

### *Gegenäußerung des Kontrollamtes:*

Die Beschaffungen von wiederkehrenden Leistungen könnten trotzdem auf der (im zitierten Erlass der Magistratsdirektion vorgegebenen) Grundlage von Rahmenvereinbarungen erfolgen. Bei allen übrigen Vergaben sind die einschlägigen Bestimmungen des WLVergG bzw. der Richtlinien für die Vergabe von Leistungen durch Dienststellen der Stadt Wien einzuhalten.

### **Magistratsabteilung 69, Prüfung der Campingplätze der Stadt Wien und des Jugendgästehauses Hütteldorf**

Wien verfügt über vier Campingplätze sowie über ein in Form einer Jugendherberge geführtes Jugendgästehaus. Diese Einrichtungen standen bis zum Jahre 1997 in der Verwaltung der Magistratsabteilung 7. In den Jahren 1997/98 erfolgte die Übertragung deren Verwaltung an die Magistratsabteilung 69 und per 1. Jänner 1999 eine entsprechende Änderung der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien.

Das Kontrollamt unterzog diese dem Tourismus dienenden Einrichtungen einer Prüfung. Dabei wurde auch geprüft, inwieweit die für die seinerzeitige Errichtung maßgeblichen Motive noch Gültigkeit besaßen, ob den derzeitigen Bedürfnissen des Tourismus noch nachgekommen werden kann und ob den Grundsätzen der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit entsprochen wurde:

1. Der erste in Wien errichtete Campingplatz war der Campingplatz West I. Er entstand im Jahre 1956 in Wien 14, Hüttelbergstraße 40, und war als Ausgangspunkt für Ausflüge in die Stadt gedacht.

Im Jahr darauf konnte der Campingplatz Süd am Standort Wien 23, Breitenfurter Straße 269, eröffnet werden. Dieser in einem ehemaligen Schlosspark gelegene Platz zeichnete sich durch seinen alten Baumbestand aus und wurde im Jahre 1968 als der einzige Campingplatz Wiens bezeichnet, der auch zu Urlaubs- und nicht nur zu Schlafzwecken diene.

Die gute Auslastung des Campingplatzes West I führte zur Planung und Errichtung des in unmittelbarer Nachbarschaft, nämlich in Wien 14, Hüttelbergstraße 80–82, gelegenen Campingplatzes West II, der auch mit einer Kantine ausgestattet wurde.

Der Campingplatz West II stand ab 1962, dem gleichen Jahr, in dem auch die Benützungsbewilligung für das Jugendgästehaus Hütteldorf erteilt worden war, Touristen zur Verfügung. Letzteres befindet sich in Wien 13, Schloßberggasse 8, und besteht aus einem 7-geschossigen Haupt- sowie mehreren Nebengebäuden. Insgesamt sind diese Gebäude mit Zimmern (240 Betten) sowie einem Touristenlager (60 Betten) ausgestattet. Beide westlichen Campingplätze sowie das Jugendgästehaus befinden sich in der Nähe des Bahnhofes Hütteldorf mit U-Bahn- sowie Schnellbahnanschluss. Damit besteht die Möglichkeit, ohne Verwendung eines eigenen Kraftfahrzeuges rasch die inneren Stadtbezirke zu erreichen.

Pächter der drei Campingplätze Süd, West I und II bzw. des Jugendgästehauses Hütteldorf war zunächst die Österreichische Verkehrsbüro GesmbH und anschließend der Wiener Verkehrs-Verein. Nachdem Letzterer in finanzielle Schwierigkeiten geriet und große Pachtzins-

rückstände aufwies, wurde die Betriebsführung im Jahre 1984 der WIGAST Gaststättenbetriebsgesellschaft m.b.H. übertragen. Mit ihr war vorerst ein wertgesicherter Pachtzins von S 50.000,- (*entspricht 3.633,64 EUR*) p.a. für das Jugendgästehaus und die drei Campingplätze vereinbart worden.

Unmittelbar nach Abschluss des Pachtvertrages bemühte sich die WIGAST, alle Pachtflächen und -objekte zu kaufen, doch konnte trotz grundsätzlicher Verkaufsbereitschaft der Stadt Wien kein Konsens gefunden werden. Einerseits erschien der Stadt Wien das Angebot von 5 Mio.S (*entspricht 0,36 Mio.EUR*) zu gering, andererseits wollte die Stadt Wien den Campingplatz Süd vom Verkauf ausnehmen. Geplant war, diesen in die Parkanlage eines in Errichtung befindlichen Pensionistenheimes einzubeziehen oder zu einer öffentlichen Parkanlage auszugestalten.

Im Jahre 1968 wurden erste Überlegungen angestellt, auch am linken Ufer der Donau einen Campingplatz bereitzustellen, um Gästen aus den östlichen Nachbarstaaten günstige Nächtigungsmöglichkeiten anzubieten. Allerdings wurde dieses Projekt erst im Jahre 1991 realisiert, wofür neben naturschutzbehördlichen Bedenken – auf dem Areal gab es seltene Schmetterlingsarten – vor allem der Umstand maßgebend war, dass noch im Jahre 1989 Überlegungen angestellt wurden, auf diesem Schüttgelände für die im Jahre 1995 geplante Weltausstellung zur Lösung der Verkehrsprobleme einen Autobusabstellplatz einzurichten. Mit der Ablehnung der Weltausstellung durch die Wiener Bevölkerung waren alle Hindernisse für die Errichtung des Campingplatzes beseitigt.

Die Eröffnung des Campingplatzes Kleehäufel in Wien 22, Am Kaisermühlendamm (in unmittelbarer Nähe zum Autobahnknoten Kaisermühlen), erfolgte im Mai 1991. Dieser Campingplatz, der über die Autobahnen A 4 (Richtung Ungarn, Slowakei), A 22 (Tschechien) und A 2 bzw. A 23 (Italien) optimal erreichbar ist, bietet auf einer Fläche von 73.315 m<sup>2</sup> Platz für 240 Wohnmobile, 95 Zelte und verfügt über 60 Pkw-Abstellplätze.

Während die Campingplätze West I, II und Süd durchwegs von der Stadt Wien finanziert wurden, flossen in die Errichtung des Campingplatzes Kleehäufel rd. 11 Mio.S (*entspricht 0,80 Mio.EUR*) seitens des Betreibers. Die restlichen rd. 27 Mio.S (*entspricht 1,96 Mio.EUR*) wurden von der Stadt Wien durch entsprechende Subventionsleistungen an die WIGAST aufgebracht. Die Eigenmittel dienten vorwiegend zur Finanzierung der erforderlichen Gebäude, eines Rezeptionsgebäudes mit Büro-, Sanitär- und Aufenthaltsräumen sowie Flächen für einen Lebensmittelhandel samt Buffetbetrieb, und eines Sanitärgebäudes mit Abort- und Waschanlagen sowie einer Waschküche. Lt. Punkt 3 des Pachtvertrages wurden alle Gebäude in der Rechtsform eines Superädifikates errichtet.

Hinsichtlich der Errichtung und des Betriebes des Campingplatzes Kleehäufel wurde mit der WIGAST im Jahre 1985 eine Pachtvertragsergänzung vereinbart. Diese sah entsprechend einer im Jahre 1986 geplanten Eröffnung einen Pachtzins von S 50.000,- (*entspricht 3.633,64 EUR*), fällig erstmals zum Jahresende 1986, vor. Gleichzeitig wurde festgelegt, dass mit der Inbetriebnahme, die (wie erwähnt) erst im Jahre 1991 erfolgte, der Campingplatz Süd stillzulegen sei. Die WIGAST unterfertigte zwar diese Pachtvertragsergänzung, merkte jedoch in einem Begleitschreiben vom 14. August 1985 an, dass sie die erstmalige Pachtzinszahlung Dezember 1986 unter dem Aspekt verstehe, dass der Campingplatz im Jahre 1986 bereits eröffnet werden kön-

ne. Tatsächlich unterblieb die Vorschreibung des erhöhten Pachtzinses, sie wurde jedoch auch in den Folgejahren nach der Inbetriebnahme nicht vorgenommen. Erst im Jahre 1997 schrieb die damals zuständige Buchhaltungsabteilung 3 rückwirkend bis 1986 den vereinbarten Pachtzins in der aufgelaufenen Höhe von S 704.491,40 (*entspricht 51.197,39 EUR*) vor. Dieser wurde von der WIGAST widerspruchlos in fünf Raten beglichen. Durch die Verzögerung war bei der Pächterin offenbar in Vergessenheit geraten, dass sie sich die Pachtzinszahlung erst ab der tatsächlichen Inbetriebnahme der Anlage vorbehalten hatte.

2. Zwei der vier Campingplätze, nämlich West I und Süd, wurden seit längerem nicht mehr betrieben. Dies hatte vor allem beim Campingplatz West I zur Folge, dass es dort im Sanitärgebäude bereits zu Devastierungen gekommen war. Beim Campingplatz Süd wiesen die bestehenden Gebäude nur geringe altersbedingte Schäden auf. Eine Devastierung konnte, offenbar dank der bestehenden Überwachung des Areals durch einen mit Mäh- und Pflegearbeiten Beauftragten, nicht wahrgenommen werden.

Der betriebslose Zustand des Campingplatzes West I wurde mit einem Rückgang der Campinggäste begründet. Der Platz diene als Reserve. Dazu war anzumerken, dass dem Kontrollamt eine kurzfristige Aktivierung eines derartigen „Reservecampingplatzes“ infolge der Devastierungen des Sanitärgebäudes kaum möglich erschien. Ebenso müssten vorher das verschiedentlich abgelagerte Gerümpel und die auf dem Platz abgestellten ausrangierten Wohnwagenanhänger entfernt werden.

Nach der Stilllegung der nahe den Campingplätzen West I und II situerten Konsumfiliale verfügte dieses Gebiet nur über eine unzulängliche Nahversorgung. Daher fanden sich Interessenten, die auf dem Areal des ungenutzten Campingplatzes West I ein Nahversorgungszentrum errichten wollten. Zu dem im Mai 2000 diesbezüglich vorgestellten Projekt teilte die WIGAST der Magistratsabteilung 69 jedoch mit Schreiben vom 25. Oktober 2000 mit, ein für die Realisierung des Projekts notwendiger teilweiser Verzicht auf ihr Bestandsrecht komme für sie nicht in Frage. Zur Versorgung der Campingplätze selbst sei sie seit 1986 an einen Partner vertraglich gebunden. Dieser habe auf dem Campingplatz West II größere Investitionen getätigt, weshalb ihm ein Kündigungsverzicht bis zum Jahre 2013 eingeräumt worden sei.

Darüber hinaus erachtete die WIGAST das Argument einer fehlenden Nahversorgung für nicht schlüssig, weil bei einem wirtschaftlich relevanten Bedarf sich für den Betrieb der ehemaligen Konsumfiliale ein Nachfolger gefunden hätte. Die WIGAST hielt es auch nicht für sinnvoll, ihre Bestandsflächen zu reduzieren, sie habe nämlich ein vitales sowie strategisches Interesse an einer Weiterentwicklung der Campingplatzaktivitäten. Zu diesem Zwecke habe sie in den letzten Monaten ein umfangreiches Investitions- und Marketingkonzept für alle von ihr geführten Campingplätze erstellt. Beginnend mit 2001 seien umfangreiche strukturelle Investitionsvorhaben, die insgesamt bis zu 20 Mio.S (*entspricht 1,45 Mio.EUR*) betragen sollten, vorgesehen.

Vom Kontrollamt begangen wurden auch so genannte Kabanen des Campingplatzes West II, die um S 400,- (*entspricht 29,07 EUR*) je Tag vermietet wurden. Es handelte sich um 25 aneinandergebaute Gebäude mit jeweils 20 – 25 m<sup>2</sup> Grundfläche, in welchen sich vier Stockbetten, ein Spind und Stahlmöbel befanden. Das Innere der besichtigten Kabane machte einen eher abgewohnten Eindruck. So wiesen Holzkanten abgesplitterte Beläge auf. Bei den weißen Stahlmöbeln war teilweise der Lack abgesplittert, sodass der Metallgrund hervortrat. Auch wenn

der Mietpreis als günstig zu bezeichnen war, konnte der Zustand dieser Kabane sicher nicht dazu beitragen, den Ruf Wiens als Fremdenverkehrsstadt zu festigen.

Bei dem Campingplatz Süd, der infolge seines schönen Baumbestandes seinerzeit zu Recht als der einzige geeignete Campingplatz für über die Nächtigung hinausgehende Urlaubszwecke bezeichnet wurde, war die Stilllegung vertragskonform. Sie wurde in dem erwähnten Zusatzpachtvertrag anlässlich der Projektierung des Campingplatzes Kleehäufel ab dem Zeitpunkt der Eröffnung ausbedungen, wobei eine Reduktion des Pachtzinses im Vertrag nicht ausgesprochen wurde. Obwohl der Campingplatz Kleehäufel bereits vor mehr als neun Jahren eröffnet wurde, verfügte die WIGAST nach wie vor über den Campingplatz Süd und entrichtete dafür weiterhin den Pachtzins. Das Gelände war weder für die Pensionäre des benachbarten Pensionistenheimes noch für sonstige Personen zugänglich.

Der Campingplatz Kleehäufel vermittelte bei der Besichtigung einen sehr guten Eindruck. Insbesondere fiel auf, dass trotz der unmittelbaren Nähe der Autobahntrasse der A 23 durch eine Dammschüttung erreicht wurde, dass nahezu kein Lärm auf dem Campingplatzgelände zu vernehmen ist.

Bei den betriebenen Campingplätzen fiel positiv auf, dass nicht nur für grundlegende Bedürfnisse Vorsorge getroffen wurde. So standen Sanitäranlagen in ausreichender Zahl zur Verfügung, es gab Buffets, Aufenthaltsräume, Küchen mit Kochgelegenheit sowie Waschmaschinen und Wäschetrockner. Darüber hinaus wurde auch die Möglichkeit für zusätzliche Aktivitäten, wie Tischtennis und Volleyball, geboten. Hervorzuheben waren die Bemühungen eines Buffetbetreibers, die Zurverfügungstellung eines Fernsehraums oder der Verkauf der von der Stadt Wien angebotenen "Dreitageskarten", beinhaltend eine Netzkarte für die öffentlichen Verkehrsmittel Wiens und Ermäßigungen bei verschiedenen Eintritten.

Besichtigt wurde auch das Jugendgästehaus Hütteldorf. Bei diesem wurde in den letzten Jahren u.a. die Fassade wärmegeklämmt und renoviert. Das Gebäude vermittelte einen sauberen und insgesamt guten Eindruck und gab zu keinerlei Mängelfeststellungen Anlass.

3. Zusammenfassend war somit festzuhalten, dass die Außerbetriebsetzung und der mangelhafte Zustand des Campingplatzes Wien West I sowie die bisher unterbliebene Zurückstellung des nicht betriebenen Campingplatzes Wien Süd und der herabgekommene Gesamteindruck der Kabanen am Campingplatz Wien West II zu beanstanden waren. Ein Mangel in der wirtschaftlichen Betriebsführung lag nur insofern vor, als zumindest rückblickend seitens des Betreibers WIGAST weder durch entsprechende Werbemaßnahmen die Auslastung der Campingplätze ausreichend gefördert noch diese durch zusätzliche Schlechtwetterprogramme, z.B. Tischtennis oder Billard in geheizten Aufenthaltsräumen, attraktiver gemacht worden waren.

Es wurde angeregt, die Magistratsabteilung 69 möge hinsichtlich des Campingplatzes Süd zunächst klären, ob die ursprünglich vorgesehene anderweitige Verwendung weiter verfolgt werden sollte. Besteht diesbezüglich ein entsprechender Bedarf, wäre im Sinne des Punktes 6 des Bestandvertrages MA 7 – 2897/85 vom 14. August 1985 die WIGAST aufzufordern, das Areal, geräumt von den Fahrnissen des Pächters, an die Stadt Wien zurückzustellen. Wenn eine Realisierung der ursprünglichen Gestaltungspläne der Stadt Wien nicht mehr oder zumindest nicht in absehbarer Zeit vorgesehen ist, könnte die WIGAST aufgefor-

dert werden, eine Reaktivierung des Campingplatzes zu betreiben. Ist eine solche nicht möglich oder beabsichtigt, wäre auch denkbar, das Areal zum Pensionistenheim hin zu öffnen. Jedenfalls sollte die WIGAST veranlasst werden, ihr Investitionskonzept vorzulegen, damit die Magistratsabteilung 69 im Sinne der Stadt Wien (Attraktivierung der Anlagen, Schlechtwetterprogramme) allenfalls Einfluss darauf nehmen könnte.

Schließlich wäre es auch im städtischen Interesse gelegen, dass nach Verhinderung des Nahversorgungsprojektes durch die WIGAST nunmehr der Campingplatz Wien West I in einen attraktiven Zustand versetzt und entsprechend genützt wird. Ebenso sollte ein einwandfreier Zustand der Kabanen des Campingplatzes West II angestrebt werden. Es könnten auch die Bemühungen seitens der Bezirksvorstehung unterstützt werden, durch entsprechende Zusammenarbeit mit dem Pächter des im Winter geschlossenen Buffetbetriebes diesen zu einer Nahversorgung auszubauen, wobei allerdings einschränkend auf den seinerzeitigen schlechten Geschäftsgang der im gleichen Einzugsbereich gelegenen ehemaligen Konsumfiliale hinzuweisen ist.

Empfohlen wurde weiters, dass die Magistratsabteilung 69 sich auch über die Pläne der WIGAST informiert, die bestehende, unzulängliche Auslastung der Campingplätze zu verbessern. Nach Ansicht des Kontrollamtes sollte die Werbung unter Nutzung der bestehenden Tourismuseinrichtungen verstärkt werden. Es könnten auch zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten überlegt werden. So war seitens des Bundeskanzleramtes am 24. April 1997 bei der Stadt Wien angefragt worden, ob Campingeinrichtungen für die Wien besuchenden Angehörigen des Volkes der Roma zur Verfügung gestellt werden könnten. Damals wurde von der Magistratsabteilung 7 mitgeteilt, die bestehenden Campingplätze seien an die WIGAST verpachtet und nicht frei verfügbar, jedoch in keiner Weise berücksichtigt, dass bei zweien dieser Campingplätze keine Nutzung erfolgte und diese zumindest vorübergehend für einen derartigen Zweck verfügbar gewesen wären.

Letztlich sollte überlegt werden, ob eine Vertragsänderung mit der WIGAST insoweit angestrebt werden könnte, den derzeit vorgesehenen wertgesicherten Pauschalpachtzins in einen umsatzabhängigen Pachtzins umzuwandeln. Dies würde in Schlechtwetterjahren dem Betreiber WIGAST entgegenkommen, andererseits der Magistratsabteilung 69 als Steuerungsinstrument dienen. Umsatzschwache Jahre würden dann nämlich sofort erkannt werden und der Magistratsabteilung 69 die Möglichkeit einräumen, den Betreiber zu entsprechenden Werbemaßnahmen und sonstigen Anreizen für den Campingbetrieb zu animieren.

*Stellungnahme der Magistratsabteilung 69:*  
Den im vorstehenden Prüfbericht vom Kontrollamt abgegebenen Empfehlungen wird bei der weiteren Aktenbearbeitung Rechnung getragen werden.

### **Magistratsabteilung 69, Prüfung der im Minderheitseigentum der Stadt Wien stehenden Wohnhäuser**

Das Kontrollamt hat die im Minderheitseigentum der Stadt Wien stehenden Mietwohnhäuser einer Prüfung unterzogen und kam dabei zu folgendem Ergebnis:

1. In den Bereich der städtischen Wohnhäuserverwaltung „Stadt Wien - Wiener Wohnen“ fielen bis zum Jahre 1997 nicht nur jene Wohnhäuser, die sich zur Gänze oder mehrheitlich im Eigentum der Stadt Wien be-