TO 5

KONTROLLAMT DER STADT WIEN
Rathausstraße 9
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810
e-mail: post@kontrollamt.wien.gv.at
www.kontrollamt.wien.at
DVR: 0000191

KA III - 59-1/12

MA 59, Großmarkt Wien

Tätigkeitsbericht 2012

KURZFASSUNG

Der dem Geschäftsbereich der Magistratsabteilung 59 angehörende Großmarkt Wien konnte im Jahr 2011 erstmals einen positiven Deckungsbeitrag erwirtschaften.

Ein breitgefächerter Vergleich mit internationalen Marktanlagen unter Beachtung wichtiger Indikatoren, wie Nutzfläche und Anzahl der im Marktgebiet tätigen Unternehmen, ließ bei Betrachtung der Nettomiete für verbaute Stände je m^2 und Monat einen bedeutenden wirtschaftsfördernden Beitrag der Stadt Wien erkennen.

Die Empfehlungen zur Setzung weiterer effizienzsteigender Maßnahmen werden aufgegriffen und umgesetzt werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 5
1.1 Gesetzliche Bestimmungen 5
1.2 Zuständigkeit 5
2. Historie 5
3. Begriffsbestimmungen und Lageplan 6
4. Geschäftsbetrieb 9
5. Verwaltung des Marktes 10
5.1 Personal 10
5.2 Auslastung 11
5.3 Gebühren 11
5.4 Investitionen 12
5.5 Kostendeckungsgrad 13
6. Ausblick 16
7. Effizienzsteigernde Maßnahmen 17
7.1 Maßnahmen zur Einnahmensteigerung 17
7.1.1 Vermietung von bisher kostenlos genutzten Zusatzflächen 17
7.1.2 Schaffung eines Zutrittsystems und einer Parkraumbewirtschaftung 18
7.1.3 Verbauung und Erweiterung noch freier Flächen 20
7.1.4 Mietanhebungen beim Abschluss neuer Verträge 20
7.1.5 Verkauf von Marktgebäuden 21
7.2 Maßnahmen zur Ausgabensenkung 22
8. Benchmarking 22

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw. ..... beziehungsweise
ca. ..... circa
etc. ..... et cetera
EUR ..... Euro

exkl. ..... exklusive
gem..... gemäß
GewO 1994 ..... Gewerbeordnung 1994
ha ..... Hektar
inkl. ..... inklusive
kg..... Kilogramm
lt..... laut
m^2 ..... Quadratmeter
Mio.EUR ..... Millionen Euro
Mrd.EUR..... Milliarden Euro
ÖBB..... Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft
PSP ..... Produkt Struktur Plan
rd. ..... rund
USt ..... Umsatzsteuer
WC ..... water closet
z.B. ..... zum Beispiel
z.T. ..... zum Teil

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

1.1 Gesetzliche Bestimmungen

Unter einem Markt ist gemäß GewO 1994 eine Veranstaltung zu verstehen, bei der auf einem örtlich bestimmten Gebiet (Marktplatz, Markthalle) zu bestimmten Markttagen und Marktzeiten Waren feilgeboten und verkauft werden. Ein Markt darf nur aufgrund einer Verordnung der Gemeinde, in der der Markt abgehalten werden soll, stattfinden. Jedermann hat das Recht, auf Märkten Waren nach Maßgabe der von der Gemeinde hiefür durch Verordnung bestimmten Voraussetzungen feilzubieten und zu verkaufen.

Hinsichtlich der Abhaltung von Märkten hat gem. § 293 GewO 1994 die Gemeinde eine Marktordnung zu erlassen, mit welcher die genauen Richtlinien zur Führung von Märkten festzusetzen sind. Die aktuelle Marktordnung trat mit 1. Juni 2006 in Kraft.

Gemäß § 2 der Wiener Marktordnung 2006 wird in Wien neben anderen Märkten wie 17 ständige Detailmärkte, vier temporäre Märkte und ca. 120 Anlassmärkte, wie Christbaum- und Neujahrsmärkte in unterschiedlicher Anzahl, ein Großmarkt abgehalten. In der Anlage I zur Wiener Marktordnung 2006 sind die Lage und Größe dieses Marktes in Wien 23, Laxenburger Straße, die Marktzeiten, die Markttage, die Marktgegenstände, die Handelsmengen, der Zutritt zum Großmarkt, der Fahrzeugverkehr und die Abfallentsorgung dezidiert geregelt.

1.2 Zuständigkeit

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien ist die Magistratsabteilung 59 für die Führung und Verwaltung der Märkte sowie die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion für Märkte, nach der Wiener Marktordnung, in welcher - wie bereits festgehalten - der Großmarkt Wien als Markt angeführt ist, zuständig.

2. Historie

Im Jahr 1966 beschloss der Wiener Gemeinderat die Errichtung eines neuen zentralen Großmarktes für Obst, Gemüse und Blumen auf dem jetzigen Standort, wofür alle ande-

ren Großmärkte mit Ausnahme des gleichzeitig im Jahr 1972 neu in Betrieb genommenen Fleischgroßmarktes in St. Marx aufgelassen wurden.

Der Bereich der Blumenhalle wurde im November 1969, der Obst- und Gemüsegroßmarkt im November 1972 offiziell eröffnet. Die ursprüngliche Gesamtfläche zum Zeitpunkt der Eröffnung betrug rd. 416.000 m^2 und war damit im Vergleich zum heutigen Gesamtausmaß von rd. 284.000 m^2 um rd. die Hälfte (46,5 %) größer. Ende der 70er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts waren die restlichen Ersatzflächen als Industriegebiet an interessierte Firmen veräußert worden.

Die vorläufig letzte markante Veränderung fand im Dezember 2007 statt, als das vom Standort St. Marx abgesiedelte Fleischzentrum ebenfalls am Gelände des Großmarktes Wien (auf dem ehemaligen Landparteienplatz III), in ein neu errichtetes Fleischzentrum "f-eins" übersiedelt wurde.

Während die Verwaltung hinsichtlich des Obst-, Gemüse- und Blumengroßmarktes dem Magistrat der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 59, obliegt, wurde die Fleischhalle auf einem Baurechtsgrund errichtet und wird von einer Gesellschaft auf einer, aus dem Marktgebiet eigens herausgelösten Fläche betrieben.

3. Begriffsbestimmungen und Lageplan

3.1 Zum besseren Verständnis der nachfolgenden Planskizze und weiterer Beschreibungen werden in der Folge einige Begriffe näher erläutert:

- A-Stände:
  16 Marktstände unterschiedlichen Ausmaßes, welche als Superädifikate auf den Marktflächen errichtet wurden.

- B-Stände:
  Im Eigentum der Stadt Wien befindliche Stände mit ursprünglich 220 m^2 je Standeinheit, welche durch Zubauten in den letzten Jahre z.T. erweitert wurden. Jede der vier Standgruppen (B1; B2; B3; B5) besteht aus je acht Standeinheiten.

- C-Stände:
  Im Eigentum der Stadt Wien befindliche Stände mit ursprünglich 60 m^2 je Standeinheit, welche ebenfalls durch Zubauten in den letzten Jahren erweitert wurden. Derzeit gibt es 18 Standgruppen zu je elf bis 13 Standeinheiten.

- Standgruppe, Standeinheit, Kopfbau:
  Während sich eine Standgruppe im Bereich der B-Stände aus je acht Einheiten zusammensetzt, können diese im Bereich der C-Stände aus elf bis 13 Standeinheiten bestehen. Die jeweils exakte Anzahl ist davon abhängig, welcher Nutzung (z.B. Zählerräume, Buffets etc.) der als Ende einer Standgruppe bezeichnete Kopfbau unterliegt.

- Manipulationsfläche:
  Wird die südlich und nördlich an eine verbaute Standeinheit anschließende, durch die Durchfahrtsstraßen begrenzte, unverbaute Fläche bezeichnet.

- Blumengroßmarkt:
  Ist jene Marktfläche, welche die Blumenhalle, Ladehallen (im Süden und Norden), Freiflächen (im Norden) und Parkplätze (im Süden und Norden) inkludiert.

- Freiflächen:
  Sind unverbaute oder zu einem geringen Teil überdachte Marktflächen, die dem Verkauf von Waren dienen.

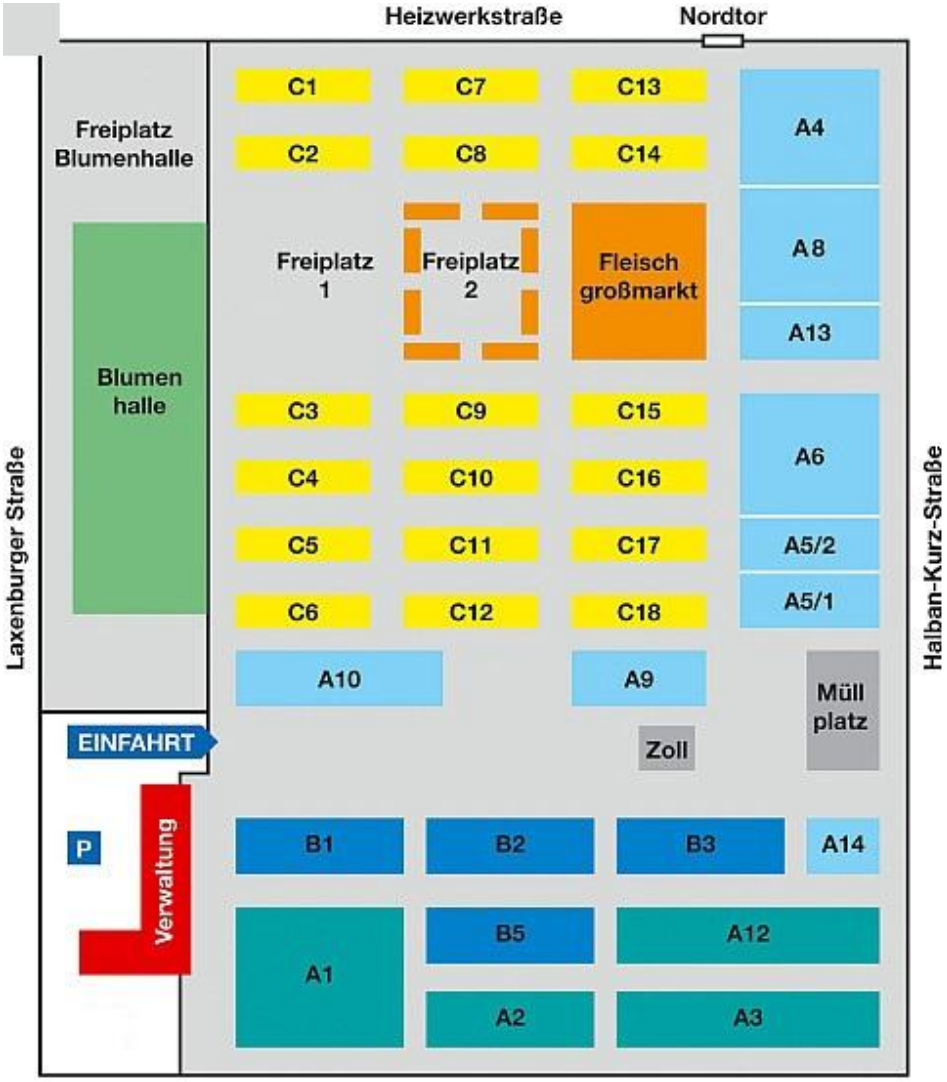
- Verwaltungszentrum:
  Ist ein außerhalb des Marktgebietes gelegener Bau, der von zwei Marktamtsabteilungen (jene für den Großmarkt Wien und jene für den 10. und 23. Wiener Gemeindebezirk), für Büros und von einer Trafik genutzt wird.

- f-eins:
  Ist ein am Areal des Großmarktes Wien, aber nicht auf dem Marktgebiet befindlicher Bau (Fleischhalle).

- Mitbenutzung:

  Nur nach schriftlicher Einverständniserklärung der Magistratsabteilung 59 darf eine Marktfläche oder ein Marktstand in Übereinstimmung mit den vertraglichen und marktrechtlichen Bedingungen, die für die Bestandnehmerin bzw. den Bestandnehmer gelten, von einer weiteren Person mitbenutzt werden.

3.2 Aus der nachfolgenden Planskizze kann die Lage der einzelnen Bereiche aus der gesamten Fläche des Großmarktes Wien entnommen werden:



Die gesamte Fläche des Großmarktes beträgt rd. 28,50 ha. Nachfolgender Aufstellung ist die Verteilung der verbauten und unverbauten Flächen auf die einzelnen Bereiche zu entnehmen:

Bereich	Verbaute Flächen in m^2	Unverbaute Flächen in m^2	Gesamtflächen in m^2
Blumenhalle	15.306	-	15.306
Blumenhalle - Freiflächen	-	16.564	16.564
A-Bereich	45.000	15.848	60.848
B- und C-Bereich	24.861	15.762	40.623
Freifläche I	-	8.662	8.662
Freifläche II	387	7.863	8.250
Müllplatz	1.864	240	2.104
Fünf öffentliche WC-Anlagen	328	-	328
Zollbereich	639	2.355	2.994
Verwaltungszentrum	1.500	-	1.500
Straßen und Gehwege	-	87.700	87.700
Parkplätze und sonstige Freiflächen	-	20.300	20.300
Schneeplatz	-	2.800	2.800
Grün- und Mulchflächen	-	6.617	6.617
Sonstige Flächen (Zählerräume, Stiegen, Stützmauern etc.)	-	437	437
Fleischzentrum (fremdverwaltet)	9.322	-	9.322
Summen	99.207	185.148	284.355

4. Geschäftsbetrieb

Auf den, während des ganzen Jahres stattfindenden Marktbetrieb werden rd. 1.600 Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer von 334 Unternehmen beschäftigt. Die nachfolgende Zusammenstellung zeigt die Verteilung dieser Betriebe auf die einzelnen Bereiche des Großmarktes Wien, die Unterteilung nach Gewerbetreibende, nach Produzentinnen bzw. Produzenten sowie nach Mitbenutzerinnen bzw. Mitbenutzern:

Bereich	Art und Anzahl der Betriebe			
	Gewerbetreibende	Produzentinnen bzw. Produzenten	Mitbenutzerinnen bzw. Mitbenutzer	Gesamt
A-Stände	15	-	24	39
B-Stände	9	-	-	9
C-Stände	87	-	7	94
Blumenhalle	30	53	-	83
Blumenhalle-Freiplatz	3	20	-	23
Freiplatz 1 und 2 (C-Bereich)	37	20	-	57
Verwaltungszentrum	17	-	1	18
Zollgebäude	6	-	-	6
Bank	1	-	-	1
Gastgewerbe	4	-	-	4
Summen	209	93	32	334

Die auf dem Großmarkt Wien angebotenen Waren sind durch die Marktordnung als Marktgegenstände definiert. Dabei sind auf dem Blumengroßmarkt Blumen und Pflanzen als Hauptgegenstände angeführt. Als Nebengegenstände sind in diesem Bereich (Blumengroßmarkt) Materialien und Bedarfsartikel für Floristinnen bzw. Floristen und Gartenbau sowie aus diesen Gegenständen hergestellte Dekorationsobjekte zugelassen. Auf dem übrigen Teil des Marktgebietes sind die Hauptgegenstände Lebensmittel aller Art. Als Nebengegenstände sind zusätzlich für alle Marktflächen (Blumengroßmarkt und übrige Teile des Marktgebietes) die Verabreichung von Speisen und der Ausschank von Getränken erlaubt.

Von der Marktverwaltung wird seit ungefähr zehn Jahren versucht, das bis dahin auf den eindeutigen Schwerpunkt des Obst- und Gemüsehandels gerichtete Angebot sukzessive auf "Lebensmittel aller Art" zu erweitern. Bei einer vom Kontrollamt erfolgten Begehung vor Ort war festzustellen, dass sich das Warenangebot wesentlich verbreitert hat. Vor allem Fisch- und Lebensmittelbetriebe - vorzugsweise aus der Türkei und Indien - haben die Auswahl an heimischen und internationalen Produkten entsprechend angehoben.

Von täglich rd. 2.000 Fahrzeugen werden Waren an- und ausgeliefert. Rund 2.200 Personen frequentieren täglich den Großmarkt Wien als Kundinnen bzw. Kunden und erzielen dabei eine geschätzte wirtschaftliche Jahresumsatzleistung von rd. 1 Mrd.EUR.

5. Verwaltung des Marktes

5.1 Personal

Die Magistratsabteilung 59 bedient sich bei der Marktverwaltung des eigenen Personals. Dieses ist nach den jeweiligen Qualifikationen der Bediensteten und der ihnen aufgetragenen Agenden unterteilt und deren Anzahl im von der Dienststelle und der Magistratsdirektion ausgearbeiteten Dienstpostenplan festgehalten. Vom Kontrollamt war festzustellen, dass im Prüfungszeitraum nicht alle genehmigten Dienstposten volljährig besetzt waren. In nachfolgender Zusammenstellung wurde dem genehmigten Dienstpostenplan die in Vollbeschäftigtenäquivalenten errechnete Istbeschäftigung gegenübergestellt:

Dienstposten	2009		2010		2011	
	Anzahl der Bediensteten lt. Dienstpostenplan	Vollbeschäftigten-äquivalent	Anzahl der Bediensteten lt. Dienstpostenplan	Vollbeschäftigten-äquivalent	Anzahl der Bediensteten lt. Dienstpostenplan	Vollbeschäftigten-äquivalent
Fachbedienstete des Verwaltungsdienstes	8,00	8,00	8,00	6,08	8,00	7,00
Erste Marktmeister	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Kanzleibedienstete	1,00	1,00	1,00	1,00	0,50	0,50
Werkmeister	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Oberaufseher	10,00	8,42	10,00	8,00	8,00	8,00
Obermonteure	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Aufseher	12,00	12,00	12,00	12,00	12,00	11,41
Raumpflegerinnen	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Marktgehilfen	7,00	7,00	7,00	6,58	7,00	6,67
Summen	43,00	41,42	43,00	38,66	40,50	38,58

Laut Mitteilung der Dienststelle führten temporäre Nichtbesetzungen und verzögerte Nachbesetzungen von genehmigten Dienstposten zu den aufgezeigten Diskrepanzen.

5.2 Auslastung

Die Auslastung der in Bestand gegebenen Marktflächen zeigte folgendes Bild:

Bereich	Zur Bestandgabe bereitstehende Flächen in m^2	Tatsächlich in Bestand gegebene Flächen in m^2	Auslastung in %
Blumenhalle	3.246	3.064	94,4
Freiflächen	4.660	4.660	100,0
A-, B- und C-Bereich	85.709	85.709	100,0
Zollbereich	552	439	79,5
Verwaltungszentrum	1.355	727	53,7
Gesamt	95.222	94.599	99,0

Wie dieser Aufstellung zu entnehmen ist, ist eine weitgehende Auslastung aller zur Vergabe bereitstehenden Marktflächen gegeben und eine Steigerung der Auslastung aufgrund der Witterungsverhältnisse während der Wintermonate plausiblerweise nur schwer zu realisieren.

5.3 Gebühren

Für die unterschiedlichen Benutzungsmöglichkeiten von Marktflächen und anderen Einrichtungen werden Gebühren und Tarife den Benutzerinnen bzw. Benutzern in Rechnung gestellt. Alle angeführten Beträge entsprechen den zum Prüfungszeitpunkt geltenden Sätzen exkl. USt:

Gebühren und Tarife am Großmarkt Wien	Objekt	Gebühr, Tarif in EUR	Einheit
A-Stände (und einige Flächen vor und hinter B- und C- Ständen)	Marktplatz	1,35	m^2/Monat
B-Stände	Marktplatz	1,78	m^2/Monat
C-Stände	Marktplatz	1,78	m^2/Monat
Betriebskosten	B- und C-Stände	2,42	m^2/Monat
Freifläche 1 (30 m^2 Dach)	Marktplatz	133,59	Platz/Monat
Aufschlag für zusätzliche dauernde Nutzung		1,55	m^2/Monat
Freifläche 2 (30 m^2 ohne Dach)	Marktplatz	90,27	Platz/Monat
Freifläche 2 (10 m^2 ohne Dach)	Marktplatz	30,11	Platz/Monat
Sonstige Flächen, tageweise	überdacht	1,87	m^2/Monat
	nicht überdacht	1,15	m^2/Monat
Sonstige Flächen, monatlich		6,78	m^2/Monat
Bioabfälle am gemeindeeigenen Müllplatz		0,05	je kg
Restmüll am gemeindeeigenen Müllplatz		0,17	je kg
Blumenhalle	Normplatz	13,47	m^2/Monat
Blumenhalle	Großplatz	14,81	m^2/Monat
Ständige Ausräumung		6,73	m^2/Monat
Betriebskosten Blumenhalle		4,10	m^2/Monat
Werbekostenbeitrag		0,73	m^2/Monat
Lagerung im Freien	monatlich	2,50	m^2/Monat
Lagerung im Freien (auch Christbäume)	täglich	0,25	m^2/Monat
Stände 2,50 m^2	tageweise	7,32	Stand/Tag
Landparteienplätze Blumenhalle	täglich	1,70	m^2/Tag inkl.
Landparteienplätze Blumenhalle	mindestens	16,92	Tag
Landparteienplätze Blumenhalle	monatlich	19,89	m^2/Monat
Sonstige Flächen		3,17	m^2/Monat
Buffet		1.226,72	Monat
Marktgemeinschaft, Kühlhäuser in Ladehallen	Ladehalle	2,12	m^2/Monat
Verwaltungszentrum, Zollgebäude, Büros und Kopfbau C13 und C5	Büro	10,02	m^2/Monat

Die Kostenersätze für Wasser, Abwasser und Fernwärme werden von der Marktverwaltung ohne Aufschlag nach Verbrauch verrechnet.

5.4 Investitionen

Um den Betrieb des Großmarktes Wien gewährleisten zu können bzw. um Verbesserungen in der Infrastruktur zu schaffen, sind von der Magistratsabteilung 59 Investitionen und Instandhaltungen zu tätigen. In den Jahren 2009 bis 2011 wurden nachstehende Ausgaben getrennt nach Projekten auf 1.000,-- EUR gerundet vorgenommen:

Projekt	Ausgaben
WC-Anlage C4	240.000,00
WC-Anlage C2 (mit Fassade)	300.000,00
WC-Anlage C14 (mit Fassade)	330.000,00
WC-Anlage C16 (mit Fassade)	348.000,00
WC-Anlage Blumenhalle-Nord	70.000,00
Gleisentfernung und Herstellung der Straßenoberfläche	70.000,00
Unterkunft im Verwaltungszentrum	120.000,00
Erneuerung der Oberflurhydranten	80.000,00
Planung für Zutrittsystem beim Haupttor	30.000,00
Baureifgestaltung	200.000,00
Neue Postkästen	12.000,00
Außenbeleuchtung Blumenhalle	50.000,00
Zählerraumsanierung	350.000,00
Stabilgitter Einfriedung	75.000,00
Gesamt	2.275.000,00

5.5 Kostendeckungsgrad

Die Magistratsabteilung 59 stellt in ihren internen Kostenberechnungen die jährlich erzielten Einnahmen den Ausgaben gegenüber, um so den jährlichen Kostendeckungsgrad des Großmarktes Wien ermitteln zu können. Dabei werden die Beträge auf die nach den im PSP festgelegten Elementen verteilt. Ab dem Geschäftsjahr 2011 wurden zur besseren internen Beurteilungsmöglichkeit die PSP-Elemente 06 (Allgemein) und 07 (Müllplatz) neu eingeführt. Bei der Darstellung der Einnahmen und Ausgaben führt dies zu Verschiebungen, die bei der Betrachtung der Ergebnisse zu berücksichtigen sind.

Die Einnahmen entwickelten sich in den Jahren 2009 bis 2011 wie folgt:

PSP-Element	Bezeichnung	Einnahmen in EUR		
		2009	2010	2011
01	A-Stände	1.117.087,00	1.154.871,00	1.196.860,00
02	Landparteienplätze	392.342,00	396.602,00	390.862,00
03	B- und C-Stände	1.274.504,00	1.447.510,00	1.512.802,00
04	Verwaltungszentrum	336.037,00	235.481,00	265.152,00
05	Allgemein	-	-	2.461,00
06	Müllplatz	-	-	210.725,00
07	Blumengroßmarkt	839.855,00	768.428,00	843.358,00
	Gesamt	3.959.825,00	4.002.892,00	4.422.220,00
	Änderung in %	-	+1,1	+10,5

Der aus dieser Aufstellung ersichtliche stete Anstieg der Einnahmen ist lt. der geprüften Dienststelle auf eine Tariferhöhung und die Indexanpassung zurückzuführen.

Die Zusammenstellung der korrespondierenden Ausgaben zeigt im Beobachtungszeitraum folgendes Zahlengerüst:

PSP-Element	Bezeichnung	Ausgaben 2009 in EUR			
		Personalaufwand	Sachaufwand	Verwaltungskosten	Gesamt
01	A-Stände	18.817,00	23.531,00	3.763,00	46.111,00
02	Landparteienplätze	129.571,00	297.688,00	25.914,00	453.173,00
03	B- und C-Stände	152.629,00	1.423.176,00	30.526,00	1.606.331,00
04	Verwaltungszentrum	1.026.442,00	317.602,00	205.288,00	1.549.332,00
05	Allgemein	-	-	-	-
06	Müllplatz	-	-	-	-
07	Blumengroßmarkt	332.175,00	349.449,00	66.435,00	748.059,00
	Wertabschreibung	-	-	-	65.802,00
	Verzinsung	-	-	-	150.421,00
	Gesamt	1.659.634,00	2.411.446,00	331.926,00	4.619.229,00
	Änderung in %	-	-	-	-

PSP-Element	Bezeichnung	Ausgaben 2010 in EUR			
		Personalaufwand	Sachaufwand	Verwaltungskosten	Gesamt
01	A-Stände	9.045,00	183.445,00	1.809,00	194.299,00
02	Landparteienplätze	122.045,00	232.136,00	24.409,00	378.590,00
03	B- und C-Stände	206.227,00	1.400.608,00	41.245,00	1.648.080,00
04	Verwaltungszentrum	1.069.279,00	537.049,00	213.856,00	1.820.184,00
05	Allgemein	-	-	-	-
06	Müllplatz	-	-	-	-
07	Blumengroßmarkt	258.702,00	493.08,00	51.740,00	803.524,00
	Wertabschreibung	-	-	-	68.942,00
	Verzinsung	-	-	-	137.465,00
	Gesamt	1.665.298,00	2.846.320,00	333.059,00	5.051.084,00
	Änderung in %	-	-	-	+9,3

PSP-Element	Bezeichnung	Ausgaben 2011 in EUR			
		Personalaufwand	Sachaufwand	Verwaltungskosten	Gesamt
01	A-Stände	8.792,00	75.913,00	1.758,00	86.463,00
02	Landparteienplätze	122.710,00	163.273,00	24.542,00	310.525,00
03	B- und C-Stände	194.540,00	928.422,00	38.908,00	1.161.870,00
04	Verwaltungszentrum	523.530,00	187.939,00	104.706,00	816.175,00
05	Allgemein	250.879,00	29.263,00	50.176,00	330.318,00
06	Müllplatz	246.826,00	208.830,00	49.3650,00	505.021,00
07	Blumengroßmarkt	233.277,00	389.164,00	46.655,00	669.096,00
	Wertabschreibung	-	-	-	74.734,00
	Verzinsung	-	-	-	118.205,00
	Gesamt	1.580.554,00	1.982.804,00	316.110,00	4.072.407,00
	Änderung in %	-	-	-	-19,4

Während im Jahr 2010 die Ausgaben gegenüber dem Vorjahr noch um 9,3 % anstiegen, kam es im Jahr 2011 zu einer rigorosen Kostensenkung von 19,4 % gegenüber den Vorjahreswerten. In der Hauptsache war diese Kostenreduktion auf Einsparungsmaßnahmen bei den im Sachaufwand ausgewiesenen Instandhaltungen zurückzuführen, welcher eine Ausgabensperre in der Höhe von 750.000,-- EUR, welche von der Magistratsabteilung 5 verfügt wurde, zugrunde lag.

Dies führt bei der folgenden Gegenüberstellung der Einnahmen mit den Ausgaben dazu, dass im Jahr 2011 erstmals ein positiver Deckungsbeitrag für die Magistratsabteilung 59 erwirtschaftet werden konnte:

	2009	2010	2011
Einnahmen in EUR	3.959.825,00	4.002.892,00	4.422.220,00
Ausgaben in EUR	4.619.229,00	5.051.084,00	4.072.407,00
Ergebnis in EUR	-659.404,00	-1.048.192,00	+349.813,00
Kostendeckungsgrad in %	85,7	79,2	108,6

Im Sinn einer effizienten Marktführung erhob sich für das Kontrollamt die Frage, ob und inwieweit derartige Kosteneinsparungen im Instandhaltungsbereich der Erhaltung einer für den Marktbetrieb notwendigen Infrastruktur dienlich erscheinen.

6. Ausblick

Die in den kommenden Jahren aus Sicht der zuständigen Marktleitung des Großmarktes Wien notwendigen Investitions- und Instandhaltungsarbeiten waren einem dem Kontrollamt vorgelegten Maßnahmenkatalog zu entnehmen. Darin sind folgende Bereiche mit dem bereits vorhandenen Realisierungsgrad angeführt:

- Adaptierung der Brandmeldeanlage in der Blumenhalle (bereits nach der Planungsphase in Umsetzung)
- Herstellung eines behindertengerechten Zuganges beim Verwaltungszentrum und beim Zollgebäude (ebenfalls teilweise beim Zollgebäude bereits in Umsetzung)
- Sanierung der Ringwasserleitung und Schaffung einer zweiten Hauptwasserzuleitung zum Großmarkt Wien
- Errichtung einer Trafostation samt Niederspannungsraum im Bereich der Freiplätze
- Oberflächensanierung der Durchfahrtsstraßen inkl. einer Oberflächenentwässerung
- Beleuchtungssanierung und Beleuchtungsadaption (es ist geplant, möglichst viele Leuchtkörper an Gebäuden anzubringen, um die Zahl der Leuchtmasten zu verringern)
- Heizlüfter mit Zuleitungen und Steuerung in der Blumenhalle
- Heizlüfter mit Zuleitungen und Steuerung in den B- und C-Ständen
- Dachsanierungen im B- und C-Bereich sowie in der Blumenhalle unter Beachtung der Nutzung von Alternativenergie
- Abschnittsweise Sanierung und Erneuerung der Kanäle sowohl für die Fäkalienentsorgung als auch für die Oberflächenentwässerung
- Sanierung der WC-Anlagen B1 und der Blumenhalle Süd
- Kostenintensive Rolltore in der Blumenhalle sollen durch seitlich öffnende und weniger schadensanfällige Falttore ersetzt werden
- Sanierung des Personenaufzuges im Verwaltungszentrum
- Sanierung des Verwaltungsgebäudes
- Sanierung der Zollrampe
- Einführung eines Zutrittsystems nach neuestem technischen Stand

Da sich die geprüfte Dienststelle nicht in der Lage sah, eine Schätzung dieser anstehenden Investitionskosten abzugeben, wurde empfohlen, in Zusammenarbeit mit anderen Magistratsabteilungen, vornehmlich der Magistratsabteilung 34, umgehend mit der Ermittlung einer Investitionskostenplanung zu beginnen, um in der Folge einen realistischen Investitionsplan erarbeiten zu können.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 59:
Der Empfehlung sich der Magistratsabteilung 34 zu bedienen, um mit einer Investitionskostenplanung zu beginnen, damit in der Folge ein realistischer Investitionsplan erarbeitet werden kann, ist die Magistratsabteilung 59 bereits nachgekommen. Es haben die ersten diesbezüglichen Gespräche bereits stattgefunden.

7. Effizienzsteigernde Maßnahmen

Obwohl das Kontrollamt die Problematik der Lukrierung zusätzlicher Geldmittel in wirtschaftlich schwierigen Zeiten anerkennt, sollten grundsätzliche wirtschaftlich-ökonomische Überlegungen angestellt werden, wie die Einnahmen gesteigert und die Ausgaben gesenkt werden könnten.

Diesbezüglich wurde vom Kontrollamt im Rahmen seiner Prüfung gemeinsam mit der Magistratsabteilung 59 eine Auswahl an Projekten und Maßnahmen grob erarbeitet, die die angestrebten wirtschaftlichen Ziele erreichbar erscheinen lassen. Bei allen angeführten Maßnahmen sollte jedoch nach Ansicht des Kontrollamtes generell eine Steigerung der Wirkungsorientiertheit und der Nachhaltigkeit aller getätigten Maßnahmen und Investitionen stets gewährleistet sein.

7.1 Maßnahmen zur Einnahmensteigerung

7.1.1 Vermietung von bisher kostenlos genutzten Zusatzflächen

Die im Bereich der A-, B- und C-Stände befindlichen Flächen wurden bis Mitte 2009 von den Standbenutzerinnen bzw. Standbenutzern kostenlos mitbenutzt. Ab diesem Zeitpunkt wurde durch Überzeugungsarbeit der Marktleitung versucht, diese Flächen gegen Entgelt den Nutzerinnen bzw. Nutzern zu vermieten. Als wichtigstes Argument bei die-

sen Zusatzvermietungen wurde die exkl. Nutzung dieser Areale durch die Standbenutzerinnen bzw. Standbenutzer angeboten. Dabei handelt es sich um Manipulationsflächen im Gesamtausmaß von rd. 34.600 m^2. Zum Prüfungszeitpunkt waren rd. 19.100 m^2, das entspricht etwa 55 % aller verfügbaren Flächen vermietet.

Bei einem derzeitigen Vermietungstarif von 1,35 EUR je m^2 und Monat betragen die jährlichen Einnahmen aus diesen Vermietungen rd. 310.000,-- EUR exkl. USt.

Da auf dem gesamten Gelände des A-, B- und C-Bereiches noch weitere 15.500 m^2 für Vermietungen aus diesem Titel verfügbar wären, erkannte das Kontrollamt ein zusätzliches Einnahmenpotenzial von rd. 250.000,-- EUR jährlich.

Das Kontrollamt empfahl daher, die bisherigen Anstrengungen zur zusätzlichen Vermietung der Manipulationsflächen in unmittelbarer Standumgebung zu intensivieren, um damit eine Steigerung der Einnahmen erzielen zu können.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 59:
Die bisherigen Anstrengungen zur zusätzlichen Vermietung der Manipulationsflächen in unmittelbarer Standumgebung werden durch die Magistratsabteilung 59 nochmals intensiviert, wobei die Dienststelle optimistisch ist, eine weitere Steigerung der Einnahmen herbeiführen zu können.

7.1.2 Schaffung eines Zutrittsystems und einer Parkraumbewirtschaftung

Diese beiden Projekte wären lt. der Magistratsabteilung 59 aufgrund des kausalen Zusammenhangs gemeinsam einer Lösung zuzuführen. Von der Marktleitung des Großmarktes Wien wurden gemeinsam mit der zuständigen Magistratsabteilung 34 und unter Beiziehung einer in Verkehrsangelegenheiten erfahrenen externen Fachfirma bereits Erkundigungen, Überlegungen und Berechnungen angestellt bzw. Projektvarianten erarbeitet. Demnach sollten nach der Installierung eines universellen Zutrittssystems Entgelte für den Zutritt und auch Parkgebühren verlangt werden. Die durchgeführten Planungsschritte ergaben, dass aufgrund des zu erwartenden sehr hohen Investitionsvo-

lumens von rd. 2 Mio.EUR für die Installierung eines elektronischen Zutrittssystems die kurzfristige Umsetzung eines derartig hohen Investitionsprojekts nicht realistisch erscheint.

Allerdings könnte nach Ansicht des Kontrollamtes die Einführung der Bewirtschaftung des Parkraumes auf dem Marktgebiet des Großmarktes Wien gesondert überlegt werden. Eine kostenpflichtige Abstellung auf dem Marktgebiet würde - über die zusätzlichen Einnahmen hinaus - sicherlich auch zu einem gesteigerten Interesse der Standbesitzerinnen bzw. Standbesitzer für die Anmietung der Manipulationsflächen - wie im vorigen Punkt beschrieben - führen.

Eine aufgrund der Erhebungen des Kontrollamtes angeregte und von der Marktleitung durchgeführten monetären Betrachtung dieses Vorschlages unter Beachtung der infrage kommenden Parkflächen ergab, dass sich dabei jährliche Einnahmen von rd. 35.000,-- EUR realisieren ließen.

Das Kontrollamt empfahl, die Einführung dieser Entgelte auch hinsichtlich der zu erwartenden Kontrollaufgaben zu prüfen und dann über eine Einführung zu entscheiden.

Zusätzlich könnte nach Meinung des Kontrollamtes durch die Einführung von Parkgebühren, die zeitweise äußerst prekäre Parksituation auf dem Marktgebiet entschärft werden. Im Zusammenhang mit auf dem Marktgebiet fehlenden Parkflächen sollte die Nutzung von befestigten Freiflächen im Gesamtausmaß von rd. 3.600 m^2 neben dem Verwaltungsgebäude außerhalb des definierten Marktgebietes, welche nur durch einen Zaun von diesem getrennt und zur Zeit ungenutzt sind, geprüft werden.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 59:

Losgelöst vom Themenkreis Zutrittssystem wurde durch die Magistratsabteilung 34 eine externe Fachfirma beauftragt, die alle Möglichkeiten, die dieses Thema bietet, beleuchten soll, um auch die Flächeneignung zu beurteilen und eine auch im Sinn der Marktparteien gelegene Lösung zu finden. Dabei wird auch zu erheben sein, inwieweit die Einführung dieser Entgelte zu Kon-

trollaufgaben führen wird. Auch der Anregung der Nutzung von befestigten Flächen außerhalb des Marktgebietes wurde bereits nachgekommen.

7.1.3 Verbauung und Erweiterung noch freier Flächen

Aufgrund des vermehrt geäußerten Interesses von Marktparteien zur Verbauung bzw. Neugestaltung der beiden Freiplätze wurden von der Marktleitung unterschiedliche Überlegungen angestellt.

Neben dem Freiplatz 2, wo schon jetzt etablierten Interessentinnen bzw. Interessenten die Möglichkeit zur Errichtung von Kühlhäusern geboten wird, sollen weitere Kühlmöglichkeiten auch für den Freiplatz 1 für einen verbesserten hygienischen Umgang mit Lebensmitteln und geringeren raschen Verderb bei pflanzlichen Produkten sorgen. Für die weitere Verfolgung dieser Pläne ist jedoch eine Erweiterung der Versorgung mit elektrischer Energie notwendig. Durch die Schaffung neuer Marktflächen in diesem Bereich könnte mit einer Steigerung der Einnahmen von rd. 100.000,-- EUR pro Jahr gerechnet werden.

Das Kontrollamt empfahl, den Ausbau der Stromversorgung durchaus mit der Beteiligung der interessierten Unternehmerschaft anzudenken.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 59:

Die Anregung den Ausbau der Stromversorgung am Freiplatz 1 und Freiplatz 2 anzudenken, konnte bereits umgesetzt werden. Über die Magistratsabteilung 34 wurde die Wien Energie Stromnetz GmbH mit der Installierung einer Trafostation beauftragt.

7.1.4 Mietanhebungen beim Abschluss neuer Verträge

Wie das Kontrollamt bei seinen Erhebungen feststellen konnte, werden derzeit die Mieten selbst bei Neuübernahmen nicht angehoben, sondern zu den Vertragsbedingungen der Vorgängerin bzw. des Vorgängers übernommen. Dies sollte aber aufgrund ständig steigender Verwaltungskosten und der im folgenden internationalen Vergleich aufge-

zeigten ohnehin schon niedrig bemessenen Mietsätze jedenfalls in Erwägung gezogen werden.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 59:
Die Magistratsabteilung 59 wird der Anregung mittels rechtlicher Prüfung der Umsetzung nachkommen.

7.1.5 Verkauf von Marktgebäuden

Bei den Erhebungen vor Ort war festzustellen, dass seit einiger Zeit von einigen Standbenutzerinnen bzw. Standbenutzern durchaus Interesse bestünde, die gemieteten Marktstände käuflich zu erwerben, um selbstständig bauliche Investitionen und Instandhaltungen vornehmen zu können. Die bisher an die Magistratsabteilung 59 gestellten Anfragen wurden lediglich sondiert und zu weiteren Verhandlungen zurückgestellt.

Das Kontrollamt empfahl, nach eingehender juristischer und wirtschaftlicher Prüfung eine Generallinie festzulegen, ob dem Primat einer effizienten Marktführung gehorchend es erstrebenswert erscheint, im Eigentum der Stadt Wien stehende Gebäude als Superädifikate zu veräußern.

Aus wirtschaftlicher Sicht wären die einmalig aus den Verkäufen erzielten Einnahmen für gezielte infrastrukturelle Belange im Großmarkt Wien zu investieren, um eine nachhaltig prosperierende Nutzung sicherzustellen. Eine seriöse Schätzung der aus diesen Veräußerungen zu erzielenden Erlöse konnte von der Magistratsabteilung 59 allerdings mangels einschlägiger Erfahrungswerte nicht abgeben werden.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 59:
Es wird eine Generallinie hinsichtlich der Umwandlung in Superädifikate erarbeitet. Diesbezüglich werden rechtliche Stellungnahmen eingeholt.

7.2 Maßnahmen zur Ausgabensenkung

Ein Verkauf von Marktgebäuden würde in der Folge auch zu einer Reduzierung der Erhaltungskosten dieser veräußerten Baulichkeiten führen. Wie hoch diese einzustufen wären, würde naturgemäß vom Umfang dieser Veräußerungen abhängen.

8. Benchmarking

Breitgefächerte Vergleiche mit internationalen Marktanlagen liefern wesentliche zusätzliche Information für alle strategischen Entscheidungen. Wie das Kontrollamt bei seiner Prüfung feststellen konnte, werden derartige Vergleiche von der zuständigen Marktleitung bereits durchgeführt.

Die nachfolgende Zusammenstellung einiger entscheidungsrelevanter Fakten zeigt folgendes Bild:

Stadt	Betreiberin	Fläche in m^2	Verbaute Fläche	Betriebe	Marktzeiten in Stunden	Nettomiete für verbaute Stände in EUR/m^2/ Monat	Einfahrtsentgelt je Fahrzeug	Einfahrtsentgelt je Fahrzeug
							Kunden	Lieferanten
Berlin	Berliner Großmarkt GmbH	415.000,00	210.000,00	378	Mo-So 00.00 - 24.00	12,25	25,00 EUR/Jahr, 4 Uhr/Tag kostenlos, sonst 2,00 EUR/ Stunde	22.00 Uhr - 02.00 Uhr 0,00 EUR, sonst 2,00 EUR/ Stunde
Bremen	Großmarkt Bremen GmbH	163.000,00	60.000,00	120	Mo-Sa 02.00 - 09.00	keine Angabe	1 Berechtigung je Neukunden 0,00 EUR, sonst 18,50 EUR Berechtigung	5,00 EUR bis 7,00 EUR je Einfahrt 70,00 bis 2.000,00 EUR/Jahr
Düsseldorf	Stadtverwaltung Düsseldorf	165.000,00	55.000,00	190	Mo-Sa 02.00 - 09.00	8,00 bis 9,00	kostenlos	
Frankfurt	Friberg Gesellschaft zum Betrieb eines Frischezentrums mbH	133.000,00	62.000,00	120	Mo-Fr 02.00 - 12.00 Sa 04.00 - 08.00	15,00 bis 20,00	2,00 EUR/Tag, 14,00 EUR/ Monat, 150,00 EUR/Jahr	5,00 EUR/ Einfahrt
Hamburg	Großmarkt Obst, Gemüse und Blumen Hamburg	283.000,00	130.000,00	472	Mo-So 02.00 - 09.00	11,95	41,00 EUR/Jahr für jede weitere Berechtigung 21,00 EUR/Jahr	keine Angabe
München	Markthallen München	435.000,00	210.000,00	270	Mo-Sa 05.30 - 13.00	11,00 bis 13,00	19,00 EUR/Jahr	keine Angabe
Wien	Magistrat der Stadt Wien, Marktamt	275.033,00	87.783,00	334	Mo-Fr 04.30 - 15.00 Sa 04.30 -12.00	1,78	innerhalb der Marktzeiten frei, außerhalb der Marktzeiten nur mit Berechtigung (kostenlos)	

Die aus obiger Aufstellung durchaus gegebene Vergleichbarkeit der wichtigen Indikatoren, wie Nutzfläche und Anzahl im Marktgebiet tätigen Unternehmen zeigt bei der Betrachtung der Nettomieten für verbaute Stände je m^2 und Monat den beachtenswerten wirtschaftsfördernden Beitrag der Stadt Wien.

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

Der Kontrollamtsdirektor:
Dr. Peter Pollak, MBA
Wien, im November 2012