

Änderung vorgenommen und die Betreuung der Subventionen einer Mitarbeiterin übertragen, die für diesen Aufgabenbereich mehr personelle Ressourcen aufbringen kann.

**Magistratsabteilung 23,
Dach-, Fenster- und Fassadeninstandsetzungen des Amtshauses 23,
Perchtoldsdorfer Straße 2, bauwirtschaftliche und sicherheitstechnische Prüfung**

Das Kontrollamt hat die im Auftrag der Magistratsabteilung 23 (bis zum Jahre 1996 Magistratsabteilung 26) durchgeführten Dach-, Fenster- und Fassadeninstandsetzungen des Amtshauses in Wien 23, Perchtoldsdorfer Straße 2, einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen:

1. Vorbemerkungen

Das gegenständliche dreigeschossige Amtshaus wurde um 1903 nach den Plänen der Architekten Fellner und Helmer errichtet. Es ist (abgesehen von einigen wenigen Veränderungen im Erdgeschoßbereich) noch heute weitgehend in seinem ursprünglichen äußeren Erscheinungsbild erhalten. Durch seinen weithin sichtbaren Mittelurm und die beiden charakteristischen Seitentürme nimmt es prägenden Einfluss auf das regionale Stadtbild. Das Amtsgebäude steht auf Grund seiner historischen und baukünstlerischen Bedeutung als Baudenkmal gem. § 2 des Denkmalschutzgesetzes unter Schutz.

Am 11. März 1994 genehmigte der Gemeinderat auf Antrag der Magistratsabteilung 23 unter Pr.Z. 577/94 die Instandsetzung der Dächer, der Fenster und der Fassaden des Amtshauses mit Gesamtkosten von 11,17 Mio.S (*entspricht 0,81 Mio.EUR*). Lt. der von der Magistratsabteilung 23 erstellten Kostenschätzung entfielen davon 4,67 Mio.S (*entspricht 0,34 Mio.EUR*) auf die Instandsetzung der Türme und der Dacheindeckung, 2,70 Mio.S (*entspricht 0,20 Mio.EUR*) auf die Erneuerung der hof- und straßenseitigen Fenster und 3,80 Mio.S (*entspricht 0,28 Mio.EUR*) auf die Instandsetzung der reich gegliederten Straßenfassade. Im Motivenbericht zum Sachkreditantrag hielt die Magistratsabteilung 23 fest, dass die im Original erhaltenen Fenster der Straßenfront auf Grund des hohen Schadensgrades mit wirtschaftlich vernünftigem Aufwand nicht mehr reparabel und daher gänzlich zu erneuern waren.

Zur Zeit der Prüfung des Kontrollamtes (August 2000) waren wesentliche Teile des Sanierungsvorhabens, nämlich die Erneuerung eines Teiles der hofseitigen Fenster sowie die Instandsetzung der Fassaden noch nicht ausgeführt. Die übrigen Maßnahmen wurden bereits Ende 1998 fertig gestellt und hierfür Mittel in der Höhe von rd. 9,67 Mio.S (*entspricht 0,70 Mio.EUR*) aufgewendet. Da sich zu diesem Zeitpunkt gezeigt hatte, dass mit dem Restbetrag von rd. 1,50 Mio.S (*entspricht 0,11 Mio.EUR*) für die noch ausstehenden Maßnahmen das Auslangen nicht gefunden werden kann und mit dem Bundesdenkmalamt die Modalitäten zur Restaurierung der Straßenfassaden noch nicht abgeklärt waren, stellte die Magistratsabteilung 23 Ende 1998 das Sanierungsvorhaben bis auf weiteres ein.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 23:
Die seinerzeitige Kostenschätzung sowie der Sachkreditantrag erfolgten durch die ehemalige Magistratsabteilung 26 auf Grund der damaligen Erhebungen und des Wissensstandes nach Maßgabe der budgetären Möglichkeiten. Die Einschätzung des Mangelzustandes war aus heutiger Sicht zu optimistisch. Mit der Übernahme der Aufgabe durch die Magistratsabteilung 23 wurde durch Kostensteuerung und abschnittsweises Vorgehen insbesondere darauf Bedacht genommen, mit dem genehmigten Sachkredit das Auslangen zu finden.

Über den Zeitpunkt der endgültigen Fertigstellung des im Jahre 1994 in Angriff genommenen Sanierungsvorhabens bestand im August 2000 noch weitgehend Unklarheit, da die Magistratsabteilung 23 allenfalls mögliche Fördermittel aus dem Altstadterhaltungsfonds bzw. die zur Weiterführung der Bauarbeiten erforderliche Erhöhung des Sachkredites noch nicht beantragt hatte.

2. Feststellungen zur Schadensdiagnose und zur Projektdeterminierung

Wie die Prüfung ergab, verabsäumte es die Magistratsabteilung 23 in der ersten Phase des gegenständlichen Sanierungsprojektes, jene essenziellen Grundlagen zu erarbeiten, die als Voraussetzung für eine realistische Kostenschätzung sowie die geordnete Projektplanung und Ausschreibung anzusehen sind. So unterließ sie es, der Kostenschätzung eine den bautechnischen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten Rechnung tragende Erhebung des Baubestandes zu Grunde zu legen, in deren Rahmen in erster Linie der genaue Schadensgrad zu bestimmen und im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt jene Bauelemente, die aus der Sicht der Denkmalpflege erhaltungswürdig und daher zu restaurieren waren und jene Teile, die auf Grund des hohen Schadensgrades einer entsprechenden Erneuerung bedurften, exakt festzulegen gewesen wären.

Die Unterlassung dieser Grundlagenermittlung war als Ursache dafür anzusehen, dass die Magistratsabteilung 23 dem oben erwähnten Sachkreditantrag eine den faktischen Instandsetzungserfordernissen inadäquate Schätzung der Sanierungskosten zu Grunde legte, was die Dienststelle schließlich dazu bewog, das Vorhaben im Rahmen der Bauabwicklung in mehreren Belangen zu ändern.

So ging sie im Sachkreditantrag vom 25. Jänner 1994 davon aus, die straßen- und hofseitigen Holzfenster inklusive Stock, Rahmen und Flügel zu erneuern. Sie präliminierte dafür einen Betrag von 2,70 Mio.S (*entspricht 0,20 Mio.EUR*), der jedoch offensichtlich unter Außerachtlassung der Denkmaleigenschaft des Amtsgebäudes zu niedrig angesetzt wurde. Die Magistratsabteilung 23 entging nur dadurch einer größeren Kostenüberschreitung, weil das erst im März 1994 hinzugezogene Bundesdenkmalamt darauf bestand, die noch im Original erhaltenen Fenster nicht zu erneuern, sondern zu restaurieren. Die Magistratsabteilung 23 stimmte diesem Verlangen zu, befand sich damit aber in einem Widerspruch zu ihrem im Sachkreditantrag geäußerten Standpunkt, die Fenster seien als irreparabel anzusehen. Die Instandsetzung der Fenster – auf die in der Folge noch näher eingegangen wird – erforderte Kosten von rd. 2,90 Mio.S (*entspricht 0,21 Mio.EUR*), womit der im Sachkredit für die Fenstererneuerung genehmigte Betrag um rd. 0,20 Mio.S (*entspricht 0,015 Mio.EUR*) überschritten wurde.

Für die Erneuerung der Dachdeckung wies der genehmigte Sachkredit Kosten von 1,90 Mio.S (*entspricht 0,14 Mio.EUR*) aus, wobei aus dem Motivenbericht der Magistratsabteilung 23 hervorging, dass Teile der Dachdeckung zu erneuern sind, andere Teile lediglich einer Reparatur bedürfen.

Diese Einschätzung erwies sich als zu optimistisch, zumal sich nach näherer Untersuchung ein Schadensgrad offenbarte, der die Erneuerung der gesamten Dachlattung und -schalung und folglich auch eine komplette Neudeckung der Dachflächen erforderte. Auf Anraten des Bundesdenkmalamtes verwendete die Magistratsabteilung 23 für die straßenseitigen Dachflächen anstatt neuer Dachplatten („Wiener Taschen“) zwar gebrauchte Ziegel, dennoch zeichnete sich dadurch eine Überschreitung der genehmigten Kosten ab.

Für die noch notwendigen baulichen Maßnahmen wurde eine Klärung herbeigeführt und in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt und der Magistratsabteilung 25 ein Antrag auf Gewährung von Fördermitteln aus dem Altstadterhaltungsfonds gestellt.

Auf Grund der Notwendigkeit, nunmehr allfällige Einsparungspotenziale auszuschöpfen, entschloss sich die Magistratsabteilung 23 im Widerspruch zum genehmigten Projekt und den Festlegungen des Bundesdenkmalamtes, die hofseitigen Dachflächen nicht wie vorgesehen mit Dachplatten in Doppeldeckung, sondern mit Strangfalzziegeln in Einfachdeckung zu decken und für die Dachentwässerung anstatt des vorgesehenen Zinkbleches lediglich verzinktes Eisenblech zu verwenden.

Die Einfachdeckung mit Strangfalzziegeln kam gegenüber der Doppeldeckung wohl um rd. 0,30 Mio.S (*entspricht 0,02 Mio.EUR*) billiger, dennoch erforderte die Dachsanierung Gesamtkosten von rd. 3,40 Mio.S (*entspricht 0,25 Mio.EUR*), die um rd. 1,50 Mio.S (*entspricht 0,11 Mio.EUR*) über dem Präliminare lagen.

Zu dieser ausschließlich von der zu niedrigen Kostenschätzung motivierten Projektänderung war anzumerken, dass die Verwendung von Strangfalzziegeln das Erscheinungsbild nachhaltig veränderte und daher den denkmalpflegerischen Intentionen nicht entsprach. Zur Bewahrung des historischen Erscheinungsbildes wären auch die hofseitigen Dachflächen, wie vom Bundesdenkmalamt vorgesehen, mit entsprechenden Dachplatten („Wiener Taschen“) einzudecken gewesen.

Für die Instandsetzung des Turmes waren im Sachkredit 2,77 Mio.S (*entspricht 0,20 Mio.EUR*) vorgesehen. Zu einer Überschreitung des genehmigten Betrages um rd. 0,40 Mio.S (*entspricht 0,03 Mio.EUR*) dürfte es, soweit aus der Formulierung des Sachkreditantrages zu entnehmen war, dadurch gekommen sein, dass es die Magistratsabteilung 23 verabsäumte, die Kosten für die ebenfalls gebotene Instandsetzung der beiden Seitentürme in die Schätzung aufzunehmen.

Die Magistratsabteilung 23 nahm ferner davon Abstand, die Instandsetzung der Hoffassaden in das gegenständliche Vorhaben einzubeziehen, obwohl sich diese in einem desolaten baulichen Zustand befanden. Dieser zeigte sich beispielsweise darin, dass der vor mehreren Jahren im Zuge von Trockenlegungsmaßnahmen abgeschlagene Verputz im Sockelbereich bis zum Sommer 2000 noch nicht ergänzt worden war und auch noch andere durch aufsteigende Feuchtigkeit und Undichtigkeiten der Dachdeckung hervorgerufene Verputzschäden nach wie vor bestanden.

Es wurde daher empfohlen, künftig bei ähnlichen Instandsetzungsvorhaben der Aufnahme des Bestandes sowie einer gründlichen Schadensanalyse erhöhtes Augenmerk zu widmen. Weiters wurde angeregt, Überlegungen hinsichtlich der noch erforderlichen Restaurierungs-

Für die Dachinstandsetzungsarbeiten im Amtshaus war die seinerzeitige Magistratsabteilung 26 nur von einer teilweisen Erneuerung der Dachdeckung ausgegangen. Auf Grund des hohen Schadensgrades war man aber doch gezwungen, die gesamte Dachdeckung zu erneuern. Im Sinne der Denkmalpflege wurden hierfür die verbliebenen alten, noch guten Dachziegel verwendet, die jedoch nur für die straßenseitigen Flächen ausreichten.

Da für den Innenhof neue Dachziegel verwendet werden mussten und neue „Wiener Taschen“ ein anderes Format aufweisen als die alten, entschied man sich für die kostengünstigeren Strangfalzziegel. Dazu wird angemerkt, dass im Zuge der Dachsanierung des Nachbargebäudes ebenfalls eine neue Strangfalzdeckung ausgeführt wurde. Somit zeigt sich in den Innenhöfen eine einheitliche Dachlandschaft.

Im Laufe der Instandsetzung wurde sichtbar, dass auch die beiden Seitentürme auf Grund des schlechten Zustandes in die Instandsetzungsmaßnahmen einzubeziehen waren.

Schon im Zeitpunkt des Sachkreditantrages wurden Überlegungen zur behindertengerechten Aufschließung des gesamten Amtshauses angestellt. Da hierfür ein Aufzugsanbau im Innenhof erforderlich wäre, entschloss sich die Magistratsabteilung 23, die Innenhoffassaden vorerst unberücksichtigt zu lassen.

Bei Sanierungsarbeiten wird der Bestandsaufnahme sowie der exakten Schadensanalyse in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt ein hoher Stellenwert eingeräumt werden. Wei-

maßnahmen anzustellen und hierüber mit dem Bundesdenkmalamt einen Konsens herbeizuführen.

3. Feststellungen zur Ausschreibung und Vergabe der Leistungen

3.1 Instandsetzung der Fenster und Außenportale

Die Instandsetzung der Fenster und Außenportale teilte die Magistratsabteilung 23 in zwei Abschnitte, wobei sie die Tischler- sowie die Anstreicherarbeiten im September 1997 zunächst für die Front in der Haeckelstraße im nicht offenen Verfahren und im Juni 1998 die Fronten in der Perchtoldsdorfer Straße und Lehmannngasse im offenen Verfahren ausschrieb.

Die Teilung der an sich zusammengehörenden Leistungen stand mit den damals geltenden Vergaberichtlinien nicht im Einklang und war vor allem aus Gründen der Wirtschaftlichkeit zu bemängeln, da das Preisniveau im nicht offenen Verfahren erfahrungsgemäß höher liegt als im offenen Verfahren. Dies zeigte sich auch im gegenständlichen Fall, in dem die Angebotspreise des Billigstbieters der Anstreicherarbeiten im nicht offenen Verfahren im Jahre 1997 um rd. 37% höher als jene des Billigstbieters beim offenen Verfahren im Jahre 1998 lagen. Bei den Tischlerarbeiten zeigte sich zwischen offenem und nicht offenem Ausschreibungsverfahren mit rd. 60% eine noch deutlichere Differenz.

So verlangte die Firma D. als Billigstbieter des nicht offenen Verfahrens im Jahre 1997 z.B. für die tischler- und beschlagsschlossermäßige Instandsetzung eines zweiflügeligen Fensters mit Oberlichte in der Front Haeckelstraße S 18.873,- (*entspricht rd. 1.372 EUR*) inkl. USt, wogegen die Firma F., die beim offenen Verfahren im Jahre 1998 das billigste Angebot gelegt hatte, für die Instandsetzung eines gleichartigen Fensters in den Fronten Perchtoldsdorfer Straße und Lehmannngasse nur S 11.442,- (*entspricht rd. 831 EUR*) inkl. USt verrechnete.

Da derart hohe Preisunterschiede nicht allein mit den wirtschaftlichen Auswirkungen unterschiedlicher Vergabeverfahren erklärbar sind, dürfte – wie die Durchsicht des Vergabeaktes vermuten ließ – das hohe Preisniveau der Tischlerarbeiten beim nicht offenen Verfahren im Jahre 1997 auf einen nicht lautereren Wettbewerb zurückzuführen sein.

Diese Annahme stützte sich hauptsächlich auf den Umstand, dass die prozentuellen Abstände der Einheitspreise der an zweiter bis sechster Stelle gelegenen Firmen einen weitgehend parallelen Verlauf zeigten. Ein abgestimmtes Bieterverhalten war aber auch deshalb zu vermuten, weil diese Firmen bei einigen Positionen übereinstimmend unrealistisch hohe Einheitspreise verlangten, wobei als Beispiel der Einbau einer 1,5 m langen Regenschutzschiene mit Einheitspreisen zwischen S 5.000,- (*entspricht rd. 363 EUR*) und S 7.200,- (*entspricht rd. 523 EUR*) inkl. USt hervorzuheben war. Der angemessene Preis für diese Leistung lag bei höchstens S 1.500,- (*entspricht rd. 109 EUR*) inkl. USt.

Bemerkenswert war in diesem Zusammenhang, dass sich keine dieser Firmen am offenen Verfahren über die Tischlerarbeiten für die Fronten Lehmannngasse und Perchtoldsdorfer Straße im Jahre 1998 beteiligte.

Im Angebot der Firma D., die mit S 835.962,- (*entspricht rd. 60.751 EUR*) das billigste Angebot gelegt hatte und mit den Tischlerarbeiten

ters werden für Sonderaufgaben Fachleute und Restauratoren herangezogen werden.

Die Magistratsabteilung 23 beabsichtigte beim ersten Abschnitt der Fensterinstandsetzung der Wetterseite auf Grund der bestehenden Unwägbarkeiten, Erfahrungen für die in weiterer Folge vorgesehene Gesamtausschreibung zu sammeln.

Das höhere Preisniveau an der Front Haeckelstraße lässt sich mit stark abgewitterten Holzfenstern an der Wetterfront und einem dadurch erforderlichen höheren Instandsetzungsaufwand erklären.

für die Front in der Haeckelstraße beauftragt wurde, waren – abgesehen vom hohen Preisniveau – keine Hinweise auf ein wettbewerbsbeschränkendes Verhalten zu erkennen.

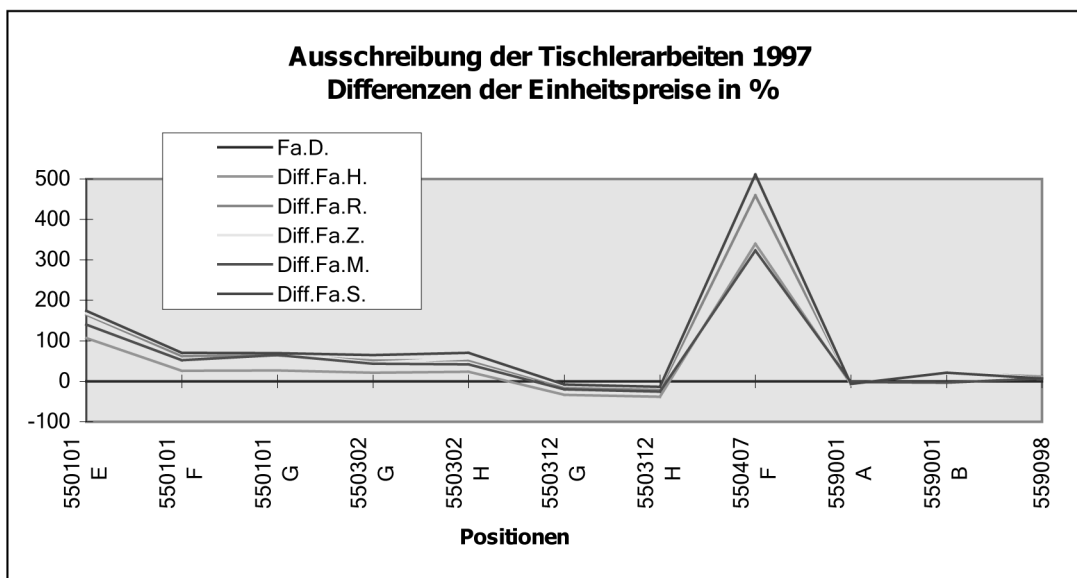


Abb.1: Nicht offenes Verfahren über Tischlerarbeiten im Jahre 1997

Die Magistratsabteilung 23 erkannte wohl, dass die Angebotssumme des Billigstbieters von S 835.962,- (entspricht rd. 60.751 EUR) erheblich über ihrer Kostenschätzung von S 500.000,- (entspricht rd. 36.336 EUR) lag. Anstatt jedoch die Ausschreibung im Sinne der Vergaberichtlinien der Stadt Wien wegen mangelnder Angemessenheit der Angebotspreise aufzuheben, reduzierte sie den Leistungsumfang um rd. 30%, sodass sich eine annähernd im Bereich der Schätzung liegende Auftragssumme von rd. S 593.000,- (entspricht rd. 43.095 EUR) ergab.

Die Prüfung ergab ferner, dass die Magistratsabteilung 23 die Leistungsverzeichnisse der Tischler- und der Anstreicherarbeiten insofern nicht korrekt aufeinander abgestimmt hatte, als sie verschiedene Leistungen bei beiden Gewerken ausgeschrieben und in Auftrag gegeben hatte.

So war in den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis der Tischlerarbeiten die Bestimmung enthalten, dass der Auftragnehmer nach Fertigstellung der Beschichtungsarbeiten alle beweglichen Beschlags- teile an Fenstern und Türen zu reinigen, einzufetten bzw. zu ölen und leicht gang- und sperrbar zu richten hatte, wobei diese Leistungen in die Einheitspreise einzurechnen waren. Gleichlautende Bestimmungen enthielt das Leistungsverzeichnis über die Anstreicherarbeiten.

Lt. den entsprechenden Positionen für die tischlermäßige Instandsetzung der fünf Eingangsportale waren alte, mehrlagige Beschichtungen

Das Angebot des Bestbieters zeigte kein abgestimmtes Bieterverhalten und wurde deshalb beauftragt und bei einer Kostenschätzung von S 500.000,- (entspricht rd. 36.336 EUR) mit einer Schlussrechnungssumme von rd. S 515.000,- (entspricht rd. 37.426 EUR) abgerechnet. Eine Analyse der weiteren Bieter war auf Grund der damals fehlenden hard- und softwaremäßigen Ausstattung nicht üblich, sondern wurde nur bei besonderem Verdacht händisch durchgeführt. Seit etwa zwei Jahren wird im Bereich der Magistratsabteilung 23 grundsätzlich das offene Vergabeverfahren gewählt.

Gegen jene Bieter, gegen die der Verdacht eines abgestimmten Bieterverhaltens besteht, wurden die im Erlass MD-490-6/98 – Auftragnehmerkataster der Stadt Wien – vorgesehenen Schritte eingeleitet.

komplett bis auf das Holz zu entfernen. Dieselben Leistungen enthielt das Leistungsverzeichnis des Anstreichers in der Position 45 0103 – Beschichtungen gänzlich entfernen. In diesem Falle wurden die Leistungen zwar nur vom Tischler verrechnet, seitens des Billigstbieters der Anstreicherarbeiten jedoch mit Erfolg für Preisspekulationen herangezogen. Dies insofern, als diese Firma für das gänzliche Entfernen von Holzbeschichtungen den überaus niedrigen Einheitspreis von S 32,- (*entspricht rd. 2 EUR*) ohne USt verlangte, wogegen die übrigen Bieter für diese Leistungen Einheitspreise zwischen S 150,- (*entspricht rd. 10,90 EUR*) bis S 250,- (*entspricht rd. 18,17 EUR*) ohne USt, also um das Fünf- bis Achtfache, anboten.

Es wurde daher empfohlen, die Leistungsverzeichnisse der verschiedenen Professionistenleistungen künftig besser zu koordinieren.

Die Einschau in die Leistungsverzeichnisse der Tischler- und Beschlagsschlosserarbeiten ergab ferner, dass die Auftragnehmer schadhafte und irreparable Holzteile an Stöcken und Flügeln auszubauen und in ganzer Länge zu erneuern hatten. Stark verzogene Flügel und Flügel mit zu großer Falzluft waren zur Gänze zu erneuern. Verwitterte Holzteile waren abzuschleifen und abzuziehen, wobei vereinbart war, dass jene Teile, die ein Abschleifen einer mehr als 2 mm dicken Schichte erfordert hätten, ebenfalls dem Altbestand entsprechend durch neues Holz zu ersetzen waren. Ferner war vertraglich festgelegt worden, dass unbrauchbare Beschläge oder Beschlagsteile durch neue zu ersetzen waren.

Im Zusammenhang mit den obigen Bestimmungen war in den Leistungsverzeichnissen geregelt, dass die Erneuerung von Flügeln, Flügel- oder Stockteilen sowie von Beschlägen nicht in die Einheitspreise einzurechnen war, sondern gesondert vergütet wurde.

Im Rahmen einer Anlagenbegehung stellte das Kontrollamt fest, dass die in vielen Bereichen notwendigen Holz- und Beschlagserneuerungen an den Fenstern und Außenportalen nicht ausgeführt worden waren. Dies war insofern bemerkenswert, als die Magistratsabteilung 23, wie bereits dargelegt, den Holzkastenfentern einen desolaten Zustand attestiert hatte und daher damit gerechnet werden musste, dass sich eine fachgerechte Instandsetzung nicht auf oberflächliche Verbesserungsmaßnahmen beschränken konnte, sondern jedenfalls die Erneuerung einzelner Beschläge und Flügel bzw. Flügel- und Stockteile erfordern würde.

Auf Grund der Unterlassung der technisch gebotenen Maßnahmen zeigten die Fenster und Türen des gegenständlichen Amtsgebäudes in einigen Bereichen weiterhin nicht unerhebliche Mängel. So waren einzelne der bereits instandgesetzten Fensterflügel nach wie vor stark verzogen, wobei in einem Fall eine Falzluft von rd. 2 cm zu verzeichnen war. Teils war die leichte Gang- und Schließbarkeit der Flügel nicht gegeben, was darauf zurückzuführen sein dürfte, dass Flügel offensichtlich vertauscht wurden. Verschliffene oder durch Verkittungen nicht mehr erkennbare Holzprofilierungen an Stehern und Kämpfern wurden vom Tischler nicht nachprofiliert. Insbesondere an bewitterten Stellen (z.B. beim Eingangsportale in der Haeckelstraße) lösten sich Teile der Beschichtung bereits vom Untergrund, teils zeigte die Beschichtung typische Risserscheinungen, die vermuten ließen, dass der Untergrund nicht vertragsgemäß vorbehandelt worden war.

Im Zuge der Entwicklung von standardisierten Vorbemerkungen und der EDV-mäßigen Bearbeitung div. Leistungsverzeichnisse kam es zu identischen Textpassagen. Die Magistratsabteilung 23 wird künftig verstärkt darauf achten, solche Fehler zu vermeiden.

Nach Meinung des Kontrollamtes ließen die genannten Mängel auch auf Defizite in der Bauüberwachung schließen. Aus Gründen einer fachgerechten Restaurierung, aber auch im Interesse einer nachvollziehbaren Leistungsabrechnung wäre es nämlich deren Aufgabe gewesen, vor Beginn der Arbeiten gemeinsam mit dem Auftragnehmer den Schadensgrad eines jeden einzelnen Fensters zu ermitteln und die schadhaften und daher vertragsgemäß zu erneuernden Beschläge und Holzteile im Detail aufzunehmen.

Die Erstellung eines derartigen Mängelprotokolls ist in der standardisierten Leistungsbeschreibung für die Sanierung von Fenstern und Türen aus Holz wohl enthalten, doch unterließ es die Magistratsabteilung 23 trotz des hohen Schadensgrades der Fenster, diese für das Gelingen der Restaurierungsmaßnahmen wesentliche Vertragsbestimmung in die gegenständlichen Leistungsverzeichnisse aufzunehmen.

Auch in diesem Fall war offensichtlich die zwingende Notwendigkeit der Kostenminimierung dafür maßgebend, dass die Magistratsabteilung 23 von einer tief greifenden Instandsetzung der Fenster und Türen Abstand nahm, zumal diese jedenfalls mit wesentlichen Mehrkosten verbunden gewesen wäre. Dies geht auch daraus hervor, dass sie für die erwähnten Erneuerungsarbeiten zwar eine getrennte Vergütung vertraglich vereinbart, im Leistungsverzeichnis dafür aber keine entsprechenden Positionen vorgesehen hatte.

Unter den dargelegten Aspekten waren die von der Magistratsabteilung 23 gesetzten Instandsetzungsmaßnahmen an den Fenstern und Türen lediglich als oberflächliche Verschönerung einzustufen, die zwar Kosten sparende Effekte mit sich brachten, keinesfalls aber als funktions- und fachgerechte Restaurierung auch im Sinne des Denkmalschutzes zu bezeichnen waren. Die Zweckmäßigkeit dieser Vorgangsweise musste auch aus bauwirtschaftlichen Überlegungen bezweifelt werden, zumal dadurch mit einer deutlichen Verkürzung der üblichen Instandsetzungszyklen zu rechnen ist.

Seitens des Kontrollamtes wurde angeregt, bei künftigen Instandsetzungsmaßnahmen insbesondere an denkmalgeschützten Objekten den fachlichen Erfordernissen erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen und vor allem durch eine ausgewogene Kosten-Nutzen-Relation auf eine angemessene Bestanddauer der baulichen Anlagen hinzuwirken.

Die technische Vorbereitung und inhaltliche Abgrenzung von Instandhaltungsarbeiten wird mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen werden. Dabei werden auch Leistungen an externe Sonderfachleute vergeben. Weiters wird in Hinkunft der Schwerpunkt auf die Ausübung der Bauherrenfunktionen gelegt und im Sinne des Erlasses MD-1103-29/99 – Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen, Begleitende Kontrolle, Einbindung geeigneter Dritter, Vergabekommission – die Wahrnehmung der örtlichen Bauaufsicht vermehrt externen Leistungsträgern übertragen werden.

Auf Anweisung der Magistratsdirektion – Stadtbauverwaltung/Gruppe Hochbau und Haustechnik werden bis auf Weiteres die Grundlagen für Instandsetzungsmaßnahmen, deren voraussichtliche Gesamtkosten das Vierfache des Basiswertes gem. § 88 lit. e der Wiener Stadtverfassung überschreiten, im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsbesprechung zur Beurteilung vorgelegt.

3.2 Dachdeckerarbeiten

Aus dem diesbezüglichen offenen Verfahren im Oktober 1994 ging die Firma H. mit einer Angebotssumme von rd. 4,62 Mio.S (*entspricht rd. 0,34 Mio.EUR*) als Billigstbieter hervor. Die Magistratsabteilung 23 gab jedoch nur Arbeiten im Umfang von 2,88 Mio.S (*entspricht rd. 0,21 Mio.EUR*) in Auftrag, was dadurch begründet war, dass im Sachkredit für diese Leistungen nur 1,90 Mio.S (*entspricht rd. 0,14 Mio.EUR*) zur Verfügung standen und sich die Magistratsabteilung 23, wie bereits in Pkt. 2. erwähnt, erst nach der Angebotsöffnung dazu entschloss, anstatt der ausgeschriebenen Doppeldeckung an den hofseitigen Dachflächen und der vorgesehenen Verblechung der beiden Ecktürme mit Zinkblech eine billigere Variante auszuführen.

Abgesehen davon ließ die Magistratsabteilung 23 die Verblechung der beiden Ecktürme, die sie gemeinsam mit den Dachdeckerarbeiten ausgeschrieben hatte, nicht durch die Firma H., sondern erst im Jahre 1998 nach separater Ausschreibung durch die Firma S. ausführen.

Die nachträglichen Projektänderungen ließen jedenfalls auf Unsicherheiten in der Bauvorbereitung schließen, wobei auch zu beanstanden war, dass die Entscheidung zur Ausführungsänderung an der Dacheindeckung erst nach Ausschreibung der Dachinstandsetzungsleistungen getroffen und damit ein erheblicher Leistungsanteil im Betrag von rd. 0,80 Mio.S (*entspricht rd. 0,06 Mio.EUR*) im Wege von Zusatzangeboten, die keinem Wettbewerb unterlagen, vergeben wurde.

Die Durchsicht der Angebotsunterlagen ergab ferner, dass lediglich ein Angebot, nämlich jenes der Firma H., vollständig und im Sinne der Vergaberichtlinien mängelfrei war. Die Angebote der übrigen drei Bieter, die sich am offenen Verfahren beteiligt hatten, erfüllten diese Kriterien nicht.

So waren mit Ausnahme des Angebotes der Firma H. die Angebote der übrigen Bieter unvollständig, zumal sie für die Positionen 22 und 26 keine Preise angeboten hatten. Das Angebot der an dritter Stelle gelegenen Firma K. war überdies nicht unterfertigt, was als unbehebbarer Mangel anzusehen war.

Die Angebote wären im Sinne des Abschnittes 4.56 der den Vergaberichtlinien zu Grunde liegenden ÖNORM A 2050 ebenfalls auszuschneiden gewesen.

Beim gegenständlichen Ausschreibungsverfahren kam somit kein wirksamer Wettbewerb zu Stande, da lediglich das Angebot der Firma H. die Angebotsbedingungen erfüllt hatte. Die Magistratsabteilung 23 machte – vermutlich aus Zeitgründen – von der ihr nach den Vergaberichtlinien eingeräumten Möglichkeit, die Ausschreibung aufzuheben, nicht Gebrauch, sondern erteilte der Firma H. den Zuschlag.

Ein Ausschneiden der Angebote der an zweiter bis vierter Stelle gelegenen Bieter wäre nach Meinung des Kontrollamtes im Sinne der Vergaberichtlinien auch insofern gerechtfertigt gewesen, als in den eingereichten Angeboten dieser Bieter Hinweise auf Preisabsprachen zu erkennen waren.

Diese bestanden etwa darin, dass die prozentuellen Abstände der Einheitspreise nahezu aller 30 im Leistungsverzeichnis enthaltenen Positionen annähernd konstant verliefen und die Einheitspreise jeder einzelnen Position die gleiche Reihung wie die Angebotssummen dieser Bieter zeigten. Vor allem der letztgenannte Umstand nährte die Vermu-

tung, dass die Firma L. als Ersteher der Arbeiten „gesetzt“ war und die beiden anderen Bieter durchschnittlich 10 bzw. 15% auf die Einheitspreise der Firma L. aufrechneten (siehe Abb. 2):

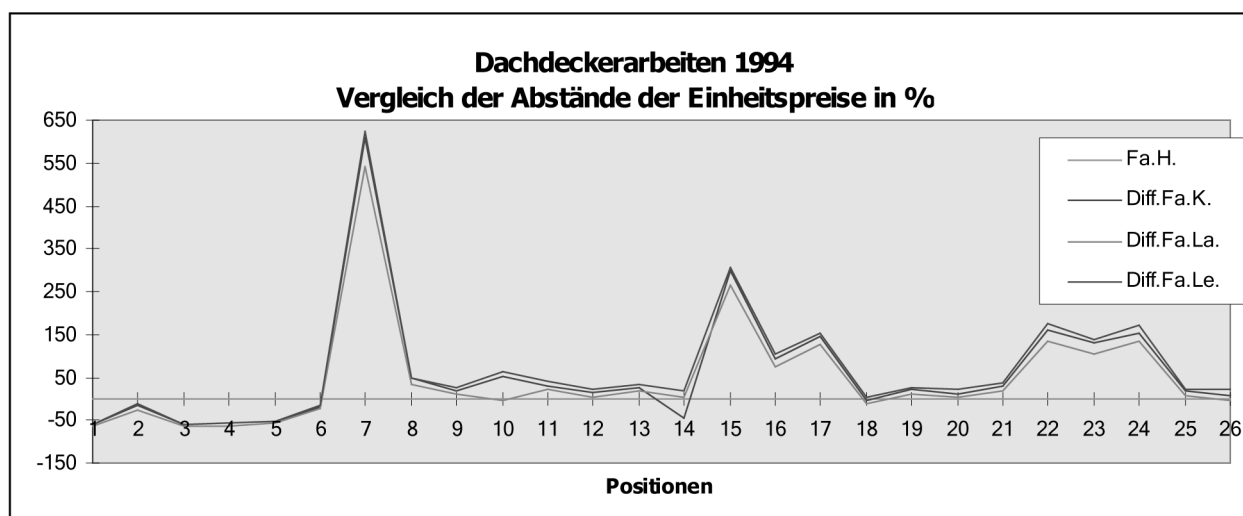


Abb. 2: Offenes Verfahren über Dachdeckerarbeiten im Jahre 1994

Bemerkenswert war, dass die beiden Firmen K. und L. insofern ihr Desinteresse am Ausschreibungsergebnis bekundeten, als sie an der gegenständlichen Angebotsverhandlung am 18. Oktober 1994 nicht teilgenommen hatten.

Die konstanten Abstände der Einheitspreise waren in diesem Fall auch deshalb bemerkenswert, weil die Einheitspreise nicht im Ausmaß, sondern als Pauschalien, denen lediglich eine skizzenhafte Darstellung der Dachflächen zu Grunde lag, zu kalkulieren waren. Erfahrungsgemäß sind Pauschalpreise mit größeren kalkulatorischen Unwägbarkeiten verbunden und führen daher insbesondere im Falle unzureichender Planunterlagen zu einer breiteren Streuung der Angebotspreise.

Einen weiteren Hinweis erblickte das Kontrollamt darin, dass die drei vorgenannten Firmen unvollständige Angebote abgaben, wobei übereinstimmend dieselben Positionen 22 – Tarifarbeiten und 26 – Regiearbeiten nicht ausgepreist waren.

Im Angebot der Firma H., die schließlich mit den Arbeiten betraut wurde, waren hingegen keine Parallelitäten mit den Angeboten der übrigen Bieter zu erkennen.

Das Kontrollamt empfahl, die Angebotsprüfung insbesondere im Hinblick auf allfällige wettbewerbsstörende Vorgangsweisen der Bieter künftig zu intensivieren.

Auf Grund der aufgezeigten Vorkommnisse wurden in den Bereichsleitungen Hochbau und Haustechnik der Magistratsabteilung 23 Prüfkommisionen eingesetzt, deren Aufgabe es ist, Angebote im Hinblick auf Wettbewerbsstörungen zu prüfen. Gegen die Bieter, gegen die der Verdacht auf ein abgestimmtes Bieterverhalten besteht, wurden die im Erlass MD-490-6/98 – Auftragnehmerkataster der Stadt Wien – vorgesehenen Schritte eingeleitet.

4. Feststellungen zur baulichen und betrieblichen Sicherheit

Im Zuge der gegenständlichen Prüfung stellte das Kontrollamt auch einige die bauliche und betriebliche Sicherheit betreffende Mängel fest. Dazu war zunächst zu bemerken, dass das gegenständliche Amts-

gebäude seitens der Magistratsabteilung 36 in fünfjährigen Intervallen einer Revision im Sinne des Wiener Feuerpolizei- und Luftreinhaltegesetzes unterzogen worden war.

Über das Ergebnis der letzten diesbezüglichen Revision im Mai 1996 erging an die Magistratsabteilung 23 mit Schreiben vom 28. August 1996 eine Mitteilung, worin die Magistratsabteilung 36 auf einige wenige Sicherheitsmängel hinwies und um deren ehestmögliche Behebung ersuchte. Anlässlich der gegenständlichen Prüfung fiel dem Kontrollamt auf, dass diesem Ersuchen in zwei Punkten noch nicht nachgekommen worden war.

So lag weiterhin kein Befund über den Zustand der Befestigungs- bzw. Aufhängeeinrichtung der beiden schweren Hängeleuchten im Festsaal vor. Ferner hatte die Magistratsabteilung 23 auf das Ersuchen der Magistratsabteilung 36, die bestehende Schiebetüre zum Kellergeschoß in der Front Lehmannngasse durch eine der ÖNORM B 3850 entsprechende brandhemmende Drehtüre zu ersetzen, noch nicht reagiert.

Die Erfüllung des letztgenannten Ansinnens stieß insofern auf technische Schwierigkeiten, als die örtliche Situation und die vorhandenen Fernwärmeleitungen im Kellergang des Amtshauses den Einbau einer Drehtüre nicht zuließen. Die Magistratsabteilung 23 hatte der Fernwärme Wien GmbH vor mehreren Jahren gestattet, ihre Hauptversorgungsleitungen durch den Keller des Amtshauses zu führen, wobei sie allerdings verabsäumt hatte, die Fernwärme Wien anzuhalten, bei der Leitungsführung die Erfordernisse des Amtsbetriebes und des vorbeugenden Brandschutzes zu berücksichtigen.

Die Leitungsführung behindert nicht nur den Einbau der obgenannten Drehtüre, sondern engt darüber hinaus in mehreren Bereichen des Kellers die Fluchtwege erheblich ein. Einige Bereiche des Kellers sind durch die Leitungsführung gänzlich unpassierbar, was insofern anzumerken war, als die im Amtshaus untergebrachten Dienststellen über akuten Platzmangel klagten.

In Bezug auf die Errichtung einer brandhemmenden Drehtüre wurde empfohlen, allenfalls im Einvernehmen mit der Fernwärme Wien umgehend die nötigen Veranlassungen zu treffen bzw. im Falle fehlender Einbaumöglichkeiten den Fluchtweg gänzlich stillzulegen.

Bereits in der Mitteilung über die feuerpolizeiliche Revision im Jahre 1986 hatte die Magistratsabteilung 36 darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Kantenschubriegel bei einigen zweiflügeligen Gangzwischen Türen in sämtlichen Geschoßen außer Funktion zu setzen bzw. durch sog. Theatertriebe zu ersetzen seien.

Bei den folgenden Revisionen in den Jahren 1991 und 1996 wurde dieser Mangel zwar nicht mehr beanstandet, doch waren zur Zeit der gegenständlichen Prüfung durch das Kontrollamt einige der Kantenschubriegel nach wie vor vorhanden.

Bezüglich des Zustandes der Befestigungs- bzw. Aufhängevorrichtungen der Hängeleuchten im Festsaal wurde umgehend eine Befundung veranlasst, die keine Mängel ergab. Bezüglich der brandhemmenden Abschottung im Kellergeschoß wurden die notwendigen Veranlassungen zur Beseitigung der bestehenden Problematik getroffen. Die wenigen noch vorhandenen Kantenschubriegel bei den Gangzwischen Türen wurden inzwischen durch entsprechende Theaterriegel ersetzt.

Über die Wahrnehmungen der Magistratsabteilung 36 hinaus stellte das Kontrollamt bei seiner Begehung Folgendes fest:

So präsentierten sich der zimmermannsmäßig gefertigte, zu Wartungszwecken notwendige Aufstieg zum Mittelsturm des Amtsgebäudes sowie die dortige obere Arbeitsplattform dahingehend instabil, als die Absturzsicherungen entweder unbefestigt waren oder gänzlich fehlten und die Plattform selbst teils aus nicht tragfähigen, nur 5 mm dicken Holzfaserplatten bestand.

In dem Zusammenhang regte das Kontrollamt an, die technisch anspruchsvolle Konstruktion des Mittelsturmes in die Reihe jener Objekte bzw. Anlagen aufzunehmen, die gemäß dem Erlass der Magistratsdirektion – Stadtbauverwaltung vom 13. Juli 1998, MD BD-4319/98, periodischen Überprüfungen auf sicherheitsgefährdende Schäden zu unterziehen sind.

Eine offenbar der Stabilisierung der Stuhlsäulen dienende Eisenschließe im Dachbodenraum war auf Grund fehlender Verankerung funktionslos, bei einigen Verankerungen fehlten die Sicherungsmuttern.

Ein von der Magistratsabteilung 37 als Archiv genutzter Kellerraum verfügte zwar über eine Stahltüre, die jedoch weder als brand- noch als rauchhemmend anzusehen war, da der Türflügel mit Lüftungsöffnungen versehen war.

Die Prüfung ergab ferner, dass einige Amtsräume im ersten Stock sowie der ehemalige im Keller situierte Heizraum im angrenzenden Wohnhaus der Unternehmung Stadt Wien – Wiener Wohnen untergebracht und über entsprechende in der Brandmauer eingebaute brandhemmende Türen zugänglich waren. Die Türen waren jedoch insofern nicht in der Lage, einen Brandübertritt von einem Gebäude zum anderen zu verhindern, weil sie ständig offen gehalten wurden. Eine erhöhte Gefährdung war nach Meinung des Kontrollamtes insbesondere im Keller gegeben, da das Heizhaus bereits vor Jahren stillgelegt wurde und die Ursache eines allfälligen Brand- bzw. Brandrauchübertritts daher über längere Zeit unerkannt bliebe.

Der Magistratsabteilung 23 wurde empfohlen, die vorhandenen Sicherheitsgebrechen umgehend einer Behebung zuzuführen. Die Dienststelle sagte noch im Rahmen der Prüfung entsprechende Veranlassungen zu.

Nach Begutachtung des Dachgeschosses wurde dieses zimmermannsmäßig übergangen, vereinzelte Instandsetzungen im Bereich des Dachstuhles und des Hauptturmes vorgenommen und damit die Beanstandungen des Kontrollamtes behoben.

Der Austausch der vorhandenen Stahltüre in dem als Archiv genutzten Kellerraum gegen eine brandhemmende Türe wurde beauftragt. Zu den im Bericht des Kontrollamtes angeführten brandhemmenden Türen im Kellergeschoß und im ersten Obergeschoß teilt die Magistratsabteilung 23 mit, dass die betreffenden Bediensteten wiederholt darauf aufmerksam gemacht wurden, diese geschlossen zu halten. Unter neuerlichem Hinweis auf die Sicherheitsgefährdung haben die betreffenden Personen nun der Magistratsabteilung 23 versichert, in Zukunft die Brandschutztüren konsequent geschlossen zu halten.

Den übrigen Empfehlungen des Kontrollamtes wird entsprochen werden