

**Magistratsabteilung 24,  
Städtischer Wohnhausneubau in Wien 20, Allerheiligengasse 5,  
Abrechnung von Architektenleistungen**

Das Kontrollamt nahm ein an ihn gerichtetes Schreiben des Rechtsanwaltes Dr. G. betreffend die Abrechnung einer Architektenleistung seiner Mandantin, Frau Architektin Mag. P., zum Anlass, insbesondere die Herstellungskosten für den städtischen Wohnhausneubau in Wien 20, Allerheiligengasse 5, sowie das damit verbundene Architektenhonorar zu überprüfen.

*1. Vorbemerkung*

Mit Schreiben vom 7. September 2000 teilte Herr Rechtsanwalt Dr. G. dem Kontrollamt mit, dass die Magistratsabteilung 50 für den Wohnhausneubau in Wien 20, Allerheiligengasse 5, im Dezember 1995 Förderungsmittel von rd. 64 Mio.S (*entspricht 4,65 Mio.EUR*) und im September 1998 weitere Förderungsmittel von rd. 31 Mio.S (*entspricht 2,25 Mio.EUR*) freigegeben habe. In diesem Schreiben fand sich auch der Hinweis, dass die „Netto-Gesamtschlussrechnungssumme“ über die Bauarbeiten lt. Schätzung seiner Mandantin rd. 59 Mio.S (*entspricht 4,29 Mio.EUR*) betragen müsse, womit unter Zugrundelegung dieses Betrages das Architektenhonorar höher als das seiner Mandantin von der Magistratsabteilung 24 zugestandene Entgelt sein müsste. Außerdem vermerkte der Rechtsanwalt, dass die Magistratsabteilung 24 unter dem Titel „Nutzwertfeststellung durch Architekt W.“ ungerechtfertigterweise einen Honorarabzug vorgenommen habe.

In Verfolgung dieser Mitteilungen führte das Kontrollamt eine Überprüfung der von der Magistratsabteilung 50 zur Verfügung gestellten Förderungsmittel, der Herstellungskosten und der Abrechnung der Architektenleistungen über den mit 29. Juni 1999 fertig gestellten und bereits abgerechneten Wohnhausneubau durch.

*2. Auftragsvergaben an Architekten*

Am 22. August 1995 hatte die Magistratsabteilung 24 die Architektin Mag. P. auf der Grundlage ihres Angebotes vom 14. Juli 1995 mit den Planungsleistungen für den Wohnhausneubau in Wien 20, Allerheiligengasse 5, beauftragt. Am 21. Oktober 1996 wurde das Vertragsverhältnis von der Magistratsabteilung 24 mit der Begründung ungenügender Planungsleistungen und einer äußerst schwierigen Zusammenarbeit wieder gelöst.

Am 11. November 1996 erging von der Magistratsabteilung 24 an den Architekten Dipl.-Ing. A. der Auftrag, die Pläne für den Wohnhausneubau in Wien 20, Allerheiligengasse 5, grundlegend zu überarbeiten und weitere Planungsarbeiten durchzuführen.

Auf Betreiben von Frau Architektin Mag. P. wurde noch vor Baubeginn, nämlich am 12. März 1997, in einer in der Magistratsabteilung 24 abgehaltenen Besprechung, an der die Frau Architektin und Herr Architekt Dipl.-Ing. A. teilnahmen, festgelegt, dass Frau Architektin P. an der Projektierung mitwirken solle. Daneben wurde auch die weitere Vorgangsweise hinsichtlich der Planung und der Honorarbemessung der Architektenleistungen festgelegt.

Die Magistratsabteilung 24 begründete ihren Schritt damit, dass der Architektin in der Planungsphase nur wenig Zeit zur Verfügung gestanden sei, weshalb sie essenzielle Projektaufgaben nicht hinreichend bewerkstelligt habe. Die nunmehr vorliegenden Untergrundanalysen (aufwändige Baugrubenumschließung, Sicherung der Nachbargebäude etc.) hätten eine Überarbeitung des Projektes erfordert. Im Sinne einer

weiteren Optimierung der Planung sei Herr Architekt Dipl.-Ing. A. beigezogen worden.

### 3. Wahrnehmungen des Kontrollamtes betreffend die Förderungsmittel

Die Zusicherung der Förderungsmittel für den gegenständlichen Wohnhausneubau erfolgte seitens der Magistratsabteilung 50 am 19. Dezember 1995. Diese Mittel gliederten sich folgendermaßen auf:

	S	EUR
Eigenmittel	8.030.740,-	583.616,64
Hypothekendarlehen	24.851.700,-	1.806.043,47
Baukostenzuschuss des Landes Wien	31.363.200,-	2.279.252,63
förderbare Gesamtbaukosten	64.245.640,-	4.668.912,74

Auf Grund der Gewährung eines Landesdarlehens erfolgte am 24. September 1998 eine so genannte Ergänzungszusicherung der Magistratsabteilung 50, womit sich die förderbaren Gesamtbaukosten, welche in ihrer Höhe unverändert blieben, wie folgt zusammensetzten:

	S	EUR
Eigenmittel	8.030.740,-	583.616,64
Hypothekendarlehen	19.139.300,-	1.390.907,17
Landesdarlehen	5.712.400,-	415.136,30
Baukostenzuschuss des Landes Wien	31.363.200,-	2.279.252,63
förderbare Gesamtbaukosten	64.245.640,-	4.668.912,74

Die Mitteilung von Herrn Rechtsanwalt Dr. G., die Magistratsabteilung 50 hätte weitere Förderungsmittel in der Höhe von rd. 31 Mio.S (*entspricht 2,25 Mio.EUR*) freigegeben, fand durch die Prüfungswahrnehmungen des Kontrollamtes keine Bestätigung.

### 4. Feststellungen in Bezug auf die Herstellungskosten

Die Herstellungskosten waren in der Gebührenordnung für Architekten (Auflage 1991), die im gegenständlichen Fall für die Gebührenabrechnung der Architektenleistungen heranzuziehen war, wie folgt definiert: Die Herstellungskosten (Netto-Herstellungskosten) umfassen sämtliche Kosten (exkl. Umsatzsteuer), die zur Fertigstellung des Werkes vom Bauträger aufzuwenden sind, abzüglich der Kosten des Grunderwerbs sowie der Gebühren samt Umsatzsteuer und Nebenkosten der Ziviltechniker und sonstiger Sonderfachleute.

Im Vertrag mit Frau Architektin Mag. P. war darüber hinaus festgehalten, dass Kosten für Sonderfundierungen (Pfähle etc.), Unterfangungen von Nachbarobjekten, Bodenverbesserungen, Bodenaustausch bei kontaminiertem Erdreich u.a., nicht in die gebührenpflichtigen Gesamtbaukosten einbezogen werden.

Das Kontrollamt überprüfte die von der Magistratsabteilung 24 ermittelten Herstellungskosten des Wohnhausneubaues von S 42.429.060,59 (*entspricht 3.083.440,08 EUR*) – dieser Betrag und alle nachfolgenden Beträge ohne USt – und kam hiebei zu folgendem Ergebnis:

Die Sonderfundierungen des Wohnhausneubaues wurden in Entsprechung der vertraglichen Vereinbarung den Herstellungskosten nicht zugerechnet. Demgegenüber wurde ein durchgeführter Bodenaustausch, für den Kosten in der Höhe von S 728.241,55 (*entspricht 52.923,38 EUR*) anfielen, fälschlicherweise in die Herstellungskosten einbezogen.

Andererseits fiel dem Kontrollamt auf, dass Leistungen, die für die Fertigstellung des Werkes zu erbringen waren, bei der Errechnung der

Herstellungskosten nicht Berücksichtigung gefunden hatten. Dies betraf die Kranaufstellung im Innenhof des Wohnhauses mit einem Betrag von S 376.536,55 (*entspricht 27.363,98 EUR*). Der Aufstellungs-ort war insofern erforderlich, als eine Kranschwenkung über dem sich gegenüber befindlichen Krankenhaus aus Sicherheitsgründen wegen des Hubschrauberlandeplatzes nicht möglich war.

Weiters ließ die Magistratsabteilung 24 die Aufwendungen für Regiearbeiten in der Höhe von S 100.483,45 (*entspricht 7.302,42 EUR*), die hauptsächlich Stemmarbeiten an den Fundament- und Feuermauern sowie die Anbringung von Dämmplatten im Erdreich zu den Nachbargebäuden betrafen, nicht in die Herstellungskosten einfließen, obwohl diese Leistung zur Herstellung des Werkes zählte.

Die nachstehende Aufstellung zeigt eine Gegenüberstellung der von der Magistratsabteilung 24 und der vom Kontrollamt errechneten Herstellungskosten:

Herstellungskosten für die Honorarbemessung der Architektenleistungen	lt. Magistratsabteilung 24 S/EUR	vom Kontrollamt errechnet S/EUR
	42.429.060,59 (3.083.440,08)	42.429.060,59 (3.083.440,08)
abzügl. Bodenaustausch		- 728.241,55 (52.923,38)
zuzügl. Zusatzoffert		+ 376.536,55 (27.363,98)
zuzügl. Regiearbeiten		+ 100.483,45 (7.302,42)
Summe	42.429.060,59 (3.083.440,08)	42.177.839,04 (3.065.183,10)

Die Tabelle zeigt, dass die Magistratsabteilung 24 die Herstellungskosten mit S 42.429.060,59 (*entspricht 3.083.440,08 EUR*) errechnet hatte. Die tatsächlichen Herstellungskosten beliefen sich nach den Berechnungen des Kontrollamtes auf S 42.177.839,04 (*entspricht 3.065.183,10 EUR*), wodurch sich eine Verminderung dieser Kosten um S 251.221,55 (*entspricht 18.256,98 EUR*) ergab.

Demnach reduzierte sich auch das von der Magistratsabteilung 24 für die Leistungen von Frau Architektin Mag. P. errechnete und bereits vergütete Gesamthonorar von rd. S 1.189.000,- (*entspricht 86.408,- EUR*) um rd. S 5.000,- (*entspricht 363,36 EUR*) auf S 1.184.000,- (*entspricht 86.044,64 EUR*).

Angesichts dieses Sachverhaltes bestand kein Grund für eine Honorarnachzahlung, wie dies Herr Rechtsanwalt Dr. G. namens seiner Mandantin in dem eingangs erwähnten Schreiben angesprochen hatte.

Infolge der unrichtig ermittelten Herstellungskosten war auch eine Überzahlung des Honorars des Herrn Architekten Dipl.-Ing. A. in der Höhe von rd. S 4.700,- (*entspricht 341,56 EUR*) eingetreten.

Das Kontrollamt erachtete es im Zusammenhang mit den aufgetretenen Überzahlungen als erforderlich zu empfehlen, dass die mit der Abrechnung von Ziviltechnikerhonoraren befassten Mitarbeiter der Magistratsabteilung 24 über die Berechnung von Herstellungskosten entsprechend informiert werden bzw. bei der Berechnung dieser Kosten sorgfältiger vorgehen sollten.

*Stellungnahme der Magistratsabteilung 24:*  
Die Überzahlungen bei den Honoraren werden rückgefordert werden.

Die mit der bauseitigen Abrechnung betrauten Mitarbeiter werden bezüglich der Berechnungsbasis für Ziviltechnikerleistungen nochmals gezielt informiert werden.

### *5. Feststellungen des Kontrollamtes betreffend den von Rechtsanwalt Dr. G. angesprochenen Honorarabzug*

Wie bereits erwähnt, war im Schreiben des Herrn Rechtsanwaltes Dr. G. auch davon die Rede, dass die Magistratsabteilung 24 unter dem Titel „Nutzwertfeststellung durch Architekt W.“ einen Betrag von S 43.398,- (*entspricht 3.153,86 EUR*) inkl. USt vom Honorar seiner Mandantin ungerechtfertigt in Abzug gebracht haben soll. Hiezu hielt das Kontrollamt fest, dass in dem mit Frau Architektin Mag. P. geschlossenen Vertrag Folgendes vereinbart worden war: „Die Erarbeitung der notwendigen Nennwerte, wie Flächenberechnungen, Aufstellung der Nutzwerte etc., als Vorarbeit zur Mietenberechnung und Wohnungsvorvergabe, erfolgt durch einen vom Auftraggeber bestellten Ziviltechniker, der für diese Leistung gesondert honoriert wird. Die anfallenden Kosten werden von der Gesamtgebühr des Auftragnehmers in Abzug gebracht.“

Im gegenständlichen Fall erfolgte die Feststellung des Nutzwertes durch den Architekten Dipl.-Ing. W. und nicht durch die Frau Architektin Mag. P., sodass der Honorarabzug den vertraglichen Festlegungen entsprach.

### **Magistratsabteilung 25, Durchführung von Ersatzvornahmen an div. Bauwerken**

Gemäß der Geschäftseinteilung für den Magistrat der Stadt Wien obliegt der Magistratsabteilung 25 u.a. die Durchführung von Ersatzvornahmen an Bauwerken nach dem Verwaltungsvollstreckungsgesetz (VVG). Ersatzvornahmen sind dann anzuordnen, wenn behördlich auferlegte Instandsetzungs- und Abtragungsaufträge von privaten Eigen- bzw. Miteigentümern von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen innerhalb der erteilten Fristen nicht erfüllt wurden.

Seitens der Eigen- bzw. Miteigentümer der von Ersatzvornahmen betroffenen Bauwerke sind nicht nur die Kosten für die Bauleistungen, sondern auch die Personal- und Sachaufwände der Vollstreckungsbehörde (lt. § 11 Abs. 3 VVG bis zu 10% an Kosten der Bauleistungen) zu tragen.

#### *1. Vorbemerkung*

Die gegenständliche Prüfung des Kontrollamtes betraf die von der Magistratsabteilung 25 – im Konkreten vom Referat „Ersatzvornahmen/Notstandspolizeiliche Maßnahmen“ – in den Jahren 1997 bis 1999 veranlassten Ersatzvornahmen wesentlicheren Umfanges und hatte insbesondere die Vergabe sowie die Abwicklung der darauf Bezug habenden Bauleistungen zum Inhalt.

#### *2. Feststellungen hinsichtlich der Vergabe*

2.1 Anlass zu Bedenken gab der Umstand, dass die Magistratsabteilung 25 die Baumeisterarbeiten (Instandsetzungen) betreffend die Wohnhäuser in Wien 7, Halbgasse 2, und in Wien 16, Kirchstetterngasse 5, im nicht offenen Verfahren ausgeschrieben hatte. Nach Auffassung des Kontrollamtes wären die Arbeiten für diese Objekte im offenen Verfahren durchzuführen gewesen, zumal von vornherein absehbar war, dass der jeweilige zivilrechtliche Preis den Betrag von S 800.000,- (*entspricht 58.138,27 EUR*) übersteigt. Lt. Erlass der Magistratsdirektion vom 11. Dezember 1990, MD-1348-1/90, hatten