

**Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft
„Wohnpark Alt-Erlaa“ (AEAG),
Prüfung der Erneuerung der EDV-Anlage für das Facility
Management und die Gebäudeleittechnik**

Das Kontrollamt hat in der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft „Wohnpark Alt-Erlaa“ („AEAG“) die Erneuerung der EDV-Anlage für das Facility Management („FM“) und die Gebäudeleittechnik („GLT“) einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen:

1. Die AEAG besitzt eine Wohnhausanlage in Wien 23, Anton-Baumgartner-Straße 44, bestehend aus drei Wohntürmen (A, B und C) mit insgesamt 3.181 Wohnungseinheiten und 2.949 Garagenplätzen. Die Anlage umfasst ferner einen Kaufpark mit 43 Geschäftslokalen, Lagerräumen, 13 Büros und 174 Garagenplätzen im Kaufpark. Daneben befinden sich im Wohnpark als Infrastruktureinrichtungen noch Arztpraxen, Schulen, ein Kindergarten, eine Kirche, eine Mutterberatung, zwei Sporthallen etc. Zur Ausstattung der Wohntürme gehören drei Dachschwimmbäder, sechs Hallenbäder sowie Schlechtwetterspielfläche und Gemeinschaftsräume, die von den zahlreichen Freizeitklubs der Wohnparkbewohner genutzt werden.

Die Wohnhausanlage weist derzeit rd. 12.000 Bewohner auf. Hinzu kommen noch die Mitarbeiter in Geschäftslokalen und Büros sowie Besucher von Mietern, Kunden von Geschäftslokalen, Patienten der Arztpraxen, Kunden der Sozialeinrichtungen etc. Von der Größenordnung her stellt der Wohnpark samt Kaufpark und Infrastruktur eine Kleinstadt dar.

1.1 Auf Grund der technischen Komplexität, der Größe des Wohnparks, des technischen Fortschritts in der Messtechnik und in der EDV ist der gesamte Wohnpark mit zahlreichen Messstellen, Sensoren, Fühlern, Kameras und Sicherheitseinrichtungen ausgestattet, die einen permanenten Datenstrom in die Haustechnikzentrale liefern. Diese Daten werden rund um die Uhr in einem Zentralrechner erfasst, laufend ausgewertet und protokolliert. So können technische Störungen (z.B. bei Liften, Bädern, Schrankanlagen, Rauchmeldern, Fluchttüren, Wasserpumpen, in der zentralen Müllentsorgung etc.) rasch erfasst und durch hauseigene Techniker oder durch Fremdfirmen umgehend beseitigt werden. Der Wohnpark wird daher technisch-administrativ nicht von Hausbesorgern, sondern von 37 hoch qualifizierten Haustechnikern betreut.

1.2 Unabhängig von der GLT wird im Wohnpark das FM (die Betriebsführung und Instandhaltung) von der technischen Hausverwaltung erledigt. Darüber hinaus erfasst das FM auch die Ist-Daten des Gebäudes und der technischen Einrichtungen, um daraus nach betriebswirtschaftlichen Kriterien die Reparaturen, Wartungen und den Ersatz von Anlagen festzulegen. Die Basis für diese Entscheidungen liefert eine EDV-gestützte Datenbank, die einen laufenden Soll-Ist-Vergleich ermöglicht.

2. Das Gebäudemanagement wurde von 1977 bis 1997 mit eigenem Personal abgewickelt und in weiterer Folge aus Kostengründen mit 1. Juli 1997 im Rahmen eines 5-Jahresvertrages an die Firma E. ausgelagert. Da die Kostenersparnis und die Qualität der haustechnischen Betreuungsleistung bei weitem nicht den Vorstellungen der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, welche die Aufgaben der Hausverwaltung innehat, entsprachen, wurde dieser Vertrag mit 30. Juni 1998 (nach einem Jahr) wieder aufgelöst. Die für das FM notwendige Hard- und Software war von der AEAG im Rahmen der so

genannten „Einmalleistungen“ (Anschaffungskosten EDV-System etc.) gemäß dem Facility-Managementvertrag angekauft worden. Der Preis für die EDV-Anlage betrug insgesamt 1,19 Mio.S (*entspricht 0,09 Mio.EUR*), wovon 0,58 Mio.S (*entspricht 0,04 Mio.EUR*) auf die Hardware und 0,61 Mio.S (*entspricht 0,04 Mio.EUR*) auf die Software entfielen.

Für eine weitere Verwendung dieser Software zur Betriebsführung des FM wurde von der Firma E. ein Wartungsvertrag, eine Adaptierung der Software, die Lizenzen für die Programme, Schulungen etc., angeboten. Das diesbezügliche Offert, das auch die Wartung sowie die Störungsbehebung bei der zugehörigen Hardware umfasste, belief sich auf rd. 0,40 Mio.S (*entspricht 0,03 Mio.EUR*) für die jährlichen Wartungsleistungen und 0,10 Mio.S (*entspricht 0,01 Mio.EUR*) für die Softwareadaptierungen. In Relation zu den Anschaffungskosten von 0,61 Mio.S (*entspricht 0,04 Mio.EUR*) war dieses Angebot kostenmäßig nicht akzeptabel.

Im Zuge der Endabrechnung anlässlich der Vertragsauflösung wurde für die Software ein Betrag von 0,49 Mio.S (*entspricht 0,04 Mio.EUR*) einbehalten (d.s. 4/5 des Anschaffungspreises für ein Jahr Nutzungsdauer), da diese nach Meinung der AEAG nicht mehr einsetzbar war und daher zurückgegeben werden musste. Da die Software eine Eigenentwicklung der Firma E. darstellte, wäre eine weitere Nutzung auch nur im Rahmen eines Wartungsvertrages durch diese Firma möglich gewesen.

Eine Gegenverrechnung der diesbezüglichen Hardware fand nicht statt. Da gemäß einer technischen Beurteilung durch den Leiter der EDV der GESIBA die PC-Arbeitsplätze nicht mehr brauchbar waren, empfahl dieser eine Neuanschaffung. Dies deshalb, weil u.a. Typenangaben, Seriennummern, CD-Rom-Laufwerke fehlten und die Geräte offensichtlich aus verschiedensten Bauteilen zusammengestellt worden waren.

Da der Netzwerk-Server für das neue Betriebssystem nicht mehr geeignet war und das vorhandene Sicherungsmedium keine Typen- oder Gerätebezeichnung aufwies bzw. mit 4 GB nur eine sehr geringe Speicherkapazität hatte, waren große Teile der Hardware nach nur einem Jahr Betriebszeit für eine neue FM-Software unbrauchbar. Nach Ansicht des Kontrollamtes wäre es daher zweckmäßig gewesen, die Hardware ebenfalls der Firma E. zurückzugeben. Es wurde daher angeregt, bei künftigen Beschaffungsvorgängen höheres Augenmerk auf die Kompatibilität zu legen. Für die veraltete EDV-Hardware, die teilweise in den Büros der GESIBA verwendet wird, wurde trotz der aufgezeigten Mängel – wie bereits erwähnt – ein Anschaffungspreis von insgesamt 0,58 Mio.S (*entspricht 0,04 Mio.EUR*) entrichtet. So betrug die Anschaffungskosten pro PC ohne Drucker beachtliche S 26.750,- (*entspricht 1.944,- EUR*) und für den unterdimensionierten Netzwerkserver mit einer ungewöhnlich niedrigen Speicherkapazität 0,13 Mio.S (*entspricht 0,01 Mio.EUR*).

2.1 Auf Grund der Notwendigkeit, die alte EDV-Hardware durch eine neue zu ersetzen und den Betrieb im Bereich des FM aufrechtzuerhalten, war lt. Aussage des Projektleiters der GESIBA dringender Handlungsbedarf gegeben. Daher wurde keine Ausschreibung durchgeführt, sondern es wurden zwei Vergleichsofferte eingeholt. Der Anschaffungsvorgang Anfang 1999 erfolgte teilweise durch Ankauf und teilweise durch Leasing der Hardwarekomponenten. Das Ankaufsvolumen betrug insgesamt 0,12 Mio.S (*entspricht 0,01 Mio.EUR*) und

Stellungnahme der Gemeinnützigen Wohnungsaktiengesellschaft „Wohnpark Alt-Erlaa“:

Da lt. Ausschreibung keinerlei Hardware-Typenbezeichnungen vorgegeben waren, stand es den Anbietern frei, die Geräte im Rahmen der technisch beschriebenen Qualität anzubieten.

Eine Rückgabe der Hardware an die Firma E. war deshalb nicht möglich, weil diese von der AEAG übernommen und bezahlt worden war. Eine Rücknahme durch die Firma E. wäre eine „good will“-Aktion gewesen, für die auf Grund der Vertragsauflösung jedoch jegliche Basis fehlte.

beinhaltete Server, Drucker, Monitore sowie die dazugehörige Betriebssoftware. Die restliche Hardware – wie Server, PC, Bildschirme etc. – wurden für drei Jahre zu einer Monatsrate von S 10.154,- (*entspricht 737,92 EUR*) geleast und am Ende der Leasinglaufzeit durch Bezahlung einer Monatsrate übernommen.

Bei diesem Anschaffungsvorgang ergab sich eine Verzinsung von rd. 4 % p.a., auf einen Skontoabzug wurde verzichtet. Obwohl die Verzinsung der Leasinganschaffung marktkonform war, wurde dennoch empfohlen, für die Zukunft Kriterien für die Wahl des Anschaffungsvorganges – Leasing oder Bezahlung – festzulegen.

Wie aus den eingesehenen Unterlagen zu entnehmen war, wurden für einen PC ohne Monitor mit einem 333 MHz-Prozessor – was damals bereits eine überalterte Technologie darstellte – S 15.732,- (*entspricht 1.143,29 EUR*) verrechnet. Es wurde für die Anschaffung der Hardware zwar das günstigere Offert herangezogen, dennoch wurde ange-regt, in Hinkunft eine höhere Anzahl an Vergleichsofferten anzustreben.

Die diesbezüglichen Leasingraten und die Anschaffungskosten der Hardwareeinrichtung wurden nicht aktiviert, sondern zur Gänze im Jahr der Anschaffung in Form von Betriebs-/Instandhaltungskosten gem. § 14 WGG (Instandhaltung) weiterverrechnet. Die Kosten der Investitionen werden üblicherweise aus der Bauerneuerungsrückstellung und aus den Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen (EVB I und II) finanziert, die den Mietern monatlich laufend vorgeschrieben werden. Sollten die so angesparten Rücklagen nicht ausreichen, müsste die Gesellschaft in Vorlage treten.

2.2 Im Zusammenhang mit den im vorliegenden Bericht erwähnten EDV-Investitionen für die Jahre 1997 bis 1999 wurde das Sachkonto 4310 (Kosten der Betriebsführung), das nach Aufwendungen untergliedert ist, eingesehen. Hierbei ergab sich, dass in den Jahren 1997 und 1998 auf dem Konto 4310 keine EDV-Kosten aufschienen. Im Jahr 1997 wurden die EDV-Anschaffungskosten zur Gänze direkt als Betriebskosten verbucht. Im Jahr 1998 gab es keine diesbezüglichen Anschaffungskosten. Erst im Jahre 1999 wurden auf dem Konto „4310 – Sachaufwand 1999 – 2000 – Korrektur 1999“ (erstellt am 9. Oktober 2001) Kosten für „EDV-Hardware Leasing“ von 0,12 Mio.S (*entspricht 0,01 Mio.EUR*) verbucht. Die Kosten der Hardware wurden gemäß Kostenaufteilungsschlüssel „2“ zu 40,5% auf Betriebskosten, zu 14,5% auf Instandhaltungskosten, zu 41% auf Hausverwaltung und zu 4% auf Großinstandsetzung umgelegt.

Die von der Firma E. entwickelte Spezialsoftware für das FM wurde, wie bereits erwähnt, dieser zurückgegeben. Da es lt. Haustechnik nur wenige geeignete Anbieter für FM-Software am Markt gab bzw. um eine etwaige Betriebsunterbrechung zu vermeiden, wurde nach Kontak-tierung mehrerer Softwareanbieter die Firma N. zur Offertstellung eingeladen. Dieses Unternehmen erhielt letztlich im November 1998 auch den Auftrag, der für die Software einen Betrag von 0,59 Mio.S (*entspricht 0,04 Mio.EUR*) sowie für deren Wartung für drei Jahre 0,16 Mio.S (*entspricht 0,01 Mio.EUR*) vorsah.

Die Kosten für die Anschaffung dieses Softwarepaketes wurden zur Gänze als laufende Betriebskosten (EDV-Kosten) gebucht. Da einerseits der Schlüssel bei der Aufteilung der Kosten der Hardware seit Jahren unverändert blieb und andererseits die Kosten der Software zur Gänze in die Betriebskosten einfließen, wurde empfohlen, die Kosten-aufteilung auf deren Aktualität und Plausibilität zu prüfen.

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird nachgekommen werden.

Es wird versucht, künftig mehr Vergleichs-offerte einzuholen.

Der Anregung wird entsprochen werden.

Auf Grund der Anwendung des WGG werden die Anschaffungen und Investitionen als Betriebs- bzw. Instandhaltungskosten, wie das von der AEAG auch ordnungsgemäß gehandhabt wird, verrechnet. Dies bedeutet, dass Aktivierungen, Abschreibungen sowie Inventuren, wie dies bei Anwendung der einschlägigen Bilanzierungsvorschriften für Kapitalgesellschaften üblicherweise erforderlich wäre, bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht erfolgen. Diesbezüglich wäre eine entsprechende gesetzliche Regelung dieser derzeit mit anderen gesetzlichen Regelungen kollidierenden Rechtsvorschriften oder eine entsprechende bilanzielle Darstellung wünschenswert. Aus Gründen der Gebarungssicherheit und um eine weitere Verfolgung des Anlagevermögens vom Zeitpunkt der Anschaffung bis zum Ende der Lebensdauer zu ermöglichen, wurde empfohlen, eine Aufnahme in das Inventar ins Auge zu fassen.

Im Sinne einer ordnungsgemäßen Gebarung müsste nämlich für PC, die die AEAG angeschafft, die jedoch von der GESIBA oder der Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Baubetreuungsgesellschaft m.b.H. („STEG“) genutzt werden, eine Gegenverrechnung in Höhe der anteiligen AfA erfolgen, da die Mieter der AEAG die PC finanzierten und die Mieter der GESIBA daraus Nutzen ziehen. Darüber hinaus entfällt ein Teil der Aufwendungen auf die Kosten der Hausverwaltung, die jedoch nicht direkt an die Mieter weiterverrechnet, sondern aus dem pauschalen Hausverwaltungsentgelt lt. WGG (pro Wohnungseinheit, pro Garagenplatz etc.) zu decken sind. Da die GESIBA auf Grund vertraglicher Regelungen für ihre Töchter AEAG und STEG – mit Ausnahme der technischen Hausverwaltung der AEAG – alle Agenden wahrnimmt, erhält sie auch rd. 90% des von den Mietern der AEAG und STEG zu zahlenden Hausverwaltungsentgelts. Um eine verursachungsgerechte Zuordnung der Kosten zu gewährleisten, wurde empfohlen, die Einführung einer dementsprechenden konzerninternen Leistungsverrechnung zu überlegen.

Der frühere kleine Infostand in der „Mall“ des Kaufparks übersiedelte in ein leer stehendes Geschäftslokal, wodurch nunmehr ein kundenfreundliches EDV-vernetztes Infobüro für die Mieter eingerichtet werden konnte. Damit können Mieterbeschwerden, Störungsmeldungen und Serviceleistungen (wie z.B. Saunabuchungen, Sporthallenreservierungen, Kartenverkauf) online der Haustechnikzentrale übermittelt werden.

3. In Anbetracht des Alters der GLT, die in den Blöcken A und B ab 1977 in Betrieb genommen wurde – bzw. weil die zugehörige Messtechnik samt Steuerungs- und Überwachungssoftware nicht für den Millenniumssprung tauglich war –, sah sich die GESIBA veranlasst, die GLT komplett neu auszuschreiben. Hierbei sollte auch der technische Fortschritt im Bereich der digitalisierten Mess-, Regel- sowie der Sicherheitstechnik (Rauchmelder, Brandmelder, Lüftungssteuerungen, Temperaturregelungen etc.) berücksichtigt werden. Zur Erstellung des Leistungsverzeichnisses und der Evaluierung der Angebote aus dem geplanten offenen Verfahren wurde ein Technisches Büro für Elektrotechnik beauftragt. Die diesbezügliche Angebotsöffnung erfolgte am 26. Jänner 1999 unter notarieller Aufsicht, wobei anzumerken war, dass bis auf die Firma S. alle anderen Bieter zur Angebotslegung eingeladen worden waren. Das im Protokoll des Notars als von der Firma S. bezeichnete Offert wurde allerdings nicht von dieser, sondern von der zur Unternehmensgruppe gehörenden Firma L. gezeichnet. Wie die Einschau ergab, hatte diese Firma zusätzlich ein Alternativangebot mit einer Angebotssumme von 28,70 Mio.S (*entspricht 2,09 Mio.EUR*) an die GESIBA gelegt.

Die Empfehlung des Kontrollamtes wird aufgegriffen werden.

In Hinkunft wird eine verursachungsgerechte Kostenzuordnung angestrebt werden.

Lt. Angabe des Projektleiters war das Alternativangebot der Firma L. in dem als „S.“ bezeichneten Angebot enthalten und indirekt mit der Anmerkung „1 Brief und 22 Blatt“ erwähnt worden. Das Alternativangebot sei jedoch aus grundsätzlichen technischen Erwägungen nicht in Betracht gezogen worden, da es den Vorgaben lt. Ausschreibung nicht entsprochen habe.

Firma	Angebotssumme		Anmerkungen
	in Mio.S	(in Mio.EUR)	
J.	15,82	(1,15)	nur Teilangebot
U.	23,98	(1,74)	unvollständiges Angebot
Sa.	26,88	(1,95)	abzüglich Nachlass 26,33 Mio.S (1,91 Mio.EUR)
L.	–	–	nicht offeriert
G.	–	–	nicht offeriert
S.	53,00	(3,85)	

Die Firma Sa., die später auch den Zuschlag erhielt, gewährte gleichzeitig mit dem Angebot einen Teilnachlass in Höhe von 6%.

Wie die Einschau in den Gruppenpreisspiegel ergab, bestanden neben den unvollständigen Offerten der Firmen J. und U. hohe Preisunterschiede in den einzelnen Gruppen; vor allem wurden bei der Wartung der Anlage Preise von 0,23 Mio.S (entspricht 0,02 Mio.EUR) bis zu 30,49 Mio.S (entspricht 2,22 Mio.EUR) angeboten. Lt. Ausschreibung war nämlich ein Wartungszeitraum von 20 Jahren gefordert worden.

In diesem Zusammenhang war auf die im Leistungsverzeichnis angeführte ÖNorm M 8100 hinzuweisen, die viele verschiedene Definitionen und Formen der Instandhaltung und der Erneuerung von Anlagen, wie z.B. die Bereiche Inspektion, Wartung, Instandsetzung, Revision und Instandhaltungsstrategien kennt. Wie im Leistungsverzeichnis ausgeführt wurde, sollten zur Ermittlung des Bestbieters die „Lebenszykluskosten“ bestmöglich ermittelt werden.

Im Leistungsverzeichnis wurde es unter der Position „Modernisierung der Anlagen“ dem Anbieter überlassen, inwieweit eine Modernisierung bzw. Erneuerung der Anlagen durchgeführt wird.

Die Firma Sa. bot von sich aus an, jeweils am Ende von zehn Jahren eine betriebsbereite erneuerte Anlage zur Verfügung zu stellen. Lt. der Beauftragung der Firma Sa. seitens der AEAG mit 1. März 1999 wurde vereinbart, dass „die Kalkulation der Vollwartung auf 20 Jahre auf einer 2-maligen Anlagenerneuerung innerhalb der Vertragsdauer“ beruht. Da aus den Ausschreibungsunterlagen nicht zu entnehmen war, ob und inwieweit und in welchem Zeitraum in den Kalkulationen der übrigen Anbieter eine Erneuerung bzw. Modernisierung der Anlagen vorgesehen war, wurde empfohlen, diesen Aspekt bei künftigen derartigen Vergaben bereits im Leistungsverzeichnis zu berücksichtigen.

Da somit am Ende von 20 Jahren eine erneuerte Anlage vorhanden sein sollte, ergab sich ein entsprechend langer Planungshorizont. Bei einer Wartungsdauer von 20 Jahren in der Mess- und Regeltechnik ist im Zuge des technischen Fortschrittes, der Digitalisierung sowie der Softwareansteuerung mit einer kaum abschätzbaren Weiterentwicklung zu rechnen. Daher ist die künftige Kostenentwicklung in Verbindung mit dem technischen Fortschritt in einem derartig langen Zeitraum kaum realistisch zu beurteilen. Es wurde daher empfohlen, in Hinkunft überschaubare Wartungsverträge mit einer Option auf eine Vertragsverlän-

Diese Empfehlung wird in Zukunft berücksichtigt werden. Ziel der gegenständlichen Ausschreibung war es, nach 20 Jahren Vollwartung eine weiterhin funktionstüchtige Anlage zur Verfügung zu haben.

Die Lebensdauer einer GLT beträgt 20 Jahre. Da der Austausch der GLT in einer von rd. 10.000 Mietern bewohnten Anlage mit sehr großen Einschränkungen für die Mieter bzw. Sicherheitsrisiken verbunden ist, wurde eine 20-jährige Wartung ausgeschrieben.

Dem technischen Fortschritt wird durch die Vollwartung in einem gewissen Ausmaß

gerung bei zufrieden stellender Leistungserbringung abzuschließen, um so den technischen Fortschritt besser berücksichtigen zu können.

Hinsichtlich der „Wartung“ der Mess-, Steuer-, Regel- und Automationsgeräte hatte die Firma Sa. im Leistungsverzeichnis nur die Position Lohn angeführt und Sonstiges mit „0“ beziffert und beide Kostenkomponenten für 20 Jahre unverändert belassen. Die Firma S. hingegen wies eine vollständige Kalkulation unter der Annahme einer jährlichen Preissteigerung von 3% aus. In der Position Wartung waren veränderliche Preise im Sinne der ÖNorm B 2111 vorgesehen, eine 3-prozentige Steigerung über 20 Jahre zog eine rd. 70-prozentige Erhöhung des Angebotes nach sich. Dies erklärte auch, warum die Firma S. einen Betrag von 30,49 Mio.S (*entspricht 2,22 Mio.EUR*) netto an Wartungskosten, die Firma Sa. hingegen einen Angebotspreis von 14,76 Mio.S (*entspricht 1,07 Mio.EUR*) netto auswies, wobei die Firma Sa. die 20-jährige Wartung der Mess-, Steuer-, Regel- und Leittechnik („MSRL“) für die Zentrale und die Peripherie mit „0“ angesetzt hatte.

Wie im Begleitschreiben zum Angebot der Firma Sa. ausgeführt wurde, seien die Lohnkosten zur Wartung der MSRL-Zentrale und -Peripherie in jenen der Grundwartung enthalten. Somit wurden von 120 Positionen des Leistungsverzeichnisses nur 20 Positionen mit Lohnkosten ausgepreist, sodass die Erstellung eines Preisspiegels bzw. eine unmittelbare Vergleichbarkeit nicht im Detail, sondern nur auf Basis der pauschalen Preise gegeben war. Lt. dem erwähnten Begleitschreiben sei die Wartungssumme so kalkuliert worden, dass Rückstellungen über zehn Jahre gebildet werden würden, die die Modernisierung der Anlage finanzieren sollten. Da die endgültige Beurteilung des Ausschreibungsergebnisses von der Kalkulation der betragsmäßig größten (67,3% des Gesamtpreises) Position „Wartung“ abhing, wäre der Bieter von Seiten der GESIBA aufzufordern gewesen, die detaillierte Auspreisung im Leistungsverzeichnis nachzubringen.

Der Vergabeentscheidung lag letztlich ein Evaluierungsgutachten des erwähnten Technischen Büros für Elektrotechnik im Umfang von einer Seite zu Grunde. In diesem wurde einleitend darauf hingewiesen, dass die GESIBA die rechnerische Prüfung („Gruppenpreisspiegel“) durchgeführt habe und das Technische Büro für Elektrotechnik für die technische Beurteilung verantwortlich sei. Im Evaluierungsgutachten wurde stichwortartig, unzusammenhängend und ohne nähere verbale Erläuterung empfohlen, die Firma Sa. mit dem Auftrag zu betrauen, wobei „ein Aufklärungsgespräch vor einer eventuellen Vergabe“ mit dieser Firma zu führen sei. Dieses Aufklärungsgespräch sollte u.a. die von der Firma Sa. verwendete Standardsoftware bzw. die Kompatibilität mit den bestehenden Antrieben und Messfühlern der Firma L. abklären, da lt. Ausschreibung gefordert war, 3.300 bestehende Messpunkte in die neue Anlage zu integrieren, wobei diese durch 1.700 zusätzliche Messpunkte zu erweitern war.

Darüber hinaus wurde im Evaluierungsgutachten auch nicht auf die Dauer des Leistungszeitraumes, die mit 20 Jahren als sehr hoch anzusehen ist, eingegangen. Bei Heranziehung von externen Gutachtern sollte künftig auf eine Abwägung aller (relevanten) Umstände geachtet werden.

Die Honorarnote des Technischen Büros für Elektrotechnik war detailliert und wies einen Betrag von 0,25 Mio.S netto (*entspricht 0,02 Mio.EUR*) auf.

Rechnung getragen. Weiters hat der Auftragnehmer das Recht, den Vertrag vorzeitig zu kündigen. In Hinkunft werden Wartungsverträge mit einer Option auf Verlängerung abgeschlossen werden.

Die Überprüfung der Angebote erfolgte gemäß der ÖNorm A 2050. In Hinkunft werden von den Bietern bei Bedarf schriftliche Aufklärungen verlangt werden.

Die Leistungsbeschreibung im gegenständlichen Fall war ausreichend, was die Tatsache beweist, dass die Einbindung der bestehenden Messpunkte in die neue GLT reibungslos funktioniert hat.

4. Was die Anwendung von Vergabevorschriften (Wiener Landesvergabegesetz, Bundesvergabegesetz) für die GESIBA bzw. AEAG anlangt, hat der Vergabekontrollsenat beim Amt der Wiener Landesregierung einen Antrag auf Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens betreffend die Ausschreibung von Gebäudemanagementleistungen mit Bescheid vom 20. Jänner 1997 zurückgewiesen. Wie in der Begründung dieses Bescheides u.a. ausgeführt wurde, handelt es sich bei jenen Aufgaben und Tätigkeiten, die Gemeinnützige Bauvereinigungen zu erfüllen haben, um solche, die inhaltlich als „gewerblicher Art“ anzusehen sind, womit die AEAG vom persönlichen Geltungsbereich der Vergabegesetze grundsätzlich ausgenommen ist. Um künftig Vergaben dennoch einer Regelung zuzuführen, erachtete es das Kontrollamt als dringend geboten, schriftliche interne Vergabevorschriften, die sich an die Grundsätze des Wiener Landesvergabegesetzes (mit Ausnahme des 4. Teiles) bzw. der ÖNorm A 2050 anlehnen, zu erarbeiten und in Geltung zu setzen.

5. Im Zuge einer Begehung der Haustechnikzentrale im Wohnpark im Juli 2001 wurde vom Kontrollamt auch die MSRL-Unterzentrale des Wohnblocks A besichtigt, die in einem beengten Schaltraum (ehemaliger Nassraum) untergebracht ist. Da in diesem Raum die elektrischen Leitungen von vielen Messpunkten zusammenlaufen, waren die Arbeitsbedingungen bei Wartungs- und Störungsbehebungen als suboptimal anzusehen. In diesem Zusammenhang wurde empfohlen, bei derartigen Planungen mehr als bisher auf die räumlichen Erfordernisse für technische Anlagen Bedacht zu nehmen.

Wie die Begehung weiters ergab, war die vor rd. zwei Jahren geplante datenmäßige Zusammenführung von FM und GLT noch nicht umgesetzt worden, obwohl dies lt. Ausschreibung vorgegeben war. Es wurde empfohlen, in Hinkunft nur jene Leistungen in das Leistungsverzeichnis aufzunehmen, die tatsächlich benötigt werden.

Die Erneuerung bzw. Modernisierung des FM und der GLT war eine wichtige Investition in die Sicherheit und Zukunft des Wohnparks und trägt zu Kosteneinsparungen bei Heizung, Lüftung, Warmwasseraufbereitung etc., wesentlich bei. Abschließend war auch auf die benutzerfreundliche Softwareansteuerung und die detaillierten Störungsinformationen hinzuweisen.

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Feststellungen zum Jahresabschluss 1999

Das Kontrollamt hat den Jahresabschluss 1999 der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft („GESIBA“) einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen und hiebei Folgendes festgestellt:

1. Die GESIBA verwaltete 1999 22.902 Wohnungen, wobei 13.518 Wohnungen auf die GESIBA selbst, 3.181 Wohnungen auf die Gemeinnützige Wohnungsaktiengesellschaft „Wohnpark Alt-Erlaa“ („AEAG“), 1.242 Wohnungen auf die Wiener Stadterneuerungsgesellschaft Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. („STEG“) und der Rest von 4.961 Wohnungen auf die Gemeinde Wien und Stiftungen entfielen.

Die AEAG hält sich bei allen Vergaben grundsätzlich an die ÖNorm A 2050, um den korrekten Vergabepinzipien Rechnung zu tragen.

Die räumlichen Gegebenheiten sind bedauerlicherweise eine unabänderliche Tatsache. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Anforderungen lt. Arbeitnehmerschutz erfüllt werden.

Für die Nichtzusammenführung von FM und GLT gibt es verschiedene betriebspraktische Gründe. Die Option besteht nach wie vor und wird gegebenenfalls umgesetzt werden. Die Leistung wurde nicht abgerufen und daher auch nicht bezahlt.