

Die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW) vergab die Bauabwicklung für die Instandsetzung einer städtischen Wohnhausanlage (WHA) in Wien 9 an einen Baubetreuer. Das von diesem erstellte Leistungsverzeichnis für die Erneuerung der Fenster war inhaltlich unzulänglich. So fehlten insbesondere Angaben über die Leistungsfristen, Vorschriften hinsichtlich der Beibringung von Kalkulationsunterlagen und Positionen über die Erneuerung der Fenster in einzelnen Räumlichkeiten. Außerdem waren Widersprüche zwischen dem Leistungsverzeichnis und den der Ausschreibung angeschlossenen Detailplänen sowie den technischen Bestimmungen betreffend die Ausführung der Fenster gegeben. Auch wurden wesentlich weniger Positionen ausgeführt als im Leistungsverzeichnis enthalten waren und es fielen eine Reihe von zusätzlichen Positionen an.

Weiters wurde vom Baubetreuer in den Zusatzangeboten Preisansätze anerkannt, obwohl sie nicht nachvollziehbar waren. Auf Grund von Mängeln in der Ausführung der Bauleistungen erging an den Baubetreuer die Empfehlung, eine Minderung des Entgelts bzw. Rückforderungen gegenüber dem Auftragnehmer geltend zu machen. WW sollte auch mehr Augenmerk auf die vertragsgemäße Ausführung der Leistungen legen.

1. Allgemeines

1.1 Auf Grund des schlechten Bauzustandes einer im Jahr 1927 errichteten städtischen Wohnhausanlage in Wien 9, entschloss sich die damalige Magistratsabteilung 17 - nunmehr Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" - im Jahr 1997, diese WHA unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989, LGBl. Nr. 13/1989 (WWFSG 1989), einer sog. Sockelsanierung zu unterziehen. Diese umfasste die Instandsetzung der WHA sowie die Errichtung von Dachgeschoßwohnungen.

1.2 Aus personellen Gründen entschied die Magistratsabteilung 17, die Bauabwicklung einem Baubetreuer, u.zw. dem Architekturbüro P., zu übertragen. Der im August 1997 zwischen der Magistratsabteilung 17 und dem Architekturbüro geschlossene Baubetreuungsvertrag hatte insbesondere die Ausarbeitung eines Sanierungskonzepts, die

Erstellung der Einreichunterlagen für das baubehördliche Bewilligungsverfahren sowie für das Schlichtungsstellenverfahren und das Verfahren nach dem WWFSG 1989, die Ausführungs- und Detailplanung, die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen, die gesamte Bauabwicklung einschließlich der Finanzgebarung und der örtlichen Bauaufsicht sowie die Mieterbetreuung zum Inhalt.

1.3 Nach der Durchführung des Schlichtungsstellenverfahrens im Sommer 1999 wurde mit der Sanierung der WHA begonnen. Die gegenständliche Prüfung des Kontrollamtes bezog sich auf die Erneuerung der Fenster (Demontage der bestehenden Einfach- bzw. Kastenfenster und Einbau von Holz-Alu-Fenstern), welche Leistungen einen wesentlichen Teil der Sockelsanierung darstellten.

2. Feststellungen des Kontrollamtes zur Ausschreibung

2.1 Die vom Architekturbüro P. für die Erneuerung der Fenster erstellten Ausschreibungsunterlagen waren inhaltlich unzulänglich:

2.1.1 In den Ausschreibungsunterlagen war festgelegt, dass Teilangebote gelegt werden konnten bzw. Teilvergaben möglich waren. Es wurde allerdings verabsäumt, die diesbezüglichen Leistungsbereiche zu definieren.

2.1.2 Weiters waren den Ausschreibungsunterlagen keine konkreten Angaben über die Leistungsfristen zu entnehmen. Es wurde lediglich darauf verwiesen, dass die Leistungen gemäß einem Bauzeitplan auszuführen seien, der mit dem Auftragnehmer festgelegt werde würde. Demnach hatten die Bieter zur Zeit der Angebotslegung keine Kenntnis über die Leistungsfristen bzw. Leistungstermine, was ihre Dispositionsmöglichkeiten einschränkte. Außerdem war in der Ausschreibung die Zuschlagsfrist nicht angeführt.

2.1.3 In den Ausschreibungsunterlagen fehlten auch Vorschreibungen hinsichtlich der Beibringung von Kalkulationsunterlagen. Nach Auffassung des Kontrollamtes wäre es - um eine Beurteilung der Preisgestaltung vornehmen zu können - angezeigt gewesen, derartige Unterlagen zu verlangen. Hinweise über die Preisgestaltung fanden sich ledig-

lich dahingehend, dass der Mittellohnpreis, der Umlageprozentsatz der Gemeinkosten und der Gesamtzuschlag auf Stoffe anzugeben waren.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Im konkreten Fall sind mit dieser Vorgehensweise keine vergaberechtlichen Probleme aufgetreten und für WW bzw. seine Mieter ist daraus kein wirtschaftlicher Nachteil bzw. Schaden entstanden. WW wird künftig bei der Kontrolle von Treuhandleistungen auf diesen Umstand achten (derzeit wird auf Empfehlung der Magistratsdirektion - Interne Revision und Personalressourcensteuerung ein Leitfaden für die begleitende Kontrolle von "Treuhänderbaustellen" durch WW erarbeitet).

2.1.4 Zwischen dem Leistungsverzeichnis und den der Ausschreibung angeschlossenen Technischen Bestimmungen über "Holz-Alu-Fenster in Einfachbauweise mit 2-Scheibenisolierverglasung" bestand insofern ein Widerspruch, als in den Technischen Bestimmungen das bewertete Schalldämmmaß mit mindestens 36 dB vorgeschrieben wurde, während im Leistungsverzeichnis ein geringerer Wert, nämlich 33 dB, aufschien. Wie ein Prüfbericht der Magistratsabteilung 39 - Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien erkennen ließ, wiesen die neuen Fenster ein bewertetes Schalldämmmaß von 36 dB auf.

Da die ausführende Firma S. bereits oftmals Arbeiten für WW durchgeführt hatte, war der Firma der Ausführungsstandard für Holz-Alu-Fenster bekannt. Die Leistung wurde entsprechend diesem Standard angeboten und ausgeführt.

2.1.5 Ebenso war ein Widerspruch zwischen dem Leistungsverzeichnis und den der Ausschreibung beiliegenden Detailplänen betreffend die Ausführung der Fenster gegeben. Gemäß dem Leistungsverzeichnis waren 406 oberflächenbehandelte, mit Beschlägen ausgestattete und verglaste Holz-Alu-Fenster einschließlich Blindstöcken, Einbauarbeiten sowie Abdichten der Anschlussfugen zwischen Blindstöcken und Mauer-

werk bzw. Fensterrahmen anzubieten. Im Gegensatz dazu wurde in den Detailplänen eine Ausführung der Fenster ohne Blindstöcke ausgewiesen. Wie die Erhebungen des Kontrollamtes ergaben, wurden letztlich auch keine Blindstöcke ausgeführt.

Das Leistungsverzeichnis beinhaltete die Formulierung "wenn nicht anders angegeben, einschließlich Blindstock". Die vom Baubetreuer der Ausschreibung beigelegten Detailpläne wiesen eine Ausführung ohne Blindstöcke aus. Der Ausschreibung sowie der Kalkulation ist daher der Einbau ohne Blindstöcke zu Grunde gelegen; somit ist für die Mieter und WW kein Schaden entstanden.

2.1.6 Ein weiterer Mangel in der Ausschreibung bestand darin, dass bei einer Reihe von Leistungspositionen zur Erlangung zusätzlicher Informationen auf andere Positionen verwiesen wurde. Bei diesen fand sich jedoch keine Beschreibung der Leistung, was die Kalkulation der Bieter erschwerte.

WW wird künftig im Zuge der stichprobenartigen Überprüfung der Ausschreibungsunterlagen darauf achten, dass den Ausschreibungen geplanter Leistungen klare und eindeutig definierte Leistungsverzeichnisse zu Grunde liegen.

2.1.7 Im Leistungsverzeichnis fehlten vor allem Positionen über die Erneuerung der Fenster in einzelnen Räumlichkeiten der gegenständlichen WHA (betreffend elf Fenster und 120 Stück Fensterlüftungselemente). Auf Grund der räumlichen Anordnung wurde für 60 Fenster mit drei Fensterflügeln im Bereich einer Oberlichte (die zur Be- und Entlüftung des WC dient und von dort nur durch einen über der Küchendecke führenden Schacht zugänglich ist) eine Lüftungsöffnung im Glas ausgeschrieben, was nicht dem Stand der Technik entsprach.

Diese Leistung gelangte letztlich auch nicht zur Ausführung, da zweckmäßigerweise Kippflügel mit einem von der Küche aus zu betätigenden Oberlichtbeschlag angebracht wurden. Sowohl diese Leistungsänderung als auch die fehlenden Positionen wurden

von der auftragnehmenden Firma im Wege von Zusatzangeboten offeriert. Auf die Zusatzangebote wird in der Folge noch näher eingegangen.

Bei einer Mieterversammlung wurde dem Mieterwunsch nach Einbau eines Kippflügels zwecks besserer Handhabung - entgegen der ursprünglich ausgeschriebenen Permanentlüftung - Rechnung getragen. Diese Ausführung wurde auch mit dem Bundesdenkmalamt abgestimmt.

2.1.8 Darüber hinaus wurden in das Leistungsverzeichnis zur gegenständlichen Ausschreibung sämtliche Positionen aus der standardisierten Leistungsbeschreibung aufgenommen, die unter "Äußere Arbeiten" (u.a. Wiederherstellung des Verputzes an äußeren Fensterleibungen im Falle von Beschädigungen bei der Demontage alter Fenster, Abdecken der Fugen zwischen Fensterstöcken und Mauerwerk und Anbringung von Fassadenanschlussprofilen) und "Innere Arbeiten" (Verkleidung der inneren Fensterleibungen entweder mit kunststoffbeschichteten Holzplatten oder mit Gipskartonplatten, Verputzarbeiten an den inneren Fensterleibungen sowie die Abdeckung der inneren Anschlussfugen zwischen Fensterstöcken und Mauerwerk) subsumiert waren, obwohl je nach den praktischen Erfordernissen die Positionen wahlweise heranzuziehen gewesen wären. Letztlich wurde der Großteil der Positionen nicht ausgeführt.

Zum Zeitpunkt der Ausschreibung konnte der volle Umfang der Umbauarbeiten der Fenster und der Folgeschäden in den einzelnen Wohnungen nicht genau abgeschätzt werden.

Wie bereits erwähnt, wird WW künftig auf das Vorhandensein von klaren und abgegrenzten Leistungsbeschreibungen achten.

2.1.9 Die mangelhafte Ausschreibung zeigte sich auch dadurch, dass von 48 ausgeschriebenen Ausmaßpositionen lediglich 24 Positionen zur Ausführung gelangten und 13 zusätzliche Positionen anfielen.

Unter Zugrundelegung der inhaltlich unzulänglichen Ausschreibungsunterlagen führte das Architekturbüro P. im September 1999 ein offenes Verfahren über die Erneuerung der Fenster durch, an dem sich drei Firmen beteiligten. Das niedrigste Angebot legte die Firma S. mit einem Gesamtpreis von 324.009,29 EUR (dieser Betrag und alle nachfolgend angeführten Beträge exkl. USt). Mit Schreiben vom 20. Jänner 2000 beauftragte das Architekturbüro P. diese Firma mit der Erneuerung der Fenster gemäß ihrem Angebot.

WW wird künftig auf eine Verbesserung der Qualität der Leistungsverzeichnisse durch eine stichprobenartige Überprüfung der Ausschreibungsunterlagen achten. Insbesondere wurden die Treuhänder in den neuen Verträgen bereits verpflichtet, die standardisierten Ausschreibungsunterlagen und Vertragsbestimmungen der Stadt Wien, welche im Web-Service der Stadt abrufbar sind, zu verwenden.

3. Wahrnehmungen bezüglich der Ausführung und Abrechnung

3.1 Nach der Auftragserteilung legte das Architekturbüro P. fest, dass an den inneren Fensterscheiben keine Holzsprossen anzubringen waren. Da eine Ausführung mit Holzsprossen ausgeschrieben bzw. angeboten wurde, gab die Firma S. einen Minderpreis für die 1.123 lfm entfallenen Holzsprossen, u.zw. 1,42 EUR/lfm, bekannt, welchen Preis das Architekturbüro P. akzeptierte.

Das Kontrollamt gelangte zu der Erkenntnis, dass der von der Firma S. ermittelte Minderpreis zu niedrig war. Dies vor allem unter dem Aspekt, dass bei Anbringung der Holzsprossen eine Vielzahl von Arbeitsschritten erforderlich gewesen wäre, was eine größere Preisreduktion als die von der Firma S. genannte hätte ergeben müssen. Weiters war festzuhalten, dass von der Firma S. diesbezügliche Kalkulationsunterlagen nicht vorgelegt wurden.

Die Änderung ist auf Grund von Mieterwünschen zu Stande gekommen. Die Mieter hatten sich geweigert, auf der Innenseite

die vom Bundesdenkmalamt vorgeschriebenen kleinteiligen Fenster zu putzen. Dieser Mieterwunsch wurde auch vom Bundesdenkmalamt akzeptiert. Der Treuhänder wird aufgefordert werden, die Kalkulationsunterlagen der Firma S. nachträglich einzufordern und zu prüfen. Sollte die Prüfung ergeben, dass der angebotene Mindestpreis zu niedrig war, wird die Differenz vom Honorar des Treuhänders in Abzug gebracht werden.

3.2 Wie unter Pkt. 2.1.6 bereits erwähnt, fielen insbesondere wegen der unzulänglichen Ausschreibung Zusatzangebote an. Ein Zusatzangebot (Gesamtpreis 17.092,66 EUR) betraf die Herstellung von Kippflügeln mit Oberlichtbeschlägen und die Anbringung von Fensterlüftungselementen. Ein weiteres mit 11.400,91 EUR offeriertes Zusatzangebot hatte die Erneuerung der Fenster in einzelnen Räumlichkeiten der WHA zum Inhalt.

Abgesehen davon, dass diese zusätzlichen Leistungen von vornherein in die Ausschreibung hätten aufgenommen werden müssen, waren die Preisansätze in den Zusatzangeboten nicht nachvollziehbar. So waren die Einheitspreise nicht in die Anteile "Lohn" und "Sonstiges" aufgegliedert; auch hier fehlten die Kalkulationsunterlagen. Dessen ungeachtet wurden vom Architekturbüro P. die Preise der Zusatzangebote anerkannt.

WW wird den Treuhänder auffordern, die Zusatzangebote einer nochmaligen Überprüfung - gegebenenfalls mit externen Sachverständigen auf seine Kosten - zu unterziehen. Sollte diese ergeben, dass die von der Firma S. angebotenen Preise zu hoch waren, wird die Differenz vom Honorar des Treuhänders in Abzug gebracht werden. WW wird künftig auf diesen Umstand bei der Kontrolle von Treuhandleistungen achten.

3.3 In den der Ausschreibung angeschlossenen Technischen Bestimmungen wurde vorgeschrieben, dass die längs lamellierten sog. Fensterkanteln aus drei gleich dicken Lamellen bestehen mussten, wobei die zwei äußeren Lamellen durchlaufend auszuführen waren, während die mittlere Lamelle keilverzinkt sein konnte. Da es das Archi-

tekturbüro P. unterließ, die Fenster hinsichtlich der Einhaltung dieser Vorschreibung zu prüfen, wurde von WW auf Anregung des Kontrollamtes die Magistratsabteilung 39 mit einer Befundung über die Art der Ausführung beauftragt. Da die Fenster bereits deckend beschichtet waren, wurde die Befundung nur an einem Fenster vorgenommen. Als Ergebnis zeigte sich, dass die äußeren Lamellen (unter der Alu-Verkleidung und an den Längsseiten) nicht durchlaufend ausgeführt wurden, sondern keilverzinkt waren. Diese Art der Ausführung stimmte mit der Vorschreibung in den Technischen Bestimmungen nicht überein und stellte eine Qualitätsminderung dar.

Das Kontrollamt empfahl, dass seitens des Architekturbüros P. die Firma S. mit diesem Sachverhalt konfrontiert und eine Wertminderung geltend gemacht werden sollte.

Aus der Sicht von WW ist bei dieser Ausführung (Keilverzinkung der äußeren Lamellen) eine technische Gleichwertigkeit gegeben. Aus diesem Grund wurden die technischen Bestimmungen für Holz-Alu-Fenster in diesem Punkt bereits vor mehreren Jahren entsprechend abgeändert. Weil jedoch die Ausführung nicht den in der Ausschreibung bedungenen technischen Bestimmungen entspricht, ist eine entsprechende Preisminderung vorzunehmen. Die Preisnachweise sind vom Treuhänder zu erbringen und mit WW abzustimmen. Die Preisminderung wird der ausführenden Firma im Wege des Treuhänders in Abzug gebracht und vorerst über das Honorar des Treuhänders besichert (Honorarzahlungen oder andere Sicherstellungen werden zurückgehalten).

3.4 In Bezug auf die Ausführung der Leistungen zeigte sich auch, dass die Regenschutzschienen nicht in Entsprechung der vertragsrelevanten Technischen Bestimmungen montiert wurden. So wurde in diesen Bestimmungen festgelegt, dass der Endabstand zu allen Entwässerungsöffnungen 2 bis 5 cm betragen muss. Dieser Abstand wurde in vielen Fällen jedoch nicht eingehalten, weil die Regenschutzschienen ohne Verschnitt abgelängt wurden. Bei Einhaltung des vorgeschriebenen Endabstandes wäre ein Verschnitt, welcher einheitspreismäßig zu berücksichtigen war, angefallen.

Weiters war festzuhalten, dass jener Teil der Fenster, bei dem Kippflügel mit Oberlichtbeschlägen montiert wurden, nicht - wie vertragsmäßig vorgesehen - eingeputzt, sondern lediglich mittels Montageschaum (PU-Schaum) versetzt worden war. Letztere Art der Ausführung bedeutete für die Firma S. eine Kostenersparnis. Auch diesbezüglich erging die Empfehlung, Rückforderungen geltend zu machen.

Die von der Firma S. ausgeführten Regenschutzschienen sind entwässerungstechnisch durch zusätzliche untereinander versetzte Öffnungen in einer dritten Kammer mit der in der Ausschreibung geforderten Qualität zumindest gleichwertig. Somit sind auch keine Minderkosten angefallen.

WW wird den Treuhänder veranlassen, die Kosten für sämtliche nicht eingeputzten Fenster im Bereich der Oberlichte von der Firma S. rückzufordern und vorerst über das Honorar des Treuhänders besichern.

3.5 Anknüpfend daran war festzuhalten, dass im Bereich der Kippflügel mit Oberlichtbeschlägen (diese dienen als Lüftungseinrichtungen für die WC-Anlagen und sind, wie bereits erwähnt, nur schwer zugänglich) an der Außenseite der Fensterstöcke perforierte Alu-Bleche zwecks Schutz vor Taubeneinflug montiert wurden. Diese Alu-Bleche fielen insofern ins Auge, als sie sich gegenüber den weiß beschichteten Fenstern farblich auffallend unterscheiden.

Die Taubenschutzgitter wurden gemeinsam mit dem Bundesdenkmalamt in Aluminium ausgewählt.

3.6 Wie bereits erwähnt, wurden in der Ausschreibung sämtliche unter "Äußere Arbeiten" und "Innere Arbeiten" subsumierten Positionen der standardisierten Leistungsbeschreibung ausgewiesen. Im gegenständlichen Fall wären betreffend die "Äußeren Arbeiten" nur die Anbringung von Fassadenanschlussprofilen und betreffend die "Inneren Arbeiten" nur Verputzarbeiten an den Innenleibungen sowie die Abdeckung der

inneren Anschlussfugen zwischen Fensterstöcken und Mauerwerk auszuschreiben gewesen.

In welchem Ausmaß alle übrigen unter "Äußere Arbeiten" und "Innere Arbeiten" subsumierten Positionen in die Kalkulation der Bieter einfließen, war anhand der vorgefundenen Aktenlage nicht nachvollziehbar.

Bezüglich der Ausführung waren ebenfalls Mängel gegeben, weil anstatt der ausgeschriebenen Fassadenanschlussprofile (Alu-Z-Profile) und der Abdeckung der inneren Anschlussfugen zwischen Fensterstöcken und Mauerwerk (aus Fichtenholz und in der Oberflächenbeschichtung der Fenster) billigere Kunststoffprofileisen angebracht wurden. Das Kontrollamt regte an, auch dafür Rückforderungen an die Firma S. zu stellen.

Der innere und äußere Anschluss entspricht dem Stand der Technik und wird auch bei Fenstertauscharbeiten im direkten Auftrag von WW in dieser Art und Weise ausgeführt. In beiden Fällen sind die entsprechenden Preisnachweise vom Treuhänder zu erbringen und mit WW abzustimmen. Bei Feststellung von Minderkosten werden diese von der ausführenden Firma im Wege des Treuhänders rückgefordert bzw. vorerst über das Honorar des Treuhänders besichert.

3.7 Weiters fiel auf, dass das Architekturbüro P. keine Bautagesberichte einforderte, obwohl die Führung von Bautagesberichten vereinbart war. Entgegen der Ausschreibung erfolgte auch keine förmliche Übernahme der Leistungen, lt. Architekturbüro wurden lediglich formlose Übernahmen durchgeführt. Über die Zeitpunkte der Durchführung der formlosen Übernahmen lagen keine Aufzeichnungen vor.

Die Übernahme der gesamten Leistungen erfolgte am 27. November 2001 nach Einladung durch den Baubetreuer im Beisein sämtlicher Firmen, des Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds, des Bundesdenkmalamtes sowie WW. Seitens WW

wird künftig bei der Kontrolle von Treuhandleistungen auf die Vorlage der Bautagesberichte sowie die Einhaltung der Formvorschriften von Übernahmeprotokollen geachtet werden.

3.8 Wenngleich die Abwicklung der Instandsetzungsarbeiten in der gegenständlichen WHA einem Baubetreuer übertragen wurde, war doch zu bemerken, dass WW ihre im Baubetreuungsvertrag festgelegten Prüfaufgaben gegenüber dem Architekturbüro P. nicht ausreichend genug wahrnahm. So hätte sie insbesondere verstärkt auf die vertragsgemäße Ausführung der Leistungen achten müssen.

Dieser Empfehlung wird durch Erarbeitung eines Leitfadens für die begleitende Kontrolle von Treuhänderbaustellen durch WW Rechnung getragen werden. Dieser Leitfaden wird auch stichprobenartige, aber repräsentative Überprüfungen in der Planungs-, Bau-, Endabrechnungs- und Gewährleistungsphase von Treuhandprojekten durch WW vorsehen.