



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

DVR: 0000191

StRH SWB - 10/16

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen,
Bauwirtschaftliche Prüfung der Sanierung einer
städtischen Wohnhausanlage

KURZFASSUNG

Die städtische Wohnhausanlage in Wien 11, Zippererstraße 14, 19 - 21 Stiegen 1 bis 10 wurde aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustand im Jahr 2006 von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen als sanierungsbedürftig eingestuft. Unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 waren unmittelbar anstehende umfangreiche Sanierungsmaßnahmen geplant.

Im Jänner 2007 erfolgte durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen der Projektstart für die Durchführung der Sanierung. Dabei wurde geplant, bauliche Maßnahmen sowohl in Bezug auf Energieeinsparungen wie etwa die Herstellung einer Wärmedämmfassade oder der Tausch der Fenster, als auch in Bezug auf Komfort - die Errichtung eines Aufzuges - umzusetzen.

Im Oktober 2009 beauftragte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine Firma mit der Abwicklung der Förderungsverfahren bei der Schlichtungsstelle, die zwei Monate später ein Sanierungskonzept im Weg des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung einreichte. Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung erstellte im April 2010 einen Prüfungsbericht. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen benötigte allerdings für die Überarbeitung der Leistungsverzeichnisse und deren Leistungsvergaben rd. 16 Monate. Im Oktober 2012 erfolgte seitens des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die Freigabe der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen vorbereiteten Vergabevorschläge.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wickelte die Vergabeverfahren in Zusammenarbeit mit einer Rechtsanwaltskanzlei ab. Bei einigen Vergaben kam es zu mehrfachen Verlängerungen der Zuschlagsfristen, wobei der Umstand für diese Verlängerungen nicht ersichtlich war.

Der Baubeginn erfolgte am 1. Dezember 2012 und die Übernahme der Bauleistungen am 16. Dezember 2015. Die Einschau zeigte, dass es zu einer Überschreitung der Gesamtbauzeit kam. Dies zeigte sich unter anderem anhand der ursprünglich ausgeschriebenen Leistungsfrist für die Baumeisterarbeiten mit 20 Monaten und der bei der Schlussrechnung letztlich abgerechneten 29 Monate für Baumeisterleistungen. Die Baumanagerin bestätigte jedoch die Leistungsfrist unter Berücksichtigung von Stillliegezeiten, Schlechtwetter und Feiertagen als eingehalten und brachte diese bei ihrer Berechnung in Abzug.

Der Stadtrechnungshof Wien führte Reihungssturzanalysen bei den Gewerken für die Baumeisterarbeiten, Schlosserarbeiten - Aufzug, Schlosserarbeiten - Stiegenhaus, Fenstertauscharbeiten sowie Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten durch. Dabei zeigte sich, dass bei der richtigen Wahl der auszuschreibenden Positionen und Mengen allein bei diesen Gewerken rd. 363.000,-- EUR eingespart hätten werden können.

Ferner wurde festgestellt, dass es bei einer stichprobenweisen Prüfung der Schlussrechnung der Schlosserarbeiten - Stiegenhaus zu Fehlverrechnungen kam. Bei der Einschau in die Schlussrechnung der Holz-Alu-Fenster zeigte sich, dass zusätzliche Leistungen abgerechnet wurden, die weder dem Angebot noch einem Zusatzangebot zugrunde lagen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	8
1.1 Prüfungsgegenstand.....	8
1.2 Prüfungszeitraum	8
1.3 Prüfungsbefugnis.....	8
2. Projektdefinition	9
3. Planungsphase.....	10
3.1 Vergabe der Durchführung bis zur Schlichtungsstelleneinreichung.....	10
3.2 Sanierungskonzept.....	11
4. Bauvorbereitung	13
4.1 Schlichtungsstellenverfahren.....	13
4.2 wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung.....	13
4.3 Abwicklung der Vergabeverfahren durch Externe	13
4.4 Vergabe der Mieterbetreuung und örtlichen Bauaufsicht samt Baumanagement....	14
4.5 Behördenverfahren.....	15
5. Ausschreibungen und Vergaben	17
5.1 Übersichtstabellen	17
5.2 Bauarbeitenkoordinationsgesetz	18
6. Ausschreibungen, Vergaben, Abrechnungen und Mehrkostenforderungen einzelner Gewerbe	19
6.1 Baumeisterarbeiten.....	19
6.2 Schlosserarbeiten - Aufzug.....	22
6.3 Schlosserarbeiten - Stiegenhaus.....	23
6.4 Fenstertauscharbeiten	27
6.5 Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten.....	29
7. Diverse Direktvergaben	30
7.1 Feststellungen zur Kanalsanierung:	31
8. Wahrnehmung der Bauherrnaufgaben durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in der Ausführungsphase	31
9. Schlussphase	32

10. Zusammenfassung der Empfehlungen	33
--	----

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Ansicht Zippererstraße 14, 19 - 21	9
Tabelle 1: Mieterbetreuung und örtliche Bauaufsicht samt Baumanagement	14
Tabelle 2: Konsulentenleistungen	18
Tabelle 3: Wesentliche bauausführende Gewerke.....	18
Tabelle 4: Ergebnis Angebotsöffnung der Baumeisterarbeiten vom 19. April 2012	19
Tabelle 5: Ergebnis Angebotsöffnung der Schlosserarbeiten vom 1. April 2014.....	22
Tabelle 6: Ergebnis Angebotsöffnung der Schlosserarbeiten vom 29. März 2012	23
Tabelle 7: Veränderung des Angebotspreises laut Angabe von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen	25
Tabelle 8: Ergebnis Angebotsöffnung der Holz-Alu-Fenster vom 4. Oktober 2011	27
Tabelle 9: Ergebnis der Angebotsöffnung der Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten vom 29. März 2012.....	29
Tabelle 10: Diverse Direktvergaben	31

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
CO ₂	Kohlenstoffdioxid
d.s.....	das sind
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro

GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
inkl.	inklusive
MA	Magistratsabteilung
MRG	Mietrechtsgesetz
Nr.	Nummer
ÖNORM	Österreichische Norm
oV	offenes Verfahren
Pkt.	Punkt
rd.	rund
s.	siehe
SAT-Anlagen	Satellitenempfangsanlagen
TV	Television
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
WWFSG 1989	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

GLOSSAR

Inliner - Kanalinstandsetzung

Hiebei handelt es sich um ein spezielles Verfahren zur Reparatur alter, beschädigter Kanalrohre, ohne die Umgebung aufgraben zu müssen.

Kalkulationsformblätter

Für die Durchführung einer Preisermittlung sind zweckmäßigerweise Kalkulationsformblätter gemäß den Mustern im Anhang A der ÖNORM B 2061 - "*Preisermittlung für Bauleistungen*" zu verwenden. Hiefür sind u.a. folgende Formblätter vorgesehen: Form-

blatt K3 (Mittelohnpreis, Regielohnpreis, Gehaltspreis), Formblatt K4 (Materialpreise), Formblatt K6 (Gerätepreise), Formblatt K7 (Preisermittlung).

Thewosan (Thermisch-energetische Wohnhaussanierung)

Ziel der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung ist es, durch Reduktion von Luftschadstoffen und CO₂-Ausstoß zur Verbesserung der Umweltsituation beizutragen. Gleichzeitig soll der Energieverbrauch ohne Komfortverlust maßgeblich gesenkt werden. Diese baulichen und zusätzlichen energetischen Maßnahmen werden seitens des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung gefördert.

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Sanierung einer städtischen Wohnhausanlage einer bauwirtschaftlichen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einschau in die Vergabeunterlagen der Sanierung der städtischen Wohnhausanlage in Wien 11, Zippererstraße 14, 19 - 21. Ferner wurden die Abrechnungen diverser Professionistenleistungen einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen.

Nicht Gegenstand der Prüfung waren die Ausführungen der Professionistenleistungen sowie die Inanspruchnahme der Förderungsmittel nach dem WWFSG 1989 samt deren Abrechnungen.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten Halbjahr 2016. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2006 bis Dezember 2016. Die Ortsaugenscheine fanden im vierten Quartal 2016 statt.

1.3 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für die bauwirtschaftliche Prüfung ergibt sich aus § 73b Abs 1 der Wiener Stadtverfassung.

2. Projektdefinition

Die städtische Wohnhausanlage in Wien 11, Zippererstraße 14, 19 - 21 Stiege 1 bis 10 wurde in den Jahren 1949 bis 1954 errichtet. In der ersten Bauphase entstand eine U-förmige Hofanlage mit der Anschrift Zippererstraße 19 - 21. In der zweiten Bauphase erfolgte die Überbauung der Zippererstraße und die Errichtung eines L-förmigen Bau- teils mit der Anschrift Zippererstraße 14. Nachträglich wurden Aufzugstürme errichtet und im Jahr 1988 erfolgte der Anschluss an die Fernwärme Wien.

Abbildung 1: Ansicht Zippererstraße 14, 19 - 21



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die gegenständliche Wohnhausanlage war in einem schlechten Erhaltungszustand, weshalb sie vom *"Kundendienstzentrum 11"* der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in der Objektauswahl 2006 als zu sanierende Wohnhausanlage aufgelistet wurde. Für die städtische Wohnhausanlage wurden unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem WWFSG 1989 unmittelbar anstehende umfangreiche Sanierungsmaßnahmen geplant. Für diese bestand weder eine ausreichende Hauptmietzins- bzw. Erhaltungsbeitragsreserve, noch boten die in den nächsten zehn Jahren zu erwartenden anrechenbaren Hauptmietzinseinnahmen bzw. Erhaltungsbeitragseinnahmen eine Deckung.

Im Jänner 2007 erfolgte die Genehmigung für die Durchführung der Sanierung dieser städtischen Wohnhausanlage durch die damalige Leitung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und ein Monat später erfolgte der Projektstart.

3. Planungsphase

3.1 Vergabe der Durchführung bis zur Schlichtungsstelleneinreichung

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Firma A am 19. März 2009 basierend auf deren Angebot vom 10. März 2009, u.a. mit dem Vorentwurf, dem Entwurf, der künstlerischen Oberleitung, der Einreichung, der Kostenberechnung, den Ausführungsplänen und der technisch geschäftlichen Oberleitung. Die Direktvergabe erfolgte aufgrund einer Berechnung für die gemeinsame Vergabe für drei Projekte in der Höhe von rd. 46.400,- EUR (dieser und alle weiteren Beträge inkl. USt).

Die Leistungsanforderungen waren im Wesentlichen in einem *"Muster Baumanagervertrag"* geregelt. Für das gegenständliche Projekt wurden Einschränkungen hinsichtlich des Leistungsumfanges bis zur Schlichtungsstelleneinreichung sowie andere Anpassungen vorgenommen.

An dieser Stelle war festzuhalten, dass der Inhalt des Baumanagervertrages nur bedingt den tatsächlichen Leistungsanforderungen entsprach, insbesondere im Punkt "Mieterbetreuung" war nicht klar definiert, welche Leistungen die Auftragnehmerin tatsächlich zu erfüllen hatte.

Der Stadtrechnungshof Wien ersuchte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die unterfertigten Originalunterlagen der Vertragsgrundlagen wie u.a. die Vertragsbestandteile zur Honorarberechnung zu übermitteln. Die Dienststelle teilte mit, dass *"aufgrund mehrfacher Übersiedlungen und der längeren Projektdauer die Originalunterlagen bedauerlicherweise in Verstoß gerieten"*. Ferner konnte vom Stadtrechnungshof Wien nicht nachvollzogen werden, ob mehrere Angebote für diese Direktvergabe von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eingeholt wurden.

Eine Dienstanweisung seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen vom 10. April 2008, die zum Zeitpunkt der oben erwähnten Direktvergabe gültig war, besagte u.a., dass *"unter Berücksichtigung der Vorgaben des BVergG 2006, eine Direktvergabe unabhängig vom Leistungsgegenstand nur zulässig ist, wenn der geschätzte Auftragswert ohne USt 40.000,-- EUR nicht erreicht"*. An dieser Stelle war anzumerken, dass dieser Betrag im Mai 2009 auf 100.000,-- EUR erhöht wurde. Ferner, dass aufgrund einer internen Dienstanweisung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bei Direktvergaben bis 10.000,-- EUR mindestens eine schriftliche unverbindliche Preisauskunft und bei Direktvergaben von 10.000,-- bis 40.000,-- EUR mindestens drei unverbindliche Preisauskünfte sowie von 40.000,-- EUR bis 100.000,-- EUR drei vorab geprüfte und unverbindliche, schriftliche Preisauskünfte einzuholen und zur Genehmigung vorzulegen waren.

Aufgrund der fehlenden Unterlagen war für den Stadtrechnungshof Wien nicht nachvollziehbar, ob dem Erfordernis der Einholung von drei schriftlichen Preisauskünften nachgekommen wurde.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bevollmächtigte die Firma A mit der Abwicklung des förderungsrechtlichen Verfahrens bei der Schlichtungsstelle Mitte Oktober 2009.

3.2 Sanierungskonzept

Das der Firma A vorgelegte Sanierungskonzept für die gegenständliche Wohnhausanlage vom Oktober 2009 sah vor, dass projektierte Sanierungsmaßnahmen hausseitig durchzuführen waren.

Folgende Sanierungsmaßnahmen waren vorgesehen:

- Thewosan - hausseitige Erhaltungsarbeiten
 - Instandsetzen der Fassaden mit Wärmedämmung,
 - Neuherstellung von Sohlbänken und Fassadenverblechungen,
 - Neuherstellung der Abfallrohre,

- Einbau von Wärmeschutzfenstern,
- Neuherstellung der Stiegenhauseingangstüren.

- Thewosan - hausseitige Verbesserungsarbeiten
 - Wärmedämmung der obersten Geschoßdecke,
 - Wärmedämmung der Kellerdecken,
 - Wärmedämmung der Decken über Müllraum, Kinderwagenabstellraum,
 - Wärmedämmung der Rauchfangköpfe.

- Hausseitige Verbesserungsarbeiten (Wohnkomfort)
 - Herstellen einbruchshemmender Wohnungseingangstüren,
 - Errichten eines zentralen Montageplatzes für SAT-Anlagen inkl. Leerverrohrung,
 - Herstellen einer Leerverrohrung für Kabel-TV, für Telefon,
 - Herstellen von Torsprechanlagen,
 - Sonnenschutzjalousien,
 - Anschlussmöglichkeit aller Wohnungen (Vorinstallation bis zu den Wohnungseingangstüren).

- Hausseitige Erhaltungsarbeiten
 - Neuherstellung der Dachdeckung und Dachverblechungen,
 - Verstärkung des Dachstuhles,
 - Instandsetzung der Rauchfangköpfe,
 - Dachbodenentwässerung als geschlossenes System,
 - Neuherstellung des Traufenpflasters,
 - Instandsetzen von Stiegenhaus und Gängen,
 - Neuherstellung der Eingangstüren zu den allgemeinen Räumen des Hauses,
 - Instandsetzen der Gehwege und Grünanlagen,
 - Instandsetzen bzw. erneuern der Steig- und Verteilungsleitungen für Strom,
 - Herstellen einer Blitzschutzanlage,
 - Kanalisierung,
 - Instandsetzen von Stiegingeländern,
 - Instandsetzen von Torsprechanlagen,

- Einfriedung bzw. Überdachung der Müllplätze,
 - Sanierung des Bunkers (erstes und zweites Kellergeschoß).
-
- Aufzug
 - Nachrüstung bestehender Aufzüge,
 - Zubau eines Aufzuges.

4. Bauvorbereitung

4.1 Schlichtungsstellenverfahren

Basierend auf dem Sanierungskonzept vom 14. Oktober 2009 erfolgte der Antrag an die Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle am 10. Dezember 2009 gemäß den einschlägigen Bestimmungen im MRG sowie dem WWFSG 1989.

Die Schlichtungsstellenentscheidung für die Erhöhung des Hauptmietzinses erfolgte Anfang November 2010.

4.2 wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung

Durch die Firma A erfolgte am 14. Oktober 2009 das Ansuchen um Sanierungsförderung beim wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung. Der Vorprüfungsbericht wurde am 1. Februar 2010 und der Prüfungsbericht am 20. April 2010 vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung erstellt. Am 23. Oktober 2012 erfolgte durch den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die Freigabe der Vergabevorschläge der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen für das gegenständliche Sanierungsobjekt.

4.3 Abwicklung der Vergabeverfahren durch Externe

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte im Oktober 2011 eine Rechtsanwaltskanzlei auf Basis eines Angebotes vom Mai 2010 mit der Durchführung des Vergabeverfahrens für das Gewerk Fenstertauscharbeiten. Unterlagen zur Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei konnten dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt werden, weshalb auch keine Aussage zum Umfang der Leistung getätigt werden konnte.

In weiterer Folge beauftragte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Oktober 2012, ebenfalls basierend auf dem erwähnten Angebot der Rechtsanwaltskanzlei, diese mit der rechtlichen Unterstützung für die Durchführung der Vergaben für die Baumeister-, Dachdecker-, Spengler- und Zimmerer-, Schlosser-, Maler- und Anstreicher-, Tischler- und Blitzschutzarbeiten sowie Elektroinstallations- und Aufzugsarbeiten. Im Februar 2014 erfolgte die Beauftragung für die begleitende vergaberechtliche Kontrolle für Schlosserarbeiten sowie im März 2014 für die Baumanagerausschreibung. Im August 2014 beauftragte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen abermals die Rechtsanwaltskanzlei mit der Durchführung des Vergabeverfahrens für die Gasinstallationsarbeiten.

4.4 Vergabe der Mieterbetreuung und örtlichen Bauaufsicht samt Baumanagement

Die Angebotsöffnung des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich für die Leistungen Mieterbetreuung und örtliche Bauaufsicht samt Baumanagement fand am 16. Juni 2011 statt und zeigte folgendes Bild:

Tabelle 1: Mieterbetreuung und örtliche Bauaufsicht samt Baumanagement

Bieterin	Angebotspreis in EUR
Firma B	124.592,61
Firma C	131.320,84
Firma D	161.035,26
Firma E	180.756,41
Firma F	279.371,67
Firma G	445.964,35

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Nach Prüfung der Angebote wurde das Angebot der Firma B mit einem zivilrechtlichen Preis von 124.592,61 EUR als günstigstes Angebot für die Zuschlagserteilung ermittelt. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bediente sich für die Vergabe und Prüfung der gegenständlichen Leistung einer rechtlichen Unterstützung durch die erwähnte externe Rechtsanwaltskanzlei. In Kooperation der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit der Rechtsanwaltskanzlei erfolgte die Prüfung der Eignung der ersten drei Bieterinnen. Die Zuschlagserteilung für das von der Firma B erstellte Angebot

vom 16. Juni 2011 erfolgte durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen allerdings erst am 9. März 2012.

Die Gründe für den erst nach rd. neun Monaten erteilten Zuschlag lagen u.a. darin, dass die Firma B seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Anfang August 2011 um Aufklärung von Unklarheiten in ihrem Angebot ersucht wurde. Die Nachreichung der Unterlagen erfolgte prompt. Ende August 2011 forderte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Legung einer Bankgarantie. Anfang November 2011 erfolgte die Verlängerung der Zuschlagsfrist bis Ende Jänner 2012 aus "*organisatorischen Gründen*" seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Am 24. Jänner 2012 erfolgte die Aufforderung der Verlängerung der Zuschlagsfrist bis 31. März 2012, wobei die Zuschlagserteilung am 9. März 2012 erfolgte.

Im Oktober 2014 legte die Baumanagerin ein Zusatzangebot in der Höhe von rd. 20.000,-- EUR, wobei die Prüfung seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgte und eine Korrektur auf rd. 16.000,-- EUR vornahm. Als Preisbasis wurden die in der (unverbindlichen) "*Honorarordnung für Architekten*" festgesetzten Stundensätze herangezogen. Da die von der Baumanagerin angebotenen Stundensätze teilweise geringfügiger waren, als jene der Honorarordnung, wurde das Zusatzangebot von der Preisprüfungskommission der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen freigegeben.

Basierend auf dem Auftragsschreiben vom März 2012 und dem Zusatzangebot vom Oktober 2014 fand im Februar 2015 eine Vertragsanpassung statt. Diese betraf u.a. zusätzliche Baumanagerleistungen und die Änderung der Auftragssumme auf rd. 140.600,-- EUR. Diese Zusatzleistungen waren eine Erweiterung des Hauptauftrages und betrafen die Sanierung der Kanalanlage, die Umplanung der Außenanlage und die Errichtung eines Fahrradraumes.

4.5 Behördenverfahren

4.5.1 Dem Sanierungskonzept der Firma A vom Dezember 2009 konnte entnommen werden, dass "*Das Haus samt Mosaik nicht unter Denkmalschutz steht. Das Mosaik soll*

nach Rücksprache mit dem Bundesdenkmalamt abgelöst werden und wird dann auf die Wärmedämmung aufgebracht. Die Kosten für die Arbeiten werden in den Schlichtungsstellenantrag aufgenommen. Der Antrag an die MA 7 erfolgt durch die Firma A."

Auch dem Vorprüfungsbericht des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung vom 1. Februar 2010 war zu entnehmen, dass *"die beiden straßenseitig angebrachten Mosaik abgelöst und nach Aufbringen der Wärmedämmung wieder angebracht werden sollen"*.

Ein Restaurationsunternehmen legte am 14. Juni 2013 einen Kostenvoranschlag für den Abbau, das Lagern und Reinigen sowie die Wiederversetzung des Mosaiks in der Höhe von 10.516,-- EUR. Die Auftragserteilung seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgte am 28. Juni 2013 mit einem Leistungsbeginn am 1. Juli 2013 und einer Leistungsfrist von fünf Arbeitstagen. Die Firma legte am 19. September 2013 eine Rechnung für den teilweisen Abbau, das Lagern und Reinigen sowie die Wiederversetzung des Mosaiks in der Höhe von 5.258,-- EUR, die auch bezahlt wurde.

Bei einer Begehung des Stadtrechnungshofes Wien im September 2016 wurde festgestellt, dass, entgegen der ursprünglich geplanten Vorgangsweise, das Mosaik auf der Wärmedämmfassade anzubringen, sich dieses nunmehr auf der ursprünglichen Fassade befindet. Die Wärmedämmfassade wurde in diesem Bereich ausgespart. Weshalb diese Vorgehensweise gewählt wurde, welche zu einer Wärmebrücke in diesem Bereich führt, konnte den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden. Ebenso war den Unterlagen nicht zu entnehmen, ob tatsächlich ein Förderantrag für diese Restaurationsmaßnahmen an die Magistratsabteilung 7 gestellt wurde.

Um eine etwaige Kondensatbildung hintanzuhalten, welche durch die fehlende Wärmedämmung in diesem Bereich auftreten könnte, empfahl der Stadtrechnungshof Wien geeignete Maßnahmen zu treffen.

4.5.2 Die zuständige Magistratsabteilung 37 erteilte im Juni 2010 die Baubewilligung für den Zubau des Aufzugschachtes bei der Stiege 10, im April 2011 jene für die Herstel-

lung einer Rampe und im Dezember 2015 jene für die Herstellung eines Fahrradabstellraumes und eines Geräteraumes.

Der Baubeginn zur Aufzugsschachtinstandsetzung erfolgte am 15. Dezember 2011. Durch eine autorisierte Prüfanstalt erfolgte im Juli 2015 die Prüfung vor der Inbetriebnahme des Aufzuges.

4.5.3 Durch die Magistratsabteilung 39 wurden Anfang Mai 2013 und im Juli 2013 Prüfungen der neu eingebauten Fenster durchgeführt. Dabei entsprachen die Luft- und Schlagregendichtheit sowie die Bauanschlussfugen nicht. Bei der neuerlichen Prüfung im Jänner 2014 gab es diesbezüglich keinen Grund für Beanstandungen mehr, weil die Mängel zwischenzeitlich behoben wurden.

5. Ausschreibungen und Vergaben

5.1 Übersichtstabellen

An dieser Stelle waren die nötigen Vergaben für die Sanierung der städtischen Wohnhausanlage betreffend festzuhalten, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen als öffentliche Auftraggeberin an die Bestimmungen des BVergG 2006 gebunden ist. Die Schätzkosten für die Gesamtsanierung sahen im Oktober 2009 rd. 5.828.500,-- EUR vor.

Die Einschau zeigte, dass die Erstellung der Leistungsverzeichnisse und die Ausmaßermittlung seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgten.

Die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zur Verfügung gestellten Unterlagen waren z.T. unvollständig bzw. lagen die Originalunterlagen für die Endabrechnung zum Prüfungszeitpunkt des Stadtrechnungshofes Wien beim wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung auf. Auf Nachfrage des Stadtrechnungshofes Wien konnten von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen daher auch die zur Anweisung gelangten Summen z.T. nicht genannt werden.

Die dem Bericht zugrunde gelegten Summen wurden vielmehr auf Ersuchen des Stadtrechnungshofes Wien vonseiten der Magistratsabteilung 6, Buchhaltungsabteilung 11 zur Verfügung gestellt. Die in der folgenden Tabelle angeführten Abrechnungssummen beziehen sich auf den Stand November 2016.

Tabelle 2: Konsulentenleistungen

Leistung	Art des Vergabeverfahrens	Angebotspreis in EUR	Abrechnung in EUR
Mieterbetreuung, örtliche Bauaufsicht	oV	124.592,61	101.100,60
Statisches Gutachten	Direktvergabe	400,00	400,00
BauKG	Direktvergabe	11.880,00	8.040,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Tabelle 3: Wesentliche bauausführende Gewerke

Leistung	Kostenschätzung	Art des Vergabeverfahrens	Angebotspreis in EUR	Abrechnung in EUR
Baumeister - Fassade	2.563.815,67	oV	2.260.439,39	2.844.304,67
Schlosser Aufzug	38.580,00	oV	37.407,60	39.675,60
Schlosser Stiegenhaus	332.972,04	oV	477.348,60	414.181,31
Fenstertausch: Holz-Alu-Fenster	691.645,37	oV	858.885,60	986.747,29
Maler und Anstreicher	187.705,80	oV	127.222,02	159.619,22
Tischler	47.556,00	oV	200.724,00	146.532,26
Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten	1.440.000,00	oV	1.049.736,26	1.035.812,35
Blitzschutz	65.463,36	oV	51.259,20	29.866,67
Aufzug	114.371,92	oV	60.879,62	46.211,32
Gasinstallation	268.000,00	oV	305.086,84	246.033,61
Elektroinstallation	186.371,48	oV	176.922,12	155.944,72

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

5.2 Bauarbeitenkoordinationsgesetz

Die Einschau zeigte, dass die Firma AH basierend auf ihrem Angebot vom 12. Februar 2012 mit den Leistungen gemäß BauKG mit 15. Februar 2012, mit einem Leistungsbeginn am 15. Februar 2012 und einer Leistungsfrist von 30 Monaten beauftragt wurde.

Ein von der Firma AH erstellter Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan datiert mit 18. Februar 2013 gemäß BauKG lag vor. In diesem war u.a. eine Baustellenordnung inkludiert, die jedoch in den dem Stadtrechnungshof Wien zur Verfügung gestellten Unterlagen weder ausgefüllt noch unterfertigt war. Darüber hinaus lagen Baustellenbesuchsprotokolle beginnend mit 11. März 2013 bis 19. September 2014 vor, in welchen die festgestellten Sicherheitsmängel durch den Baukoordinator vermerkt und zum Großteil terminisiert waren. Allerdings waren diese Protokolle weder unterfertigt noch deren Erledigungen vermerkt.

Festgestellt wurde im Weiteren, dass ab 19. September 2014 keine Protokolle über die Tätigkeiten des Baustellenkoordinators vorlagen, obwohl die Bauarbeiten bis Mitte Dezember 2015 andauerten.

6. Ausschreibungen, Vergaben, Abrechnungen und Mehrkostenforderungen einzelner Gewerbe

Der Stadtrechnungshof Wien wählte aus den Vergaben der wesentlichen bauausführenden Gewerke die Aufträge Baumeisterarbeiten, Schlosserarbeiten - Aufzug und Schlosserarbeiten - Stiegenhaus, die Fenstertauscharbeiten sowie Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten aus und unterzog sie einer näheren Betrachtung.

6.1 Baumeisterarbeiten

6.1.1 Die Angebotsöffnung im Zuge des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich für die Baumeisterarbeiten fand am 19. April 2012 statt. Von den insgesamt sechs abgegebenen Angeboten ging die Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von rd. 2.260.400,-- EUR hervor.

Tabelle 4: Ergebnis Angebotsöffnung der Baumeisterarbeiten vom 19. April 2012

Firma	Angebotssumme (inkl. USt)
Firma H	2.260.439,39
Firma I	2.320.459,24
Firma J	2.733.113,86
Firma K	2.878.292,92
Firma L	2.948.952,48
Firma M	2.984.161,56

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die rechnerische Prüfung sowie die Prüfung der Eignung und der Preisangemessenheit erfolgten durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Im Zuge der Preisprüfung wurden das K3-Blatt, die nachgereichten K4- und K7-Blätter für wesentliche Leistungen geprüft und für in Ordnung befunden. Der Gesamtpreis setzte sich plausibel zusammen und aufgrund einer Plausibilitätsprüfung konnte eine Spekulation auf Positionsebenen verneint werden. Die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung erfolgt am 8. November 2012.

Die Zuschlagserteilung für die Baumeisterarbeiten an die Billigstbieterin erfolgte am 20. November 2012. Der Leistungsbeginn war mit 28. November 2012 terminisiert und die Leistungsdauer mit 20 Monaten fixiert.

6.1.2 Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einsicht in die Bautagesberichte, die mit Baubeginn am 17. Jänner 2013 bis zum Abschluss der Baumeisterarbeiten am 27. November 2015 dokumentiert waren. Aufzeichnungen über Unregelmäßigkeiten während der Baudurchführung waren darin nicht enthalten.

Wie den Protokollen der Baumanagerin und der Schlussrechnung der Baumeisterarbeiten zu entnehmen war, dauerte der Leistungszeitraum letztlich rd. 29 Monate anstatt der ursprünglich ausgeschriebenen 20 Monate. Den Aufzeichnungen der Baumanagerin zur Leistungsfrist konnte entnommen werden, dass diese insgesamt 159 Tage Schlechtwetter und 13 Feiertage von der tatsächlich ausgeführten Leistungsfrist in Abzug brachte. Darüber hinaus wurden Unterbrechungen (Stillliegezeiten) in den Wintermonaten der Jahre 2012 bis 2015 von der Leistungsfrist abgezogen. Aufgrund dieser Berechnungen bestätigte die Baumanagerin, dass die vertragliche Leistungsfrist unter Berücksichtigung der baulich vorgegebenen Unterbrechungen eingehalten wurde.

Dem Stadtrechnungshof Wien konnten keine Teilrechnungen in Original vorgelegt werden. Anhand der Schlussrechnung konnte entnommen werden, dass zwei Zusatzangebote abgerechnet wurden. Diese betrafen zum einen das Versetzen von Winkelstützen in der Höhe von rd. 23.800,-- EUR und zum anderen Schwarzdecker- und Dachdecker-

arbeiten in der Höhe von rd. 20.800,-- EUR. Unterlagen über deren Preisprüfungen und Freigaben konnten dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt werden.

Die Übernahme der Baumeisterarbeiten erfolgte am 16. Dezember 2015 und diese wurden mit insgesamt rd. 2.844.300,-- EUR abgerechnet.

6.1.3 Der Stadtrechnungshof Wien führte eine Reihungssturzanalyse durch. Dabei wurden die ausgeschriebenen Mengen des Leistungsverzeichnisses durch die abgerechneten ersetzt und mit den jeweiligen angebotenen Preisen der übrigen Bieterinnen durchgerechnet. Zum Zeitpunkt der Angebotsöffnung war zwischen der Billigstbieterin und der zweitgereihten Bieterin lediglich eine Preisdifferenz von rd. 2,7 % gegeben.

Die Reihungssturzanalyse ergab, dass die zweitgereichte Bieterin die von der Auftragnehmerin erbrachten Leistungen des Hauptangebotes um rd. 300.000,-- EUR billiger erbracht hätte.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte die ausgeschriebenen Positionen des Leistungsverzeichnisses mit jenen der zur Ausführung gelangten Leistungspositionen gegenüber. So zeigte sich, dass von den 536 ausgeschriebenen Positionen lediglich 299 Positionen (d.s. rd. 56 %) zur Ausführung gelangten.

Ferner wurde festgestellt, dass bei den abgerechneten Positionen das Ausmaß bei rd. 85 Positionen (d.s. rd. 28 %) um mehr als 50 % überschritten bzw. bei rd. 70 Positionen (d.s. rd. 23 %) um mehr als 50 % unterschritten wurde. Bei näherer Betrachtung einzelner Leistungsgruppen, wie beispielsweise bei den Vorhaltekosten oder den Gerüstarbeiten, war festzustellen, dass die zweitgereichte Bieterin um rd. 125.200,-- EUR bzw. rd. 95.800,-- EUR günstiger gewesen wäre. Auch die Herstellung der Wärmedämmung an der Fassade bzw. das Schließen diverser Wandöffnungen wäre durch die zweitgereichte Bieterin um rd. 77.300,-- EUR bzw. 46.600,-- EUR günstiger hergestellt worden.

Die Ursache für diesen Reihungssturz sah der Stadtrechnungshof Wien u.a. in einer ungenauen Ermittlung der Ausmaße, die in das Leistungsverzeichnis für die Baumeisterarbeiten einfließen.

Dem Stadtrechnungshof Wien ist es durchaus bewusst, dass der Leistungsumfang für Sanierungsarbeiten nicht exakt erfassbar ist. Jedoch könnten Bauwerksuntersuchungen im Vorfeld Unvorhersehbares während der Bauphase minimieren. Um künftig Reihungsstürze zu vermeiden, empfahl der Stadtrechnungshof Wien, vermehrtes Augenmerk auf die Ermittlung der Ausmaße zu richten.

Ferner sollten vertiefte Untersuchungen der Bausubstanz vor Beginn der Erstellung der Leistungsverzeichnisse erfolgen.

6.2 Schlosserarbeiten - Aufzug

6.2.1 Die Angebotsöffnung im Zuge des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich für die Schlosserarbeiten - Aufzug fand am 1. April 2014 statt und zeigte folgendes Bild:

Tabelle 5: Ergebnis Angebotsöffnung der Schlosserarbeiten vom 1. April 2014

Firma	Angebotssumme inkl. USt
Firma N	31.260,00
Firma O	37.407,60
Firma P	40.484,48
Firma Q	41.079,25
Firma R	41.346,00
Firma S	42.515,64
Firma T	44.359,20

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Es langten sieben Angebote ein, wobei von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Billigstbieterin ausgeschieden wurde, da sie die Position "*Brandrauchentlüftung*" nicht angeboten hatte. Dies stellte einen unbehebbarer Mangel dar.

Die Prüfung der Angebote erfolgte seitens der Baubetreuerin und der externen Rechtsanwaltskanzlei, wobei diese eine rechnerische Prüfung bei allen Bieterinnen durchführte. Die zusätzliche sachliche Prüfung wurde für die Firmen O, P, Q und R durchgeführt.

Anhand der K3- bzw. K4-Blätter wurde seitens der Baubetreuerin die Plausibilität der vorgelegten Unterlagen festgestellt. Die Kostenschätzung betrug 38.580,-- EUR. Die Differenz zum Angebotspreis der Billigstbieterin betrug weniger als 20 %. Aus Sicht der Baubetreuerin war keine Spekulation auf den Positionsebenen gegeben. Die Firma O ging mit einem zivilrechtlichen Preis von 37.407,60 EUR als Billigstbieterin hervor.

Im Juni 2014 erfolgte die Verständigung der Bieterinnen von der Ausscheidung des Angebotes der Firma N sowie die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung. Nach Ablauf der Stillhaltefrist erfolgte die Zuschlagserteilung am 12. August 2014.

6.2.2 Bei der stichprobenweisen Durchsicht der Unterlagen durch den Stadtrechnungshof Wien wurde festgestellt, dass ein Zusatzangebot in der Höhe von 2.268,-- EUR für Eckausbildungen bei Fenstern gelegt wurde. Dieses wurde von der Baubetreuerin geprüft und für in Ordnung befunden. Auch überprüfte sie die Schlussrechnung. Die Schlosserarbeiten wurden mit einer Schlussrechnungssumme von 39.675,60 EUR abgerechnet.

Der Stadtrechnungshof Wien führte auch bei den Schlosserarbeiten eine Reihungssturzanalyse durch. Dabei stellte sich heraus, dass die Billigstbieterin auch weiterhin das günstigste Angebot legte.

6.3 Schlosserarbeiten - Stiegenhaus

6.3.1 Die Angebotsöffnung im Zuge des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich für die gegenständlichen Leistungen für die Schlosserarbeiten fand am 29. März 2012 statt und zeigte folgendes Bild:

Tabelle 6: Ergebnis Angebotsöffnung der Schlosserarbeiten vom 29. März 2012

Firma	Angebotssumme inkl. USt
Firma U	474.426,60
Firma V	650.100,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die Prüfung der Angebote erfolgte auch in diesem Fall durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gemeinsam mit der bereits erwähnten Rechtsanwaltskanzlei. Im Zuge der Angebotsprüfung wurde der zivilrechtliche Preis der Billigstbieterin - der Firma U - richtiggestellt und betrug 477.348,60 EUR.

Behebbarer Mängel waren z.B. der Antrag auf Genehmigung für die Subunternehmerin, der fehlende Nachweis der Berufshaftpflichtversicherung sowie die fehlende Strafregisterbescheinigung der Subunternehmerin. Ferner lagen dem Angebot der Billigstbieterin keine K3- und K4-Blätter bei.

Im September 2012 erfolgte die Angebotsprüfung hinsichtlich der Positionspreise durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Da der Nettoangebotspreis der Billigstbieterin nachvollziehbar erschien, entfiel eine vertiefte Preisprüfung im Sinn des BVergG 2006.

Die Überprüfung der Angebotskalkulation ergab jedoch aufklärungsbedürftige Unklarheiten und daher wurde für einige Positionen die Übermittlung der K7-Blätter innerhalb einer gesetzten Frist bedungen. Die Billigstbieterin kam der Aufforderung fristgerecht nach. Geprüft wurde u.a. die Nachvollziehbarkeit der Aufwands- und Verbrauchsansätze. Ferner prüfte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Kalkulationsblätter (K3 und K4) und attestierte jeweils die Richtigkeit und Plausibilität der vorgelegten Unterlagen. Das Angebot lag um rd. 24 % über der Kostenschätzung. Dies gründete in der Tatsache, dass es zu einer Preissteigerung bei den Materialien gekommen war.

Aufgrund des Angebotes und des Begleitschreibens vom 29. März 2012 wurde der Firma U der Zuschlag für die Ausführung der Schlosserarbeiten erst am 15. Oktober 2012 erteilt.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte hierzu fest, dass der Grund für die Verlängerung der Zuschlagsfrist nicht ersichtlich war.

6.3.2 Im Zuge der Durchführung der Arbeiten legte die Billigstbieterin Zusatzangebote. Einer Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen vom 18. November 2014 konnte entnommen werden, dass das erste Zusatzangebot vom 6. Juni 2014 nicht beauftragt wurde. Dies, da die darin enthaltenen Leistungen mit Positionen aus dem Leistungsverzeichnis abgerechnet werden sollten.

Das zweite Zusatzangebot vom 23. Juni 2014 betraf den Stahlschacht des Aufzugs auf der Stiege 9. Aufgrund der massiven Schäden an diesem sei keine Sanierung mehr möglich, weshalb eine außenliegende Verkleidung mit Alu-Isolierpanelen samt teilweiser Verglasung mit öffnenbaren Fenstern vorgeschlagen wurde. In der Stellungnahme seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen vom 18. November 2014 wurden die Auswirkungen des Zusatzangebotes wie folgt aufgegliedert:

Tabelle 7: Veränderung des Angebotspreises laut Angabe von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Angebotspreis	858.885,60
Veränderungen durch das Zusatzangebot	
Mehrkosten	+53.322,05
Minderkosten	-12.715,00
Neuer Stand Angebotspreis	879.886,36

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Diese Stellungnahme wurde von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erstellt und von der Preisprüfungskommission und der Baumanagerin unterfertigt. Aufgrund dieser Stellungnahme wurde von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen an die ausführende Firma eine Vertragsanpassung am 7. Jänner 2015 basierend auf dem zweiten Zusatzangebot; mit der geänderten Auftragssumme von 879.886,36 EUR übermittelt.

Die Einschau in die Unterlagen ergab, dass die ausführende Firma in ihrem zweiten Zusatzangebot die Mehrkosten in der Höhe von 63.986,46 EUR und Minderkosten von 15.258,-- EUR angab. Der Stadtrechnungshof Wien konnte nicht verifizieren, weshalb in der Stellungnahme von einem Angebotspreis von 858.885,60 EUR ausgegangen wurde. Der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen rechnerisch richtig gestellt-

te Angebotspreis vom 29. März 2012 betrug nämlich - wie bereits dargestellt - 477.348,60 EUR.

Ferner konnte festgestellt werden, dass bei der Aufstellung über die Veränderung des Angebotspreises seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen der Angebotspreis inkl. USt, jedoch die Mehr- bzw. Minderkosten exkl. USt herangezogen wurden. Trotz Prüfung seitens einer Kommission bestehend aus Bediensteten der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, einem Vertreter der Rechtsanwaltskanzlei und eines Vertreters der Baumanagerin blieben diese falschen Angaben unberücksichtigt. Somit errechnete der Stadtrechnungshof Wien anstatt der beauftragten 879.886,36 EUR einen neuen Angebotspreis in der Höhe von 526.077,06 EUR ($477.348,60 + 63.986,46 - 15.258,00 = 526.077,06$ EUR).

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, eine erhöhte Sorgfalt auf die Überprüfung von Zusatzangeboten zu legen. Beträge sollten einheitlich entweder als Brutto- oder Nettokosten ausgewiesen werden.

Bei der von der ausführenden Firma am 29. April 2016 gelegten Schlussrechnung wurde ein Zusatzangebot für die Brandrauchentlüftung für Stiege 9, eine Aufzählung auf die Fahrradüberdachung sowie für ein Geländer verrechnet. Der Stadtrechnungshof Wien konnte den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen jedoch nicht entnehmen, ob und wer dieses Zusatzangebot prüfte bzw. beauftragte.

6.3.3 Der Stadtrechnungshof Wien führte auch bei den Schlosserarbeiten eine Reinigungssturzanalyse durch. Dabei stellte sich heraus, dass die Billigstbieterin nunmehr um rd. 63.000,- EUR teurer als die Zweitgereichte war.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einschau in die Schlussrechnung und stellte fest, dass diese nicht korrekt gelegt wurde. So waren beispielsweise Positionen mit Einheitspreisen abgerechnet, die nicht dem Angebot zugrunde lagen. Dies betraf etwa die Position "*Hausaufschrift Leichtmetall-Guss*". Der angebotene Einheitspreis betrug 2.160,- EUR, abgerechnet wurde diese Position mit 5.160,- EUR. Eine weitere Position betraf

die Überdachung des Müllplatzes bei der Stiege 2, der mit einem Einheitspreis von 14.080,-- EUR angeboten und mit 21.120,-- EUR abgerechnet wurde.

Insgesamt fand der Stadtrechnungshof Wien sieben falsch abgerechnete Positionen. Die Leistung *"Zylinder WEZ 2000"* wurde doppelt verrechnet. Auch konnte vom Stadtrechnungshof Wien nicht nachvollzogen werden, weshalb die Leistung *"Fahrradraumüberdachung bei Stiege 9"*, die als eine Pauschale ausgeschrieben war, mit dem 1,44-fachen Pauschalwert abgerechnet wurde. Dies betraf auch die Position *"Stiegenhaus- eingangstüre und Glaslichter"*, die als Pauschale ausgeschrieben, jedoch mit 7,3 Stück abgerechnet wurde. Die gleiche Abrechnung betraf die Position *"Instandsetzung Fenstergitter"*, die mit 25,8 Stück abgerechnet wurde. Eine weitere Leistung (*"Haupt+Gr.A.2P.Hpt/Gr-Schl."*) wurde zweimal verrechnet, jedoch mit unterschiedlichen Einheitspreisen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, die Schlussrechnung der Schlosserarbeiten nochmals einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Geprüft werden sollte sodann, ob etwaige Fehlverrechnungen von der ausführenden Firma zurückgefordert werden können.

Die Leistungen für die Schlosserarbeiten wurden mit rd. 414.200,-- EUR abgerechnet.

6.4 Fenstertauscharbeiten

6.4.1 Die Angebotsöffnung im Zuge des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich für die Herstellung der Holz-Alu-Fenster fand am 4. Oktober 2011 statt und zeigte folgendes Bild:

Tabelle 8: Ergebnis Angebotsöffnung der Holz-Alu-Fenster vom 4. Oktober 2011

Firma	Angebotssumme inkl. USt
Firma W	858.885,60
Firma X	864.368,04
Firma Y	875.069,59
Firma Z	881.617,20
Firma AA	883.386,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Es langten fünf Angebote ein. Die Prüfung der Angebote erfolgte, wie bei anderen Gewerken, durch die externe Rechtsanwaltskanzlei. Die Firma W ging mit 858.885,60 EUR als Billigstbieterin hervor und die Zuschlagserteilung erfolgte erst am 6. Juli 2012.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte hiezu fest, dass, analog zu den anderen Gewerken, eine rechnerische Prüfung bei allen Angeboten erfolgte. Die Prüfung der Eignung wurde bei jenen Bieterinnen durchgeführt, deren Angebote nach der rechnerischen Prüfung an erster, zweiter und dritter Stelle zu reihen waren.

6.4.2 Die Einschau in die Unterlagen zeigte, dass von der Firma W ein Zusatzangebot am 8. Juli 2013 in der Höhe von 21.006,76 EUR gelegt wurde. Dies war notwendig, da im Zuge der Fenstertauscharbeiten ab den Stiegen 6 bis 10 eine, entgegen jene der Stiegen 1 bis 5, veränderte Rohbauausführung der bestehenden Kastenstockfenster vorgefunden wurde. Um einen normgerechten, dichten Mauerwerksanschluss herstellen zu können, waren Mehrleistungen erforderlich. Diese Zusatzleistung wurde auf Anordnung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen von der ausführenden Firma umgesetzt.

Einer Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Zusatzangebot vom 10. November 2014 konnte entnommen werden, dass die Mehrkosten akzeptiert wurden und es erfolgte daraufhin eine diesbezügliche Vertragsanpassung am 1. Dezember 2014 mit einem neuen Angebotspreis von 879.892,36 EUR.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einschau in die Schlussrechnung für die Fenstertauscharbeiten. Dabei wurde festgestellt, dass zusätzliche Leistungen abgerechnet wurden, die weder dem Angebot noch den vorgelegten Unterlagen (Zusatzangebot) zugrunde lagen. Dies betraf beispielsweise die Positionen "*Prov. Anschluss Sohlbank*". Je nach ausgeschriebenen Fenstertypen - in Summe 19 - wurden zusätzliche Leistungen verrechnet. Für diese Leistungen konnten dem Stadtrechnungshof Wien keine Unterlagen zur Verfügung gestellt und demnach nicht nachvollzogen werden. Der Stadtrechnungshof Wien errechnete Mehrkosten in der Höhe von rd. 18.900,-- EUR. Ferner

waren zwei Aufzahlungen für das Liefern und das Versetzen von Fensterbänken in der Höhe von rd. 460,-- EUR in der Schlussrechnung ersichtlich. Auch lagen hierfür keine Unterlagen über eine Preisprüfung bzw. Beauftragung vor. Ferner wurden Mehrleistungen für "*innere Verputzarbeiten Massenmehrung*" verrechnet, die ebenfalls seitens des Stadtrechnungshofes Wien nicht nachvollziehbar waren. Die Kosten hierfür betragen rd. 57.000,-- EUR. In Summe fielen Kosten in der Höhe von rd. 76.360,-- EUR an, die anscheinend keiner Preisprüfung unterzogen wurden.

Die Kosten für die Fenstertauscharbeiten betragen letztlich 986.747,29 EUR.

6.4.3 Der Stadtrechnungshof Wien führte auch bei den Fenstertauscharbeiten eine Reinigungssturzanalyse durch. Dabei stellte sich heraus, dass die Billigstbieterin auch nach der Abrechnung das billigste Angebot legte.

6.5 Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten

6.5.1 Die Angebotsöffnung im Zuge des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich für die Leistungen für die gegenständlichen Arbeiten fand am 29. März 2012 statt und zeigte folgendes Bild:

Tabelle 9: Ergebnis der Angebotsöffnung der Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten vom 29. März 2012

Firma	Angebotssumme inkl. USt
Firma AB	1.049.736,26
Firma AC	1.200.725,17
Firma AD	1.324.262,52
Firma AE	1.330.895,09
Firma AF	1.448.312,02
Firma AG	1.522.629,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Es langten sechs Angebote ein. Die Prüfung der Angebote erfolgte, wie auch bei den anderen Gewerken seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der erwähnten Rechtsanwaltskanzlei. Dabei wurde die rechnerische Prüfung bei allen Angeboten und die Prüfung der Eignung bei den Firmen AB, AC und AD durchgeführt. Die Firma AB ging mit 1.049.736,26 EUR als Billigstbieterin hervor.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte hiezu fest, dass die Niederschrift über die Angebotsprüfung am 25. Juni 2012 verfasst wurde. Der Teamleiter seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen unterfertigte diese jedoch erst drei Monate später. Der Grund hierfür war nicht ersichtlich. Wie dem Sitzungsprotokoll der Vergabekommission im Juli 2012 zu entnehmen war, empfahl die Vergabekommission, nach Prüfung und Beurteilung des für die Zuschlagserteilung vorgeschlagenen Angebotes, diesem gemäß den Ausschreibungsbedingungen den Zuschlag zu erteilen.

6.5.2 Der Stadtrechnungshof Wien führte auch bei den Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten eine Reihungssturzanalyse durch. Dabei stellte sich heraus, dass es zu keinen nennenswerten Mengenmehrungen gekommen war und die Billigstbieterin auch weiterhin das günstigste Angebot legte.

Die stichprobenweise Einschau in die Schlussrechnung ergab, dass zwei Leistungen mit Positionen abgerechnet wurden, die nicht im Leistungsverzeichnis enthalten waren. Diese betrafen die Positionen *"Patentsaumstreifen Zink"* und *"Putzleiste Zink"*. Diese hätten als Zusatzangebot von der ausführenden Firma gelegt und von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen genehmigt werden müssen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig darauf zu achten, dass nur jene Positionen eines Leistungsverzeichnisses abgerechnet werden, die auch ausgeschrieben wurden. Jene Positionen, die nicht Teil des Leistungsverzeichnisses waren, wären als Zusatzangebot zu behandeln.

Die Kosten für die Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten beliefen sich auf rd. 1.035.800,-- EUR.

7. Diverse Direktvergaben

Im Zuge der Bauausführung wurden von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen für Leistungserbringungen Direktvergaben für verschiedene Gewerke vorgenommen.

Tabelle 10: Diverse Direktvergaben

Gewerk Art der Leistung	Kostenschätzung in EUR	Abrechnungssumme in EUR
Haus- und Außenbetreuung	-	196,67
Steinmetz	8.210,39	8.210,39
Hauskanal Sanierung	92.337,60	155.275,92
Gutachten Standberechnung Aufzugsgrube	480,00	480,00
Schlosser - Erhaltungsarbeiten	3.631,80	2.558,72
Aufzugsarbeiten	-	1.267,84
Kanaluntersuchung	-	9.378,14
Tischler Eingangstür	-	1.284,91
Befundung E-Sanierung	8.620,99	8.422,73
diverse Überprüfungen Magistratsabteilung 39	4.224,00	10.821,05
Restaurationsarbeiten	10.516,00	5.258,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

7.1 Feststellungen zur Kanalsanierung:

Im Zuge der Ausführungsarbeiten am Kanal wurden mehrere kritische Schadstellen am Kanal mit erheblichem Wasserverlust festgestellt. Daher kam es zu einer Mengenüberschreitung, da eine erhöhte Anzahl von abzudichtenden Rohrsträngen samt den dazugehörigen Nebenleistungen notwendig war.

Da die Auftragssumme um mehr als 20 % überschritten wurde, führte die Baumanagerin entsprechend der Vertragsbedingungen, Neuverhandlung der Einheitspreise durch. Allerdings konnte trotz intensiver Verhandlungen die ausführende Firma zu keinem Nachlass bewegt werden. Dies, da es sich um Leistungen ohne wesentlichen Materialanteil handle und eine Reduktion um den Anteil Lohn aufgrund der speziellen Leistungserbringung (Inliner - Kanalinstandsetzung) nicht gewährt werden konnte.

Die Arbeiten für die Kanalsanierung wurden mit rd. 155.300,-- EUR abgerechnet.

8. Wahrnehmung der Bauherrnaufgaben durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in der Ausführungsphase

Das Sanierungskonzept sah im Oktober 2009 Kosten für die Sanierung der städtischen Wohnhausanlage in der Höhe von rd. 5.828.500,-- EUR vor. Diese Kosten lagen auch dem Schlichtungsstellenverfahren zugrunde. Nach Beendigung der Sanierung im Jahr 2016 - rd. sieben Jahre später - beliefen sich die Kosten auf rd. 6.338.600,-- EUR.

Wie die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in die Unterlagen zeigte, kam es während der Planungs- und Ausführungsphase bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Unternehmens zu oftmaligem Wechsel der für die Umsetzung des Projektes zuständigen Personen. So war keine Kontinuität in der Wahrnehmung der Projektleitungsfunktion gegeben. Dies äußerte sich u.a. in der mangelnden Kommunikation bzw. in der unzureichenden Weitergabe von Informationen und Unterlagen innerhalb des Unternehmens.

Die Projektbesprechungsprotokolle, die seitens der Baumanagerin geführt wurden, lagen vom Oktober 2012 bis Oktober 2015 vor. Wie diesen zu entnehmen war, waren Bedienstete seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nur am Beginn der Sanierungsmaßnahmen bei den annähernd 14-tägigen Besprechungen anwesend.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass die Abwesenheit von Bediensteten seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bei den Projektbesprechungen nicht optimal war. Im Zuge der Einschau gewann der Stadtrechnungshof Wien den Eindruck, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu wenig aktiv Prozesse steuerte und zeitnahe Entscheidungen traf. Diesbezüglich war beispielsweise auf Pkt. 4.5.1 zu verweisen (Mosaik).

9. Schlussphase

Die Übernahme der Bauarbeiten für die Sanierungsarbeiten in der städtischen Wohnhausanlage im 11. Wiener Gemeindebezirk fand am 16. Dezember 2015 statt. Im Zuge der Begehung für die Übernahme der Professionistenleistungen durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurden Mängel aufgenommen.

Diese betrafen u.a. die Dachdecker- und Spenglerarbeiten (Seilgleiter für das Seilsicherungssystem waren nachzurüsten) sowie die Schlosserarbeiten (Zylinder für den Müllraum, die Hinterlegung von Schlüsseln in Rohrtresoren sowie Beschilderungen fehlten).

Den dem Stadtrechnungshof Wien zur Verfügung gestellten Unterlagen konnte nicht entnommen werden, zu welchem Zeitpunkt die Mängel behoben wurden.

Es erging daher die Empfehlung, künftig die Mängelbehebung zu dokumentieren.

10. Zusammenfassung der Empfehlungen

Allgemeine Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Strukturell gesetzte Maßnahmen zur Qualitätssteigerung

Ausgangslage:

Im gegenständlichen Stadtrechnungshofbericht wurden von den Prüfungsorganen diverse Verbesserungspotenziale zur Qualitätssteigerung bei Sanierungen aufgezeigt. Auch wurden konkrete Empfehlungsvorschläge angeführt.

Aufgrund dessen, dass von der Unternehmensleitung und vom verantwortlichen Koordinator bereits entsprechende Qualitätssteigerungsmaßnahmen eingeleitet und mit der letzten Strukturänderung am 1. März 2016 vollzogen wurden, nimmt die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu den angeführten Punkten wie folgt Stellung:

Maßnahmen:

- Abwicklung von Vergabeverfahren

Im gegenständlichen Stadtrechnungshofbericht ist angeführt, dass Vergaben durch eine externe Rechtsanwaltskanzlei durchgeführt wurden. Die Unterlagen zur Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei konnten nicht vorgelegt werden, weshalb auch keine Aussage zum Umfang der Leistung getätigt werden kann.

Zur Qualitätssteigerung und zum besseren Nachvollziehen der Vergaben wurde ein eigener Fachbereich geschaffen und mit personellen Ressourcen hinterlegt. Aufgrund dessen ist es möglich, sämtliche Vergabeverfahren mit internen Expertinnen bzw. Experten abzuwickeln.

Sollten externe Spezialistinnen bzw. Spezialisten für die Abwicklung von Vergabeverfahren zugekauft werden, erfolgt die Beauftragung ausschließlich durch Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter des Fachbereiches Auftragswesen, welche in diesem Fall als Bedarfsträgerinnen bzw. Bedarfsträger fungieren würden. Sämtliche Beauftragungsunterlagen dahingehend würden künftig dort gesammelt zur Verfügung stehen.

- Qualität der Leistungsverzeichnisse

Im gegenständlichen Stadtrechnungshofbericht wird aufgezeigt, dass im Leistungsverzeichnis für die Baumeisterarbeiten von insgesamt 536 ausgeschriebenen Positionen lediglich 299 Positionen zur Ausführung gelangt sind. Aufgrund der unterschiedlichen Qualitäten von Leistungsverzeichnissen, welche von externen Baumanagerinnen bzw. Baumanagern erstellt werden, wurde für künftige Projekte eine komplett andere Projektstruktur festgelegt.

Bei sämtlichen neuen Projekten, bei welchen keine externe Baumanagerin bzw. kein externer Baumanager mittels "Altvertrag" beauftragt ist, erfolgt die Erstellung von Leistungsverzeichnissen zentral von einer eigenen Ausschreibungsgruppe. Diese ist im Tochterunternehmen, der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, angesiedelt. Dadurch soll ein einheitlicher, qualitativ hochwertiger Standard sichergestellt werden.

Diese Projektstruktur wurde am 30. November 2015 mit Einführung der Projektmanagementrichtlinie implementiert.

- Vertiefte Untersuchung der Bausubstanz

Die Prüfungsorgane des Stadtrechnungshofes Wien empfahlen, vor der Erstellung von Leistungsverzeichnissen, eine vertiefte Untersuchung der bestehenden Bausubstanz vornehmen zu lassen.

Mit Einführung der Projektmanagement-Richtlinie am 30. November 2015 wurde durch die Projektphase "Grundlagenermittlung" und "Projektvorbereitung" sichergestellt, dass die Bausubstanz vollständig erhoben und mit diversen Gutachten (Magistratsabteilung 39 - Fassadengutachten, Kanaluntersuchung, Zustandserhebung Statiker, Elektrobefundung etc. ...) dokumentiert wird und so auch der genaue Bedarf an Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden kann.

Auch kann festgehalten werden, dass seit Einführung der Projektmanagement-Richtlinie ein wesentliches Sanierungsziel, die Beseitigung von Schäden und Gefährdungspotenzialen am Gebäude, sowie die Erhaltung der Bausubstanz ("rechtssicherer Gebäudezustand") ist.

Zusätzlich wurde im Dezernat Bauprojektentwicklung am 22. Jänner 2017 festgelegt, dass für jedes neue Sanierungsprojekt eine eigene Risikoanalyse zu erstellen ist, um so auf die bestehenden Risiken gezielt reagieren zu können.

- Bearbeitungsqualität von Mehrkostenforderungen

Von den Prüfungsorganen des Stadtrechnungshofes Wien wird empfohlen, eine erhöhte Sorgfalt bei der Überprüfung von Zusatzangeboten zu legen.

Die Bearbeitung von Leistungsabweichungen und Zusatzangeboten ist nun in der fachlichen und organisatorischen Unternehmensrichtlinie (FOUR), Erstausgabe 8. Juni 2015, geregelt. Zur Sicherstellung einer Mindestqualität bei der Bearbeitung von Mehrkostenforderungen wurde vom Dezernat Bauprojekt- abwicklung eine Checkliste mit den beizulegenden bzw. zu erstellenden Unterlagen angefertigt.

Die Einhaltung des Qualitätsstandards ist dadurch sichergestellt, dass alle Mehrkostenforderungen jedenfalls durch die Sachbearbeiterin bzw. den Sachbearbeiter bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, sowie dem ihr bzw. ihm vorgesetzten Referatsleiterin bzw. Referatsleiter zu prüfen bzw. plausibilisieren sind. Mehrkostenforderungen größer als 30.000,-- EUR sind zusätzlich einer Preisprüfungskommission gemäß fachlicher und organisatorischer Unternehmensrichtlinie (FOUR) vorzulegen.

- Kostenschätzungen von Bau- bzw. Dienstleistungen

Im gegenständlichen Stadtrechnungshofbericht ist angeführt, dass Kostenschätzungen z.T. erheblich von den Angebotssummen abweichen.

Dies resultierte teilweise durch die sehr lange Projektdauer - Kostenschätzungen waren zum Zeitpunkt der Ausschreibungsveröffentlichung bereits mehrere Jahre alt. Mit Einführung der Projektmanagement-Richtlinie am 30. November 2015 wurde fixiert, dass Kostenschätzungen vor Übergabe der Ausschreibungsunterlagen zur Veröffentlichung vom Dezernat Bauprojekt- abwicklung an das Dezernat Vergabewesen aktualisiert werden müssen.

Empfehlung Nr. 1:

Um bei der Wohnhausanlage in Wien 11, Zippererstraße 14, 19 - 21 eine etwaige Kondensatbildung hintanzuhalten, welche durch eine fehlende Wärmedämmung auftreten könnte, wurde empfohlen, geeignete Maßnahmen zu treffen (s. Pkt. 4.5.1).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Der Empfehlung wird Folge geleistet.

Empfehlung Nr. 2:

Um künftig Reihungsstürze zu vermeiden, wurde generell empfohlen, vermehrtes Augenmerk auf die Ermittlung der Ausmaße der Leistungsverzeichnisse zu richten (s. Pkt. 6.1.3).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Dieser Empfehlung wurde bereits mit der Strukturänderung Folge geleistet. Bei sämtlichen neuen Projekten, bei welchen keine externe Baumanagerin bzw. kein externer Baumanager mittels "Altvertrag" beauftragt ist, erfolgt die Erstellung von Leistungsverzeichnissen zentral von einer eigenen Ausschreibungsgruppe. Diese ist im Tochterunternehmen, der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, angesiedelt. Dadurch wird ein einheitlicher, qualitativ hochwertiger Standard sichergestellt.

Empfehlung Nr. 3:

Bei künftigen Projekten sollten vertiefte Untersuchungen der Bausubstanz vor Beginn der Erstellung der Leistungsverzeichnisse erfolgen (s. Pkt. 6.1.3).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Dieser Empfehlung wurde bereits mit Einführung der Projektmanagement-Richtlinie am 30. November 2015 Folge geleistet. Durch die in der Projektmanagement-Richtlinie festgelegte Projektphase "Grundlagenermittlung" und "Projektvorbereitung" ist si-

chergestellt, dass die Bausubstanz vollständig erhoben wird. Auf Basis diverser eingeholter Gutachten wird der genaue Umfang der Sanierungsmaßnahmen festgelegt.

Empfehlung Nr. 4:

Es wurde empfohlen, bei künftigen Projekten eine höhere Sorgfalt auf die Überprüfung von Zusatzangeboten zu legen. Beträge sollten einheitlich entweder als Brutto- oder Nettokosten ausgewiesen werden (s. Pkt. 6.3.2).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Der Empfehlung wurde mit der Neuregelung bzgl. Preisprüfungskommissionen (8. Juni 2015) Folge geleistet.

Empfehlung Nr. 5:

Empfohlen wurde, bei der Wohnhausanlage in Wien 11, Zippererstraße 14, 19 - 21, die Schlussrechnung der Schlosserarbeiten nochmals einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Geprüft werden sollte sodann, ob etwaige Fehlerrechnungen von der ausführenden Firma zurückgefordert werden können (s. Pkt. 6.3.3).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Der Empfehlung wird Folge geleistet. Für eine ordentliche, korrekte Rechnungsprüfung der ausführenden Gewerke wurde eine externe, örtliche Bauaufsicht beauftragt. Seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wird sichergestellt, dass kein Schaden für die Stadt Wien entsteht. Etwaige Fehlerrechnungen bei den Schlosserarbeiten werden der für die korrekte Rechnungsprüfung zuständigen örtlichen Bauaufsicht in Abzug gebracht.

Empfehlung Nr. 6:

Es wurde empfohlen, bei künftigen Projekten darauf zu achten, dass nur jene Positionen eines Leistungsverzeichnisses abgerechnet werden, die auch ausgeschrieben wur-

den. Jene Positionen, die nicht Teil des Leistungsverzeichnisses waren, sollten generell als Zusatzangebot behandelt werden (s. Pkt. 6.5.2).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Der Empfehlung wurde mit der Neuregelung bzgl. Preisprüfungskommissionen (8. Juni 2015) Folge geleistet.

Empfehlung Nr. 7:

Für künftige Projekte wurde empfohlen, die Mängelbehebungen zu dokumentieren (s. Pkt. 9).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Der Empfehlung wurde Folge geleistet. Mit Einführung der Projektmanagement-Richtlinie (30. November 2015) wurde genau definiert, wie Übernahmen zu erfolgen haben. Die bei der Übernahme festgestellten Mängel sind lückenlos zu dokumentieren.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im März 2017