



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 - K-2/12

Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund", Prüfung des Vergabeverfahrens für das "Pflegerwohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus", Ersuchen gem. § 73 Abs 6a WStV vom 14. März 2012

KURZFASSUNG

Das Kontrollamt hat aufgrund eines Ersuchens gem. § 73 Abs 6a der Wiener Stadtverfassung das Vergabeverfahren "Pflegerwohnhaus Rudolfsheim-Fünfhaus" hinsichtlich wettbewerbswidriger Vorgehensweisen einer Prüfung unterzogen. In dem gemäß Bundesvergabegesetz 2006 durchgeführten Verhandlungsverfahren mit vorheriger EU-weiter Bekanntmachung wurde eine Bauträgerin bzw. ein Bauträger gesucht, der auf einem Teil des Areals des ehemaligen Kaiserin-Elisabeth-Spitals das neue Pflegerwohnhaus nach den Vorgaben der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund" zu errichten und zu finanzieren sowie den übrigen Teil des Areals einer (geförderten) Wohnnutzung zuzuführen hatte.

Die Einschau zeigte, dass sich lediglich drei Bauträgerinnen bzw. Bauträger um Teilnahme am Vergabeverfahren bewarben, die auch zur Angebotsabgabe aufgefordert wurden. Zwei der drei Unternehmen zogen nach der Verhandlungsrunde und der qualitativen Bewertung ihrer Letztangebote, jedoch vor der Abgabe des letztgültigen Preisangebotes, ihre Bewerbung zurück. Den vorliegenden Vergabeakten waren keine Hinweise auf eine wettbewerbswidrige Vorgehensweise zu entnehmen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfersuchen	6
2. Einleitung.....	6
3. Frage 1: <i>Wie ist das Vergabeverfahren zur Ermittlung des Bauträgers für die Errichtung des Pflegewohnhauses Rudolfsheim-Fünfhaus konkret abgelaufen (von der Veröffentlichung der Ausschreibung bis zur Zuschlagserteilung an die Gesiba am 4.1.2012)?</i>	9
4. Frage 2: <i>Wie viele Teilnehmer meldeten ihr verbindliches Interesse am europaweit ausgeschriebenen Verhandlungsverfahren an?</i>	15
5. Frage 3: <i>Wer waren - neben der Gesiba - die anderen Bieter im gegenständlichen Vergabeverfahren?</i>	15
Frage 4: <i>Befanden sich die Firma X bzw. eine ihrer Töchterfirmen und die Firma Y unter den Mitbietern?</i>	15
6. Frage 5: <i>Ist dieses Bieterkonglomerat angesichts der personellen und anteilsrechtlichen Überschneidungen als unzulässiges Kartell anzusehen und die Wettbewerbsbehörde einzuschalten?</i>	15
7. Frage 6: <i>Warum wurden nur drei - die erforderliche Mindestzahl für ein normales Ausschreibungsverfahren - Teilnehmer ausgewählt, Angebote zu legen und damit am konkreten Verhandlungsverfahren teilzunehmen - dies angesichts der enormen Größe und Wichtigkeit des Projekts?</i>	18
8. Frage 7: <i>Trifft es zu, dass die Stadt Wien (der KAV) zunächst mit mehreren Anbietern (3) in Verhandlungsgespräche eingetreten ist, aber letztendlich nur die stadteigene Wohnbaugesellschaft Gesiba ein verbindliches Angebot zur Errichtung des Pflegewohnhauses Rudolfsheim-Fünfhaus abgegeben hat? Gab es Anzeichen auf diesbezügliche Absprachen der Bieter untereinander bzw. mit der ausschreibenden Stelle?</i>	18
9. Frage 8: <i>Wie ist die Tatsache zu erklären, dass zwei der drei Teilnehmer im Verhandlungsverfahren letztlich kein Angebot gelegt haben und daher nur die Gesiba als einziger Bieter übrig blieb? Wurden die Gründe für die Nicht-Angebotslegung dem KAV mitgeteilt? Wenn ja, welche Gründe waren dies?</i>	20

10. Frage 9: <i>Da nur die Gesiba ein Angebot abgegeben hat, ist damit kein für die Stadt Wien positiver Wettbewerb im Sinn des Ausschreibungsverfahrens zustande gekommen. Dies erinnert fatal an die Situation beim Vergabeverfahren betreffend das Krankenhaus Nord.....</i>	21
10.1 Frage 9a: <i>Wie ist es zu erklären, dass bereits bei einem weiteren KAV-Großprojekt trotz einer europaweiten Ausschreibung letztlich nur ein Bieter übrig blieb?.....</i>	21
10.2 Frage 9b: <i>Wie ist dieser Umstand vergaberechtlich zu beurteilen?.....</i>	21
10.3 Frage 9c: <i>Hätte die Stadt Wien bzw. der KAV nicht - mangels Alternativangeboten - allein aus dem Gebärungsgrundsatz der Wirtschaftlichkeit heraus eine Neuausschreibung veranlassen sollen?.....</i>	22
11. Frage 10: <i>Warum hat die Firma Y ihre Bewerbung zurückgezogen bzw. auf Anbotslegung verzichtet, obwohl hier die notwendige einschlägige Erfahrung vorhanden gewesen wäre?.....</i>	25

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs	Absatz
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
bzw.	beziehungsweise
E-Mail	Elektronische Post
EU	Europäische Union
exkl.	exklusive
FPÖ	Freiheitliche Partei Österreich
gem.	gemäß
Gesiba	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktien- gesellschaft
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
inkl.	Inklusive

i.V.m. in Verbindung mit
KAV Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund"
Krankenanstaltenverbund..... Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverbund"
m² Quadratmeter
Mio.EUR Millionen Euro
o.a. oben angeführt
rd. rund
USt Umsatzsteuer
WStV Wiener Stadtverfassung
www..... World Wide Web
Z Ziffer
z.B. zum Beispiel

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfersuchen

Der FPÖ-Klub der Bundeshauptstadt Wien stellte am 14. März 2012 das Ersuchen gem. § 73 Abs 6a WStV, das Kontrollamt möge das Vergabeverfahren betreffend das "Pfleghaus Rudolfsheim-Fünfhaus" einer Prüfung unterziehen. Nach einer Begründung des Ersuchens wurden zehn Fragen gestellt, welche im Bericht ausgeführt sind.

Im berichtsgegenständlichen Vergabeverfahren erhielt die Firma Gesiba rechtskräftig den Zuschlag. Da diese Information bereits veröffentlicht wurde und die Gesiba der Prüfständigkeit des Kontrollamtes unterliegt, besteht diesbezüglich für das Kontrollamt keine Verpflichtung zur Geheimhaltung. Die anderen am Vergabeverfahren teilnehmenden Unternehmen wurden im Bericht nicht namentlich angeführt, da unter Beachtung der Kompetenzen des Kontrollamtes Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse nur insoweit in den Bericht aufgenommen werden dürfen, als es erforderlich ist, damit sich die Adressatinnen bzw. Adressaten des Berichtes ein hinreichendes Bild über die Gebarungsführung der geprüften Stelle (in diesem Fall der Krankenanstaltenverbund) machen können. Eine Würdigung der Vorgangsweise der geprüften Einrichtung ist ohne die Nennung der am Vergabeverfahren teilnehmenden Unternehmen aus der Sicht des Kontrollamtes jedoch möglich.

2. Einleitung

2.1 Der Krankenanstaltenverbund beabsichtigte, das im Eigentum der Stadt Wien stehende Areal des Kaiserin-Elisabeth-Spitals im 15. Wiener Gemeindebezirk einer neuen Nutzung zuzuführen. Auf dem nördlichen Teil der Liegenschaft sollte für den Krankenanstaltenverbund ein Pfleghaus, für den Fonds Soziales Wien ein Tageszentrum und ein Kindergarten errichtet werden. Der annähernd gleich große südliche Teil der Liegenschaft sollte einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Trennung in einen Nord- und Südteil erfolgte entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Einbautrasse, die dem Verlauf der Goldschlagstraße entsprach. Es war geplant, diese Ein-

bautentrasse als öffentliche Verkehrsfläche für Fußgängerinnen bzw. Fußgänger und Radfahrerinnen bzw. Radfahrer auszubauen.

2.2 Der Krankenanstaltenverbund plante, das Pflegewohnhaus in seinem Auftrag und nach seinen Vorstellungen errichten und zu großen Teilen von einer Bauträgerin bzw. von einem Bauträger finanzieren zu lassen. Das Pflegewohnhaus sollte nach den Vorgaben des Krankenanstaltenverbundes Platz für voraussichtlich 336 Bewohnerinnen bzw. Bewohnern bieten und hatte den im Jahr 2015 in Kraft tretenden Standards des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes zu entsprechen. Vorgesehen waren zwölf Pflegestationen (zehn Pflegestationen der allgemeinen Geriatrie und zwei Demenzstationen) mit je 28 Betten. Da das Pflegewohnhaus somit auch als Einrichtung zur ärztlichen Behandlung und besonderen Pflege chronisch kranker Menschen dienen sollte, waren auch die Bestimmungen des Wiener Krankenanstaltengesetzes einzuhalten. Der Krankenanstaltenverbund strebte an, dass der Bauträgerin bzw. dem Bauträger für die Errichtung Wohnbauförderungsmittel vom Land Wien zur Verfügung gestellt werden sollten.

Für die Planung und Realisierung wurde ein enger Zeitplan vorgegeben, um dem Krankenanstaltenverbund eine Besiedelung des Pflegewohnhauses bis Mitte 2015 zu ermöglichen. Die Einhaltung dieses Termins war erforderlich, da ab diesem Zeitpunkt die strengeren Neuregelungen des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes für Pflegewohnhäuser in Kraft treten. Ab diesem Zeitpunkt werden Pflegewohnhäuser, die diesen neuen Standard nicht mehr aufweisen, nur mehr in Ausnahmefällen weiter betrieben werden dürfen. Seit dem Jahr 2005 erarbeitete der Krankenanstaltenverbund ein Konzept zur Erneuerung seiner älteren Pflegewohnhäuser. In Abstimmung mit dem im März 2011 fertiggestellten Spitalskonzept 2030 sollte das Sozialmedizinische Zentrum des Sophienspitals, das dem modernen Pflegewohnhausstandard nicht mehr entspricht, nicht mehr umgebaut, sondern ab dem Jahr 2015 vollständig abgesiedelt werden und die Bewohnerinnen bzw. Bewohner in neu errichteten Pflegewohnhäusern untergebracht werden.

Ausschlaggebend für die Wahl eines Bauträgerinnenmodells bzw. Bauträgermodells anstelle der gänzlichen Finanzierung durch den Krankenanstaltenverbund war die Vermeidung von Ausgaben, die den maastrichtrelevanten Schuldenstand der Gemeinde Wien erhöhen würden. Da die Bauträgerin bzw. der Bauträger den Großteil der Finanzierung zu übernehmen hatte, war keine diesbezügliche Darlehensaufnahme der Stadt Wien erforderlich. Andere Finanzierungsformen, welche Fremdmittelaufnahmen durch den Krankenanstaltenverbund erforderlich gemacht hätten, wurden unabhängig von der Frage nach deren Wirtschaftlichkeit aus den o.a. Gründen nicht in Erwägung gezogen.

Die gegenständliche Ausschreibung sah vor, dass die Bauträgerin bzw. der Bauträger die Gesamtverantwortung für die Errichtung des Bauwerkes trägt, welche insbesondere die Finanzierung, die Planung und die Errichtung mit einschloss. Die Errichtung des Pflegewohnhauses sollte auf Grundlage eines im vorangegangenen Architekturwettbewerb (Realisierungswettbewerb) ausgewählten Bebauungs-, Gestaltungs- und Funktionskonzeptes erfolgen. Ferner hatte sich die Bauträgerin bzw. der Bauträger als Eigentümerin bzw. Eigentümer des Gebäudes zu dessen Erhaltung während der Dauer des Mietverhältnisses zu verpflichten. Der Krankenanstaltenverbund beabsichtigte das Eigentum an der Liegenschaft zu behalten und der Bauträgerin bzw. dem Bauträger ein Baurecht einzuräumen. Nach Fertigstellung des Pflegewohnhauses hatte die Bauträgerin bzw. der Bauträger dem Krankenanstaltenverbund das Objekt in Bestand zu geben, wobei der abzuschließende Bestandsvertrag seitens des Krankenanstaltenverbundes einen Kündigungsverzicht von 20 Jahren vorsah.

Das Kontrollamt stellte fest, dass der Krankenanstaltenverbund derartige Klauseln bei ähnlichen Projekten ebenfalls vereinbart hatte. Maßgebend für die Höhe des zu leistenden Bestandszinses waren die Gesamtbaukosten, die die Bauträgerin bzw. der Bauträger zu finanzieren hatte.

2.3 Der südliche Teil des Areals wies eine Fläche von rd. 14.000 m² auf. Er enthielt denkmalgeschützte Bauwerke und sollte durch dieselbe Bauträgerin bzw. denselben Bauträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung einer geförderten Wohnnutzung mit rd. 260 Wohnungen zugeführt werden. Nach Auskunft des Krankenanstalten-

verbundes lag das wesentliche Motiv der gemeinsamen Vergabe der Errichtung des Pflegewohnhauses und der Wohnbebauung an eine Bauträgerin bzw. an einen Bauträger darin, dass beide Objekte annähernd zeitgleich ausgeführt werden können. Dadurch sollte vor allem eine Lärmbelästigung für den Pflegewohnhausbetrieb, welche durch die zeitverzögerte Errichtung der benachbarten Wohnhausanlage hervorgerufen werden könnte, vermieden werden. Die Vorgabe für die Wohnbebauung bildete das Bebauungs-, Gestaltungs- und Funktionskonzept, welches ebenso in dem bereits erwähnten Architekturwettbewerb ausgewählt wurde.

Bei diesem Architekturwettbewerb, der nicht Gegenstand dieses Berichtes war, handelte es sich um einen einstufigen offenen EU-weiten Realisierungswettbewerb für Architekturleistungen betreffend die Neustrukturierung des Areals des Kaiserin-Elisabeth-Spitals. Als Siegerprojekt gingen im November 2011 für das Pflegewohnhaus und für die Wohnbebauung die Entwürfe zweier verschiedener Architekturbüros hervor. In den Ausschreibungsbedingungen wurde festgelegt, dass die Gewinnerinnen bzw. Gewinner des Architekturwettbewerbs von dem im Vergabeverfahren zu ermittelnden Bauträgerunternehmen mit den erforderlichen Planungsdienstleistungen beauftragt werden würden.

3. Frage 1: *Wie ist das Vergabeverfahren zur Ermittlung des Bauträgers für die Errichtung des Pflegewohnhauses Rudolfsheim-Fünfhaus konkret abgelaufen (von der Veröffentlichung der Ausschreibung bis zur Zuschlagserteilung an die Gesiba am 4.1.2012)?*

Im Rahmen des Spitalskonzeptes 2030 des Krankenanstaltenverbundes ist die Konzentration auf sieben zentrale Spitäler vorgesehen. Dies hat zur Folge, dass bestimmte Standorte bzw. Teile davon aufgelassen und einzelne Abteilungen in die verbleibenden bzw. neu zu errichtenden Spitäler umgesiedelt werden. Davon war auch das Kaiserin-Elisabeth-Spital betroffen.

Mit 31. März 2013 soll die Liegenschaft einschließlich des bestehenden Krankenhausgebäudes vom Bereich Krankenanstaltenverbund - Spitäler der Stadt Wien dem Bereich Krankenanstaltenverbund - Teilunternehmung "Geriatrizentren und Pflegewohnhäuser

der Stadt Wien mit sozialmedizinischer Betreuung" zur Verfügung gestellt werden und auf einem Teil des ehemaligen Spitalsareals ein Pflegewohnhaus sowie ein Kindergarten und ein Tageszentrum entstehen. Geplant ist, im April 2013 mit der Realisierung des Pflegewohnhauses zu beginnen. Die Inbetriebnahme ist für die erste Jahreshälfte 2015 in Aussicht genommen worden.

Mit der Abwicklung des Vergabeverfahrens betraute der Krankenanstaltenverbund eine auf Vergaberecht spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei, die das Vergabeverfahren betreute und auch zur Vertragsgestaltung herangezogen wurde. Zur Beratung in betriebswirtschaftlichen Fragen beauftragte der Krankenanstaltenverbund für dieses Vergabeverfahren eine renommierte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Wie bereits dargestellt, entschied sich der Krankenanstaltenverbund - wie auch bei mehreren ähnlichen Projekten - für ein Bauträgerinnen- bzw. Bauträgermodell. Dieses sah vor, dass die Errichtung des Pflegewohnhauses im Namen und auf Rechnung einer Bauträgerin bzw. eines Bauträgers nach den Vorgaben des Krankenanstaltenverbundes zu erfolgen hatte. Da das Pflegewohnhaus - wie bereits erwähnt - die nördliche Hälfte des ehemaligen Spitalsareals einnehmen sollte, war gleichzeitig vorgesehen, den südlichen Teil möglichst einer geförderten Wohnnutzung zuzuführen, wobei der denkmalgeschützte Baubestand in das Projekt zu integrieren war.

Da es sich bei der Errichtung des Pflegewohnhauses um die Erbringung einer Bauleistung durch Dritte handelte und ferner das Bauwerk gemäß den vom Krankenanstaltenverbund als öffentlicher Auftraggeber genannten Erfordernissen zu errichten war, handelte es sich um eine ausschreibungspflichtige Bauleistung gem. § 4 Z 3 BVergG 2006.

Darüber hinaus hatte die Errichtung des - nach Möglichkeit - geförderten Wohnbaues ebenso nach den Vorgaben des Krankenanstaltenverbundes (insbesondere dem Ergebnis des vom Krankenanstaltenverbund ausgelobten Architekturwettbewerbes) zu erfolgen. Die Verwertung (Vermietung) des Wohnbaues hatte im Namen und auf Risiko der Bauträgerin bzw. des Bauträgers zu erfolgen, was vom Krankenanstaltenverbund als Vertragsbestandteil festgelegt wurde.

Dem Vergabeverfahren lag eine Baukostenschätzung von rd. 65,67 Mio.EUR (dieser und alle folgenden Beträge exkl. USt.) zugrunde. Dieser Betrag inkludierte somit keine Kosten für die Finanzierung. Als Verfahren wurde ein zweistufiges Verhandlungsverfahren mit vorheriger EU-weiter Bekanntmachung im Oberschwellenbereich gewählt. Der Krankenanstaltenverbund wählte deswegen ein Verhandlungsverfahren, da nach seiner Ansicht erst im Zuge von Verhandlungen mit den Bieterinnen bzw. Bietern über die zu erbringenden Leistungen ein gemeinsames Verständnis des Leistungsgegenstandes und damit auch eine entsprechende Kalkulierbarkeit erreicht werden konnte.

Gemäß § 28 Abs 1 Z 3 BVergG 2006 können Bauaufträge dann im Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung vergeben werden, wenn es sich um Bauleistungen handelt, die ihrer Natur nach oder wegen der mit der Leistungserbringung verbundenen Risiken eine vorherige globale Preisgestaltung nicht zulassen.

Der konkret zu vergebende Auftrag ermöglichte zunächst keine umfassende korrekte Preisgestaltung durch die Bieterinnen bzw. Bieter, insbesondere wegen der Komplexität der Leistungserbringung. Durch die Länge der Vertragsdauer und die Ungewissheit künftiger Marktentwicklungen bestanden langfristige Risiken im Hinblick auf die Erhaltung und Wiederverwertbarkeit der Immobilie, sodass die Wahl eines Verhandlungsverfahrens gerechtfertigt war.

Die Veröffentlichung im Amtsblatt der EU erfolgte am 13. Juli 2011, die nationale Bekanntmachung unter www.gemeinderecht.wien.at sowie im Amtsblatt der Stadt Wien am 21. Juli 2011.

Aufgrund der Bekanntmachungen übermittelten drei Bewerberinnen innerhalb der Bewerbungsfrist ihre verbindlichen Teilnahmeanträge. Es handelte sich dabei um die Gesiba, die Firma C und die Bewerberinnengemeinschaft Firma B und Firma D.

Nach positiver Prüfung der Teilnahmeanträge wurden alle drei Bewerberinnen mit Schreiben des Krankenanstaltenverbundes vom 15. September 2011 zur zweiten Stufe

des Verhandlungsverfahrens eingeladen. Anzumerken war, dass ein Mitglied der Bewerberinnengemeinschaft (nämlich die Firma D) schon während der Bewerberinnenauswahl ihre Beteiligung an der Bieterinnengemeinschaft zurückzog, womit nun die Firma B wie auch die anderen beiden Bewerberinnen als Einzelbewerberin auftrat.

Mit 27. September 2011 wurden den nunmehrigen (drei) Bieterinnen die Ausschreibungsunterlagen der ersten Angebotsphase übermittelt. Am 14. Oktober 2011 wurde den Bieterinnen als wesentliche Grundlage für die Ausschreibung die Siegerprojekte des erwähnten Architekturwettbewerbs bekannt gegeben, da diese erst zu diesem Zeitpunkt feststanden. Als Zuschlagskriterien für die Ermittlung des technisch und wirtschaftlich günstigsten Angebotes wurden der Preis und die Qualität der Angebote festgelegt, wobei die Bewertung der Qualität mit 5 % und die des Preises mit 95 % gewichtet wurden. Bei der Qualität der Angebote wurde im Wesentlichen das auftragsbezogene Projektmanagement sowie die Qualifikation des einzusetzenden Personals beurteilt.

Im Hinblick auf eine wirtschaftliche Auftragsvergabe erachtet das Kontrollamt im gegenständlichen Vergabeverfahren das deutliche Überwiegen des Zuschlagskriteriums "Preis" als zweckmäßig. Aufgrund der klar formulierten Leistungsbedingungen war der erforderliche Qualitätsstandard des zu errichtenden Bauwerkes hinreichend genau festgelegt, um durch einen Preiswettbewerb einen Vertragsabschluss zum besten Preis-Leistungsverhältnis erwarten zu lassen.

Am 11. November 2011 langten die Erstangebote von allen drei Bieterinnen ein. Nach Durchführung der Verhandlungsrunde am 18. November 2011 wurden alle drei Bieterinnen zur Legung eines verbesserten und verbindlichen Letztangebotes bis 25. November 2011 für den ersten, hauptsächlich die Projektabwicklung betreffenden Angebotsteil bzw. bis 2. Dezember 2011 für den zweiten, den Angebotspreis und dessen Kalkulation betreffenden Angebotsteil aufgefordert.

Festzustellen war, dass die Erstangebote aller Bieterinnen zahlreiche Abweichungen zu den Ausschreibungsunterlagen enthielten wie etwa Vorbehalte zu bestimmten Teilkostenpositionen, nicht plausibel aufgeschlüsselte Kosten und Abweichungen von den

Projektmanagementvorgaben sowie ein den Vorgaben der Ausschreibungsunterlagen widersprechendes Mietenmodell für das Pflegewohnhaus.

Des Weiteren fiel auf, dass die im Erstangebot angegebenen Gesamtbaukosten (inkl. Finanzierungskosten) für das Pflegewohnhaus erheblich differierten, so dass im Zuge der Angebotsprüfung in einem Fall die Baukosten vom Krankenanstaltenverbund als zu hoch und in einem weiteren Fall als zu niedrig beurteilt wurden. Die Preisspanne der angebotenen, garantierten Maximalpreise reichte von 62,20 Mio.EUR bis 88,50 Mio.EUR. (Den angeführten Preisen lagen die Zuerkennung der Wohnbauförderung für das gesamte Projekt zugrunde. Die Bieterinnen hatten ebenso einen Angebotspreis für den Fall der lediglich teilweisen Zuerkennung der Wohnbauförderung anzubieten.) Diese deutliche Differenz hatte nach Ansicht des Kontrollamtes ihre Ursache auch darin, dass die einzelnen Bieterinnen die kalkulationsbezogenen Ausschreibungsunterlagen unterschiedlich interpretierten. Die vom Krankenanstaltenverbund diesbezüglich in den Verhandlungsgesprächen verlangte Plausibilisierung der Kalkulationen wurde aufgrund des engen Zeitkorsetts der Ausschreibung von den Bieterinnen bzw. Bieterinnen teilweise erst im Letztangebot zugesagt.

In diesem Zusammenhang war auch zu erwähnen, dass sich der Krankenanstaltenverbund während der Verhandlungen veranlasst sah, zusätzliche Informationsgespräche mit den einzelnen Bieterinnen bzw. Bieterinnen zu führen. Sie bestanden aus Erläuterungen über Detailfragen der Kalkulation, die insbesondere auch die Umlage der Baukosten auf den vom Krankenanstaltenverbund als künftigen Bestandnehmer zu bezahlenden Mietzins umfassten. Diese Informationsgespräche fanden nach den Verhandlungsgesprächen mit allen Bieterinnen drei Tage vor dem Abgabetermin für das Letztangebot statt und bezweckten die Herbeiführung eines vollständigen und gleichen Verständnisses der Bieterinnen über die anzubietende Leistung. Erst durch diese Vorgangsweise konnte sichergestellt werden, dass vergleichbare Angebote abgegeben werden.

Das Letztangebot war in zwei Teilen abzugeben. Der erste Teil betraf die Präsentationsunterlagen zum Projektmanagement und zur Projektorganisation sowie die Angaben des zum Einsatz kommenden qualifizierten Personals für die Bauabwicklung und wurde

anhand des Zuschlagskriteriums "Qualität" beurteilt. Der zweite Angebotsteil, der im Wesentlichen den Angebotspreis und dessen Kalkulation zu beinhalten hatte, fand im Zuschlagskriterium "Preis" seine Berücksichtigung.

Zur Beurteilung des ersten Teiles der Angebotsunterlagen des Letztangebotes war vor dem Abgabetermin für den zweiten Teil der Angebotsunterlagen eine Präsentation durch die Bieterinnen angesetzt. Im Anschluss daran erfolgte die Bewertung des Zuschlagskriteriums "Qualität" durch eine fachkundige Jury. Diese setzte sich aus sechs Vertretern des Krankenanstaltenverbundes sowie einem Ziviltechniker zusammen.

Am 2. Dezember 2011, nach der Bewertung der ersten Angebotsteile aller drei Bieterinnen, langte der zweite Teil des Letztangebotes der Gesiba ein. Die Firma C und die Firma B übermittelten am selben Tag Schreiben, in welchen sie erklärten, dass sie von einer weiteren Angebotslegung, nämlich der Einreichung des zweiten Teiles des Letztangebotes Abstand nehmen würden. Dieser hatte im Wesentlichen die Preisangebote mit der dahinterstehenden Kalkulation (auf die im Folgenden noch eingegangen wird) zu enthalten.

Nach der Prüfung des nunmehr einzigen verbliebenen Angebotes fand am 16. Dezember 2011 eine Letztverhandlung mit der Gesiba statt. Die Gesamtbaukosten der Bauträgerin im Letztangebot beliefen sich als angebotener garantierter Maximalpreis bei vollständiger Zuerkennung der Wohnbauförderung auf 73,47 Mio.EUR. Dieser Maximalpreis war insofern garantiert, als etwaige Überschreitungen grundsätzlich vom Auftragnehmer zu tragen sind. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2011 wurden die Firma C und die Firma B über ihr Ausscheiden aus dem Vergabeverfahren verständigt. Gegen diese Entscheidung des Krankenanstaltenverbundes wäre eine Anfechtung beim Vergabekontrollsenat Wien möglich gewesen, von der die beiden Bieterinnen jedoch keinen Gebrauch machten.

Am 4. Jänner 2012 erhielt die Gesiba die Mitteilung über die geplante Zuschlagserteilung. Am 24. Februar 2012 stimmte der Gemeinderat dem Abschluss des Mietvertrages

durch den Krankenanstaltenverbund zu. Die Zuschlagserteilung (Vertragsabschluss) erfolgte am 12. April 2012.

4. Frage 2: *Wie viele Teilnehmer meldeten ihr verbindliches Interesse am europaweit ausgeschriebenen Verhandlungsverfahren an?*

Nachdem die Teilnahmeunterlagen insgesamt 16-mal abgerufen wurden, meldeten zwei Einzelbewerberinnen und eine Bewerberinnengemeinschaft durch die Abgabe von Teilnahmeanträgen ihr verbindliches Interesse am gegenständlichen Vergabeverfahren an.

5. Frage 3: *Wer waren - neben der Gesiba - die anderen Bieter im gegenständlichen Vergabeverfahren?*

Frage 4: *Befanden sich die Firma X bzw. eine ihrer Töchterfirmen und die Firma Y unter den Mitbieterern?*

Die Nennung der Firma erfolgt aufgrund der oben dargestellten rechtlichen Überlegungen nicht.

6. Frage 5: *Ist dieses Bieterkonglomerat angesichts der personellen und anteilsrechtlichen Überschneidungen als unzulässiges Kartell anzusehen und die Wettbewerbsbehörde einzuschalten?*

Gemäß Kartellgesetzes 2005 sind alle Vereinbarungen zwischen Unternehmen, Beschlüsse von Unternehmensvereinigungen und aufeinander abgestimmte Verhaltensweisen, die eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezwecken, oder bewirken (Kartelle) verboten.

Gemäß § 1 Abs 2 des Kartellgesetzes 2005 sind insbesondere die unmittelbare oder mittelbare Festsetzung der An- oder Verkaufspreise oder sonstiger Geschäftsbedingungen, die Einschränkung oder Kontrolle der Erzeugung, des Absatzes, der technischen Entwicklung oder der Investitionen, die Aufteilung der Märkte oder Versorgungsquellen, die Anwendung unterschiedlicher Bedingungen bei gleichwertigen Leistungen gegenüber Handelspartnerinnen bzw. Handelspartnern, wodurch diese im Wettbewerb benachteiligt werden sowie die an den Abschluss von Verträgen geknüpfte Bedingung,

dass die Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartner zusätzliche Leistungen annehmen, die weder sachlich noch nach Handelsbrauch in Beziehung zum Vertragsgegenstand stehen, als verboten anzusehen.

Einem Kartell im Sinn des Kartellgesetzes 2005 stehen Empfehlungen zur Einhaltung bestimmter Preise, Preisgrenzen, Kalkulationsrichtlinien, Handelsspannen oder Rabatte gleich, durch die eine Beschränkung des Wettbewerbs bezweckt oder bewirkt wird (Empfehlungskartelle).

Das Kontrollamt erachtete im gegenständlichen Fall lediglich den Tatbestand der Aufteilung der Märkte als denkmöglich, da die übrigen Tatbestände des § 1 Kartellgesetz 2005 im Hinblick auf die Eigenart der ausgeschriebenen Leistung, nämlich einem Bau-trägerinnen- bzw. Bau-trägerauftrag, nicht in Betracht kamen.

Für den genannten Tatbestand der Aufteilung der Märkte fand das Kontrollamt im Zuge seiner Einschau in das gegenständliche Vergabeverfahren keinen Anhaltspunkt, weshalb auf eine Weiterleitung des erhobenen Sachverhaltes an die Bundeswettbewerbs-behörde abgesehen wurde.

Vor dem Hintergrund des Kartellgesetzes 2005 und der Formulierung des gegenständlichen Prüfersuchens (*"Ist dieses Bieterkonglomerat angesichts der personellen und anteilsrechtlichen Überschneidungen als unzulässiges Kartell anzusehen..."*) untersuchte das Kontrollamt, inwieweit im vorliegenden Fall die Voraussetzungen für einen gem. §§ 7 i.V.m. 17 Kartellgesetz 2005 bei der Bundeswettbewerbsbehörde anmeldebedürftigen Zusammenschluss vorliegen könnten.

Gemäß § 7 Abs 1 Kartellgesetz 2005 gelten als Zusammenschluss im Sinn dieses Gesetzes

- Z 1 der Erwerb eines Unternehmens, ganz oder zu einem wesentlichen Teil, durch ein Unternehmen, insbesondere durch Verschmelzung oder Umwandlung,
- Z 2 der Erwerb eines Rechtes durch ein Unternehmen an der Betriebsstätte eines anderen Unternehmens durch Betriebsüberlassungs- oder Betriebsführungsverträge,

- Z 3 der unmittelbare oder mittelbare Erwerb von Anteilen an einer Gesellschaft, die ein Unternehmen ist, durch ein anderes Unternehmen sowohl dann, wenn dadurch ein Beteiligungsgrad von 25 %, als auch dann, wenn dadurch ein solcher von 50 % erreicht oder überschritten wird,
- Z 4 das Herbeiführen der Personengleichheit von mindestens der Hälfte der Mitglieder der zur Geschäftsführung berufenen Organe oder der Aufsichtsrätinnen bzw. Aufsichtsräte von zwei oder mehreren Gesellschaften, die Unternehmen sind,
- Z 5 jede sonstige Verbindung von Unternehmen, aufgrund deren ein Unternehmen unmittelbar oder mittelbar einen beherrschenden Einfluss auf ein anderes Unternehmen ausüben kann.

Zur Beantwortung der Frage der im Prüfersuchen angesprochenen personellen oder anteilsrechtlichen Überschneidungen erfolgte eine Einschau in die öffentlich zugänglichen Firmenbuchauszüge der involvierten Gesellschaften.

Eine Personengleichheit im Sinn des § 7 Abs 1 Z 4 des Kartellgesetzes 2005 bei den zur Geschäftsführung berufenen Organen oder den Aufsichtsratsmitgliedern der in Rede stehenden Gesellschaften konnte vom Kontrollamt nicht festgestellt werden.

Die Betrachtung der gesellschaftsrechtlichen Verknüpfungen ergab - soweit sie aus dem Firmenbuch ersichtlich waren - folgendes Bild: Teileigentümerin der Firma C war, neben mehreren verschiedenen anderen am Vergabeverfahren nicht beteiligten Anteilseignerinnen, die Firma D. Diese Gesellschaft war ursprünglich Mitglied der Bewerberinnengemeinschaft mit der Firma B und zog noch im Stadium der Bewerberinnenauswahl ihren Teilnahmeantrag zurück.

Nach Ansicht des Kontrollamtes war durch diese kurzfristige Teilnahme der Firma D noch vor Beginn der Verhandlungen von einer Auswirkung auf den Wettbewerb nicht auszugehen. Auch der weitere Verlauf des Vergabeverfahrens ließ keine Hinweise auf eine dadurch hervorgerufene nachteilige Beeinflussung des Wettbewerbs erkennen.

Die Einschau in das Firmenbuch ergab weiters, dass ein Zusammenschluss im Sinn des § 7 Abs 1 Z 3 des Kartellgesetzes 2005 nicht festgestellt werden konnte, weshalb auch in diesem Punkt von einer Weiterleitung der dem Kontrollamt zur Verfügung gestellten Prüfunterlagen an die Bundeswettbewerbsbehörde abgesehen wurde.

7. Frage 6: *Warum wurden nur drei - die erforderliche Mindestzahl für ein normales Ausschreibungsverfahren - Teilnehmer ausgewählt, Angebote zu legen und damit am konkreten Verhandlungsverfahren teilzunehmen - dies angesichts der enormen Größe und Wichtigkeit des Projekts?*

Gemäß § 25 Abs 5 BVergG 2006 sind bei einem Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung, nachdem eine unbeschränkte Anzahl von Unternehmen öffentlich zur Abgabe von Teilnahmeanträgen aufgefordert wurde, ausgewählte Bewerberinnen bzw. Bewerber zur Abgabe von Angeboten aufzufordern. Danach kann über den gesamten Auftragsinhalt verhandelt werden.

Im gegenständlichen Vergabeverfahren gaben lediglich die drei genannten Unternehmen einen Teilnahmeantrag ab. Alle drei Bewerberinnen wurden zur zweiten Stufe des Verhandlungsverfahrens eingeladen. Mit allen drei Unternehmen trat der Krankenanstaltenverbund in weiterer Folge in Verhandlungen über deren Angebote. Es erfolgte daher seitens des Krankenanstaltenverbundes keine Reduktion der Anzahl der Teilnehmerinnen.

8. Frage 7: *Trifft es zu, dass die Stadt Wien (der KAV) zunächst mit mehreren Anbietern (3) in Verhandlungsgespräche eingetreten ist, aber letztendlich nur die stadteigene Wohnbaugesellschaft Gesiba ein verbindliches Angebot zur Errichtung des Pflegewohnhauses Rudolfsheim-Fünfhaus abgegeben hat? Gab es Anzeichen auf diesbezügliche Absprachen der Bieter untereinander bzw. mit der ausschreibenden Stelle?*

Gemäß den Ausschreibungsunterlagen war vorgesehen, dass aus allen Bewerberinnen bzw. Bewerbern die drei am besten geeigneten Unternehmen ausgesucht und mit diesen die zweite Stufe des Verhandlungsverfahrens abgewickelt werden würde. Diese Vorgangsweise stand im Einklang mit den Bestimmungen des BVergG 2006.

Wie bereits dargestellt, lud der Krankenanstaltenverbund alle drei Bieterinnen zur zweiten Stufe des Verhandlungsverfahrens ein und führte auch mit allen drei Bieterinnen Verhandlungsgespräche über deren Angebote. Zur zweiten und letzten Verhandlungsrunde, für die ein letztgültiges Angebot zu legen war, wurden ebenfalls alle drei Bieterinnen eingeladen.

Am 2. Dezember 2011, nach der Bewertung der ersten Angebotsteile aller drei Bieterinnen, langte der zweite Teil des Letztangebotes der Gesiba ein. Die Firma C und die Firma B übermittelten am selben Tag Schreiben, in denen sie erklärten, dass sie von einer weiteren - den zweiten Teil betreffenden - Angebotslegung Abstand nehmen würden.

Vom Kontrollamt befragt, führte der Krankenanstaltenverbund schriftlich aus, dass es keine Absprachen mit ihm als ausschreibende Stelle gegeben habe. Weiters hielt der Krankenanstaltenverbund fest, dass er keine Anzeichen für Absprachen der Bieterinnen untereinander wahrgenommen habe.

Auch die Einschau des Kontrollamtes brachte im gegenständlichen Vergabeverfahren keine Indizien für Absprachen zwischen den Bieterinnen untereinander und der ausschreibenden Stelle zutage.

In diesem Zusammenhang fiel auf, dass bei der Aufforderung zur Vorlage des Letztangebotes per E-Mail durch die verfahrensführende Rechtsanwaltskanzlei in einem Fall zwar die betreffende Gesellschaft richtig genannt wurde, jedoch in der Anrede des Begleittextes der Prokurist einer anderen Bieterin angeführt worden war. Durch dieses Versehen wurde es der Firma B ermöglicht, darauf zu schließen, dass zumindest die Gesiba ebenfalls Mitbieterin war. Dieses Versehen fiel der angeschriebenen Mitbieterin auf und sie machte den Auftraggeber schriftlich darauf aufmerksam. Sich daraus ergebende weiterführende Konsequenzen waren den eingesehenen Verfahrensakten jedoch nicht zu entnehmen.

9. Frage 8: *Wie ist die Tatsache zu erklären, dass zwei der drei Teilnehmer im Verhandlungsverfahren letztlich kein Angebot gelegt haben und daher nur die Gesiba als einziger Bieter übrig blieb? Wurden die Gründe für die Nicht-Angebotslegung dem KAV mitgeteilt? Wenn ja, welche Gründe waren dies?*

Für die Öffnung der Letztangebote wurde der 2. Dezember 2011 anberaumt. An diesem Tag langte bei der ausschreibenden Stelle eine E-Mail ein. In ihrem Anhang befand sich ein eingescanntes Schreiben einer bisher am Vergabeverfahren teilnehmenden Firma, in welchem sie mitteilte, dass die Gesellschaft kein Letztangebot legen würde.

Die Firma führte dazu im Wesentlichen aus, dass sie "nach eingehender Prüfung der wirtschaftlichen, finanzierungstechnischen und rechtlichen Rahmenbedingungen" von einem Letztangebot Abstand nehme. Ihrer Ansicht nach hätte das von ihr angebotene Mietenmodell einen geringeren Barwert der Kosten für den Krankenanstaltenverbund ergeben können.

Diesbezüglich stellte das Kontrollamt fest, dass dieses angebotene Modell von den Vorgaben der Ausschreibung abwich und somit mit den anderen Angeboten nicht vergleichbar war.

Des Weiteren langte am Ende der Angebotsfrist für den zweiten Teil des Letztangebotes ein Schreiben einer weiteren bisher am Vergabeverfahren teilnehmenden Firma ein. Unter anderem erläuterte die Gesellschaft ihren Schritt mit den "laufenden und bis zuletzt durchgeführten Änderungen an den Ausschreibungsunterlagen und den Ausschreibungsbedingungen".

Das Kontrollamt merkte dazu an, dass es bei Verhandlungsverfahren durchaus zulässig und üblich ist, die Ausschreibungsunterlagen in Detailfragen aufgrund von Verhandlungsergebnissen abzuändern. Wie den eingesehenen Unterlagen zu entnehmen war, wurden solche Änderungen auch vorgenommen. Alle Bieterinnen wurden nachweislich über sie informiert und stimmten diesen auch zu.

Infolge der beiden beschriebenen Schriftstücke der Mitbieterinnen verblieb lediglich das rechtzeitig eingelangte Angebot der Gesiba. Die Firma B und die Firma C wurden infolge ihrer Zurückziehung gem. § 129 BVergG 2006 ausgeschieden. Diese Entscheidung des Krankenanstaltenverbundes als Auftraggeber wurde beim Vergabekontrollsenat Wien nicht bekämpft und erlangte somit Rechtskraft.

10. Frage 9: *Da nur die Gesiba ein Angebot abgegeben hat, ist damit kein für die Stadt Wien positiver Wettbewerb im Sinn des Ausschreibungsverfahrens zustande gekommen. Dies erinnert fatal an die Situation beim Vergabeverfahren betreffend das Krankenhaus Nord.*

10.1 Frage 9a: *Wie ist es zu erklären, dass bereits bei einem weiteren KAV-Großprojekt trotz einer europaweiten Ausschreibung letztlich nur ein Bieter übrig blieb?*

Zur Beantwortung dieser Frage verweist das Kontrollamt auf seine Ausführungen zur Frage 8.

10.2 Frage 9b: *Wie ist dieser Umstand vergaberechtlich zu beurteilen?*

§ 105 Abs 2 BVergG 2006 enthält Regelungen über die Schlussphase eines Verhandlungsverfahrens: Nach dieser Bestimmung müssen in der Schlussphase eines Verhandlungsverfahrens mit mehreren Bieterinnen bzw. Bietern, sofern eine ausreichende Zahl von geeigneten Bewerberinnen bzw. Bewerbern verbleibt, noch so viele Angebote vorliegen, dass ein echter Wettbewerb gewährleistet ist. Sofern aufgrund der Verringerung der Anzahl der Angebote nur eine geeignete Bieterin bzw. ein geeigneter Bieter verbleibt, sind Verhandlungen mit nur einer Bieterin bzw. einem Bieter in der Schlussphase des Verhandlungsverfahrens zulässig.

Das Vergabeverfahren befand sich bereits in seiner Schlussphase, da die Verhandlungen abgeschlossen waren und die Bieterinnen vom Krankenanstaltenverbund aufgefordert wurden, den zweiten Teil ihres Letztangebotes abzugeben. Erst nach dieser Aufforderung zogen sich - wie bereits zur Frage Nummer 8 dargestellt - die zwei erwähnten Bieterinnen aus dem Vergabeverfahren zurück.

Hinsichtlich eines eventuellen Widerrufs eines Vergabeverfahrens regelt § 139 Abs 2 Z 2 BVergG 2006, dass das Vergabeverfahren widerrufen werden kann, wenn nach dem Ausscheiden von Angeboten gem. § 129 BVergG 2006 nur ein Angebot übrig bleibt. Im gegenständlichen Vergabeverfahren lag somit kein zwingender Widerrufsgrund vor. Es lag daher im Ermessen des Auftraggebers, ob er das Vergabeverfahren widerruft. In der diesbezüglich durchgeführten Abwägung entschied sich der Krankenanstaltenverbund (aus im nachfolgenden Punkt dargelegten Gründen) gegen einen Widerruf. Es besteht aus der Sicht des Kontrollamtes aufgrund des Kenntnisstandes im Zeitpunkt der Einschau kein Grund diese Entscheidung zu kritisieren.

10.3 Frage 9c: *Hätte die Stadt Wien bzw. der KAV nicht - mangels Alternativangebotes - allein aus dem Gebärungsgrundsatz der Wirtschaftlichkeit heraus eine Neuausschreibung veranlassen sollen?*

Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Bestbieterinnenermittlung verglich das Kontrollamt die angebotenen Baukosten mit der internen Kostenschätzung des Krankenanstaltenverbundes.

Die interne Kostenschätzung des Krankenanstaltenverbundes basierte auf den Erfahrungswerten der bereits errichteten Pflegewohnhäuser. Der Krankenanstaltenverbund ging darin von Baukosten für das Pflegewohnhaus samt Kindergarten und Tageszentrum in der Höhe von rd. 65,67 Mio.EUR aus. Eine Abschätzung der Finanzierungskosten wurde vom Krankenanstaltenverbund nicht durchgeführt.

Die im Letztangebot der Gesiba angeführten geschätzten (nicht garantierten) Errichtungskosten beliefen sich - bei vollständiger Zuerkennung der Wohnbauförderung - auf 69,83 Mio.EUR inkl. der Finanzierungskosten von rd. 2,89 Mio.EUR. Die Differenz zur Kostenschätzung des Krankenanstaltenverbundes betrug somit nach Abzug der Finanzierungskosten 1,27 Mio.EUR bzw. rd. 2 %. Wie bereits dargestellt, hatte die Bauträgerin als zuschlagsrelevanten Preis auch einen garantierten Maximalpreis anzubieten. Überschreitungen dieses garantierten Maximalpreises, soweit diese nicht auf Leistungsänderungen auf Anordnung des Auftraggebers zurückzuführen sind, waren von

der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer zu tragen. Dieser garantierte Maximalpreis lag - unter Zugrundelegung der vollständigen Zuerkennung der Wohnbauförderung - bei 73,47 Mio.EUR.

Aus den eingesehenen Vergabeakten war ersichtlich, dass nach Ausscheiden der beiden anderen Bieterinnen vom Krankenanstaltenverbund mögliche Entscheidungsalternativen eingehend untersucht wurden. Dabei zeichneten sich insgesamt fünf Optionen ab:

Bei der ersten Option wurde die Möglichkeit neuerlicher Verhandlungsgespräche mit allen drei Bieterinnen in Erwägung gezogen. Das Ziel dabei wäre eine neuerliche Angebotsrunde gewesen. Diese Option wurde vom Krankenanstaltenverbund jedoch aus mehreren Gründen nicht weiter verfolgt. Zum einen wäre bei einer weiteren Verlängerung des Vergabeverfahrens der vom Krankenanstaltenverbund vorgesehene und durch die Verordnung der Wiener Landesregierung betreffend Mindeststandards von Pflegeheimen und Pflegestationen (Durchführungsverordnung zum Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetz) determinierte Zeitplan zur Errichtung und Inbetriebnahme des gegenständlichen Pflegewohnhauses mit 30. Juni 2015 gefährdet gewesen.

Zum anderen wäre eine veränderte Wettbewerbssituation nach Einschätzung des Krankenanstaltenverbundes nur durch wesentliche Änderungen der Bedingungen der Ausschreibung zu erreichen gewesen. Eine kürzere Finanzierungslaufzeit würde zu nicht erwünschten höheren periodischen Belastungen des Krankenanstaltenverbundes (und somit der Stadt Wien) führen. Auch wäre eventuell die Schuldenstandsrelevanz gemäß den Maastrichtkriterien neu zu bewerten gewesen. Infolge der fraglichen Zulässigkeit derartig gravierender einseitiger Änderungen dieses noch nicht abgeschlossenen Vergabeverfahrens wurde diese Option nicht weiter verfolgt.

Wie bereits dargelegt, wäre bei Verbleiben eines einzigen Angebotes der Widerruf des Vergabeverfahrens und die neuerliche Ausschreibung vergaberechtlich zulässig gewesen. Diese (zweite) Option wurde vom Krankenanstaltenverbund nicht in Erwägung gezogen. Dagegen sprach, dass bei einer Neuausschreibung der Zeitplan bis zur Inbe-

triebnahme im ersten Halbjahr 2015 aufgrund der Vorlaufzeiten und des Fristenlaufes nicht einzuhalten wäre. Wie schon erwähnt, wird in diesem Jahr jedoch die Änderung des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes in Kraft treten, die den Betrieb mehrerer älterer Pflegewohnhäuser des Krankenanstaltenverbundes unzulässig machen dürfte.

Die dritte vom Krankenanstaltenverbund dargelegte Option war ebenfalls der Widerruf mit nachfolgender Umsetzung des Pflegewohnhauses als Eigenprojekt. Der Krankenanstaltenverbund nahm jedoch von dieser Option Abstand, da die Stadt Wien hierfür Fremdmittel hätte aufnehmen müssen. Dieser Umstand würde sich sofort schuldenstandserhöhend (auch auf den maastrichtrelevanten Schuldenstand) für die Stadt Wien auswirken, was aber vermieden werden sollte. Aus diesem Grund verwarf der Krankenanstaltenverbund diese Option.

Als vierte Option bestand der sofortige Zuschlag auf das Letztangebot der Gesiba. Dies wurde vom Krankenanstaltenverbund abgelehnt, da er noch Verhandlungspotenzial erkannte.

Die abschließende, vom Krankenanstaltenverbund umgesetzte (fünfte) Option war, Letztverhandlungen mit der erstgereihten und nunmehr einzig verbliebenen, für den Zuschlag in Betracht kommenden Firma Gesiba zu führen. Diese Vorgehensweise war im gegenständlichen Verfahren zulässig, da der Krankenanstaltenverbund sich diese Möglichkeit im Rahmen der Einladung zum Letztangebot vorbehalten hatte. Das Ziel dieser Verhandlungen war insbesondere die weitere Reduktion der angebotenen Mietpreise durch Identifikation der Kostentreiber in der Planung bzw. in den Vertragsbedingungen. Es wurde jedoch vom Krankenanstaltenverbund erkannt, dass solche Verhandlungen nicht zu wesentlichen Änderungen führen dürfen, die es erforderlich machen würden, das Verfahren neuerlich dem Wettbewerb unter allen drei Bieterinnen zu öffnen.

Ausschlaggebend für den Krankenanstaltenverbund dieser Option nahezutreten war, dass nur mit dieser Vorgehensweise sowohl der straffe Zeitplan bis zur Inbetriebnahme

des Pflegewohnhauses im ersten Halbjahr 2015 eingehalten werden als auch die voraussichtlich zu bezahlende Miete noch reduziert werden konnte. ´

Das Kontrollamt merkte an, dass der straffe Zeitplan durch die Vorgaben des Wiener Wohn- und Pflegeheimgesetzes und des im März 2011 abgeschlossenen Spitalskonzeptes 2030 bedingt wurde. Mit Inkrafttreten des Spitalskonzeptes 2030 war verbindlich festgelegt, dass das Geriatriezentrum des Sozialmedizinischen Zentrums Sophienspital, welches die Pflege betagter Menschen zur Aufgabe hat, auf das Areal des Kaiserin-Elisabeth-Spitals verlegt werden soll.

Die Dauer von neun Monaten für das zügig abgewickelte Vergabeverfahren ließ einen Zeitraum von rd. drei Jahren für die Errichtung und Inbetriebnahme des neuen Pflegewohnhauses offen. Bei einem neuerlichen Vergabeverfahren wäre damit zu rechnen gewesen, dass aufgrund einer ähnlichen Verfahrensdauer nur mehr ein Zeitraum von rd. zwei Jahren und drei Monaten für die Planung und Errichtung und Inbetriebnahme übrig geblieben wären. Nicht berücksichtigt waren dabei etwaige Risiken einer weiteren erheblichen Verzögerung z.B. durch Einsprüche beim Vergabekontrollsenat Wien.

Um ein wesentlich anderes Ergebnis zu erhalten, hätte der Krankenanstaltenverbund die Ausschreibungsbedingungen deutlich abändern müssen, wodurch zusätzliche Verzögerungen durch die diesbezüglich notwendigen Vorlaufzeiten für die Ausschreibung entstanden wären.

11. Frage 10: Warum hat die Firma Y ihre Bewerbung zurückgezogen bzw. auf Anbotslegung verzichtet, obwohl hier die notwendige einschlägige Erfahrung vorhanden gewesen wäre?

Zur Beantwortung dieser Frage verweist das Kontrollamt auf seine Ausführungen zur Frage 8.

Stellungnahme der Unternehmung "Wiener Krankenanstaltenverband":

Der Bericht des Kontrollamtes wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der geprüften Einrichtung ist dem betreffenden Berichtsabschnitt zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Jänner 2013