Für den Neubau einer Volksschule samt Kindertagesheim im Zentrum eines Stadterneuerungsgebietes im 10. Wiener Gemeindebezirk waren knappe Projekttermine ohne ausreichende Reserven vorgesehen.

Nachdem die Planung vom gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan abwich, musste vor Erteilung der Baubewilligung eine Genehmigung nach § 69 der Bauordnung für Wien eingeholt werden. Dies brachte eine Verzögerung des Baubeginnes mit sich, was zu Kosten für Forcierungsmaßnahmen führte, um die definitiv festgelegte Inbetriebnahme des Schulbetriebes rechtzeitig zu erreichen. Weiters entstanden bei der einem Baubetreuer übertragenen Bauabwicklung auf Grund des permanenten Termindruckes organisatorische Probleme, es fielen außerdem umfassende Restarbeiten und Mängelbehebungen nach der Fertigstellung des Bauwerkes an.

1. Allgemeines

1.1 Auf Grund eines allgemeinen Hinweises, bei der Errichtung des gegenständlichen Projektes wären "organisatorische Probleme" aufgetreten, nahm das Kontrollamt eine Einschau in die diesbezüglichen Unterlagen der Bauabwicklung vor.

1.2 Die Realisierung des Bauvorhabens wurde von der ehemaligen Magistratsabteilung 11 A - Tagesbetreuung von Kindern, Kindertagesheime der Stadt Wien (nunmehr Magistratsabteilung 10 - Wiener Kindergärten) und der Magistratsabteilung 56 - Städtische Schulverwaltung veranlasst. Im Wesentlichen waren ein Kindergarten samt Hort - bestehend aus jeweils vier Gruppenräumen, sowie Außenspielflächen - und eine 9-klassige Volksschule mit einem als Veranstaltungsraum nutzbaren Turnsaal samt Freiflächen, ein Mehrzwecksaal sowie die lt. genehmigtem Raumprogramm erforderlichen Neben- und Technikräume zu errichten.

1.3 Für die Planung des gegenständlichen Projektes führte die Magistratsabteilung 19 - Architektur und Stadtgestaltung einen Wettbewerb durch. Dieser war lt. Auslobung ursprünglich als so genannter Generalplanerwettbewerb ausgeschrieben worden. Auf Grund von Meinungsdifferenzen bei der Jurysitzung über das Siegerprojekt bestimmte der damalige Bereichsdirektor für Jugend, Familie, Schule, Bildung und Sport, dass als

Ergebnis des Wettbewerbes von der Magistratsabteilung 19 ausschließlich die Architektenleistungen zu vergeben waren. Das Kontrollamt hat diesbezüglich bereits einen Bericht über die Prüfung der Wettbewerbsabwicklung für die Vergabe von Planungsleistungen für den Neubau von Schulbauprojekten (s. TB 2004 - MA 19, Prüfung der Wettbewerbsabwicklung für die Vergabe von Planungsleistungen für den Neubau von Schulbauprojekten) vorgelegt.

2. Planung und Bauvorbereitung

2.1 Das Projekt wurde im Dezember 2001 einer Wirtschaftlichkeitsbesprechung in der Magistratsdirektion - Stadtbaudirektion/Gruppe Hochbau unterworfen. Dieser lag eine Vorentwurfsplanung im Maßstab 1 : 200 und eine Projektbeschreibung des als Sieger des Wettbewerbes hervorgegangenen Architekturbüros zu Grunde. Aus diesen Unterlagen war weiters ersichtlich, dass bei der Bearbeitung die notwendigen Planungs- und Abstimmungsgespräche sowohl mit den Bauherrenvertretern als auch mit der Magistratsabteilung 29 - Brückenbau und Grundbau über Fundierungsmaßnahmen, mit der Magistratsabteilung 37 - Baupolizei über Brandschutz und Maßnahmen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen, mit der Magistratsabteilung 36 V - Technische Gewerbeangelegenheiten, behördliche Elektro- und Gasangelegenheiten, Feuerpolizei und Veranstaltungswesen über bauliche Maßnahmen für Veranstaltungen usw. geführt wurden.

Die Kostenermittlung wurde hingegen von einer Arbeitsgemeinschaft erstellt, die von der damaligen Magistratsabteilung 23 - Amtshäuser, Nutzbauten, Nachrichtentechnik (seit 1. Mai 2003 Magistratsabteilung 34 - Bau- und Gebäudemanagement) mit der Erbringung der Baubetreuerleistungen beauftragt worden war. Als Gesamtkosten (exkl. USt) wurden 8.835.750,-- EUR mit Preisbasis Dezember 2001 ermittelt und auch als angemessen bewertet. Als Projektbeginn war der Dezember 2001, die Fertigstellung war mit August 2003 festgelegt.

Die Projektorganisation ergab sich aus der in Pkt. 1.3 erwähnten Entscheidung, keine Generalplanung zu beauftragen. Somit oblag die architektonische Planung ausschließlich dem Wettbewerbssieger. Getrennt vergeben wurden die Baubetreuung samt Projektsteuerung sowie zusätzlich eine Begleitende Kontrolle. Die Projektleitung nahm die

Magistratsabteilung 23, die Bauherrenvertretung die Magistratsabteilungen 11 A und 56 wahr. Neben den üblichen Planungs- und Baubesprechungen mussten der Baubetreuer und die Begleitende Kontrolle den Projektverlauf in Quartalsberichten dokumentieren. Von diesen Auftragnehmern war auch die Kostenverfolgung gemäß der ÖNorm B 1801-1, Kosten im Hoch- und Tiefbau - Kostengliederung periodisch vorzulegen bzw. zu kontrollieren.

2.2 Zu den Terminfestlegungen in der Planungs- und Bauvorbereitungsphase hielt das Kontrollamt fest, dass diese äußerst knapp bemessen waren. Erst ab dem Projektbeginn im Dezember 2001 konnte das Architekturbüro mit der Erarbeitung der Einreichpläne beginnen. Die Magistratsabteilung 37 hielt bereits am 8. März 2002 eine Ortsverhandlung ab, musste jedoch vor Erteilung der Baubewilligung erst die in der Planung enthaltene Abweichungen vom Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nach § 69 der Bauordnung für Wien (BO) im Bauausschuss des 10. Bezirkes genehmigen lassen. Der diesbezügliche Bescheid erging am 11. Juni 2002, womit auch die Magistratsabteilung 37 mit Bescheid vom 13. Juni 2002 eine Baubewilligung erteilen konnte.

Ebenfalls unmittelbar nach Projektbeginn erstellte der Baubetreuer eine Ausschreibung über die Baumeisterarbeiten, welche bereits am 13. Februar 2002 bekannt gemacht wurde und am 8. März 2002 die Angebotsverhandlung stattfand. Ein diesbezüglicher Auftrag an den Bestbieter erging am 21. Mai 2002. Im Leistungsverzeichnis war allerdings ein Baubeginn ab April 2002 bedungen, welcher sich nach der Erteilung der Baubewilligung auf Juli 2002 verschob.

Spätestens zum Zeitpunkt des Bewilligungsverfahrens war absehbar, dass nur mit einer komprimierten Bauzeit gegenüber den lt. der Wirtschaftlichkeitsbesprechung geplanten 19 Monaten das Ziel, die Fertigstellung des Bauvorhabens mit Ende August 2003 zu ermöglichen, erreichbar war.

Das Kontrollamt empfahl in diesem Zusammenhang, in Hinkunft bei der Erstellung von Projektterminplänen auch die aus der Planung erkennbaren Unwägbarkeiten zu berücksichtigen. Zwar war aus den zur Wirtschaftlichkeitsbesprechung vorliegenden Vorent-

wurfsplänen das Erfordernis einer Genehmigung nach § 69 der BO für Wien noch nicht absehbar, doch hätte im Zuge der weiteren Planung - die Einreichpläne trugen das Datum 21. Jänner 2002 - die terminlichen Anpassungen vorgenommen werden können. Aus der Sicht des Kontrollamtes hätte der Baubetreuer die zum Zeitpunkt der Auflage der Baumeisterarbeiten erkennbaren Zeitverzögerungen nach Rücksprache mit den Bauherrenvertretern und der Projektleitung berücksichtigen müssen.

3. Bauabwicklung durch den Baubetreuer

3.1 Die Baubetreuerleistung wurde von der Magistratsabteilung 23 am 11. Oktober 2001 an den Bestbieter eines offenen Angebotsverfahrens mit einem Gesamthonorar von rd. 567.000,-- EUR (ohne USt) vergeben. Der Vertrag enthielt im Wesentlichen als Leistungsbild die Generalplanung für Statik, Haustechnik und Bauphysik sowie die Projektsteuerung des Bauvorhabens sowohl in technischer als auch in kaufmännisch administrativer Hinsicht; ausgenommen waren allfällige Planungsleistungen eines Architekten. Der Baubetreuer hatte auch als Gesamtabwickler bis zur schlüsselfertigen Fertigstellung tätig zu sein. Enthalten waren auch Leistungen wie z.B. die finanzielle Abwicklung über ein Konto separato, die gesamte lt. Baubescheid durchzuführende Prüfingenieurtätigkeit und das Erstellen der Fertigstellungsanzeige gem. § 128 der BO für Wien und die Erfüllung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes (BauKG) sowohl als Planungs- und Baustellenkoordinator wie die örtliche Bauaufsicht.

Das Kontrollamt hielt diesbezüglich fest, dass der Leistungsumfang angemessen beschrieben war und sich im Vertrag zu den einzelnen Leistungen nähere Regelungen über die gewünschte Art der Leistungserbringung durch den Baubetreuer fanden. So war z.B. geregelt, dass sämtliche Anweisungen am Konto separato von einem Vertreter der Stadt Wien gegenzuzeichnen waren. Nähere Bestimmungen fanden sich z.B. auch über die Durchführung der Vergabeverfahren und über die Bauabrechnung.

Unrealistisch hingegen waren die Terminvorgaben in Bezug auf den Baubeginn. Dieser war rd. zwei bis drei Monate nach der Wirtschaftlichkeitsbesprechung mit Februar/März 2002 vorgesehen. Dabei wurde aus der Sicht des Kontrollamtes der erforderliche Zeitaufwand für eine genehmigungsfähige Einreichplanung samt dem Aufwand für die Bau-

bewilligung (vgl. hiezu Pkt. 2.2) nicht ausreichend berücksichtigt. Weiters war es dem Baubetreuer, wie nachfolgend näher dargelegt, nicht möglich, ohne Vorliegen einer ausreichenden Planschärfe ein technisch und rechtlich ordnungsgemäßes Leistungsverzeichnis für das Hauptgewerk eines Hochbaues, d.s. die Baumeisterarbeiten mit im gegenständlichen Fall rd. 45 % der Bauwerkskosten, zu erstellen.

Besonders im Licht der aktuellen Entwicklung eines aktiven Claimmanagementes bei Nachtragsforderungen durch Auftragnehmer im Fall von Positions- und Mengenänderungen über die in der ÖNorm B 2110 - Allgemeine Vertragsbestimmungen für Bauleistungen festgelegten Grenzwerte wurde zur Vermeidung von Mehrkosten empfohlen, ausreichende Fristen für die Planung und die Erstellung von Leistungsverzeichnissen vorzusehen.

3.2 Aus der zu knappen Termindisposition ergaben sich insbesondere beim Auftrag über die Baumeisterarbeiten einige kostenwirksame Probleme.

3.2.1 Die Begleitende Kontrolle stellte im Quartalsbericht mit Stichtag 30. Juni 2002 eine Verspätung des Baubescheides gegenüber dem ursprünglichen Bauzeitenplan um rd. 100 Tage fest und folgerte daraus, dass der geplante Fertigstellungstermin mit der vorgesehenen Bauzeit von 19 Monaten nicht einhaltbar wäre. Es wurde zu diesem Zeitpunkt ein - offensichtlich mit der Baufirma überarbeiteter - Terminplan vorgelegt, der die Rohbaugleiche mit einer provisorischen Abdichtung gegen Niederschläge im November 2002 und eine übergreifende, straffere Ausbauphase zur Erreichung der Fertigstellung Ende August 2003 vorsah. Ausdrücklich wurde auch erwähnt, dass daraus folgende Mehrkosten nicht bekannt seien.

Die Unterlagen des Vergabeverfahrens, für welches lt. Vertrag ausschließlich der Baubetreuer im Namen und Auftrag der Stadt Wien zuständig war, zeigten, dass die Baufirma im Bewusstsein, dass der Baubeginn nicht einhaltbar war, in ihrem Begleitschreiben zum Angebot lediglich bemerkte, sie sei bei der Angebotserstellung "von einer kontinuierlichen Arbeitsabwicklung und einvernehmlich festzulegenden Terminplänen ausgegangen".

Die Niederschrift des Aufklärungsgespräches enthielt nur die Bemerkung "Baubeginn und Bauablauf lt. Bauzeitenplan". Mit einem Schreiben vom 21. Mai 2002 nahm der Baubetreuer das Angebot der Baufirma, ergänzt durch die Vereinbarung des Aufklärungsgespräches (d.h. ohne angemeldete Zusatzkosten aus dem Titel einer verkürzten Bauzeit) an. Offensichtlich akzeptierte die Baufirma den späteren Baubeginn, ging jedoch von der grundsätzlichen Beibehaltung der 19-monatigen Bauzeit aus.

Das Kontrollamt stellte hiezu fest, dass in der Schlussrechnung der Baufirma vom Dezember 2003 anstatt der ausgeschriebenen 19 Monate Baustellengemeinkosten tatsächlich nur 15 Monate - dies entspricht der reduzierten Bauzeit von Mitte Juni 2002 bis Mitte September 2003 - abgerechnet wurden, was einer Einsparung von rd. 71.600,-- EUR entsprach. Allerdings fanden sich auch zwei Zusatzangebote, die Forcierungskosten für die Rohbauarbeiten von rd. 98.900,-- EUR und Maßnahmen für Verkehrsregelung der Baustellenzufahrt und Forcierungskosten bedingt durch Wartezeiten von rd. 95.300,-- EUR, d.s. insgesamt rd. 194.200,-- EUR enthielten. Unter Berücksichtigung der o.a. Einsparung durch die reduzierten Baustellengemeinkosten ergab sich somit ein Mehraufwand von rd. 122.600,-- EUR (ohne USt).

Zur Aufklärung der tatsächlichen Berechtigung dieser Zusatzforderungen, die ausschließlich vom Baubetreuer behandelt wurden, empfahl das Kontrollamt der mit der Projektleitung beauftragten Magistratsabteilung 34, die Sachlage unter Beachtung sämtlicher vom Baubetreuer gesetzten Schritte in Anbetracht der Vergabeentscheidung und des tatsächlichen Forcierungsaufwandes zu überprüfen und eine Neubewertung der Kosten für Forcierungsmaßnahmen und für die erschwerte Baustellenzufahrt - auf den benachbarten Bauplätzen wurde ebenfalls gebaut, die ausführenden Firmen behinderten einander angeblich - im Einvernehmen mit der Begleitenden Kontrolle zu veranlassen.

Auf Grund der Empfehlung des Kontrollamtes erfolgte eine Reduktion der Zusatzangebote um rd. 54.200,-- EUR, womit sich die Forcierungskosten auf rd. 140.000,-- EUR reduzierten. Der tatsächliche Mehraufwand für die verkürzte Bauzeit betrug letztlich rd. 68.400,-- EUR (ohne USt).

3.2.2 Das Kontrollamt hatte im Zuge der Einschau hinsichtlich der Forcierungskosten auch die Schlussrechnung der Baufirma einer stichprobenweisen Überprüfung unterzogen. Die Auftragssumme des Bestbieters hatte rd. 2.880.300,-- EUR betragen. Abgerechnet wurden rd. 3.126.900,-- EUR (ohne USt). In dieser Summe waren rd. 59.400,-- EUR für Preisgleitungskosten und rd. 497.200,-- EUR für Zusatzangebote (d.s. rd. 17 % der ursprünglichen Auftragssumme) enthalten.

Eine vom Kontrollamt vorgenommene Durchrechnung der Schlussrechnungsmengen mit den Einheitspreisen der vergleichbaren Positionen aller Mitbieter ergab, dass die beauftragte Baufirma mit einem Abstand von rd. 4 % (d.s. rd. 96.870,-- EUR) zum nunmehrigen Bestbieter an die zweite Stelle gekommen wäre.

Dieser Reihungssturz ergab sich durch erhebliche Veränderungen des Leistungsverzeichnisses zum Zeitpunkt der Ausschreibung bis zur Schlussrechnung. Von insgesamt 456 ausgeschriebenen Positionen wurden nur 237, d.h. rd. die Hälfte, abgerechnet. Von den zur Vergabe vorliegenden wesentlichen 44 Positionen - diese entsprachen einem Auftragswert von 80 % - verblieben in der Schlussrechnung nur 27 Positionen. Insgesamt zeigten sich bei vielen Positionen erhebliche Massenabweichungen. Bei detaillierter Betrachtung fanden sich einige Positionen mit erheblichen Mengenmehrungen und einem über den Mitbietern liegenden Einheitspreis, aber auch Mengenreduzierungen bei Positionen mit niedrigen Einheitspreisen, was die aufgezeigte Verschiebung der Reihung erklärte. Das Vergabeleistungsverzeichnis unterschied sich grundsätzlich von der Schlussrechnung.

Wenngleich die Begleitende Kontrolle in ihren Schluss-Prüfberichten anmerkte, die Teil- und Schlussrechnungen der Professionistenleistungen seien stichprobenweise nach ordnungsgemäßer Zuteilung der abgerechneten Positionen auf die Richtigkeit der Massen und Einheitspreise überprüft worden und auch zu den Zusatzangeboten kritische Hinweise - im Sinn des Kontrollamtes - abgab, so wurde dennoch empfohlen, eine nochmalige vertiefte Überprüfung der Baumeisterschlussrechnung vorzunehmen, um alle Auffälligkeiten grundsätzlich abzuklären.

Aus der Sicht des Kontrollamtes hatte sich nämlich das Projekt nach der Wirtschaftlichkeitsbesprechung nicht so grundsätzlich verändert, dass die aufgezeigten Massenänderungen damit erklärbar waren. Als Grund für Ermittlungsfehler könnte einzig das enge Terminfenster für die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen angeführt werden. Um in Hinkunft Nachteile durch mangelhafte Ausschreibungen zu vermeiden, wurde empfohlen, den Betroffenen die notwendige Zeit zu geben bzw. das Leistungsbild der Begleitenden Kontrolle dahingehend zu gestalten, dass erkennbare Fehlleistungen rechtzeitig ausgeräumt werden können.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:
Der Empfehlung des Kontrollamtes wird nachgekommen und von der Magistratsabteilung 34 - unter Einbindung der Begleitenden Kontrolle - eine Überprüfung der Baumeisterschlussrechnung durchgeführt werden.

3.3 Die Leistungen des Baubetreuers umfassten neben der Abwicklung der Vergabeverfahren auch die örtliche Bauaufsicht, die Belange des Prüfingenieurs und die Erstellung der Fertigstellungsanzeige gem. § 128 der BO für Wien.

Das Kontrollamt konnte sich bei einer Begehung des betriebsbereiten Objektes von der grundsätzlichen Umsetzung der Architektenplanung durch den Baubetreuer überzeugen. Teile des Kindertagesheimes gingen wie geplant im September 2003 in Betrieb, die Volksschule wird aufsteigend geführt, daher mussten nicht alle Klassen sofort in Betrieb genommen werden. Das Bauvorhaben wurde mit geringfügigen, im Zuge der Detailplanung erforderlichen Änderungen realisiert, wobei auch diverse Herstellungen für den vorbeugenden baulichen Brandschutz erforderlich waren. Die diesbezüglichen Leistungen fasste der Baubetreuer in einer Ausschreibung über "Fenster- und Türkonstruktionen aus Aluminium" zusammen.

Bei diesen Leistungen wurden nach Einsichtnahme in die aufliegenden technischen Gutachten, die auch Grundlage der Fertigstellungsmeldung waren, nach Beiziehung der Magistratsabteilung 39 - Versuchs- und Forschungsanstalt der Stadt Wien festgestellt,

dass auf Grund der durch die Planung für das gesamte Projekt festgelegten besonderen konstruktiven Merkmale bzw. der örtlichen Einbausituation wohl grundsätzliche Systemgutachten vorlagen, aber weitere spezielle Begutachtungen erforderlich gewesen wären. Dies betraf vor allem Teile des fassadenbildenden Fenstersystems, die Glasfassade im Bereich der Eingangshalle und Brandschutztüren in Verbindung mit Stiegenhaus- und Portalverglasungen.

Im Zuge ihrer Befassung bemerkte die Magistratsabteilung 39 auch, dass in der diesbezüglichen Ausschreibung vom Baubetreuer nicht der aktuell gültige für die Prüfung und Befundung erforderliche Stand der ÖNormen bedungen worden war. Seitens der Projektleitung der Magistratsabteilung 34 wurde daraufhin die formale Bereinigung und die Beibringung ordnungsgemäßer Befundungen betrieben. Die ausführende Firma erklärte sich zusätzlich bereit, die Haftzeit für die Leistungen von fünf auf zehn Jahre zu verlängern.

Das Kontrollamt empfahl der Magistratsabteilung 34, in Hinkunft auch dann, wenn ein Baubetreuer mit der Gesamtabwicklung beauftragt wird und für den Erfolg seiner Leistung verantwortlich ist, bei technisch aufwändigen Fassaden- und Brandschutzkonstruktionen, für die übliche Systemgutachten nicht ausreichen, gegebenenfalls die Magistratsabteilung 39 einzuschalten. Im gegenständlichen Fall wäre die Vorlage aller Nachweise bereits bei der Auftragsvergabe - spätestens aber vor der Ausführung der Leistungen - erforderlich gewesen.

<u>Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:</u>
Bei technisch aufwändigen Fassaden- und Brandschutzkonstruktionen, für die die üblichen Systemgutachten nicht ausreichen, wird in Hinkunft die Magistratsabteilung 39 zur Beurteilung beigezogen werden.

3.4 Eine von der Projektleitung im November 2005 dem Kontrollamt übergebene provisorische Endabrechnung, die außer geringfügigen Restanweisungen im Kostenbereich Honorare abgeschlossen war, zeigte eine Unterschreitung der in der Wirtschaftlichkeits-

besprechung genannten Schätzkosten von rd. 4 %. Die in der Wirtschaftlichkeitsbesprechung fixierte Baufertigstellung konnte insofern eingehalten werden, als der Teilbetrieb aufgenommen wurde.

Die Übergabe in die administrative Verwaltung der Magistratsabteilung 56 am 1. September 2003 beinhaltete jedoch nicht die Außenanlagen und es wurde die Gesamtfertigstellung mit Ende September 2003 festgelegt.

In einer Mängelliste waren rd. 500 Positionen enthalten. Diese große Anzahl war auf die Terminproblematik zurückzuführen, welche das Projektteam seit Planungsbeginn begleitet hatte. Letztlich zog sich die Mängelbehebung bis in den Sommer 2005 hin, wobei allerdings auch Zusatzwünsche der Schule im Zuge der stufenweisen Inbetriebnahme bestanden. Letztlich führte dies dazu, dass sich die Endabrechnung des Gesamtprojektes bis Februar 2006 erstrecken sollte.

Im Vertrag über die Baubetreuerleistung war mit der Ankündigung einer Pönalisierung bei Nichterfüllung bedungen, dass die endgültige Gesamtbaukostenabrechnung in einer Frist von acht Monaten nach Übergabe vorzulegen und nach Anerkennung der am Konto separato befindliche Überschuss zurückzuerstatten war. Beim gegenständlichen Projekt hatte sich diese Frist auf 30 Monate verlängert.

Das Kontrollamt empfahl, diesen Umstand bei der Behandlung der Schlussrechnung des Baubetreuers dahingehend zu überprüfen, ob der Schwerpunkt der Fristüberschreitung ausschließlich in der Sphäre des Baubetreuers lag, oder ob sich dieser den zögerlichen Abrechnungen nicht entziehen konnte. Auf jeden Fall sollte seitens der Projektleitung in Hinkunft darauf geachtet werden, dass bei begründeten Zusatzwünschen der Nutzer diese rechtzeitig in die Planung und Bestellung des Baubetreuers einfließen.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Durch die stufenweise Inbetriebnahme des Gebäudes konnten die nach der Übergabe geäußerten Zusatzwünsche des Nutzers nur schrittweise umgesetzt werden. Durch diesen Umstand ergab sich

die Verlängerung der Abrechnungsphase. Da die Umsetzung der Zusatzwünsche nach der Übernahme vom Baubetreuer ohne zusätzliche Kosten durchgeführt wurde, entstand der Stadt Wien aus diesem Umstand kein Schaden.

4. Bewertung der "organisatorischen Probleme"

4.1 Aus der Sicht des Kontrollamtes war die Bauabwicklung durch die Reduzierung der ursprünglich mit 19 Monaten geplanten Bauzeit auf nur 15 Monate sehr beeinträchtigt. Dies führte zu der angeführten Abrechnungsproblematik und zu erheblichen Zusatzangeboten bei den Baumeisterarbeiten, die - wie bereits empfohlen - seitens der Begleitenden Kontrolle einer nochmaligen vertieften Prüfung unterzogen werden sollten. Es entstanden auch technische Probleme bei den Fenster-, Tür- und Brandschutzkonstruktionen, deren Behebung bei der Einschau des Kontrollamtes noch ausstand.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Mit Dezember 2005 wurden der Magistratsabteilung 34 ergänzende Gutachten vorgelegt.

4.2 Die bereits zitierten "organisatorischen Probleme", auf die das Kontrollamt hingewiesen wurde, traten bei der Bauabwicklung nicht zuletzt durch die Einbettung des gegenständlichen Projekts im Zentrum des Stadterneuerungsgebietes auf. Auf Grund der zeitlich überlappenden Errichtung mehrerer Projekte fanden zwangsläufig gegenseitige Behinderungen auch im Zuge der Besiedlung der angrenzenden Wohnobjekte durch deren Mieter statt. Ein diesbezügliches Verschulden des mit der Gesamtabwicklung beauftragten Baubetreuers konnte nicht festgestellt werden.

Weitere z.B. gegenüber dem Schulnutzer in Erscheinung tretende Probleme waren nach der Inbetriebnahme mit umfangreichen Restarbeiten und Mängelbehebungen bis zur Endabrechnung gegeben. Für diese Phase musste jedoch berücksichtigt werden, dass Bauarbeiten in Gebäuden, die bereits genutzt werden, nicht ungehindert und jederzeit stattfinden können, was weitere Verzögerungen erklärt. Auch für diese Problemstellung lag die Ursache z.T. in einer äußerst knapp bemessenen Bauzeit, in der

sich der Baubetreuer und auch die ausführenden Firmen auf das Erreichen der Teilinbetriebnahme konzentrieren mussten.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Generell wird festgehalten, dass den Empfehlungen des Kontrollamtes künftig verstärkt Rechnung getragen werden wird.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 56:

Die Empfehlungen des Kontrollamtes werden zur Kenntnis genommen und bei künftigen Projekten berücksichtigt werden.