



KONTROLLAMT DER STADT WIEN

**Rathausstraße 9
A-1082 Wien**

Tel.: 01 4000 82829 Fax: 01 4000 99 82810

e-mail: post@kontrollamt.wien.gv.at

www.kontrollamt.wien.at

DVR: 0000191

KA V - StW-WW-1/12

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen",

Beauftragungen von externen Berater- und

Gutachterleistungen

KURZFASSUNG

Das Kontrollamt unterzog die Beauftragungen von externen Berater- und Gutachterleistungen einer stichprobenweisen Einschau. Es wurde festgestellt, dass eine Rechtsanwaltskanzlei unterschiedliche Stundensätze innerhalb der Stadt Wien verrechnete. Das Kontrollamt empfahl der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" auf eine Angleichung an die niedrigeren Stundensätze hinzuwirken.

Hinsichtlich der technischen Beratungsleistungen empfahl das Kontrollamt, sich einer größeren Anzahl an Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern für derartige Leistungen zu bedienen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines	4
2. Rechtsberatungsleistungen	4
3. Stundensätze für Rechtsberatungsleistungen	8
4. Beauftragungen von technischen Beratungsleistungen.....	10

Anhang

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE	14
---	----

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Allgemeines

Von WW erfolgten im Zusammenhang mit der Erhaltung und Verwaltung ihrer Wohnhausanlage Beauftragungen von externen Rechtsberatungsleistungen und externen technischen Beratungsleistungen.

2. Rechtsberatungsleistungen

2.1 In den Jahren 2009 und 2010 beauftragte WW Rechtsberatungsleistungen betreffend das Vergaberecht, Bestandverfahren (d.s. Verfahren in Mietrechtsangelegenheiten) und sonstige zivilrechtliche Verfahren sowie Vertretungen in Sanierungsverfahren und Beratungen im Zusammenhang mit GmbH-Gründungen. Weitere Leistungen standen im Zusammenhang mit dem Hausbesorgergesetz und dem Postmarktgesetz.

Die Beauftragungen der Rechtsberatungsleistungen erfolgten von WW in Form von mündlichen Vergaben, jeweils durch Übermittlung der Akten oder des zu prüfenden Falles bzw. durch den Auftrag, eine bestimmte Ausschreibung rechtlich zu begleiten. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde WW daher vom Kontrollamt empfohlen, Beauftragungen künftig in schriftlicher Form vorzunehmen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung des Kontrollamtes folgend werden künftig sämtliche Beauftragungen in schriftlicher Form erfolgen.

In der nachstehenden Tabelle sind die Ausgaben von WW für Rechtsberatungsleistungen - gereiht nach der Höhe der Ausgaben - in den Jahren 2009 und 2010 aufgelistet:

Kanzlei	2009 EUR rd.	2010 EUR rd.	Summe EUR rd.
A	473.000,00	453.000,00	926.000,00
B	67.000,00	108.000,00	175.000,00

Kanzlei	2009 EUR rd.	2010 EUR rd.	Summe EUR rd.
C	61.000,00	80.000,00	141.000,00
D	55.000,00	61.000,00	116.000,00
E	13.000,00	21.000,00	33.000,00
F	-	15.000,00	15.000,00
G	-	10.000,00	10.000,00
H	3.000,00	2.000,00	6.000,00
Summe	672.000,00	750.000,00	1.422.000,00

In Bezug auf die Kanzlei A war festzustellen, dass dieser eine Außenstelle mit der Bezeichnung "externes Vergabeteam" in den Räumlichkeiten des Zentralen Bausanierungsmanagements der WW im 11. Wiener Gemeindebezirk, welches für die Sanierung von Wohnhausanlagen zuständig ist, eingerichtet wurde. Dieses externe Vergabeteam bestand seit Juli 2010 in Form von zwei Personen der Kanzlei A und wurde lt. Mitteilung der WW Anfang Oktober 2011 auf drei Personen der Kanzlei A aufgestockt. Es handelte sich dabei um zwei Sachbearbeiterinnen und um einen Juristen. Die Büroräumlichkeiten, Internet, Strom und Telefon wurden dem externen Vergabeteam von WW unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Das Kontrollamt errechnete dafür fiktive Kosten in Höhe von rd. 850,-- EUR pro Monat.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die vom Kontrollamt errechneten fiktiven Kosten für die Nutzung der Büroräumlichkeiten, Internet, Strom und Telefon würden auch dann anfallen, wenn die Leistungen mit Eigenpersonal erbracht werden würden. WW vertritt auch die Ansicht, dass die Situierung des externen Vergabeteams im Zentralen Bausanierungsmanagement und die damit verbundenen Kosten einen wesentlich kostengünstigeren und ressourcenschonenden Ansatz darstellen, als die Vergabeakten jedes Mal zwischen der Kanzlei A und WW zu expedieren.

Die Aufgabe des externen Vergabeteams bestand vor allem darin, die Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter der WW bei den im Zuge von Sanierungen von Wohnhausanlagen

erforderlichen Ausschreibungen von Leistungen, die von WW selbst durchgeführt werden (Eigensanierungen), vergaberechtlich zu begleiten. Die Tätigkeit des externen Vergabeteams umfasste insbesondere die Überprüfung der Leistungsverzeichnisse, die Teilnahme an Angebotseröffnungen, die Eignungsprüfung der Bieterinnen bzw. Bieter, die Teilnahme an Vergabekommissionen, die Erstellung von Zuschlagsentscheidungen und die Ermittlung der Zuschlagsempfängerin bzw. des Zuschlagsempfängers. Bei Sanierungen von Wohnhausanlagen, welche von Baumanagerinnen bzw. Baumanagern für WW erfolgten (Fremdsanierungen), wurden vom externen Vergabeteam vor allem die Ausschreibungsunterlagen und das Billigstbieterangebot vergaberechtlich geprüft. Darüber hinaus war der Jurist des externen Vergabeteams ständiges Mitglied der Preisprüfungskommission von WW.

Zur ständigen Begleitung von Ausschreibungen ist vom Kontrollamt festzuhalten, dass die Vertragsbestimmungen der Stadt Wien vorgegeben sind, weshalb anzunehmen ist, dass diese im Regelfall keiner gesonderten juristischen Betreuung bedürfen. Auch die Notwendigkeit der Teilnahme an Angebotsöffnungen, der Durchführung von Eignungsprüfungen der Bieterinnen bzw. Bieter, der Erstellung der Zuschlagsentscheidungen, der Ermittlung der Zuschlagsempfängerin bzw. des Zuschlagsempfängers sowie der ständigen Teilnahme an der Preisprüfungskommission durch diese Kanzlei war vom Kontrollamt infrage zu stellen. Dies deshalb, da derartige Arbeiten auch von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern der WW, die im Auftragswesen geschult sind, erbracht werden könnten und bei der Stadt Wien üblicherweise mit Eigenpersonal erbracht werden. Darüber hinaus verfügt die Direktion der WW über ein Rechtsreferat und über ein Referat "Zentrales Auftragswesen", die für Rechtsfragen im Zusammenhang mit Vergaben herangezogen werden könnten. Im Sinn des sparsamen, wirtschaftlichen und zweckmäßigen Einsatzes der zur Verfügung stehenden Mittel erging an WW daher die Empfehlung, die Notwendigkeit der Mitwirkung der Kanzlei A bei den o.a. Tätigkeiten kritisch zu hinterfragen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

In Übereinstimmung mit dem Kontrollamt wird die Ansicht vertreten, dass im Regelfall für die Abwicklung von Vergabeverfahren

keine gesonderte juristische Betreuung durch Externe erforderlich ist und die Leistung üblicherweise mit Eigenpersonal erbracht wird.

Nachdem WW derzeit keine ausreichenden Personalkapazitäten zur Verfügung stellen kann, müssen diese Leistungen ausgelagert werden, um auf der einen Seite das Sanierungsvolumen gesichert abzuwickeln und auf der anderen Seite rechtssichere Vergaben gewährleisten zu können.

Der Empfehlung des Kontrollamtes folgend wird die Notwendigkeit der Mitwirkung der Kanzlei A bei den einzelnen Tätigkeiten evaluiert werden.

Wie bereits im "Change" Bericht (Projekte zur organisatorischen Umgestaltung der WW) dargestellt, würde sich für ein gesamthafes zentrales Auftragswesen eine Mitarbeiterinnen- bzw. Mitarbeiteranzahl von 25 Personen errechnen. Derzeit beträgt die Mitarbeiterinnen- bzw. Mitarbeiteranzahl im zentralen Auftragswesen sechs Personen.

Zudem sind in der vom Kontrollamt angeführten Betrachtungsweise die Kosten der jährlichen Schulungen einer ausgewählten Mitarbeiteranzahl im Zentralen Bausanierungsmanagement, welche im Regelfall überwiegend sonstige operative sanierungstechnische Aufgaben zu erfüllen haben, auf dem Gebiet des immer spezieller werdenden Vergaberechtes, zu berücksichtigen.

Es wird daher die Ansicht vertreten, dass unter den derzeitigen Rahmenbedingungen die Abwicklung der Vergabeverfahren im Sinn des sparsamen, wirtschaftlichen und zweckmäßigen Ressourceneinsatzes mit den derzeit zur Verfügung stehenden Mitteln am sinnvollsten erscheint.

2.2 Wenn auch die Prüfung durch das Kontrollamt ergab, dass in den einzelnen Honorarnoten der Rechtsanwaltskanzleien durchwegs Beträge, die deutlich unter 100.000,-- EUR lagen, in Rechnung gestellt wurden, so ergaben die Gesamtsummen für Rechtsberatungsleistungen bei einigen Projekten dennoch Beträge, die über diesem Wert lagen. Beispielsweise betrug die Ausgaben der WW für Rechtsberatungsleistungen im Zusammenhang mit den Rahmenverträgen für Gas-, Wasser- und Heizungsarbeiten, Fliesenlegerarbeiten und Malerarbeiten allein in den von der Einschau durch das Kontrollamt erfassten Jahren 2009 und 2010 rd. 184.000,-- EUR, 187.000,-- EUR und 129.000,-- EUR je Gewerk.

3. Stundensätze für Rechtsberatungsleistungen

3.1 Das Kontrollamt verglich die verrechneten Stundensätze der o.a. Kanzleien miteinander. Dabei stellt sich aber heraus, dass nur bei zwei Kanzleien Stundensätze verrechnet wurden. Alle anderen Leistungen waren keine Rechtsberatungsleistungen, sondern Prozesskosten, die WW zu vergüten hatte. Diese wurden nach den entsprechenden Tarifposten des Rechtsanwaltsstarifgesetzes verrechnet. Dieses Gesetz beinhaltet keine Stundensätze, sondern pauschalierte Sätze, die abhängig von der Prozesshandlung vor Gerichten in Rechnung gestellt werden.

Die verrechneten Stundensätze waren davon abhängig, ob Rechtsanwaltsleistungen, Leistungen von Rechtsanwaltsanwältinnen bzw. Rechtsanwaltsanwätern oder Leistungen von Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeitern erbracht wurden.

3.2 Im Zusammenhang mit der Abrechnung der Rechtsberatungsleistungen fiel auf, dass die Kanzlei A Mitte des Jahres 2010 WW bis zu 20 % Nachlass auf ihre Honorarnoten gewährte.

Die stichprobenweise Einschau in die Honorarnoten der Kanzlei A zeigte weitere Nachlässe. So gewährte die Kanzlei A im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren "Rahmenvertrag für Fliesenlegerarbeiten" bei drei von elf Honorarnoten in den Jahren 2009 und 2010 einen Gesamtnachlass in der Höhe von 20 % und bei einer Honorarnote rd. 8 %. Bei einer Honorarnote mit einem Nachlass von 20 % fand sich die Begründung, dass von der Kanzlei auch jene Arbeiten erbracht wurden, die sonst von Mitarbeiterin-

nen bzw. Mitarbeitern der WW geleistet werden. Die Höhe der o.a. Nachlässe der Kanzlei A war für das Kontrollamt z.T. nicht nachvollziehbar.

3.3 Um sich ein Bild über die Stundensätze für Rechtsberatungsleistungen innerhalb der Stadt Wien zu machen, wurden vom Kontrollamt diesbezügliche Erkundigungen beim KAV eingeholt. Eine stichprobenweise Auswertung der verrechneten Leistungen ergab bei den Stundensätzen für Rechtsanwaltsleistungen und für Leistungen von Rechtsanwaltsanwärtnerinnen bzw. Rechtsanwaltsanwärtner in der Regel geringfügig niedrigere Beträge. Stundensätze für Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeiter fanden sich bei den stichprobenweisen Auswertungen keine. Aufgefallen ist auch, dass eine Kanzlei unabhängig von der Leistung grundsätzlich nur einen einzigen (hohen) Stundensatz verrechnete, während alle anderen unterschiedliche Stundensätze ihren Tätigkeiten zugrunde legten.

Die Kanzlei A verrechnete beim KAV in den Jahren 2009 und 2010 Stundensätze für Rechtsanwaltsleistungen und für Rechtsanwaltsanwärtnerinnen bzw. Rechtsanwaltsanwärtner. Bei einer Rechnung fand sich für eine solche Leistung sogar ein erheblich geringerer Stundensatz. Im Vergleich dazu wurden bei WW von dieser Kanzlei rd. 18 % bzw. ab Mitte des Jahres 2010 rd. 6 % für Rechtsanwaltsleistungen und rd. 17 % bzw. ab Mitte des Jahres 2010 rd. 6 % für Leistungen von Rechtsanwaltsanwärtnerinnen bzw. Rechtsanwaltsanwärtner mehr verrechnet.

In Anbetracht der dargestellten unterschiedlichen Stundensätze, welche die Kanzlei A bei WW und beim KAV verrechnete, erging an WW die Empfehlung, mit der Kanzlei Gespräche zu führen, die eine Angleichung an die beim KAV in Rechnung gestellten, niedrigeren Stundensätze zum Ziel haben sollten.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung des Kontrollamtes folgend wird WW die Stundensätze der Kanzlei A evaluieren und nach Möglichkeit auch unterschiedliche, nach Tätigkeiten gestaffelte Stundensätze vereinbaren.

Im Zusammenhang mit Rechtsberatungsleistungen des gleichen Rechtsgebiets, z.B. dem Vergaberecht, erging an WW die Empfehlung Überlegungen anzustellen, nicht nur hauptsächlich eine Kanzlei zu beauftragen, um ein gewisses Maß an Wettbewerb zu erzielen, der sich in niedrigeren Preisen widerspiegeln könnte. Für sinnvoll erachtete das Kontrollamt auch, unterschiedliche, nach Tätigkeiten der Kanzleien gestaffelte Stundensätze, z.B. für Wegzeiten, schriftlich zu vereinbaren.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Zur Zeit sind für WW insgesamt drei Kanzleien für den Bereich Vergabe tätig.

4. Beauftragungen von technischen Beratungsleistungen

Technische Beratungsleistungen sind in der Regel geistige Dienstleistungen, deren Vergaben als prioritäre Dienstleistungen zur Gänze dem BVergG 2006 unterliegen. Diese Leistungen wurden von WW in den Jahren 2009 und 2010 an Ingenieurkonsulentinnen bzw. Ingenieurkonsulenten, Architektinnen bzw. Architekten, Baumeisterinnen bzw. Baumeister, gerichtlich beeidete Sachverständige sowie an technische Büros vergeben. Eine stichprobenweise Überprüfung ergab, dass die Vergaben der Leistungen entsprechend dem BVergG 2006 erfolgten und in dieser Hinsicht keinen Anlass zur Kritik boten.

Technische Beratungsleistungen wurden in den neun KD der WW, welche für die Erhaltung, Wartung und Gebrechensbehebungen in Wohnhausanlagen zuständig sind, für gutachterliche Tätigkeiten im Bereich der Bauphysik, der Baustatik sowie für Planungsleistungen im Bereich der Erhaltung in Anspruch genommen.

In der Direktion Technik der WW, welche für die Haus-, Bau- und Gartentechnik sowie für das zentrale Auftragswesen derartiger Arbeiten in den Wohnhausanlagen zuständig ist, wurden technische Beratungsleistungen mit Schwerpunkt im Hochbau, vor allem im Bereich der Erstellung von Ausschreibungspositionen für Rahmenverträge sowie der etwaigen Erstellung von Kalkulationsgrundlagen für diese Positionen der Rahmenverträge und zur Unterstützung bei vertraglich vereinbarten Preisumrechnungen, beauftragt.

Im Zentralen Bausanierungsmanagement der WW betrafen die technischen Beratungsleistungen Baumanagerleistungen, Leistungen der begleitenden Kontrolle, Leistungen von Sondersachverständigen und Leistungen im Bereich des Sanierungskatasters, welcher der Bauzustandserhebung der Wohnhausanlagen dient.

In der nachstehenden Tabelle sind die Anzahl der Aufträge und die Auftragssummen für technische Beratungsleistungen der Jahre 2009 und 2010 der neun KD und der Direktion der WW aufgelistet:

Bereich	Auftragssumme in EUR	Auftragsanzahl
KD - WW09	50.000,00	27
KD - WW10	2.000,00	2
KD - WW11	177.000,00	15
KD - WW12	38.000,00	29
KD - WW16	37.000,00	27
KD - WW17	191.000,00	38
KD - WW21	256.000,00	59
KD - WW22	154.000,00	137
KD - WW23	47.000,00	30
Direktion - Haustechnik	165.000,00	12
Direktion - Zentrales Auftragswesen	2.932.000,00	13
Direktion - Zentrales Sanierungsmanagement	9.278.000,00	179
Summe	13.327.000,00	568

Von den 568 Aufträgen wurden 498 mit einem Auftragsvolumen von 1.644.000,-- EUR in Form von Direktvergaben abgewickelt. Die Direktvergaben erfolgten überwiegend durch die neun KD und durch das Zentrale Bausanierungsmanagement der WW.

Wie weiterführende Erhebungen bezüglich Direktvergaben ergaben, wurde im März 2011 im Zentralen Bausanierungsmanagement der WW ein Pool an Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern (sogenannter "AN-Pool"), in dem von WW 17 Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer für technische Beratungsleistungen zur Verfügung stehen, geschaffen. Mit dem "AN-Pool" will WW eine gleichmäßige Auslastung (betragsmäßig annähernd gleiches Auftragsvolumen) der Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer gewährleisten. Wie bei einigen Rahmenverträgen der WW werden durch SAP-Module den mit der Beauftragung befassten Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern der WW die zu beauftragenden Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer vorgeschrieben. Mit dieser vorgegebenen Auftragszuteilung soll eine Bevorzugung von Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern unterbunden werden.

Bei den 17 Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern im "AN-Pool" handelte es sich lt. Mitteilung der WW um solche Unternehmen, die in der Vergangenheit bereits für WW tätig waren. Vom Kontrollamt war allerdings festzustellen, dass WW in den vergangenen Jahren mehr als 17 Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer mit technischen Beratungsleistungen beauftragt hatte.

Bemerkenswert war, dass im "AN-Pool" zwei Auftragnehmerinnen angeführt waren, bei denen vom Kontrollamt im Zuge mehrerer Prüfungen von Sanierungen von Wohnhausanlagen Mängel bei der Erstellung von Sanierungskonzepten festgestellt wurden bzw. eine unzureichende Bauzustandserhebung, Bauüberwachung und Mieterinnen- bzw. Mieterbetreuung konstatiert wurde.

Im Gegensatz zum Zentralen Bausanierungsmanagement bestand für die neun KD der WW für technische Beratungsleistungen kein "AN-Pool". Von diesen KD wurden daher Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer für technische Beratungsleistungen herangezogen, die nicht im "AN-Pool" gelistet waren.

Aufgrund der Vielzahl von technischen Beratungsleistungen, welche von WW vergeben werden, sollte nach Ansicht des Kontrollamtes die Anzahl der Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer im "AN-Pool" erweitert und auch auf die KD der WW ausgeweitet werden, da diese z.T. ähnliche technische Beratungsleistungen in Anspruch nehmen, wie das Zentrale Bausanierungsmanagement der WW. Mit dieser Erweiterung des "AN-Pools" wäre eine gleichmäßige Auslastung von Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern auch in den KD der WW gewährleistet. Darüber hinaus empfahl das Kontrollamt, den "AN-Pool" einer Evaluierung zu unterziehen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung des Kontrollamtes folgend wird der "AN-Pool" künftig erweitert und evaluiert werden.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Februar 2012

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS UND ALLGEMEINE HINWEISE

AN	Auftragnehmerin bzw. Auftragnehmer
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
KAV	Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund"
KD	Kundendienstzentrum
WW.....	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Es wurden schützenswerte personenbezogene Daten im Sinn der rechtlichen Verpflichtung anonymisiert sowie auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen Bedacht genommen, wodurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.