31. Dezember 2002 und die Bekanntgabe der Ergebnisse mit März 2003 geplant. Ziel des Ideenfindungsprozesses war, die besten Vorschläge in einen planlich und textlich gestalteten Masterplan einfließen zu lassen. Die Erarbeitung eines Masterplans war nicht Gegenstand des Verfahrens. Die Ausloberin vermerkte in den Verfahrensunterlagen ausdrücklich, dass der Ideenfindungsprozess als Vorstufe zur Erstellung des Masterplans zu verstehen und geplant sei, die ausgewählten Ideenverfasser bei der von der Stadt Wien beabsichtigten Erarbeitung eines Masterplans einzubinden. Die Magistratsabteilung 21 A sah im Rahmen der Beurteilung der einzureichenden Arbeiten kein Beurteilungssystem vor, das eine Gewichtung der Qualität nachvollziehbar ermöglicht hätte.

Aus dem dem Ideenfindungsprozess zu Grunde gelegten Schriftstück ging hervor, dass die Teilnehmer eingeladen wurden, Ideen in textlicher oder skizzenhafter Form zu den dargelegten Fragestellungen hinsichtlich der künftigen Entwicklung des Wurstelpraters, des Bereichs Messe-Süd und des Bereichs Krieau/Stadion zu entwickeln. Zum Verfahren waren sowohl Konzepte für den Gesamtbereich vom Wurstelprater bis zum Stadion, als auch Ideen zu Teilaspekten zugelassen. Dabei war vorgesehen, die eingehende Prüfung über die Machbarkeit der eingelangten Vorschläge erst im Zuge eines Verfahrens zur Masterplanerstellung vorzunehmen. Die Verfasser der eingereichten Entwürfe hatten der Ausloberin das Recht einzuräumen, die Vorschläge in die Erstellung eines Masterplans einfließen zu lassen. Eine anonyme Einreichung der Konzepte war nicht vorgesehen.

Die Verfahrensunterlagen sahen vor, die eingereichten Vorschläge durch die Magistratsabteilung 21 A und den externen Berater der Ausloberin im Zuge des Projektab-

laufs redaktionell bearbeiten zu lassen und einem aus insgesamt neun Personen unter der Leitung von Frau Vizebürgermeisterin Grete Laska, Herrn Vizebürgermeister Dr. Sepp Rieder und Herrn Stadtrat Dipl.-Ing. Rudolf Schicker stehenden Projektlenkungsgremium zur Diskussion vorzustellen. Ferner war geplant, dass dieses Projektlenkungsgremium die eingereichten Konzepte begutachtet und sodann über die weitere Vorgangsweise hinsichtlich der Entwicklung des Planungsgebietes entscheidet. Die Teilnehmer hatten sich mit der Annahme der Verfahrensbedingungen bereit zu erklären, insbesondere bei der Erstellung des Masterplans - gegebenenfalls im Weg einer Arbeitsgruppe - mitzuarbeiten.

Schließlich wurde in Aussicht genommen, dass die besten Entwürfe mit Preisgeldern von insgesamt 25.000,- EUR bedacht werden, über deren Verteilung das Projektlenkungsgremium entscheidet.

Zum Ideenfindungsprozess war zu bemerken, dass mit den vorstehenden Festlegungen den Intentionen eines öffentlichen Wettbewerbs im Sinn des Wiener Landesvergabegesetzes (WLVerG) LGBl. für Wien Nr. 36/1995 in der damals geltenden Fassung sowie der Wettbewerbsordnung Architektur (WOA) der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten nicht entsprochen wurde. Wie die Magistratsabteilung 21 A dazu erklärte, habe sie nie die Absicht gehabt, einen öffentlichen Wettbewerb im Sinn der erwähnten Rechtsgrundlagen auszuschreiben, da ein solcher nur durchgeführt werden dürfe, wenn das Wettbewerbsziel mit der nötigen Präzision definiert werden könne. Da dieses wesentliche Element im vorliegenden Fall gefehlt habe, habe die Magistratsabteilung 21 A einen öffentlichen Ideenfindungsprozess eingeleitet.

Das im Zeitpunkt des Ideenfindungsprozesses geltende WLVerG sah grundsätzlich vor, dass über einen geschätzten Auftragswert von mindestens 200.000,- EUR ein Wettbewerb im Sinn dieser Bestimmungen durchzuführen ist; die Einreichung der Wettbewerbsarbeiten hätte anonym zu erfolgen.

Aus den in den Unterlagen zum Ideenfindungsprozess enthaltenen Festlegungen war erkennbar, dass die Magistratsabteilung 21 A vorerst nicht geplant hatte, von einem der

Teilnehmer am Ideenfindungsprozess einen Masterplan ausarbeiten zu lassen. Wie die dem Kontrollamt zur Verfügung gestellten Unterlagen zeigten, wurde die Firma Imaginvest von der Magistratsabteilung 21 A erst im Verlauf der Auswertung bzw. in der nachfolgenden Überlegungsphase eingeladen, ein Angebot zur Erstellung eines Masterplans zu unterbreiten.

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 21 A:

Der eingesetzte Projektkoordinator hat lediglich informell um Präzisierung bzw. Detaillierung des in den Ideenfindungsprozess von der Firma Imaginvest eingebrachten Vorschlages zur Erstellung eines Masterplans im Hinblick auf eine Expertenrunde, Budget, inhaltliche Schwerpunkte und Zeitabläufe gebeten.

Die WOA, an der sich bis Mai 2003 die von der Stadt Wien ausgelobten Architekturwettbewerbe mangels eines anderen verfügbaren Wettbewerbsleitfadens in den wesentlichen Punkten orientierten, schreibt ebenfalls die Anonymität der eingereichten Unterlagen zwingend vor. Dazu war anzumerken, dass sich die Magistratsdirektion Geschäftsbereich BAUTEN UND TECHNIK - Gruppe Planung unter Einbindung der Kammer für Architekten und Ingenieurkonsulenten für Wien, Niederösterreich und Burgenland entschloss, zur Qualitätssicherung bei der Durchführung von Wettbewerben auf dem Gebiet der Architektur und des Städtebaus den Leitfaden "Grundlagen für die Durchführung von Wettbewerben auf dem Gebiet der Architektur und des Städtebaus" zu erarbeiten, der im Mai 2003 vom amtsführenden Stadtrat für Stadtentwicklung und Verkehr als Arbeitsbehelf für die Durchführung von Architektur- und Städtebauwettbewerben vorgestellt wurde.

Das bei einem Wettbewerb erforderliche Preisgericht soll lt. WOA prognostizieren, welches Konzept die besten Ansätze bietet, um vom Wettbewerbsprojekt über die künftig noch zu leistende Gesamtplanung bis zu einem betriebsfertigen Objekt - im gegenständlichen Fall zu einem betriebstüchtigen Pratergelände - zu kommen. Als Beurteilungskriterien werden städtebauliche Gestaltung, Ökologie, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit genannt. Ferner ist in der WOA vorgesehen, dass bei offe-

nen Wettbewerben der Verfasser des ersten Preises mit den weiteren Planungsleistungen beauftragt werden soll. Bei geladenen Wettbewerben hat sich der Auslober zu verpflichten, bei Realisierung der Wettbewerbsaufgabe den ersten Preisträger mit den weiteren Architekturleistungen zu beauftragen. Schließlich soll zumindest die doppelte Anzahl jener Projekte, für die Preise vorgesehen sind, vom Preisgericht verbal beurteilt werden, die Entscheidungen und Beurteilungen des Preisgerichts sind verbal zu begründen.

Auf Grund der vorstehenden Darlegungen kam das Kontrollamt zur Erkenntnis, dass ein öffentlicher Wettbewerb im Sinn des WLVerG und der WOA wegen fehlender, wesentlicher Wettbewerbsmerkmale nicht stattfand.

Anhand der vorliegenden Unterlagen war festzustellen, dass das Projektlenkungsgremium im Sinn der in den Unterlagen zum Ideenfindungsprozess enthaltenen Festlegungen nicht zusammentrat. Die Magistratsabteilung 21 A führte in ihrem Wirkungsbereich unter Mitarbeit eines externen Beraters eine Bewertung der eingereichten Vorschläge durch. Das Ergebnis in Form eines Abschlussberichtes wurde der Leitung des Projektgremiums unterbreitet. Darin waren auch Empfehlungen für die Prämierung einiger Projekte enthalten. Über die Fragen, über die das Projektlenkungsgremium zu befinden hatte - beispielsweise hinsichtlich der Umsetzung der eingereichten Vorschläge im Sinn von Synergien und Vernetzungen, hinsichtlich der realistischen finanziellen Basis für eine mögliche Umsetzung, hinsichtlich der grundsätzlichen und wirtschaftlichen Machbarkeit etc. - konnten dem Kontrollamt keine Aufzeichnungen zur Verfügung gestellt werden. Ferner wurde der Absichtserklärung, die ausgewählten Ideenverfasser bei der von der Stadt Wien beabsichtigten Erarbeitung des Masterplans einzubinden und sie bei der Erstellung des Masterplans - gegebenenfalls im Weg einer Arbeitsgruppe - mitarbeiten zu lassen, nicht entsprochen. Die Magistratsabteilung 21 A erklärte dazu, dass die beabsichtigte Mitarbeit der Ideenverfasser nur verwirklicht worden wäre, wenn die Dienststelle einen Masterplan in ihrem Wirkungsbereich erstellt hätte.

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 21 A:

Gemäß Ausschreibung des Ideenfindungsprozesses war die Mit-

arbeit der prämierten Ideenverfasser als Option formuliert und selbst ein Masterplan nur als Absichtserklärung erwähnt.

### 2.1 Auswertung der eingereichten Unterlagen durch die Magistratsabteilung 21 A

Laut den Aufzeichnungen der Magistratsabteilung 21 A wurden zum gegenständlichen Ideenfindungsprozess 61 Konzepte mit Gestaltungsvorschlägen eingereicht. Die Sichtung dieser Unterlagen ergab eine recht unterschiedliche Ausrichtung der eingegangenen Konzepte. So boten einige Arbeiten strategische Ansätze für den Gesamtbereich Prater, andere hatten methodische Vorschläge, städtebauliche Konzepte, gestalterische Ideen für Bauwerke, den öffentlichen Raum, die Eingänge etc., oder aber Infosysteme, Vorschläge zur Finanzierung, konzeptive Anregungen für Verkehrs- und Leitsysteme, Betriebs-, Marketing- oder Gastronomiekonzepte und letztlich Vorschläge für die Führung eines Ganzjahresbetriebes zum Inhalt. Um alle diese Vorschläge zu erfassen und zu ordnen, entwickelte die Magistratsabteilung 21 A Kategorien für die Bereiche Architektur, Verkehr und Erschließung, Event- und Veranstaltungsideen, Marketing, Betriebseinrichtung, Infrastruktur und Leitsystem, Zugangsbereiche (bauliche) Erhaltung und Kunst.

In weiterer Folge wurden von der Magistratsabteilung 21 A die Inhalte der eingereichten Projekte aufbereitet, zusammengefasst und in ihrem "Abschlussbericht zum Ideenfindungsprozess Wurstelprater/Messe-Süd/Krieau/Stadion" dokumentiert. Bemerkenswert dabei war, dass die in die Kategorie "Architektur" eingereichte A. GmbH. 18 konkrete bzw. konzeptionell ausgearbeitete Vorschläge präsentierte, während die in der Kategorie "Marketing" angesiedelte Firma Imaginvest zu lediglich vier Kernthemen konkrete Ideen unterbreitete. Neun der von der Firma Imaginvest eingereichten Vorschläge wurden von der Magistratsabteilung 21 A lediglich mit der Wertung "sinnfällige Umsetzung denkbar" versehen. Nach Auskunft der Magistratsabteilung 21 A war damit gemeint, dass ihr eine Verwirklichung dieser Ideen nach Adaptierung und Konkretisierung möglich erschien. Für den Kernbereich Krieau/Stadion wurden seitens der Firma Imaginvest keine Konzepte erarbeitet. Die Realisierbarkeit der Vorschläge der A. GmbH wurde von der Magistratsabteilung 21 A als hoch eingestuft, während hinsichtlich der von der Firma Imaginvest eingereichten Ideen die Notwendigkeit einer Konkretisierung erkannt wurde.

## 2.2 Bewertung der eingereichten Unterlagen

Wie bereits erwähnt, erfolgte die Bewertung der eingereichten Projektvorschläge durch die Magistratsabteilung 21 A. Sie erarbeitete eine Tabelle mit Prämierungsvorschlägen, in der zwei Varianten zur Auswahl standen. Beide Varianten setzten die A. GmbH an die oberste Stelle der Prämierungsliste und schlugen ein Preisgeld von 5.000,-- EUR vor. Dazu ist zu erwähnen, dass die A. GmbH ein umfangreiches Konzept präsentierte, sich in diesem als Projektbegleiter und Entwickler-Plattform darstellte und die Erhaltung der Liliputbahn, eine Ergänzung durch ein Seilbahnsystem, eine künstlerische Gestaltung des Pratereingangs und in einem Teilbereich eine historische Inszenierung "Alt Wien" vorschlug. Aus den vorliegenden Unterlagen war ersichtlich, dass die Firma Imaginvest sich im Wesentlichen als Drehscheibe und Initiatorin für eine Prater-Renaissance anbot und in der Errichtung von zusätzlichen Wasserflächen ein denkbare Gestaltungselement sah. Die erste Variante reihte die Firma Imaginvest zwar an die vierte Stelle, sah jedoch keine Prämierung vor. Nach der zweiten Variante war auch für die an vierter Stelle gelegene Firma Imaginvest eine Prämie in Höhe von 3.000,-- EUR - allerdings mit Vorbehalt - vorgesehen. Insgesamt wurden 25.000,-- EUR an 15 Teilnehmer ausbezahlt.

Bemerkenswert dabei war, dass die Firma Imaginvest, die vorerst nicht an oberster Stelle der Prämierungsliste gestanden hatte, im endgültigen Vorschlag der Magistratsabteilung 21 A für die Prämierung schließlich mit einem Preisgeld von 3.000,-- EUR an die erste Stelle, die A. GmbH mit einer Prämie von 5.000,-- EUR hingegen dahinter gereiht wurde. Diese Entscheidung war für das Kontrollamt mangels vorgegebener Maßstäbe hinsichtlich der Gewichtung der eingereichten Vorschläge nicht nachvollziehbar.

Die Magistratsabteilung 21 A führte dazu aus, dass in diesem Ideenfindungsprozess kein "Sieger" ermittelt worden sei, da auch kein Wettbewerb im eigentlichen Sinn abgewickelt worden sei.

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 21 A:

Wie bereits erwähnt, erfolgte die Bewertung der eingereichten Projektvorschläge durch die Magistratsabteilung 21 A. Sie erarbei-

tete eine Tabelle mit Prämierungsvorschlägen, in der zwei Varianten zur Auswahl standen.

Was hier das Kontrollamt der Magistratsabteilung 21 A als Bewertung zuschreibt, ist die am 19. Februar 2003 erfolgte Auswertung der eingereichten Projekte, die im Leistungsbild für den beauftragten Betreuer des Ideenfindungsprozesses unter dem Punkt "Aufbereitung der Projekte zur Begutachtung durch das Gremium" zu finden ist. Die Sichtung der eingereichten Ideen gemäß den Ausschreibungsbedingungen, die Kategorisierung, Gruppierung und Strukturierung der zahlreichen Beiträge sowie deren systematische Darstellung, sind hier - angesichts der stark gestreuten Inhalte und Betrachtungsebenen der Beiträge - sehr professionell und plausibel bewältigt worden. Wäre das Verfahren ein Architektenwettbewerb gewesen, würde man die Vorgangsweise als Vorprüfung bezeichnen. Die in Varianten tabellarisch ergänzte Aufteilung der Prämien war in diesem Sinn ebenso als strukturierter Vorschlag für das Lenkungsgremium zu sehen, dem gemäß Ausschreibung das Entscheidungsrecht (und damit die definitive Bewertung) zustand. Dass das Entscheidungsgremium dabei einem der angebotenen Vorschläge der Bearbeiter folgte, spricht für die Qualität der Entscheidungsgrundlage.

### 3. Beauftragung der Firma Imaginvest durch die MBG

Nach Einlangen des Abschlussberichtes der Magistratsabteilung 21 A zum Ideenfindungsprozess bei der Leitung des Projektlenkungsgremiums fällte dieses die Entscheidung, die Firma Imaginvest mit der Erstellung eines Masterplans zu beauftragen. Zu diesem Zweck wurde die MBG mit Schreiben vom 23. Juni 2003 von der amtsführenden Stadträtin der Geschäftsgruppe Bildung, Jugend, Soziales, Information und Sport, in deren Ressort die Magistratsabteilung 51 als "zukünftig grundverwaltende Stelle" fiel, ersucht, eine Beauftragung der Firma Imaginvest bezüglich der Erarbeitung eines Masterplans für den "Wiener Wurstelprater und der Messe Süd" in die Wege zu leiten. Laut

Auskunft der Geschäftsführung der MBG wurde sie deshalb um die Beauftragung der Firma Imaginvest ersucht, da der PVG zum damaligen Zeitpunkt nur geringe finanzielle Mittel aus den Bestandsmieten zur Verfügung standen. Die Refundierung des dabei entstehenden, der Stadt Wien zurechenbaren Aufwandes in Höhe von 1.462.000,-- EUR würde durch die Magistratsabteilung 51 im Weg des Voranschlages 2004 und Folgejahre zur Verfügung gestellt werden.

In Entsprechung dieses Ersuchens wurde die MBG für die Stadt Wien tätig und bereitete den Vertrag mit der Firma Imaginvest vor. Da die MBG eine von der Stadt Wien nahezu vollständig beherrschte Rechtsträgerin und daher als öffentliche Auftraggeberin einzustufen ist, unterliegt jede ihrer Auftragsvergaben dem Vergaberecht. Eine Ausschreibung der gegenständlichen Arbeiten erachtete die MBG als nicht erforderlich, da sie die Ansicht vertrat, dass "mit der Durchführung des öffentlichen Wettbewerbs die notwendige Transparenz im Sinn des Vergabegesetzes" gegeben gewesen sei (s. dazu Pkt. 2).

Im Zeitpunkt der Vergabe der gegenständlichen Arbeiten war das WLVergG anzuwenden. Gemäß diesem Gesetz hätte - unabhängig von der Wahl des rechtskonformen Vergabeverfahrens - eine Prüfung der Befugnis, der technischen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowie der beruflichen Zuverlässigkeit der Firma Imaginvest erfolgen müssen. Diesbezügliche Unterlagen konnte die MBG dem Kontrollamt nicht zur Verfügung stellen.

Einige Tage später, am 1. Juli 2003 wurde schließlich zwischen der MBG und der Firma Imaginvest der Vertrag (Laufzeit 1. Juli 2003 bis 31. März 2006) über die Ernennung des Geschäftsführers der Firma Imaginvest zum Masterplaner des Praters bis 30. März 2006 geschlossen. Darin wurde die Erstellung eines Masterplans für den Wiener Wurstelprater sowie die Erstellung eines strategischen Konzeptes hinsichtlich der Entwicklung des "Messegeländes Süd" zu einer Entertainmentzone vereinbart. Als Anlage wurde eine Beschreibung des Leistungsbildes mit dem Titel "Was enthält ein Masterplan, der das Signum Imaginvest trägt?" beigefügt.

Die Fertigstellung des Masterplans und des Konzeptplans sollte spätestens bis 31. März 2004 erfolgen. Das vereinbarte Pauschalhonorar in Höhe von 1.385.000,-- EUR umfasste sämtliche Nebenkosten (wie Reisekosten etc.). Für die Erstellung eines Modells "Prater Neu" wurden zusätzlich 59.000,-- EUR vereinbart und für projektnotwendige Studien wurde ein Betrag von maximal 100.000,-- EUR vorgesehen. Unterlagen bzw. nähere Auskünfte über die Rahmenbedingungen zur Vertragsverhandlung konnten dem Kontrollamt nicht vorgelegt werden.

Die Auszahlung des Pauschalhonorars sollte in vier Teilbeträgen gegen vorherige Rechnungslegung erfolgen (496.000,-- EUR am 1. Juli 2003; 144.000,-- EUR am 1. Oktober 2003; 445.000,-- EUR am 31. März 2004 sowie 300.000,-- EUR am 31. März 2005). Das Entgelt für ein diesbezügliches Modell sollte am 1. Oktober 2003 entrichtet werden. Die Kosten für projektnotwendige Studien würden gegen Verrechnung der tatsächlichen Kosten ersetzt. Im Punkt "Herausgabeanspruch des Auftraggebers" wurde angeführt, dass die von der Auftragnehmerin (Firma Imaginvest) gefertigten und beschafften Unterlagen der Auftraggeberin (MBG) auszuhändigen seien und deren Eigentum würden. Bezüglich des Urheberrechtes wurde vereinbart, dass der Masterplan und die strategische Planung in das Eigentum der MBG übergehen würden. Für die Dauer von fünf Jahren ab Abschluss des Vertrages (also bis Juli 2008) sei die Einwilligung der Auftragnehmerin zu jeglicher Adaption oder Modifikation, die auf Basis des Masterplans erfolgen könnte, erforderlich. Insbesondere könne die teilweise oder gesamte Streichung von Elementen, die die Auftragnehmerin vorgeschlagen hat, nicht ohne ihre Zustimmung erfolgen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages würden zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedürfen.

Das dem Vertrag zu Grunde liegende Angebot der Firma Imaginvest, auf dem die Ermittlung des Pauschalhonorars basierte, wurde im Vertrag nicht erwähnt.

### 3.1 Angebot der Firma Imaginvest an die MBG

Das von der Firma Imaginvest an die MBG gerichtete Angebot vom 7. Mai 2003 baute auf ein bereits im Jahr 2001 von ihr vorgelegtes Angebot auf. Dieses enthielt nur den Masterplan für den Wurstelprater und deckte mit einem Honorar von 610.000,-- EUR

die Kosten für den Masterplaner Herrn M. für neun Monate, für sein Team sowie für Transport und Logistik. Laut Auskunft wurden damals die Kosten für eine sich an den Masterplan anschließende neunmonatige Umsetzungsphase mit rd. 900.000,-- EUR angeboten. Es war zu bemängeln, dass dieses (erste) Angebot zum Masterplan nicht auffindbar war und darüber auch keine weiteren Auskünfte erteilt werden konnten. Vom Geschäftsführer der Firma Imaginvest wurden lt. Auskunft Veränderungen im Umfeld des Projektes Wurstelprater seit dem Jahr 2001 ins Treffen geführt, weshalb sein damaliges Angebot zu erweitern gewesen sei. Zu diesen Veränderungen zählte er die Gründung der PVG und den Neubau der Wiener Messe samt Parkhäuser. Weiters wies er auf die seiner Meinung noch dringend notwendige Umsetzung der präsentierten Ideen hin.

Er bot daher 14 Optionen der Masterplanung des Wurstelpraters bis zu einer Masterplanung Messe-Süd, Krieau bis zur Donauinsel, sowie die Unterstützung der Praterverwaltung für die Verhandlungen mit den Praterunternehmern an. Zur Umsetzung wurde die Option "Bau von Sofortmaßnahmen für März 2004" vorgeschlagen, um im Jahr 2005 eine nicht näher definierte "bedeutende Novität" vorstellen zu können. Als großes Endziel der Partnerschaft mit der Firma Imaginvest wurden die Erhöhung der Besucherzahl, die Verlängerung der Verweildauer im Prater, die Steigerung der Anziehungskraft, die spürbare Verbesserung des Image des Praters sowie die Stärkung der wirtschaftlichen Rentabilität für alle Projektpartner festgelegt.

Nachstehend werden jene Optionen des Angebotes näher erläutert, welche schließlich zur Beauftragung des in Rede stehenden Masterplans führten. In der Option "Herr M. als Masterplaner des Praters" sah sich dieser verantwortlich für die Beaufsichtigung des Projekts und dessen Risikomanagements. Für die Erstellung des Masterplans waren neun Monate vorgesehen, wofür Herr M. 50 % seiner Zeit einzelnen Projekten widmen wollte. Bei einer Monatspauschale von 23.000,-- EUR würde sich sein Stundensatz im Rahmen einer Normalarbeitszeit auf 287,50 EUR belaufen. Für die Prozessumsetzung des Masterplans veranschlagte er fünf Jahre.

Für die Realisierung der Option "Masterplanung des Wurstelpraters" (Schwerpunkt Infrastruktur, Besuchererlebnis und Imaginvest Basisteam) wurden 376.000,-- EUR ver-

anschlagt, wobei die Schwerpunkte die Erfassung und Dimensionierung der Besuchererlebnisse bilden sollten. So sollten Lösungen für die Infrastruktur in einem maßstabsgerechten Plan dargelegt und der Hauptteil des wirtschaftlichen Masterplans sowie des Marketings im Masterplan für den Wurstelprater aggregierter dargestellt werden.

Für die Realisierung der Option "ein Minimum an Logistik" wurden Transportkostenersätze von 70.000,-- EUR dann gefordert, wenn sich der Masterplaner einmal pro Monat für zwei Tage in Wien aufhält und am Ende der Arbeit für drei Präsentationen zur Verfügung steht. Darüber hinaus wären auch die Transportkosten für das Basisteam der Firma Imaginvest abgegolten. Zusätzliche Logistikkostenersätze für die Zusammenarbeit in Wien wurden mit 145.000,-- EUR angeboten.

Die Option für ein "strategisches Konzept der Messe Süd" in Höhe von 82.000,-- EUR wurde als Konzeptplan bezeichnet, welcher sich der Frage widmet, was der "Prater Neu" dazu beitragen könne, die Räumlichkeiten der Wiener Messe außerhalb ihrer Veranstaltungen zu füllen. Der Schwerpunkt dieser Option würde auf dem wirtschaftlichen Teil liegen, um die privaten Investitionen zu maximieren. Die Messe-Süd stelle nach Ansicht von der Firma Imaginvest ein Gegengewicht zum Wurstelprater dar und vereinfache damit in beträchtlichem Maße die Lösungsfindung für den Wurstelprater, da Austauschflächen als Handlungsoptionen zur Verfügung stünden.

Als weitere Option für die MBG wurde ein Modell um 59.000,-- EUR angeboten, welches nicht nur "weiße Formen", sondern alle Gebäude, Fassaden, Dekors, Bäume, Beleuchtungsampeln farbig zeigen würde. Dieses Modell sollte "maßstabsgerecht" (ohne nähere Angabe) erstellt werden. Es sollte die Größe einer Tischplatte haben (z.B. 3 m mal 1 m). Die "Zauberkraft des Modells" sollte durch eine integrierte Beleuchtung noch verstärkt werden. Dieses realistische Modell sollte als Marketingmittel genutzt werden. Es sollte der Konzeption und der Projektentwicklung dienen, wobei auch mehrere Zwischenausführungen während des Arbeitsablaufes erstellt werden könnten.

Zur Kostenoptimierung wurden "die Mitbenützung von Verwaltungsräumen der PVG, die Inanspruchnahme des Sekretariats, die Reduzierung der Dokumentation (wie Erstel-

lung von Dokumenten und Zwischenberichte), vereinfachte und rasche Zahlungsabläufe sowie die Überflüssigkeit von umfangreichen Verträgen" vorgeschlagen.

Für allenfalls erforderliche Studien über grundlegende Informationen über den Wurstelprater wurde ein Leistungsentgelt von 140.000,-- EUR angedacht.

### 3.2 Beurteilung des Vertrages

Zum Begriff "Masterplan" ist grundsätzlich zu bemerken, dass dessen Gestaltung von einer vorgegebenen Aufgabenstellung abhängig und dieser daher nicht exakt zu definieren ist. Wesentliches Element eines Masterplans ist jedenfalls die Empfehlung einer Planungsstelle für die künftige Entwicklung eines Planungsgebietes. Der Masterplan gibt eine Übersicht über den Fortschritt einer Strategieentwicklung und enthält die inhaltlichen und zeitlichen Strukturen für den oftmals komplexen Übergang vom Ist- zum Soll-Status. Die Masterplanung soll eine ganzheitliche und transparente Projektstruktur erarbeiten, eine Gesamtübersicht über Projekt, Termine und Kosten bieten und die Aufgaben- und Verantwortungsbereiche definieren. Durch den Masterplan soll gewährleistet werden, dass sämtliche projektrelevanten Inhalte zusammengefasst und strukturiert aufgearbeitet sowie kritische Situationen in einer frühen Projektphase aufgedeckt und behoben werden. Schließlich dient der Masterplan in weiterer Folge als Leitfaden für die komplette Projektabwicklung.

Im Zuge der Vertragsverhandlungen legte die Firma Imaginvest eine Beschreibung des Masterplans ("Was enthält ein Masterplan, der das Signum Imaginvest trägt?") aus ihrer Sicht vor. Demnach sei er ein Führungsinstrument und ein Referenz-Dokument, welches die zahlreichen Parameter eines Projektes in Einklang bringen soll. Er sei ferner das Ergebnis eines Arbeitsprozesses und beschreibe einen stabilen Zustand, der von den Projektpartnern unterschrieben werde und als Grundlage für die Umsetzung diene. In der Freizeitindustrie sei er in der Regel als ein Plan zu verstehen, der den maßstäblichen Grundriss der ganzen Anlage wiedergebe (in einem Maßstab zwischen 1 : 500 und 1 : 2000). Er soll die Funktionen jeder Komponente (wie Gebäude und Attraktionen, Haupt- und Nebenkomponten) und außerdem die zeitlichen Entwicklungsrichtlinien beschreiben. Ein für die ersten fünf Jahre sehr detailgenauer Kalender soll die jährli-

chen Entwicklungen darlegen. Über einen Zeitraum von zehn Jahren würden die Flächen und Wegenetze beschrieben und für weitere zehn Jahre die strategischen Leitlinien vorgegeben.

Relevant war in diesem Zusammenhang, auf welche wesentlichen Merkmale und Bestandteile eines Masterplans sich die Vertragsparteien einigten. Im vorliegenden Fall waren die Angaben über die Gestaltung des Masterplans insofern widersprüchlich, als zum einen dessen Leistungsbild zwar der Beschreibung von der Firma Imaginvest zu entnehmen und daher genau determiniert war, zum anderen aber diese präzise Angabe durch die Erwähnung, dass die "Details wesentlich abweichen können", wieder aufgehoben wurde.

Eine Präzisierung der Konsequenzen dieser wesentlichen Abweichungen vom Masterplan - sowohl für den Auftraggeber als auch den Auftragnehmer - erfolgte nicht. Ferner wurden keinerlei Vereinbarungen über Vertragsstrafen bei nicht fristgerechter Leistung, Gewährleistung und Schadenersatz, Folgen bei Abweichungen von vertraglichen Festlegungen, Versicherungspflicht, Vorgangsweise bei Streitigkeiten etc. getroffen. Dem Vertrag wurden weder die "Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Stadt Wien für geistig-schöpferische Dienstleistungen" - wie bei Vergaben durch die Stadt Wien üblich - noch andere Bestimmungen ähnlichen Inhalts zu Grunde gelegt.

Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

In Hinblick auf die geringe Detailliertheit des Vertrages ist auf die forcierte Dringlichkeit der Beauftragung hinzuweisen.

Das vertraglich vereinbarte Gesamtnettopauschalhonorar für den gegenständlichen Masterplan und die beschriebenen Nebenarbeiten beliefen sich auf 1.385.000,-- EUR. In diesem Betrag waren, wie das Kontrollamt auf der Basis des Angebotes der Firma Imaginvest vom 7. Mai 2003 errechnete, die Kosten für Herrn M. als Masterplaner (207.000,-- EUR), für die Erstellung des Masterplans (376.000,-- EUR), für die Entwicklung eines strategischen Konzeptes für das "Messegelände Süd" (82.000,-- EUR), für Logistik (120.000,-- EUR) sowie für die Umsetzung des Masterplans (600.000,-- EUR) enthalten.

Dem Kontrollamt konnten keine Unterlagen vorgelegt werden, die eine Bewertung der Angemessenheit des für die erbrachten Leistungen bezahlten Beträge ermöglicht hätte. Ebenfalls im Pauschalhonorar enthaltene für die Umsetzung des Masterplans erforderliche Tätigkeiten in Höhe von 600.000,-- EUR wurden im Angebot der Firma Imaginvest jedoch weder verbal noch ziffernmäßig erwähnt.

Aus den angebotenen Teilkostenbeträgen ließ sich errechnen, dass die reinen Erstellungskosten des Masterplans samt den damit verbundenen Kosten für Herrn M. als Masterplaner mit 583.000,-- EUR zu Buche schlagen.

Wie bereits erwähnt, unterscheiden sich bei Masterplanungen auf Grund der unterschiedlichen Vorgaben und Ziele einzelne Bestandteile zwangsläufig voneinander, wesentliche Inhalte sind allerdings kongruent zu sehen. So wird sich ein Masterplan für den Prater beispielsweise von einem Masterplan für die Entwicklung eines Wohngebietes punktuell unterscheiden. Da jedoch eine Reihe von Grundkomponenten einander ähnlich sind, ist ein Vergleich der Kosten von Masterplänen durchaus angebracht.

Die Ermittlungen des Kontrollamtes ergaben, dass die reinen Erstellungskosten des Masterplans für den Prater mit 583.000,-- EUR etwa doppelt so hoch waren wie die Kosten für die städtebauliche Masterplanung des neuen Wiener Hauptbahnhofs oder des ehemaligen Flugfeldes Aspern.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Wie vom Kontrollamt oben richtig ausgeführt, handelt es sich bei dem Masterplan für den Wurstelprater um keinen "klassischen" Masterplan. So gesehen war die Wahl der Bezeichnung nicht glücklich. Tatsächlich handelte es sich um die Schaffung eines Lenkungsinstrumentes und Entwicklungstools, weshalb ein Vergleich mit einer städtebaulichen Masterplanung nur bedingt möglich erscheint.

### 3.3 Vertragserfüllung

Die Prüfung der vorhandenen Unterlagen durch das Kontrollamt ließ erkennen, dass die Masterplanung, deren Fertigstellung vertragsgemäß bis 31. März 2004 vereinbart worden war, mehr als zwei Jahre später abgegeben wurde. Diese Tatsache wurde von der MBG bereits am 28. Mai 2004 erkannt. In einer Aktennotiz wurde dazu ausgeführt, dass sich im Zuge der Masterplanerstellung auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten die Zeitabläufe, Inhalte und Arbeitsweisen verschoben (so wurde z.B. schon in der Planungsphase wesentliches Augenmerk auf die Umsetzung gelegt und dies schon in dieser Phase vorbereitet) haben, sodass die Zusammenarbeit bis zum Jahr 2006 nicht vollinhaltlich dem Vertrag entspreche. Ziel würde es sein, bis zum Jahr 2006 einen statischen Planungszustand zu erreichen. Das Kontrollamt bemerkte hiezu, dass es verabsäumt wurde, den Vertrag entsprechend zu pönalisieren.

#### Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Die MBG bestätigt die Verabsäumung der Vereinbarung einer Pönale im Vertrag - vor allem im Hinblick auf die verspätete Fertigstellung - und verweist hier wiederum auf jenen Umstand, dass eine umgehende Beauftragung der Firma Imaginvest erforderlich war.

Laut Auskunft der StWMP seien ihr die für die Einzelprojektplanungen notwendigen CAD-Daten von der Firma Imaginvest nicht übergeben worden. Das Kontrollamt regte daher an, diese wesentlichen Daten einzufordern, da gemäß Vertrag mit der Firma Imaginvest "sämtliche Pläne und sonstigen Unterlagen, die im Zusammenhang mit diesem Auftrag erstellt wurden, dem Auftraggeber (MBG) auszuhändigen" sind.

#### Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Die Übergabe der elektronischen Basisdaten wird nach Ablauf dieser Frist erfolgen.

Abgesehen von der verspäteten Fertigstellung entsprachen die von der Firma Imagin-

vest erbrachten Leistungen den diesbezüglichen vertraglichen Festlegungen zwischen ihr und der MBG. Das Kontrollamt verweist allerdings auf den Vertragspassus, in dem für die Dauer von fünf Jahren ab Abschluss dieses Vertrages, also bis 1. Juli 2008, die Einwilligung der Firma Imaginvest zu jeglicher Adaption oder Modifikation, die auf Basis des Masterplans erfolgen könnte, festgelegt wird.

### 3.3.1 Logistikkosten der Firma Imaginvest

Im Jahresabschluss der StWMP zum 31. März 2005 wurde eine Rückstellung von 30.000,-- EUR für "Logistikkosten Imaginvest" ausgewiesen. Es stellte sich heraus, dass diese Logistikkosten Reisekostenersätze für den Masterplaner betreffen. Eine Rechnung zu dieser Position für den Zeitraum April 2004 bis November 2005 wurde von der Firma Imaginvest am 27. Dezember 2005 in Höhe von 31.025,-- EUR an die StWMP gelegt und von dieser auch beglichen, obwohl lt. Vertrag mit der Firma Imaginvest im vereinbarten Pauschalhonorar von 1.385.000,-- EUR sämtliche Nebenkosten (wie explizit erwähnt auch Reisekosten etc. - s. Pkt. 3) enthalten waren. Die Geschäftsführung der StWMP rechtfertigte diese Zahlung dahingehend, dass im damals von der Firma Imaginvest vom 7. Mai 2003 gelegten Angebot an die MBG die Logistikkosten nur für den Zeitraum der Erstellung des Masterplans bis April 2004 (ohne Umsetzungsphase) kalkuliert worden seien. Im Angebot vom 7. Mai 2003 seien von der Firma Imaginvest für die Position Logistik zwei Varianten gelegt worden (Minimum an Logistik und zusätzliche Logistik), sodass diese Kosten im unterzeichneten Vertrag zwischen MBG und der Firma Imaginvest inkludiert seien, der Leistungszeitraum wäre jedoch nicht aus dem Pauschalbetrag ersichtlich. Das Kontrollamt hielt diesbezüglich fest, dass im Vertrag mit der Firma Imaginvest ein Pauschalbetrag vereinbart wurde und daher ein Reisekostenersatz von 31.025,-- EUR nicht gerechtfertigt war.

#### Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Ursprünglich sollte der Masterplan bis 31. März 2004 fertig gestellt sein. Das Pauschalhonorar umfasste sämtliche Reisekosten für den Masterplaner, seine Mitarbeiter und zugezogene Experten. Dieses Fertigstellungsziel und die Vorgangsweise wurden einver-

nehmlich abgeändert. Die Basisplanung war bereits im März 2004 fertig gestellt; parallel mit der Erarbeitung der Basisplanung erfolgten bereits Verhandlungen zur konkreten Umsetzung. Eben diese (zahlreichen) Verhandlungen ergaben die Notwendigkeit der Abänderung der zu Beginn ins Auge gefassten Vorgehensweise.

Die Begleitung der Umsetzung sollte von Paris aus erfolgen; tatsächlich war für die Verhandlungsführung aus Sicht der StWMP die Anwesenheit des Masterplaners vor Ort auch nach dem März 2004 notwendig (was eben ursprünglich nicht angenommen wurde), weshalb hierfür die Reise und Aufenthaltskosten übernommen wurden.

Diese Phase war geprägt von dem Versuch, den Basisplan soweit als möglich umzusetzen, was gleichzeitig zu einer laufenden Fortschreibung dieser Planung auf Grund der laufend aktualisierten Verhandlungsergebnisse mit Praterunternehmern (und Behörden) führte.

Im Einzelnen betrafen diese mit 15.385,-- EUR die Kosten für 17 Flüge sowie mit 15.640,-- EUR die pauschalierten Nächtigungsgelder für 68 Nächte zu einem Satz von 230,-- EUR. Diese Vergütung steht in keinem Verhältnis zu den gemäß Reisegebührenvorschrift für Bundesbedienstete festgelegten Gebührensätzen, an denen sich auch die Höchstsätze für die Absetzbarkeit gemäß Einkommensteuergesetz 1988 (EStG 1988) orientieren. Die oben angeführte Rechnung von der Firma Imaginvest enthielt keine Belege der Flugkosten. Erst nach Aufforderung des Kontrollamtes wurden Kopien der verrechneten Flugtickets nachgereicht. Dabei ergab sich in einigen Fällen keine Übereinstimmung mit einer diesbezüglichen Aufstellung. Auch erstreckte sich der verrechnete Zeitraum bis Juni 2005, der über den Bilanzstichtag hinausgeht. Die gebildete, per 31. März 2005 in der Bilanz ausgewiesene Rückstellung ist nach dieser Betrachtung zu hoch. Es wird empfohlen, sich in Hinkunft bei der Vergütung von Reisekosten an den Gebührensätzen der Reisegebührenvorschrift für Bundesbedienstete zu orientieren und nur ordnungsgemäß belegte Flugkosten anzuerkennen.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Was die Höhe der Vergütungen betrifft, wird der Empfehlung des Kontrollamtes gefolgt.

3.3.2 Modell des Wurstelpraters

Wie bereits unter Pkt. 3.1 erwähnt, hatte die Firma Imaginvest die Herstellung eines beleuchteten Modells "Prater Neu", Größe etwa 3 m<sup>2</sup>, zu einem Preis von 59.000,-- EUR angeboten, der Maßstab des Modells fand im Vertrag keine Erwähnung. In dem angegebenen Preis waren die Transportkosten und eine Plexiglasabdeckung nicht enthalten, es wurden diesbezüglich auch keine vertraglichen Vereinbarungen getroffen und dafür mit der Lieferung des Modells 1.005,40 EUR in Rechnung gestellt.

Die Herstellung eines Modells "Prater Neu" zu einem Preis von 59.000,-- EUR war im Vertrag an keine besonderen Bedingungen geknüpft. Daher war es der Firma Imaginvest möglich, dessen Größe und Ausführung selbst zu bestimmen. Ein Vergleich mit dem Angebot vom 7. Mai 2003 ergab, dass das gelieferte Modell mit einer Dimension von rd. 1,23 m<sup>2</sup> allerdings nur etwa 40 % der Größe des angebotenen Modells erreichte, überdies war es nicht beleuchtet und keiner Farbgestaltung unterlegen. Das Kontrollamt merkte hiezu an, dass von der Stadt Wien für Modelle ähnlicher Größenordnung und Ausführung erfahrungsgemäß höchstens ein Drittel bezahlt werde.

3.4 Vereinbarung zwischen der MBG und der StWMP

Eine Weiterverrechnung der Vorfinanzierung der Masterplanung erfolgte nicht mehr - wie vorgesehen - im Jahr 2004, sondern nach der letzten vierten Teilrechnung in den beiden Folgejahren. Zwischen der MBG und der StWMP wurde am 6. April 2005 eine Vereinbarung abgeschlossen, die den Erwerb der Masterplanung für den Wurstelprater durch die StWMP von der MBG regelt. In dieser Vereinbarung wurde der Pauschalvertrag in Höhe von 1.538.145,-- EUR für die Beauftragung des Masterplans erstmals detailliert dargestellt (Herr M. als Masterplaner 207.000,-- EUR, Masterplanung Wurstelprater 376.000,-- EUR, strategisches Konzept Messe-Süd 82.000,-- EUR, Logistikkosten 120.000,-- EUR, Modell 59.000,-- EUR, Budget für Studien 94.145,-- EUR, Umsetzung Masterplan 600.000,-- EUR).

Da vom Studienbudget ein Betrag von 32.500,-- EUR dem strategischen Konzept der Messe-Süd zugeordnet wurden, teilten sich die Gesamtkosten wie folgt auf (Masterplanung Wurstelprater: 1.423.645,-- EUR; strategisches Konzept Messe-Süd: 114.500,-- EUR). Als Zahlungsmodalität wurde vereinbart, Teilbeträge in Höhe von jeweils 500.000,-- EUR bis längstens 31. Jänner 2005 und 15. Juni 2005 sowie einen Betrag von 423.645,-- EUR bis längstens 15. April 2006 zu überweisen. Die Übergabe samt allen dazugehörigen Unterlagen sowie des Modells sollte bis spätestens Dezember 2005 erfolgen. Die Unterlagen sowie das Modell wurden sukzessive übergeben, jedoch wurde dafür kein Übernahmeprotokoll dem Kontrollamt vorgelegt.

#### 4. Umsetzung Masterplan

##### 4.1 Präsentation Masterplan

Gemäß Vertrag zwischen MBG und der Firma Imaginvest vom 1. Juli 2003 sollte die Fertigstellung des Masterplans und des Konzeptplans für das "Messegelände Süd" spätestens bis 31. März 2004 erfolgen. In der Pressekonferenz mit dem Titel "Praterrenaissance" vom 26. April 2004 wurden in Form einer Powerpointpräsentation lediglich die Grundlagen für die Masterplanerstellung (Befragungen, Erhebungen etc.) präsentiert. Eine schriftliche Darstellung des Konzeptes konnte dem Kontrollamt nicht vorgelegt werden.

Zur Veranschaulichung wurde weiters das bereits unter Pkt. 3.3.2 erwähnte Teilmodell des Praters (im Maßstab 1 : 200) bezogen auf den Riesenradplatz präsentiert. Dieses Teilmodell stellt den Entwicklungsstand zum damaligen Zeitpunkt dar und war bereits überholt, da sich im Zuge der Umgestaltung des Riesenradplatzes wesentliche Änderungen bei den Verhandlungen mit den Bestandsnehmern bzw. Investoren ergeben hatten.

##### Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Dies zeigt genau die Schwierigkeit des Planungsablaufs. Durch nahezu wöchentlich sich ändernde Parameter (= Ergebnisse aus diesen Verhandlungen) waren Planungsstände teilweise sehr

schnell überholt. In Teilbereichen waren (abhängig von der Zahl der beteiligten Unternehmer) zur Erreichung des abschließenden Planungsstandes bis zu 20 Entwürfe notwendig.

Da auch die Verhandlungen zur Flächenwidmung (mit diversen Behörden) parallel zu führen waren und hier Statements gemacht und von anderen Fachabteilungen teilweise nicht mitgetragen werden konnten, waren auch deshalb laufende Umplanungen notwendig.

Gemäß Angebot sollte nach der Präsentation des Masterplans die Umsetzungsphase beginnen. Es war festzustellen, dass im Zeitpunkt der ersten Präsentation des Masterplans bereits drei Teilrechnungen, also rd. 78 % des Gesamthonorars über 1.085.000,-- EUR gelegt und umgehend bezahlt worden waren, obwohl die mit 600.000,-- EUR veranschlagte Umsetzungsphase noch bevorstand.

In der folgenden Pressekonferenz am 12. Juni 2006 wurde schließlich der endgültige Masterplan präsentiert und auch auf bereits umgesetzte Musterprojekte eingegangen. Die Verzögerung bei der Erstellung des Masterplans wurde von Seiten der StWMP u.a. mit den aufwändigen Erhebungsaufwand der Grunddaten sowie mit den bestehenden Bestandsverträgen mit Praterunternehmern begründet. Dadurch konnten im Zuge der gleichzeitig stattfindenden Umsetzungsphase Sofortmaßnahmen (vor allem in die Infrastruktur) und ausgewählte Referenzprojekte unter Beteiligung der StWMP durchgeführt werden.

Der präsentierte Masterplan besteht aus drei Teilen: Aus einer Sammlung von Daten, Fakten und Analysen, aus dem eigentlichen Plandokument sowie aus einer Liste mit rd. 200 Projekten. Ferner wurden Daten und Fakten über den Prater gesammelt sowie Analysen zu verschiedenen Themen erstellt (Gastronomie, Besucherkapazitäten, Fahrgeschäfte im Prater, Veranstaltungen/Shows, Verkehrsgutachten etc.). Diese beruhen auf Untersuchungen, auf Vergleichen mit anderen internationalen Vergnügungsparks sowie auf Einschätzungen der Experten der Firma Imaginvest. Bei diesen im Master-

plan als "Benchmarking" bezeichneten Vergleichen mit anderen Vergnügungsparks handelt es sich allerdings nur um Dokumentationen über Besucher sowie um fallweise zur Verfügung gestellte Statistiken dieser Anlagen. Versteht man unter "Benchmarking" ein formalisiertes Konzept, um Verbesserungsmöglichkeiten durch den Vergleich von Leistungsmerkmalen mehrerer Objekte, Prozesse oder Programme zu finden, so ist zu bemängeln, dass der vorliegende Vergleich nur eine Kenngröße, nämlich die Anzahl der zahlenden Besucher enthält, wobei die Daten des Wurstelpraters auf Grund von Hochrechnungen ermittelt wurden, da dessen Fläche - im Unterschied zu ausländischen Parks - nicht eingezäunt ist. Es wurde daher empfohlen, im Zuge der Weiterentwicklung des Wurstelpraters ein Benchmark-System einzuführen, das ein kontinuierliches "Learning from the Best" gewährleistet.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Dieser Empfehlung wird nach Möglichkeit gefolgt, wiewohl ein "Benchmarking" auf Grund der weltweiten Einzigartigkeit der rechtlichen Grundlage für einen Vergnügungspark sich dieses nun nur auf abgegrenzte Einzelbereiche erstrecken kann.

Der im Juni 2006 präsentierte Masterplan stellt gemäß Definition des Masterplaners eine mögliche künftige Entwicklung des Praters räumlich dar. Der Plan sei nur eine Festschreibung des gegenwärtigen Entwicklungsstandes und damit ein Instrument, das flexibel und veränderbar sei. Diese Beschreibung steht allerdings im Widerspruch zu dem vom Masterplaner selbst definierten, wesentlich umfangreicheren Inhalt eines solchen Planes (s. Pkt. 3.2). Dadurch ist künftig ein wesentlich höherer Planungsaufwand zu erwarten, da eine Abstimmung wesentlicher Einflussfaktoren laufend vorgenommen werden muss. Der ursprünglich angeführte zeitliche Rahmen (ein für die ersten fünf Jahre detailgenauer Kalender der jährlichen Entwicklungen, die Entwicklung der Flächen und des Wegenetzes für zehn Jahre und schließlich die strategischen Leitlinien für die kommenden 20 Jahre) konnte dem Kontrollamt nicht vorgelegt werden.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Diese Grundsätze sind nicht ausdrücklich so bezeichnet, sie stellen aber unverrückbare Eckpunkte der Planung dar. Über sämtliche dieser Punkte enthält der Masterplan Dokumentationen.

Der Masterplan als Empfehlung für eine optimale Lösung sollte Grundsätze des Anlagenmix, die Angebotsvielfalt, die Thematisierung, die Besucherströme etc. enthalten. Diese so genannten Grundsätze sind allerdings nicht explizit dokumentiert und betreffen lt. Auskunft der Geschäftsführung der StWMP die geplanten Eingangsbereiche, die "Achterschleife" sowie die Wasserattraktionen.

Bei den Projekten handelt es sich größtenteils um Maßnahmen oder Ideen, welche für die Entwicklung bzw. den Betrieb eines Vergnügungsparks notwendig sind. Die Bandbreite dieser Projekte reicht von einem simplen Markenschutz bis hin zur Neugestaltung von Eingangsbereichen (z. B. Riesenradplatz). Die Dokumentation führt zu jeder Parzelle, zu jedem Betreiber und zu jedem Projekt eine Projektnummer an, unter der Informationen und eine Beschreibung der Zielvorgabe für das jeweilige Projekt zu finden sind. Die darin angeführten Ideen zielen allerdings auf den Idealzustand eines Vergnügungsparks ab. Es handelt sich bei den vorgelegten Projekten daher überwiegend um eine Ideensammlung in Form kurzer verbaler Beschreibungen. Konkrete Projekte und deren Umsetzung müssten daraus erst entwickelt werden. Zum Beispiel wird beim Projekt PR0894 "Venedig in Wien neu" bloß dargelegt, dass dieses eine Wiederbelebung vom weltbekannten Venedig in Wien, neben dem Riesenrad, aber mit modernen Erkenntnissen, beinhalten soll.

Die Realisierung eines Teiles von rd. 80 der rd. 200 Projekte wurde während der letzten drei Jahre vom Projektteam der Firma Imaginvest begleitet, wobei viele angedachte Projekte auf Grund der bestehenden Bestandsverhältnisse vorerst nicht umgesetzt werden konnten.

#### Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Die entsprechenden Verhandlungen stellen aber den größten Teil der Arbeit dar und führten sehr wohl zu Ergebnissen. In vielen Fällen gelang es nicht, die Unternehmer zu Investitionen bzw. anderen Aktionen zu "bewegen", weshalb die Projekte entsprechend laufend fortzuschreiben waren und sind.

Die vorgelegte Dokumentation des Masterplans für die Maßnahmen und Projekte ist eine Verknüpfung von verschiedenen Dokumenten mittels Hyperlink auf einem Rechner (Arbeitsplatzversion). Diese Datenverwaltung erwies sich als sehr aufwändig und wird aus der Sicht der StWMP in dieser Form nicht weitergeführt werden. Die Daten waren schon zum Zeitpunkt der Übergabe (Juli 2006) vom Masterplaner an die StWMP nicht mehr aktuell, da in der Zwischenzeit die StWMP an diversen Projekten ohne Masterplaner weitergearbeitet hatte. Ferner fiel auf, dass die Dokumentation nicht vollständig war. So fehlten z.B. Protokolle, Anhänge oder eine Versionenverwaltung, die eine Nachvollziehbarkeit der Entwicklung der einzelnen Projekte gewährleistet hätte. Das Kontrollamt empfahl daher, entsprechende Dokumentationen aufzubauen und diese laufend zu aktualisieren.

#### Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Die Weiterentwicklung erfolgte auf Basis des vorliegenden Planungsstandes und wurde vollständig dokumentiert. Die Verlinkung diente der Veranschaulichung von Zusammenhängen; sämtliche Dokumente wurden durch die StWMP in ein eigenes Flächen- und Bestandnehmerbasierendes System transferiert. Im Rahmen dieses Systems sind sämtliche Entwicklungen seit Beginn der Verwaltungsübernahme vollständig dokumentiert.

#### 4.2 Verkehrskonzepte

Im Zuge der Masterplanerstellung wurde von der Firma Imaginvest bereits im Mai 2004

ein Verkehrskonzept erarbeitet, in welchem die Themen Besucherstrom, öffentlicher Verkehr, Reisebusse und Taxi, Autozufahrtswege und Parkmöglichkeiten untersucht wurden. Auf Grund der erhobenen Ist-Daten und der zu erwartenden Besucherentwicklung wurde ein "Prater Design Day" mit 18.800 Besuchern festgelegt.

#### 4.2.1 Pkw-Parkplätze

Geht man von der Auffassung derzeit bestehender Pkw-Parkplätze aus, wurde - bezogen auf das Jahr 2004 - gemäß Masterplanung ein Bedarf für vier zusätzliche Garagen und drei neue Parkplätze ermittelt, da für den Wurstelprater und das Gelände der Messe-Süd insgesamt 6.600 Parkplätze benötigt werden. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Parkhäuser A und D der MBG auf dem Messegelände wären nach Maßgabe des Konzeptes noch ca. 2.940 Parkplätze zu errichten. Diverse Umstände, wie z.B. Flächenwidmungen, verhinderten die Umsetzung dieses Gesamtkonzeptes; lediglich der im Konzept enthaltene Garagenstandort am Tiefweg (Nebenfahrbahn der Ausstellungsstraße) hatte Aussicht auf Verwirklichung. Im Jänner 2006 wurde bei zwei Ziviltechnikern ein Verkehrsgutachten über die prognostizierte Verkehrsmenge für eine Bus- (19 Stellplätze) und anschließende Pkw-Garage (450 Stellplätze) in Auftrag gegeben. Die Verkehrsbelastung wurde in diesem Gutachten als bewältigbar eingeschätzt.

Der vom Gemeinderat am 28. Juni 2006 (Pr.Z. 02707-2006/0001-GSV) beschlossene Flächenwidmungs- und Bebauungsplan, Plandokument Nr. 7776, für den Wurstelprater sieht demgegenüber nur mehr eine Pkw-Garage auf den Parzellen 8 - 11 mit maximal 450 Pkw-Stellplätzen vor. Die bereits vorhandenen Parkhäuser A und D der MBG weisen eine Kapazität von 3.400 Parkplätzen auf, wobei der Mieter der Parkhäuser, die R. GmbH, das in der Perspektivstraße befindliche Parkhaus A für die Monate Mai bis August zu einem vergünstigten Stundentarif (derzeit 1,20 EUR/ Stunde) zur Verfügung stellt. Ein Hinweis auf diese günstige Parkmöglichkeit war bei einer Begehung der Garage nicht zu erkennen. Um die gegenwärtige Parkplatznot zu entschärfen, wird empfohlen, diesbezügliche Hinweise anzubringen. Ein Bau der auf den Parzellen 8 - 11 geplanten Pkw-Garage ist derzeit nicht möglich, da für diese Parzellen aufrechte Be-

standsverhältnisse bestehen. Es ist daher fraglich, ob die geplanten und benötigten zusätzlichen Pkw-Parkplätze tatsächlich geschaffen werden können.

Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Regelungen hinsichtlich der Stundentarife bzw. etwaiger Vergünstigungen werden von der Geschäftsführung der R. GmbH jährlich neu getroffen.

Die MBG erklärt sich gerne bereit, in Hinkunft den diesbezüglichen jährlichen Kontakt zwischen der R. GmbH und der StWMP herzustellen, sofern dies von Seiten der StWMP gewünscht wird.

4.2.2 Busparkplätze

Für Busse sieht der Masterplan einen Bedarf von insgesamt 50 Stellplätzen vor. In der 30. Aufsichtsratssitzung der StWMP vom 23. März 2006 wurde ein Grundsatzbeschluss für das Projekt "Neuerrichtung einer Busgarage samt Büroetage" gefasst. Nach Schließung des Busparkplatzes beim Riesenrad mit 14 Stellplätzen sollte auf der vom WWFF am 3. September 2002 erworbenen Parzelle 7 (ehemaliges Bierdepot) eine Busgarage mit 19 Stellplätzen sowie ein im Obergeschoß der Garage befindlicher Bürotrakt für alle Mitarbeiter der StWMP errichtet werden.

Die Kosten wurden nach einer Grobschätzung mit 3,50 Mio.EUR angesetzt und sollten sich über Einnahmen aus der Vermietung von Busstellplätzen sowie durch die Ersparnis der derzeitigen Büromiete der Gesellschaft mit jährlich ca. 190.000,-- EUR finanzieren. Der Aufsichtsrat genehmigte den Ankauf des Superädifikates auf der Parzelle 7 und den Abbruch der darauf befindlichen Gebäude. Für weitere Maßnahmen sollte die Genehmigung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes abgewartet werden. Das Superädifikat auf der Parzelle 7 war bekannterweise kontaminiert und wurde zu einem Preis von 50.000,-- EUR im November 2005 dem WWFF abgekauft. Der Auftragswert für den Abbruch sowie die Sanierung im Jahr 2006 betrug schließlich 162.000,-- EUR zuzüglich der Eigenleistung für die Bauaufsicht.

Auf Grund wirtschaftlicher Überlegungen wurde das Konzept nicht realisiert. Nunmehr soll ein Busparkplatz für 16 bis 17 Stellplätze mit Kosten in Höhe von 290.000,-- EUR errichtet werden. Diesen Ausgaben stehen prognostizierte jährliche Einnahmen aus Parkgebühren von ca. 270.000,-- EUR gegenüber. Diese Konzeptänderung wurde in der 31. Aufsichtsratssitzung der StWMP vom 23. Juni 2006 genehmigt. Bezüglich der Betriebsführung bzw. Weitergabe wurde darüber hinaus die Vorlage eines neuen Konzeptes gefordert. Die weiteren noch fehlenden Busparkplätze sollen durch den an die R. GmbH vermieteten Busparkplatz der MBG (Parkplatz Perspektivstraße, vis á vis Parkhaus A) abgedeckt werden. Gemäß Flächenwidmungsplan wäre auch eine eingeschossige Überbauung dieses Parkplatzes möglich.

#### 4.3 Sponsoring

Im Rahmen der Projekte des Masterplans wurde das Thema Sponsoring aufgegriffen, wobei dieses Thema zu "100 % von der StWMP kontrolliert und professionell entwickelt" werden sollte. Direktes Sponsoring mit den Betreibern sollte nicht stattfinden. Die Sponsoren sollen mittelfristig ein Partner in der Entwicklung der Attraktivität des Praters werden. Ziel war es, einen ersten Sponsorvertrag als Vorbild für weitere Verträge zu entwickeln. Von den rd. 200 Projekten betrafen acht Projekte mögliche Sponsoren.

##### 4.3.1 Sponsor 1

4.3.1.1 Aus einer Aktennotiz der StWMP geht hervor, dass mit zwei möglichen Sponsoren gemeinsam mit dem Masterplaner Gespräche im Jänner 2005 geführt wurden. Gemäß Masterplanprojekt 0784 sollte "einer der beiden der größte Sponsor des Wurstelpraters sein". Unterlagen zu den Verhandlungen konnten nicht vorgelegt werden. Es wurde daher angeregt, die Dokumentation der Vorhaben zu verbessern.

Schließlich kam es am 6. Juni 2005 zu einer Grundsatzvereinbarung zwischen dem Sponsor 1 und der StWMP, in der verschiedene Optionen (wie etwa die ständige Markenpräsentation in den nach Vorgabe des Masterplans jeweils umgestalteten Bereichen, das Exklusivverkaufsrecht bei neuen Verkaufsständen, Benennung als offizieller Sponsor, Promotion [Logopräsenz] der Marke sowie Produktpräsentationen) festgelegt wurden. Für das Jahr 2005 wurde ein Leistungsentgelt vereinbart. Die festgehaltenen Optionen müssen jährlich schriftlich verlängert werden.

4.3.1.2 Auf Basis dieser Grundsatzvereinbarung wurde für die Saison 2005 eine weitere Vereinbarung am 6. Juni 2005 geschlossen, in der sich der Sponsor 1 verpflichtete, drei thematisch ausgestaltete Verkaufswägen samt Kostümen für das Verkaufspersonal in das Eigentum der StWMP zu übergeben. Im Gegenzug dazu verpflichtete sich die StWMP mittels dieser Verkaufseinrichtungen an drei Plätzen entweder selbst oder durch Vertragspartner bis inkl. der Saison 2009 ausschließlich Produkte des Sponsors 1 zu verkaufen. Für die Saison 2005 (allerdings erst ab Juli dieses Jahres) wurde der Vertrieb mit einem Praterunternehmer durchgeführt, wobei dieser kein Bestandsentgelt für die Benützung der Verkaufseinrichtungen der StWMP entrichtete. Für diese Geschäftsbeziehung lag keine schriftliche Vereinbarung vor. Das Kontrollamt empfahl, sämtliche Rechtsbeziehungen schriftlich festzulegen und ein marktübliches Entgelt für die Überlassung der Verkaufseinrichtungen zu verlangen.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Der Vertrieb von Impulseis begann - mittels provisorischer Verkaufseinrichtungen - mitten in der Saison 2005. Es stellte sich heraus, dass der Vertriebspartner logistisch nicht in der Lage war, einen den Intentionen der Vereinbarung entsprechenden Betrieb durchzuführen. Tatsächlich wurde probenhalber lediglich an einigen Tagen in der Saison ein Verkauf durchgeführt, weshalb auch kein Entgelt eingehoben wurde.

Für die Saison 2006 wurde rechtzeitig schon zu Ende der Saison 2005 im Einvernehmen mit dem Sponsorpartner festgelegt, dass der Vertrieb durch eine Beteiligungsgesellschaft der StWMP abgewickelt werden soll.

Anlässlich einer Begehung des Wurstelpraters fiel auf, dass die vom Sponsor 1 vertraglich zugesagten Verkaufswägen samt Uniformen lediglich aus einem Verkaufsstand sowie aus zwei mobilen Verkaufshandwägen (allerdings ohne thematischer Ausgestaltung und Uniformen) bestanden. Der vorgesehene Verkaufswagen wurde durch einen fixen thematisierten Verkaufsstand ersetzt.

Eine zwischen der StWMP und dem Sponsor 1 geschlossene Vereinbarung vom 11. Jänner 2006 bezieht sich auf einen Werbekostenzuschuss zur Finanzierung des Bauobjektes "fixer thematisierter Verkaufsstand" über die Dauer von fünf Jahren. Dieser vorausbezahlte Werbekostenzuschuss ist im Fall der Auflösung des Vertrages zurückzuzahlen. Die diesbezüglichen Jahresraten waren falsch angegeben. Demgegenüber legte sich die StWMP fest, sämtliche unter Vertrag stehende Betreiber zur Abnahme von Produkten des Sponsors 1 zu verpflichten.

4.3.1.3 Die Herstellung, Montage sowie die künstlerische Gestaltung des "fixen thematisierten Verkaufsstandes" wurde von der StWMP am 24. Februar 2006 bei einem Künstler um 60.000,-- EUR nach den Vorgaben des Masterplans in Auftrag gegeben. Das Kontrollamt regte an, künftig bei Beauftragungen in dieser Größenordnung zumindest drei Angebote einzuholen.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Der Künstler zeichnet verantwortlich für die Gestaltung des Praterwurstels. Eben dieser Stil sollte Kernelement des Verkaufsstandes sein, weshalb ein anderer Künstler in diesem Fall nicht in Betracht kam.

Der Auftragnehmer war für die Einhaltung sämtlicher einschlägiger Normen, insbesondere hinsichtlich der einen Marktstand betreffenden statischen Anforderungen verantwortlich. Anlässlich der Aufstellung dieses Verkaufsstandes stellte sich heraus, dass hierfür ein Fundament nötig war, welches von einer Baufirma errichtet werden musste. Im Vertrag mit dem Verkäufer war demgegenüber festgehalten worden, dass der Stand ohne Fundament aufgestellt werden soll. Im Juni 2006 musste letztlich auch eine Baubewilligung eingeholt werden. Das Kontrollamt regte daher an, in Hinkunft die Bauausführung an einen für Bauleistungen befugten Auftragnehmer zu vergeben und lediglich die künstlerische Gestaltung einem Künstler zu übertragen, um einerseits die zu fordernde Kostentransparenz und andererseits eine professionelle Bauausführung zu gewährleisten. Zu beanstanden war ferner, dass schon vor der Vertragsunterfertigung (am

27. Jänner sowie am 1. Februar 2006) dem Auftragnehmer Anzahlungen in Höhe von brutto 30.000,-- EUR geleistet wurden. Es wird daher empfohlen, in Hinkunft Anzahlungen erst nach Vertragsunterfertigung zu leisten.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Den Empfehlungen des Kontrollamtes (Vergabe von Bauleistungen im Zusammenhang mit künstlerischen Gestaltungen an entsprechend qualifizierte Auftragnehmer/Leistung von Anzahlungen) wird gefolgt.

4.3.1.4 Auf Grund der Rückzahlbarkeit bzw. der nicht vollständigen Tragung der Errichtungskosten wurde die Sponsoringvereinbarung mit dem Sponsor 1 nur zum Teil erfüllt. Laut StWMP sehe man zur Zeit von einer weiteren "Thematisierung der Verkaufseinrichtungen" ab und wolle diese in der Zukunft nachholen. Das Kontrollamt empfahl, in Hinkunft im Sinn der Vorgaben des Masterplans, ausschließlich thematisierte Verkaufseinrichtungen zu schaffen, vorzugehen.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird gefolgt. Es werden in Hinkunft ausschließlich thematisierte Verkaufseinrichtungen zugelassen.

Für die Saison 2006 wurde lediglich die Option Promotion (Logopräsenz) ausgeübt. Dazu wurde am 20. Februar 2006 eine weitere Vereinbarung für die Saison 2006 abgeschlossen, welche die Präsenz des Logos von Sponsor 1 auf sämtlichen Drucksorten und Inseraten sowie im Kinospot betreffend den Wurstelprater regelt. Zusätzlich wurde auf Basis der Grundsatzvereinbarung aus dem Jahr 2005 am 4. Mai 2006 die Aufstellung von Dreiecksständern mit Werbesujets des Sponsors 1 bis 31. Dezember 2006 vereinbart.

4.3.1.5 Weitere Sponsoringverträge (im Masterplan zum Teil als abgeschlossene Projekte gekennzeichnet) wurden bis zum Prüfungszeitpunkt nicht realisiert. Gemeinsam mit den Betreibern und der StWMP soll ein Sponsoringkonzept ausgearbeitet werden, im Rahmen dessen mehrere Betreiber (z.B. Zielgruppe Kinder) gemeinsam gegenüber dem Sponsorgeber auftreten sollen. Diese Vorgehensweise bedeutet eine Abkehr vom ersten Referenzvertrag des Masterplans, der kein "direktes Sponsoring mit den Betreibern" vorsieht.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Dieses Abgehen von der Referenz war notwendig, da attraktive Sponsorpakete auf Grund der tatsächlichen Gegebenheiten meist nur in Kooperation mit Betreibern geschnürt werden können.

4.3.2 PPP-Modell - Grammophon

4.3.2.1 Gemäß der im Masterplan enthaltenen Bestandsaufnahme werden die Souvenirstände größtenteils unprofessionell betrieben. Normalerweise könnten die Souvenirerlöse 25 % der Besucherausgaben im Wurstelprater repräsentieren und sollten ausschließlich dazu dienen, die Praterbilanz zu verbessern. Deshalb sollte die StWMP eigene thematisch ausgestaltete Kioske entwickeln und diese allenfalls auch selbst betreiben. Auch eine zeitliche begrenzte Partnerschaft mit einem Betreiber wurde angesprochen.

Die StWMP entschloss sich daher, im Rahmen eines PPP-Modells einen Souvenirshop mit dem Namen "Grammophon" neu zu errichten und zu betreiben. Dieser Souvenirshop sollte nach den Vorgaben des Masterplaners (Thema: Alt Wien) mit einem Grammophon auf dem Dach konstruiert werden. Mit Umlaufbeschluss des Aufsichtsrates vom 20. Dezember 2005 wurde die StWMP zum Abschluss eines Gesellschaftsvertrages über die Errichtung der S. GmbH mit einem Stammkapital von 35.000,-- EUR sowie einer Beteiligung von 49 % an dieser Kapitalgesellschaft ermächtigt. Mit Firmeneintragung vom 13. Jänner 2006, basierend auf einem Gesellschaftsvertrag vom 10. Jänner 2006, wurde die Gesellschaft gegründet.

Zur Errichtung des künstlerisch gestalteten Souvenirshops wurde der S. GmbH gemäß Vereinbarung vom 21. Dezember 2005 von der StWMP ein Darlehen bis längstens 31. Oktober 2006 unverzinst zur Verfügung gestellt.

Die S. GmbH betreibt diesen Souvenirshop sowie sämtliche Verkaufsstände des Sponsors 1 der StWMP, da deren Geschäftsführer über die notwendige Gewerbeberechtigung verfügt. Hinsichtlich des Betriebes der Verkaufsstände des Sponsors 1 durch die S. GmbH wurden keine Verträge abgeschlossen. Auch werden die Räumlichkeiten der StWMP zu Lagerzwecken mit Kühltruhen verwendet. Das Kontrollamt empfahl, umgehend diesbezügliche schriftliche Vereinbarungen (Bestandsentgelt, Lagerhaltungskosten) sowohl für den Souvenirshop als auch für die Verkaufsstände des Sponsors 1 abzuschließen.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Einer der Hauptzwecke der operativen Beteiligung an einem Souvenirgeschäft war (neben der Gewährleistung der Thematisierung) die Gewinnung von Erkenntnissen über die tatsächlich in dieser Branche erzielbaren Umsätze. Auf dieser Basis werden nach einem entsprechenden Beobachtungszeitraum auch die entsprechenden Verträge gestaltet; dies gilt selbstverständlich auch für die zur Verfügung gestellten Lagerflächen. Diese Möglichkeit steht auch anderen Betreibern hinsichtlich neuer Betriebe offen, bedingt aber eine Offenlegung der erzielten Umsätze.

4.3.2.2 Anlässlich der Beschlussfassung zur Gründung der S. GmbH wurde dem Aufsichtsrat der StWMP eine Kalkulation für das Jahr 2006 vorgelegt, die weder die jährliche Abschreibung des Souvenirshops, noch etwaige an die StWMP zu entrichtende Bestandsentgelte berücksichtigt.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Bei der angesprochenen Kalkulation handelt es sich um eine ein-

fache Umsatz- und Aufschlagskalkulation, die weder Abschreibungen noch Steuern oder Bestandsentgelte enthielt.

4.3.2.3 Der Souvenirshop sollte hochwertige Souvenirartikel wie Tonträger, Bücher, Porzellansouvenirs zum Verkauf anbieten, wodurch sich dieser auf der Grundlage eines PPP-Modells betriebene Stand von den übrigen Ständen am Riesenradplatz abheben und als Vorzeigemodell dienen sollte. Es war festzustellen, dass ein hochwertiges Warenangebot nur im Inneren des Standes angeboten wurde. Auf den Außenstellagen und -ständen herrschte die übliche "Ramschware" (Badehosen, Sonnenbrillen, Feuerzeuge, Zuckerln etc.). Abgesehen vom besonderen optischen Eindruck des Souvenirstandes (Grammophon auf dem Dach) war daher kein Unterschied zu den im Masterplan kritisierten Ständen zu erkennen. Es wurde daher empfohlen, die selbst gewählten hohen Ansprüche entsprechend zu verfolgen.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Prater Service GmbH:

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird gefolgt: Die Betriebsaufnahme in der Saison 2006 erfolgte unter hohem Zeitdruck; in der Saison 2007 wird auch die "Außengestaltung" den Vorgaben entsprechen.

#### 4.4 Referenzprojekte

##### 4.4.1 "Kaleidoskop" (Parzelle "A")

Wie bereits unter Pkt. 1.2.1 erwähnt, wurde über die E. GmbH, welche in einem Gebäude auf der Parzelle "A" die Attraktion "Kaleidoskop" betrieben hatte, das Konkursverfahren eröffnet. Es wurde daher für dieses der Stadt Wien gehörende Gebäude nach einer sinnvollen Nutzung gesucht. In einem Schreiben vom 9. September 2002 der MBG geht hervor, dass im Mietvertrag aus dem Jahr 2001 gegenüber der E. GmbH (geschlossen vom WWFF, im Auftrag der Stadt Wien) ein Kündungsverzicht seitens der Vermieterin für die Dauer von 15 Jahren eingeräumt wurde und durch die Anrechnung eines Baukostenzuschusses ein de facto mietentgeltfreier Zeitraum von insgesamt zwölf Jahren sowie ein Weitergaberecht besteht. Daraufhin wurden Verhandlungen mit

dem Masseverwalter aufgenommen und mit Umlaufbeschluss des Aufsichtsrates der MBG vom 19. Dezember 2002 zugestimmt, der Masse eine Investitionsablöse an deren Gläubigerbank zu überweisen, um damit die Liegenschaft aus der Konkursmasse herauszulösen. Laut Auskunft verfügte die PVG zum damaligen Zeitpunkt über zu geringe finanzielle Mittel, weshalb deren Muttergesellschaft (MBG) zu Gunsten der PVG in Vorlage trat.

Gemäß Aktenvermerk (ohne Datum - vermutlich Ende 2002) der MBG verpflichtete sich die PVG, eine Wiedervermietung der Parzelle von einer verzinsten Rückerstattung (Zinssatz von 9 % p.a.) der Ablösesumme (Investitionersatz) an die MBG abhängig zu machen und die Liegenschaft an die MBG zu verleihen. In einer Rahmenvereinbarung vom 16. Dezember 2003 (abgeschlossen zwischen Stadt Wien [Magistratsabteilung 51], der PVG, der MBG und einem Casinounternehmen) wird angeführt, dass die MBG beabsichtigt, gegen Leistung eines Investitionersatzes die Rechte an der Parzelle "A" (Bittleihe) an das Casinounternehmen abzutreten. Die MBG stellte am 30. Jänner 2004 dem Casinounternehmen eine Investitionsabgeltung in Rechnung, wodurch etwa 170 % ihrer diesbezüglichen Aufwendungen abgegolten werden konnten. Ein Schätzgutachten über den tatsächlichen Wert der Investitionen war nicht eingeholt worden.

Da zum Zeitpunkt der Investitionsablöse durch die MBG als Muttergesellschaft diese auf Grund ihrer Geschäftstätigkeit kein unmittelbares Interesse an der Liegenschaft hatte, aber das volle Risiko der Rückerstattung der Finanzierung einging, wurde ange-regt, in Hinkunft keine Vorfinanzierungen über andere Gesellschaften durchzuführen.

#### Stellungnahme der Wiener Messe Besitz GmbH:

Die Herauslösung der Liegenschaft aus der Konkursmasse war für die Stadt Wien bzw. die PVG von nicht unwesentlicher Bedeutung, zumal damit die rasche Realisierung eines der ersten neuen Projekte des Wurstelpraters verbunden war.

Zudem konnte die MBG durch ihre Vorgehensweise einen beachtlichen finanziellen Gewinn verzeichnen.

#### 4.4.2 Casino (Parzelle "A")

Das Casinounternehmen zählt mit seinen zahlreichen Beteiligungen und Joint Ventures in fast 40 Ländern zu einem der führenden Glücksspielbetreibern und Casinoausstattern. Fast alle Casinostandorte im Wurstelprater waren im Prüfungszeitpunkt an dieses Casinounternehmen verpachtet, welches somit einen Großteil der 692 aufgestellten Spielautomaten betreibt. Das Casinounternehmen wollte Ende 2002 das auf der Parzelle "B" befindliche Casino vergrößern sowie ein Hauptbüro errichten, damit insgesamt 135 Spielautomaten betrieben werden können. Ein diesbezüglicher Einreichplan lag bereits vor. Gemäß Vorgabe des Masterplaners sollen jedoch die Glücksspiele von zentralen Bereichen an den Rand des Praters angesiedelt werden, da Glücksspiele ein anderes Zielpublikum als die übrigen Praterattraktionen ansprechen würden. So wurde bereits in der Anfangsphase der Masterplanung das Casinounternehmen davon überzeugt, sein bereits geplantes Projekt auf einer anderen Parzelle zu verwirklichen.

Daher wurde am 30. Jänner 2004 auf unbestimmte Zeit - beginnend mit 1. Jänner 2004 - ein Pachtvertrag über die Parzelle "A" (3.486 m<sup>2</sup>) zwischen der Stadt Wien, der PVG und dem Casinounternehmen mit der Auflage der Betriebspflicht abgeschlossen. Auf der Parzelle befindet sich das im Eigentum der Verpächterin stehende Bauwerk (ehemaliges "Kaleidoskop") mit einer bebauten Fläche von 1.800 m<sup>2</sup>. Die Nutzung eines Teiles der Parzelle als Parkplatz, u.zw. im Ausmaß von 1.105 m<sup>2</sup>, wurde vom Verpächter zugesagt.

Es wurde vereinbart, dass der Vertragsgegenstand unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Quartals aufgekündigt werden kann. Die Stadt Wien verzichtet auf die Kündigungsmöglichkeit bis 31. Dezember 2043. Der Pachtgegenstand darf dabei ausschließlich zu Geschäftszwecken, u.zw. zum gewerblichen Betrieb von Wetten und Spielen oder Ähnliches, auch in Form einer Spielhalle und eines Caférestaurants sowie für Büro Zwecke verwendet werden. Als Pachtzins wurde ein im Vorhinein fälliges monatliches Entgelt (mit Wertbeständigkeitsklausel) sowie ein auf das Bestandsobjekt entfallender Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, soweit sie nicht vom Pächter direkt getragen werden, vereinbart. Jede Unterverpachtung bedarf einer separaten Vereinbarung.

Gemäß Pachtvertrag war die dem Wiener Wurstelprater zugewandte Gebäudefront des umzubauenden Kaleidoskopgebäudes entsprechend den Vorgaben des Verpächters themenbezogen zu gestalten. Am 18. März 2005 wurde ein themenbezogenes Wettcasino auf zwei Ebenen mit einer Fläche von 2.700 m<sup>2</sup> eröffnet. Das im Las Vegas-Stil (Thema: Ägypten in Wien) gestaltete Casino soll bezüglich der Fassadengestaltung - im Sinn des Masterplaners - eine harmonische Fortführung der Architektur des Wiener Messezentrums und eine bewusste Umsetzung im Sinn des neuen Praterkonzeptes darstellen. In den goldgetönten Glasflächen würde sich die Tradition und der aktuelle Zeitgeist des Wiener Praters spiegeln.

Gemäß Angaben der Geschäftsführung der StWMP muss die dem Wiener Wurstelprater zugewandte Gebäudefront noch thematisch gestaltet werden, da das Umfeld diesbezüglich noch nicht genau festgelegt wurde. Das Casinounternehmen gab an, rd. 20 Mio.EUR in das Projekt investiert zu haben. Im Gegenzug dazu wurden (gemäß Pressekonzferenz) fünf Spielhallen aufgelassen, wobei die Bestandsverhältnisse weiterhin bestehen.

Nach Auskunft der Magistratsabteilung 36 - Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen, Dezernat K (behördliche Angelegenheiten des Veranstaltungswesens) wurde demgegenüber eine Halle mit 75 Spielautomaten aufgelassen, und es wurden auf Grund der technischen Eignungsfeststellung nunmehr 400 Geräte für die neue Halle bewilligt. Daher handelt es sich nicht nur um eine bloße Verlegung der Casinos an den Rand des Wurstelpraters, sondern auch um eine Erweiterung des Betriebes durch Erhöhung der Anzahl bewilligter Spielautomaten. Im Masterplan sind neben der Ausweitung des bereits erwähnten Casinos noch zwei weitere vorgesehen.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH:

Tatsächlich wurden mit Inbetriebnahme des neuen Casinos drei andere Casinostandorte aufgelassen. Ob bzw. inwieweit Berechtigungen, die nicht mehr ausgeübt werden, zurückzulegen bzw.

behördlich widerrufen sind, entzieht sich der Gestion der StWMP. Auf die Erteilung von Berechtigungen besteht bei Vorliegen sämtlicher gesetzlicher Voraussetzungen ein Rechtsanspruch. Keinem Casinobetreiber wird vertraglich die Anzahl der in einem Casino-betrieb aufzustellenden Geräte vorgeschrieben; dies stellt eine ausschließliche Entscheidung des Unternehmens dar.

Im gegenständlichen Fall wurde die Empfehlung des Masterplans vollinhaltlich umgesetzt (Verlagerung des Casinobetriebes an den Rand/Schließung zentral gelegener Standorte).

#### 4.4.3 "Zirkushalle" (Parzelle "B")

4.4.3.1 Auf der freigewordenen Parzelle "B" wollte die StWMP die ehemalige "Zirkushalle" in eine Bäckerei, in ein Wursteltheater und in ein Ballongeschäft umbauen. Auf der verbleibenden Fläche sollte ein neuer Platz, der Wurstelplatz, geschaffen werden. Auf diesem sollten ein Wurstelbrunnen, ein Kinderkarussell und eine Kindereisenbahn errichtet werden.

In einer Vereinbarung vom 31. Jänner 2004 (zwischen der Magistratsabteilung 51, der PVG und dem Casinounternehmen) verpflichtete sich dieses Casinounternehmen bis längstens 31. Mai 2005 zur Errichtung einer Toilettenanlage als Superädifikat auf der Parzelle "B". Weiters übernahm das Casinounternehmen den Betrieb und die Reinigung dieser Toilettenanlage auf eigene Rechnung bis längstens 31. Dezember 2044. Die Parzelle "B" samt den darauf befindlichen Superädifikaten war vom Casinounternehmen am 17. November 2000 mit einem indexgesicherten Jahresbestandszins in Bestand genommen worden. Die Parzelle wurde am 1. Februar 2001 um 582 m<sup>2</sup> erweitert.

In einem Brief der StWMP an das Casinounternehmen vom 20. Jänner 2005 wurde festgehalten, dass die Stadt Wien um Zustimmung zum Umbau der Parzelle "B" im Sinn der Masterplanung ersucht. Ferner stimmte die StWMP als Grundverwalterin einer Subverpachtung des verbleibenden Teiles der Parzelle zu. Überdies bot die StWMP - im Gegenzug - die Betreuung der Toilettenanlagen an.

In einer weiteren Vereinbarung (zwischen der Magistratsabteilung 51, der StWMP und dem Casinounternehmen) vom 25. Oktober 2005 wurde die Subbestandsgabe, die auf-schiebend bedingte nachfolgende Auflösung des Bestandsverhältnisses betreffend die Parzelle "B" sowie die Begründung eines Bestandsverhältnisses an der neu geschaffenen Parzelle "A" und an der Parzelle "C" geregelt. Die Stadt Wien, vertreten durch die StWMP, nahm mit 1. November 2005 die Parzelle "B" samt allen darauf befindlichen Superädifikaten in Unterbestand. Weiters nahm das Casinounternehmen mit gleichem Datum die neue Parzelle "D" mit einer Fläche von 976 m<sup>2</sup> als Parkplatz in Bestand. Dieses Bestandsverhältnis ist mit den Vereinbarungen zur Parzelle "B" untrennbar verknüpft, d.h. die Beendigung eines Bestandsverhältnisses führt zur Auflösung des jeweils anderen Bestandsverhältnisses.

Erst mit Genehmigung des Flächenwidmungsplanes im Juni 2006 wurde der Bestandsvertrag mit dem Casinounternehmen über die Parzelle "B" aufgelöst und ungeräumt der StWMP übergeben, wodurch das Eigentum am Gebäude und den Toilettenanlagen an die Stadt Wien überging. Wäre der Flächenwidmungsplan nicht in dieser Form genehmigt worden, hätte die StWMP in ein fremdes Gebäude investiert. Es wurde daher angeregt, bei künftigen Projekten im Fall eines Flächentausches diesen so zu gestalten, dass Investitionsmittel der Gesellschaft ausschließlich in eigene Gebäude fließen.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH:

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird gefolgt.

4.4.3.2 Im Rahmen der Masterplanerstellung wurde die notwendige Anzahl der Toiletten erhoben und empfohlen, in bestimmten Bereichen des Praters neue Toilettenanlagen zu errichten. Die vom Casinounternehmen sehr großzügig errichtete Toilettenanlage (ca. 290 m<sup>2</sup>) mit eigenem Kinderbereich und begrüntem Innenhof deckt bereits die notwendigen Kapazitäten für die nächsten 20 Jahre ab. Vor Saisonbeginn 2006 wurde die Fassade der Toiletten auch themenbezogen gestaltet und stellt insoweit die erste Realisierung des Masterplans in thematischer Hinsicht dar.

Die Anlage wurde als Superädifikat vom Casinounternehmen auf der Parzelle "B" errichtet und ging im Mai 2005 in Betrieb. Auch trat die StWMP mit der oben angeführten Vereinbarung in alle abgeschlossenen Wartungsverträge der Toilettenanlage ein, da deren Betrieb für das Casinounternehmen branchenfremd war.

In der 26. Aufsichtsratssitzung der StWMP vom 31. März 2005 wurde der Betrieb der Toilettenanlage vorläufig auf eigene Rechnung und Kosten für ein Jahr - um Erfahrungen zu sammeln - genehmigt. Die Benützung der Anlage erfolgt über ein automatisches Zutrittssystem mit Münzeinwurf. Mit Inbetriebnahme wurde ein kostendeckendes Entgelt eingehoben. Zusätzliches Personal war nach Auffassung der Gesellschaft nicht erforderlich, sodass die StWMP mit keinen wesentlichen Mehrkosten für den Betrieb der Toilettenanlage rechnete. Diese wird nach wie vor von der StWMP betrieben und steht ab 1. August 2006 im Eigentum der Stadt Wien.

4.3.3.3 Einer weiteren Empfehlung des Masterplans folgend sollte eine Bäckerei am neu gestalteten Wurstelplatz angesiedelt werden, um damit die Lücke im Versorgungsangebot zu schließen. Weiters sollte für die Entwicklung eines Kinderbereiches ein permanentes Kasperltheater (Ensemble des Original Wiener Praterkasperls) auf der Parzelle "B" entstehen und das notdürftig in einem Container untergebrachte alte Theater ersetzen. Da sich das Gebäude auf der Parzelle zum Zeitpunkt der Umgestaltung (Oktober 2005) im Besitz des Casinounternehmers befand und für den Saisonbeginn 2006 ein neu gestalteter Bereich fertig sein sollte, wurden die Bäckerei, das Kasperltheater sowie ein Ballongeschäft im Auftrag der StWMP in die bestehende "Zirkushalle" eingebaut. Für die Erstellung eines Modells sowie einer Planung der Fassade für den Umbau der "Zirkushalle" wurde die Firma Imaginvest am 20. Oktober 2005 mit 39.000,-- EUR beauftragt. Zuvor hatte diese Firma am 13. Oktober 2005 ein Angebot für Leistungen der Innenausstattung und Fassade für die Parzelle "B" in Höhe von 73.500,-- EUR vorgelegt. Das Gesamtpauschalangebot umfasste die Konzepterstellung, die Skizzen, ein Modell der Fassade, den Masterplan sowie die Begleitung während der Umsetzung inkl. Personaleinsatz vor Ort. Da keine weiteren Angebote zur Verfügung standen, war die Beurteilung der Preisangemessenheit der Teilleistung, die mehr als 50 % der Gesamtleistung beträgt, für das Kontrollamt nicht möglich.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH:

Intention war, einen Teilbereich des Wurstelpraters (Teilbereich der Straße-des-Ersten-Mai, Wurstelplatz samt Halle) als Referenzprojekte nach Vorgaben des Masterplans zu gestalten. Für die Einholung von Alternativangeboten bestand daher bei diesen Projekten keine Möglichkeit.

Die Bauaufsicht wurde schließlich von der StWMP selbst durchgeführt. Die Baukosten beliefen sich auf 609.112,26 EUR, wobei ein Budget von 650.000,-- EUR vorgesehen war.

Zur Durchführung der Umbauarbeiten für den Einbau einer Bäckerei, eines Kasperltheaters und eines Ballongeschäftes in die bestehende "Zirkushalle" war anzumerken, dass die unter der Leitung der StWMP durchgeführten Arbeiten unter hohem Zeitdruck standen. Die StWMP reichte Mitte Dezember 2005 gemäß Bauordnung für Wien (BO) um die Erteilung der Baubewilligung für die geplanten baulichen Änderungen bei der Magistratsabteilung 37 - Baupolizei ein. Die Baubewilligung wurde mit 27. März 2006 erteilt, mit den Arbeiten war allerdings bereits im November 2005 begonnen worden. Die Fertigstellung der Umbauarbeiten erfolgte Ende April 2006. Danach wurde das Gebäude den Benützern zur Verfügung gestellt, die erforderliche Fertigstellungsanzeige wurde der Behörde allerdings erst Mitte September 2006 übermittelt. Dazu wurde bemerkt, dass gem. § 128 BO bauliche Anlagen vor Erstattung der vollständig belegten Fertigstellungsanzeige, in deren Rahmen die baulichen Herstellungen auf Übereinstimmung mit den gesetzlichen Grundlagen und den Bescheidauflagen zu überprüfen sind, nicht benützt werden dürfen.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH:

Die Fertigstellungsanzeige selbst hätte bereits Ende April 2006 durchgeführt werden können, jedoch wurde die Planzeichnung des endgültigen Umbaus dadurch verzögert, dass auch die Fassa-

den miteinbezogen wurden, diese jedoch erst vermessen werden mussten.

Laut Angaben der StWMP standen zu Beginn der Ausschreibungsphase zwar die Einreichpläne, nicht jedoch Polier- bzw. Detailpläne zur Verfügung. Außerdem herrschte noch keine ausreichende Klarheit über die zu verwendenden Materialien, Ausführungsarten und -qualitäten.

Sowohl das Bundesvergabegesetz 2002 (BVerG 2002) als auch das Bundesvergabegesetz 2006 (BVerG 2006) sehen vor, dass Bauaufträge im Unterschwellenbereich, deren Auftragswert gemäß BVerG 2002 20.000,-- EUR und gemäß BVerG 2006 40.000,-- EUR nicht übersteigt, direkt vergeben werden können. Wenn der geschätzte Auftragswert 80.000,-- EUR nicht erreicht, können Aufträge im Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung vergeben werden. Wie aus den vorliegenden Unterlagen ersichtlich war, wurden diese Bestimmungen des BVerG 2002 und BVerG 2006 von der StWMP eingehalten, und in der Regel drei Angebote für die jeweiligen Leistungen eingeholt.

Festzustellen war jedoch, dass die StWMP Auftragswerte sowohl für die Baumeister- als auch für die Innenausbauarbeiten nach den vorliegenden Unterlagen offensichtlich unterschätzte. Bei fachkundiger Evaluierung des Arbeitsumfanges hätten die Auftragswerte in beiden Fällen jene Schwellenwerte überschritten, die andere Vergabeverfahren gemäß den vergabegesetzlichen Bestimmungen zur Folge gehabt hätten (z.B. nicht offenes Verfahren).

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH:

Die Baumeister- und Innenausbauarbeiten wurden nicht unterschätzt, da Begehungen mit Fachleuten und auch Probebohrungen an Wänden und Böden stattfanden, die jedoch - nachträglich gesehen - keinen Gesamteindruck vermittelt haben. Weiters kam es während der Bautätigkeiten zu Auftragserweiterungen, da Materialien und Ausführungen teilweise noch nicht feststanden.

Wirtschaftlich gesehen war es kostengünstiger, bereits vor Ort arbeitende Firmen mit bereits ausverhandelten Preisen weiter zu beschäftigen. Auch auf Grund des Zeitdrucks wäre die neuerliche Einholung von Angeboten und das Einstellen der Baustelle ein unzumutbarer Faktor gewesen.

Hinsichtlich der eingelangten Angebote über die verschiedenen Bau- und Professionistenleistungen war zu bemerken, dass Prüfvermerke über die ziffernmäßige Richtigkeit sowie Berechnungen des Zeitaufwandes bei Pauschalangeboten nicht vorgefunden werden konnten. Eine Niederschrift über die Prüfung der Angebote, in der alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind, wurde nicht verfasst. Es wäre sicherzustellen gewesen, dass die mit der Beurteilung und Prüfung von Angeboten betrauten Mitarbeiter die im Sinn der vergabegesetzlichen Bestimmungen erforderlichen fachlichen Voraussetzungen erfüllen.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH:

Auf Grund der Angebotsprüfungen wurden in allen Fällen nachvollziehbar und dokumentiert die jeweiligen Bestbieter (in allen Fällen ident mit den Billigstbietern) beauftragt. Auf Grund des enormen Zeitdrucks war eine ausführliche Dokumentation nicht in allen Fällen möglich.

Ferner konnte den Unterlagen entnommen werden, dass der Vertragsabschluss zwischen der StWMP und den einzelnen Professionisten in der Regel - entgegen den gesetzlichen Bestimmungen - nicht schriftlich erfolgte. Aber auch die schriftlich verfassten Leistungsverträge enthielten nicht alle gemäß BVergG 2002 bzw. BVergG 2006 erforderlichen Angaben wie z.B. Erfüllungszeiten, Vertragsstrafen bei Verzug, anzuwendendes Recht und Gerichtsstand, Abrechnung, Rechnungslegung, Gewährleistung und Haftung etc.

Zu bemängeln war, dass dem Kontrollamt keine Unterlagen über eine ordnungsgemäße

Kostenverfolgung während der Ausführungsphase des Bauvorhabens vorgelegt werden konnten.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH:

Der Kostenstand wurde laufend aufgezeichnet und verfolgt; der geschätzte Kostenrahmen wurde eingehalten.

Die Vertragsabschlüsse erfolgten durch schriftliche Annahme des jeweiligen Angebotes; Auftragsweiterungen wurden z.T. mündlich erteilt und in Form eines Aktenvermerkes festgehalten.

Das Kontrollamt bemerkte abschließend, dass für die Realisierung von Bauvorhaben der gegenständlichen Größe in Hinkunft eine ausreichend bemessene Vorlaufzeit veranschlagt werden sollte, in der die relevanten Parameter erhoben, die einzusetzenden Materialien und Ausführungsqualitäten festgelegt und die notwendigen Detailpläne erstellt werden können.

Im vorliegenden Fall wurde diesen Erfordernissen nicht Rechnung getragen. Es wurde daher empfohlen, diesen Aspekten künftig erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Ferner wurde angeregt, künftig die Bestimmungen des BVergG 2006 verstärkt zu beachten.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH:

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird gefolgt, die entsprechenden Vorlaufzeiten werden in Zukunft nach Möglichkeit ausgedehnt.

Für die Bäckerei samt Kinderbackstube wurde am 8. Februar 2006 ein Pachtvertrag mit einem Gastronomieunternehmen abgeschlossen, in welchem neben dem Fixpachtzins auch eine umsatzabhängige Pacht vereinbart wurde. Der im Pachtvertrag genehmigte

Schanigarten sollte gemäß Vertrag ebenfalls zur Hausfassade passend themenbezogen gestaltet werden. Bei einer Besichtigung der Bäckerei im August 2006 fiel dem Kontrollamt auf, dass keine Thematisierung des Schanigartens zu erkennen war. Es wurde daher angeregt, diese Vorgabe einzufordern.

Für das Ballongeschäft wurde mit einer Pächterin am 15. März 2006 ein Bestandsvertrag abgeschlossen, der neben dem Jahrespachtzins auch eine umsatzabhängige Pacht vorsieht. Gemäß Bestandsvertrag verpflichtete sich die Bestandsnehmerin, den Innenraum des Bestandsobjektes im Einvernehmen mit der StWMP im Stile der Jahrhundertwende 1900 zu gestalten. Auch hier konnte das Kontrollamt beim Besuch dieser Lokalität die gewünschte Thematisierung nicht erkennen. Es wurde daher nachdrücklich empfohlen, auch diese Pächterin auf die Realisierung dieser Vorgabe hinzuweisen. Das vom Masterplaner erstellte Modell für das Ballongeschäft wurde nicht zur Gänze verwirklicht, da die geplante Kuppel nur mit erheblichen Mehrkosten - im Zusammenhang mit der Statik des Gebäudes - realisierbar gewesen wäre.

Dem Kontrollamt wurden auf Anfrage die Umsatzzahlen der Bäckerei sowie des Ballongeschäftes für die ersten drei Monate des Pachtverhältnisses vorgelegt. Die im Prüfungszeitpunkt schlechte Entwicklung der Geschäfte am Rande des Pratergeländes sollte sich im Zuge der Eröffnung der Verlängerung der U-Bahnlinie 2 im Jahr 2008 verbessern.

Das Wursteltheater wurde als "Edelrohbau" (mit teilweiser Innenausstattung) errichtet und vom 1. April 2006 bis 30. November 2006 an einen Verein verpachtet. In dessen Theater finden 60 Personen Platz. Im Zuschauerraum gibt es eine Ausstellung über die historische Figur des Wurstels.

Bezüglich der dargestellten Projekte erinnerte das Kontrollamt grundsätzlich daran, dass gemäß Masterplaner auch eigene Projekte (der StWMP) "mit der gleichen Strenge geprüft werden (sollen) wie ein normales urbanes Projekt. Dies betrifft Pläne, Schnitte, Aufrisse, Zeichnungen, Perspektiven, Farbstudien, historische Referenzen, Modelle, technische Machbarkeit, wirtschaftliche Machbarkeit, Verwaltungsqualität, Qualität der

technischen Wartung sowie das Engagement für die Ergebnisse". Es war zu bemängeln, dass ordnungsgemäß verwaltete und damit nachprüfbare Investitionsrechnungen sowie Unterlagen über Verhandlungen mit anderen infrage kommenden Pächtern dem Kontrollamt nicht vorgelegt wurden. Es wurde daher angeregt, künftig für alle Investitionen - ausgenommen Infrastrukturmaßnahmen - Investitionsrechnungen im Rahmen ihrer Genehmigung vorzulegen sowie eine Dokumentation über weitere Angebote und die Prüfung von Projekten einzurichten.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH:

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird gefolgt.

#### 4.5 Sonstige Feststellungen zum Masterplan

##### 4.5.1 Bestandsverträge

Aus der Sicht des Masterplaners können Themenparks üblicherweise hohe Grundstückskosten nicht abdecken, weshalb in den meisten Fällen Grundstücke entweder kostenlos zur Verfügung gestellt oder deren Anschaffung hoch subventioniert werden. Die Praterunternehmer selbst sehen ihre niedrigen Pachtentgelte deshalb als gerechtfertigt an, da sie alle Investitionen - ausgenommen die Infrastruktur - tragen würden und nur durch unbefristete Verträge hohe Investitionen wirtschaftlich vertretbar wären.

Diese Rahmenbedingungen erschweren die Verhandlungen mit derzeitigen Betreibern bei der Umsetzung der vom Masterplaner vorgeschlagenen Projekte. Die vom Masterplaner vorgegebene Thematisierung der Attraktionen erhöht deren Anschaffungskosten um bis zu 100 %. Da sich viele dieser Projekte über mehrere Parzellen erstrecken und gemäß Masterplan auch Themenbereiche (wie Kinderzone, Jugendzone etc.) vorgesehen sind, müssen alle angrenzenden Betreiber koordiniert werden. Wie sich bei den bereits abgeschlossenen oder in Planung befindlichen Projekten herausstellte, werden für die Weitergabe von Bestandsflächen sehr hohe Ablösesummen gefordert. Dadurch wird die Wirtschaftlichkeit infrage gestellt, die Umsetzung des Masterplans verzögert bzw. im großen Stil unmöglich gemacht.

#### 4.5.2 Zusatzbeauftragungen der Firma Imaginvest

Bereits kurz nach der Präsentation des Teilmodells für den Riesenradplatz am 24. Juni 2004 stellte sich heraus, dass diese Version nicht umgesetzt werden kann. Daher wurde der Masterplaner mit einer Umplanung des Riesenradplatzes am 21. Oktober 2004 beauftragt. Die diesbezüglichen Kosten beliefen sich auf 20.000,-- EUR.

Der bei der Einschau vorgelegte Plan des Riesenradplatzes, datiert auf den 22. Juni 2005, war auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Änderung der Flächenwidmung bereits überholt. Eine aktuellere Version der Planung für den Riesenradplatz lag im Prüfungszeitpunkt nicht vor.

Die dargestellte Vorgangsweise einer durch geänderte Rahmenbedingungen zweimalige Umplanung, welche dem Masterplaner im Rahmen von Zusatzaufträgen jeweils abgegolten wird, war daher zu beanstanden.

#### Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH:

Hiebei handelte es sich nicht mehr um die Masterplanung an sich, sondern bereits um Detailplanungen auf Basis der Masterplanung.

Die Firma Imaginvest wurde am 1. November 2005 mit der Planung der Straße-des-Ersten-Mai (Auftragswert: 10.000,-- EUR), der Planung des Schweizerhausplatzes (4.000,-- EUR) und der Planung der Zufahrtsstraße Ost (3.000,-- EUR) beauftragt. Es war zu beanstanden, dass weitere Angebote sowie diesbezügliche detaillierte Leistungsbeschreibungen in der StWMP nicht auflagen. Eine weitere Beauftragung im Betrag von 39.000,-- EUR an die Firma Imaginvest erfolgte im Zusammenhang mit dem Umbau der Parzelle "B" (s.a. Pkt. 4.4.3).

#### 4.6 Strategisches Konzept Messe-Süd

4.6.1 Für die Errichtung des neuen Messegeländes werden Teile des Nord- bzw. Südgeländes des bisherigen Messegeländes nicht mehr benötigt. So entstand die Idee, auch "angehende Planer" (Studenten) Überlegungen zur Nutzung des freiwerdenden

Altgeländes anstellen zu lassen. Herr Prof. P. ließ im Rahmen seiner Gastprofessur im Jahr 2002 an der Harvard Graduate School of Design unter dem Motto "Entwürfe für den Wiener Prater/Feuling the Vienna Prater" eine "Ideenwerkstatt" einrichten. Zwölf ausgewählte internationale Studenten erarbeiteten im Studienbetrieb Vorschläge, die die urbanisierte Entwicklung mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für dieses Gebiet zum Gegenstand hatten. Die Studienbeiträge waren nicht als Ausführungsprojekte, sondern als Beiträge zu Entwicklungsmöglichkeiten mit vielfältigen Ideen gedacht.

Auch in Österreich wurden in Zusammenarbeit mit der MBG die Studenten der Fakultät für Architektur und Raumplanung an der Technischen Universität Wien aufgefordert, ihrerseits kreative Ideen zu formulieren. Im Oktober 2002 fand ein Auftaktsymposium statt, und 70 Studenten reichten schließlich ihre Arbeiten ein. Von der MBG wurde diese Studie im April 2003 mit einem Druckkostenzuschuss von insgesamt 7.000,-- EUR unterstützt.

Am 8. Mai 2003 wurden die Studienarbeiten zum Thema "Entertainment Prater" präsentiert. Im Rahmen dieser Präsentation wurde festgehalten, dass bereits im Sommer 2003 mit den Vorbereitungen für die Nachnutzung der freiwerdenden Flächen begonnen werden soll. Die dazu notwendigen Planungen sollten im Rahmen einer umfassenden Ideenfindung erfolgen, die mit den Ergebnissen der Studien zu einem neuen Praterkonzept akkordiert werden müssten. Diese Arbeiten sollten als Anregung in die Ausschreibung eines Ideenwettbewerbes für die Nachnutzung einfließen. Anzumerken war, dass die Ergebnisse des Ideenfindungswettbewerbes bereits im März 2003 präsentiert wurden.

Wie bereits erwähnt (Pkt. 3.1), schloss die Beauftragung der Firma Imaginvest auch die Entwicklung eines strategischen Konzeptes für das Südgelände ein. Mit der gemäß Vertrag vereinbarten letzten, am 31. März 2005 gelegten, vierten Teilrechnung an die MBG wurde von dieser ein Betrag von 115.000,-- EUR mit dem Hinweis auf die noch nicht vertragskonforme Fertigstellung des Konzeptplanes für das "Messegelände Süd" einbehalten. Nach schriftlicher Urgenz vom 4. Mai 2005 wurde das Konzept am 11. Juli 2005 an die MBG übersandt.

4.6.2 Diese Studie mit dem Titel "Prater Südgelände Konzept" vom Juni 2005 basierte im Wesentlichen auf einer früheren Studie vom Februar 2004 der E. LLC, wobei deren aktuellstes Zahlenmaterial aus dem Jahr 2002 stammte. Diese Studie wurde von der Firma Imaginvest um 64.921,-- EUR beauftragt, wobei dem "Messegelände Süd" ein Betrag von 32.500,-- EUR zugerechnet wurde. Eine damit zusammenhängende Wirtschaftlichkeitsstudie bezog sich auf das am "Messegelände Süd" vorgesehene Projekt "Café Melange". Dieses sah eine Bündelung von rd. 50 Freizeiteinrichtungen an einem Ort vor, die durch ein einheitliches Design einen entsprechenden Zusammenhang und eine gemeinsame Nutzung aller Infrastruktureinrichtungen im Prater entstehen lassen sollte. Die Schätzwerte basierten auf Erfahrungswerten für typische UEC. Das Team aus "weltweit anerkannten Spezialisten der E. LLC" kam zu der Empfehlung, dass sich die Gesamtinvestitionskosten für das Projekt "Café Melange" auf 35 Mio.EUR belaufen würden, wobei das wirtschaftliche Risiko als minimal eingestuft wurde.

4.6.3 Wie die Einschau des Kontrollamtes zeigte, basierten die Wirtschaftlichkeitsberechnungen auf einem geschätzten zur Verfügung stehenden Besuchermarkt von 10,28 Mio. Personen, welcher sich aus dem Einwohnermarkt von 3,19 Mio. Personen sowie dem Touristenmarkt (inkl. Konferenzteilnehmern) von 3,90 Mio. Personen zusammensetzt. Die Differenz von 3,19 Mio. Personen blieb offen und steht wahrscheinlich damit im Zusammenhang, dass jede Touristenübernachtung mit einer Touristenankunft gleich gesetzt wurde. Dieser zu hohen Ausgangsbasis wurden sämtliche Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, wie Besucherzahlen, Verkaufserlöse und letztlich auch die zu erzielenden Mieteinnahmen zu Grunde gelegt, wodurch die Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Meinung des Kontrollamtes ein zu optimistisches Ergebnis aufweist. Die Datenbasis dafür stammte vom Wiener Tourismusverband, wobei die gelieferten Daten vom Studienersteller offensichtlich falsch interpretiert wurden. Neben zahlreichen Tipp- und Schreibfehlern war zu bemängeln, dass rd. ein Drittel der Studie ungeeignete Referenzprojekte, wie "Third Street Promenade Santa Monica California" oder "Town Town Disney-Pleasure Island Orlando" enthält.

4.6.4 Da im Vertrag mit der Firma Imaginvest keine Aufteilung des Pauschalfixpreises erfolgte, zog das Kontrollamt zur Beurteilung der Preisangemessenheit dieser vertrag-

lich vereinbarten Leistung das Angebot der Firma Imaginvest vom 7. Mai 2003 heran, in dem dafür ein Preis von 82.000,-- EUR enthalten ist. Im Hinblick auf die angebotenen Inhalte und den für die Erarbeitung erforderlichen Zeitaufwand wären lt. Berechnungen des Kontrollamtes dafür höchstens 50.000,-- EUR angemessen gewesen. Auch die MBG sah die Leistung als nicht ausreichend erbracht an und bezahlte daher am 3. Mai 2006 nur einen Teilbetrag von 60.200,-- EUR. Der Restbetrag von 54.800,-- EUR ist derzeit noch offen.

4.6.5 Nachdem sich die Fertigstellung des "Prater Südgelände Konzeptes" verzögerte, wurde im Jahr 2005 zusätzlich von der MBG eine Struktur- und Nutzungsstudie über das "Viertel Rotunde" in Auftrag gegeben, in welcher nur im westlichen Teil des Gebietes im Anschluss an den Wurstelprater etwa 20.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für Entertainment (= "Café Melange") zu berücksichtigen waren. Für die restliche Fläche waren Überlegungen zu möglichen Nutzungen und zur Nutzungsverteilung anzustellen. Es sollten verschiedene Entwicklungsmodelle skizziert und hinsichtlich ihrer Nutzungsmengen und Standortausrichtung überprüft und einer Bewertung unterzogen werden. Daraus war eine Empfehlung für zu erstellende Rahmenbedingungen für die Bebauung (Bebauungsplan) und für die Verwertung abzuleiten, wobei der Verkauf der Grundfläche einen Erlös von 28 Mio.EUR bis 29 Mio.EUR erbringen sollte.

Da die Bestrebungen der MBG in Richtung Maximierung der Geschäftsflächen gehen und nur mehr ein Teilbereich für das ursprüngliche Konzept vorgesehen ist, war für das Kontrollamt nicht erkennbar, warum die Einforderung des Konzeptes nach den alten Prämissen aus dem Jahr 2003 erfolgte und nicht aktuelle Überlegungen miteinbezogen wurden. Ferner stellt dieses Konzept eine Abkehr von den seinerzeitigen städtebaulichen Rahmenbedingungen dar, die eine gemeinsame Entwicklung für den Bereich Messe-Süd, Krieau und Stadion, vorsahen. Da das Südgelände auf Grund der Vertragssituation mit den Wurstelpraterbestandsnehmern die einzige Grundstücksreserve darstellt, stünden - bei Realisierung des Konzeptes - keine Alternativflächen für die Umsetzung des Masterplans zur Verfügung. Dieser Sachverhalt wurde auch im Konzept für das Südgelände angeführt und festgehalten, dass "das freiwillige Umsiedeln von Pächtern des Wurstelpraters in das UEC ein großer Gewinn für den Wurstelprater wäre

und auch die erforderliche Umsetzung mancher Elemente des Masterplans bedeutend erleichtern würde".

## 5. Ausblick

5.1 Gemäß Vorgaben der Magistratsabteilung 21 A sollte die Gesamtentwicklung des Gebietes (Wurstelprater, Messe, Krieau, Stadion) dargestellt werden. Mit dem Bau der Wiener Messe Neu wurde seitens der dem Prater verwaltenden Einrichtungen nur ein Teil der Stadtplanung umgesetzt und die Gesamtentwicklung nicht mehr weiterverfolgt. Dies zeigt sich insbesondere in einem fehlenden Stellplatz- und Verkehrsbelastungskonzept. Diese beiden Themen werden für die künftige Entwicklung dieses Gebietes eine wesentliche Rolle spielen.

5.2 Die Beauftragung der StWMP durch die Magistratsabteilung 51 vom 15. November 2004 für die Verwaltung und die Entwicklung des Wiener Wurstelpraters endet mit 31. März 2007. Sie sah für den Bereich Entwicklung vor, dass die Masterplanung nach Möglichkeit im Jahr 2006 einen statischen (d.h. einen tatsächlich umzusetzenden und umsetzbaren) Zustand erreichen sollte. Der erste Teil der Masterplanumsetzung sollte bis zum Jahr 2008 abgeschlossen sein und seine Gesamtumsetzung längstens bis zum Jahr 2012 erfolgen. In der 28. Aufsichtsratssitzung vom 22. September 2005 präsentierte die Geschäftsführung der StWMP die künftige Strategie zur Erneuerung des Wurstelpraters. Neben den ersten konkreten Umsetzungen bis zum Jahr 2008 wird deren Umsetzung bis zum Jahr 2012 vorgesehen. Als langfristiges Ziel sollte sich der Wurstelprater ab dem Jahr 2015 selbst erhalten.

5.3 Im Gegensatz zur dieser Darstellung der StWMP muss der Masterplan als eine Empfehlung zur optimalen Problemlösung aus Sicht des Masterplaners gesehen werden, der flexibel an künftige Entscheidungen unter Einbeziehung der Betreiber angepasst werden kann. Viele Maßnahmen und Projekte stehen erst am Beginn ihrer Umsetzung. Einige wurden mangels Realisierbarkeit wieder verworfen. Die bereits umgesetzten Maßnahmen und Projekte betrafen größtenteils die Organisation der Verwaltung, Infrastrukturmaßnahmen, die Errichtung von Referenzprojekten sowie die Gestaltung des Wurstelplatzes. In diese Maßnahmen und Projekte investierte vor allem die

StWMP. Die Praterunternehmer verhielten sich bisher eher zurückhaltend. Dies auch deshalb, da die Anlagen themenbezogen aufbereitet werden müssten und sich dadurch die Anschaffungskosten wesentlich (bis zu 100 %) erhöhen.

5.4 Im Prüfungszeitpunkt befanden sich im Wurstelprater hauptsächlich transportable Fahrgeschäfte, da diese meist geleast werden und nach einer bestimmten Nutzungsdauer an einen anderen Standort weitergegeben werden. Investitionen für die Thematisierung können daher nicht weiterverrechnet werden. Besonders aufwändig gestaltet sich die Umsetzung bei großen Projekten, wie z.B. Wasserattraktionen, welche wegen der benötigten großen Flächen über die Bestandsgrenzen hinausgehen und dann die Problematik von Ablösen für die Parzellen auslösen.

5.5 Ein Park mit der Struktur des Wurstelpraters lockt die Besucher zu Saisonbeginn mit neuen Attraktionen, die in der betriebsfreien Winterpause aufgebaut werden müssen. Das heißt, selbst bis zur vollständig umgesetzten Masterplanung wird mit Investitionen in neue Attraktionen jährlich zu rechnen sein. Derzeit beschäftigt sich die StWMP mit der Gestaltung zweier Eingangsbereiche (Riesenrad- und Schweizerhausplatz), die bis zur Fußball-EM 2008 fertig sein sollen. Da die Beauftragung der StWMP mit 31. März 2007 ausläuft, wird für die weitere Entwicklung des Wurstelpraters eine nachfolgende Beauftragung durch die Magistratsabteilung 51 notwendig werden. Diese sollte sich zumindest bis zum Jahr 2012 erstrecken, da bis dahin die Umsetzung des Masterplans abgeschlossen sein soll.

5.6 Bei der Beauftragung der StWMP durch die Magistratsabteilung 51 handelt es sich vergabetechnisch um eine Inhouse-Vergabe. Da die StWMP bereits eine PPP-Gesellschaft gegründet hat und sich auch weiterhin diese Form der Gesellschaftsstruktur vorstellen kann, um die in den Unternehmen erzielten Gewinne wieder in den Park reinvestieren zu können und damit das gesteckte Ziel der Selbsterhaltung des Parks zu erlangen, müssen Organisationsänderungen durchgeführt werden, um den Inhouse-Vergabestatus der StWMP nicht zu gefährden.

5.7 Weiters wären Vorkehrungen für eine organisatorische (innerbetriebliche) Trennung

der Entwicklungstätigkeit (Projektdurchführung mit entsprechendem Projektmanagement, auf die Dauer des Projektes abzielend) vom laufenden Betrieb (kontinuierliches Kostenmanagement) vorzunehmen. Da die StWMP in Hinkunft verstärkt als Betreiberin auftreten will, sollte auch die Bewilligung neuer Projekte und der Abschluss von Bestandsverträgen (betreffend neue Attraktionen) vom Betrieb getrennt werden. Eine solche Unabhängigkeit wurde auch vom Masterplaner im Rahmen einer vorgeschlagenen "Entscheidungskommission" gefordert.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH:

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird gefolgt; eine operative Betriebsführung - ausgenommen den Betrieb von Infrastruktureinrichtungen - in größerem Umfang ist kein Unternehmensziel der StWMP.

5.8 In den ersten Überlegungen der StWMP zum Thema Finanzierung der Verwaltung und Entwicklung des Wurstelpraters wurde davon ausgegangen, dass dieser eingezäunt werden könnte und mit der Einhebung eines geringen Eintrittsgeldes (ca. 1,- EUR bis 2,- EUR pro Person) neben den Erlösen aus Bestandsverträgen zusätzliche finanzielle Mittel lukrierbar wären. Doch schon im Jahr 2003 wurde dieser Gedanke verworfen, wodurch der StWMP hauptsächlich Erträge aus den Bestandsverträgen sowie noch zu genehmigende zusätzliche Mittel der Stadt Wien zur Verfügung stehen. Da eine Erhöhung der Bestandsentgelte nur schrittweise (bei Genehmigung neuer Bestandsverträge) möglich ist, will die StWMP selbst unternehmerisch tätig werden, um die erzielten Gewinne selbst refinanzieren zu können. Als Richtlinie wird im Masterplan angeführt, dass "ein Minimum von 10 % der Gewinne in den Wurstelprater reinvestiert werden müsste".

5.9 Zusätzlich zum Masterplan zur Entwicklung des Wurstelpraters wäre ein Business-Plan (Geschäftsplan) von der StWMP zu erstellen, welcher die schriftliche Fixierung der Unternehmensplanung zur betriebswirtschaftlichen Absicherung von Chancen und Risiken darstellt. Im Prüfungszeitpunkt konnte keine notwendige Investitionssumme für die

Umsetzung der vom Masterplaner vorgeschlagenen benötigten Infrastruktur (Wegenetze etc.) genannt werden. Auch fehlt eine zeitliche Entwicklungsperspektive mit konkreten Umsetzungsschritten bis zum Jahr 2012. Bei der Detailplanung von Einzelprojekten sollten schließlich anhand der Grobplanung Einzelprojekte und laufende Maßnahmen heruntergebrochen und die Kosten- bzw. Erlösplanung dementsprechend verfeinert werden.

Stellungnahme der Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH:

Solche Businesspläne können einerseits nur projektbezogen erstellt werden, andererseits wird dies Aufgabe eigener Rechtsträger sein. Die Erstellung einer zeitlichen Entwicklungsperspektive mit konkreten Umsetzungsschritten bis zum Jahr 2012 ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, da sämtliche Entwicklungen von der Kooperations- bzw. Investitionsbereitschaft der Betreiber abhängen.

5.10 Die derzeitige Verwaltung des Wurstelpraters durch die StWMP betrifft in vielen Bereichen nur Teilgebiete, da die Betreuung der restlichen Infrastrukturflächen (Schneeräumung, Straßenreinigung etc.) nach wie vor von der Stadt Wien durchgeführt wird. Mit der schrittweisen Entwicklung von Teilflächen des Wurstelpraters müssen diese aus den Mitteln der StWMP bewirtschaftet werden. Da keine diesbezüglichen Kostenschätzungen vorliegen, wurde angeregt, für die diesbezüglichen Leistungen Eigen- bzw. Fremdvergleiche anzustellen, um eine Kostenoptimierung zu gewährleisten.

Derzeit können die jährlichen Verwaltungskosten in Höhe von ca. 1,42 Mio.EUR durch die Bestandsentgelte von ca. 0,70 Mio.EUR nicht abgedeckt werden. Da die Gesellschaft auch mittelfristig mit Bestandsentgelten in Höhe von rd. 1,50 Mio.EUR rechnet, wäre die Verwaltung sehr effizient zu gestalten. Für die Entwicklung stehen noch Finanzmittel aus den Vorjahren zur Verfügung (gemäß Bilanz vom 31. März 2006: 1,10 Mio.EUR). Im laufenden Wirtschaftsjahr ist lt. Wirtschaftsplan von einem Verbrauch der

geplanten Mittel in Höhe von 3,62 Mio.EUR auszugehen, sodass bis 31. März 2007 noch 1,27 Mio.EUR für Projekte zur Verfügung stünden.

Die Stellungnahmen der geprüften Einrichtungen sind den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Erich Hechtner

Wien, im November 2006

## ALLGEMEINE HINWEISE

Soweit in diesem Bericht personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen und Männer in gleicher Weise. 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

BO .....	Bauordnung für Wien
BVergG 2002.....	Bundesvergabegesetz 2002
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
CAD .....	Computer Aided Design
EM .....	Europameisterschaft
FN.....	Firmenbuchnummer
GFW .....	Gemeinderatsausschuss "Finanzen, Wirtschaftspolitik und Wiener Stadtwerke"
GJS .....	Gemeinderatsausschuss "Bildung, Jugend, Information und Sport"
GSV .....	Gemeinderatsausschuss "Stadtentwicklung und Verkehr"
GWS.....	Gemeinderatsausschuss "Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung"
Imaginvest.....	Imaginvest S.A.R.L., Paris
LLC .....	Limited Liability Company
MBG .....	Wiener Messe Besitz GmbH
PPP .....	Public Private Partnership
Praterverband.....	Verband der Praterunternehmer
PVG.....	Prater Verwaltungsgesellschaft m.b.H.
S.A.R.L. ....	Société à responsabilité limitée (Rechtsform eines Unternehmens mit beschränkter Haftung im frankophonen Sprachraum)
StWM.....	Stadt Wien Marketing Service GmbH
StWMP .....	Stadt Wien Marketing und Praterservice GmbH
UEC.....	Urban Entertainment Centers
WL .....	WIENER LINIEN GmbH & Co KG
WLVergG.....	Wiener Langesvergabegesetz
WOA.....	Wettbewerbsordnung Architektur
WWFF .....	Wiener Wirtschaftsförderungsfonds