



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

KA VI - GU 19-1/13

### Maßnahmenbekanntgabe zu

Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Bauwirtschaftliche Prüfung des Mehrfamilienwohnhauses "Bike City"

## INHALTSVERZEICHNIS

Einleitung.....	4
Erledigung des Prüfberichtes.....	4
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	4
Bericht der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen.....	5
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	6
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	6
Empfehlung Nr. 3.....	11
Empfehlung Nr. 4.....	12
Empfehlung Nr. 5.....	12
Empfehlung Nr. 6.....	13
Empfehlung Nr. 7.....	13

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BO für Wien.....	Bauordnung für Wien
bzw. ....	beziehungsweise
cm.....	Zentimeter
Gesiba .....	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktien- gesellschaft
m .....	Meter
Nr.....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
Pkt. ....	Punkt
s.....	siehe

WWFSG 1989 ..... Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsge-  
setz 1989

z.B. .... zum Beispiel

## **Einleitung**

Das frühere Kontrollamt der Stadt Wien wird seit 1. Jänner 2014 als Stadtrechnungshof Wien bezeichnet. Die nachfolgend dargestellte Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle nimmt Bezug auf einen Bericht des Kontrollamtes.

## **Erledigung des Prüfberichtes**

Das Kontrollamt hat den Neubau des Mehrfamilienwohnhauses "Bike City" im 2. Wiener Gemeindebezirk einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen. Der diesbezügliche Bericht des Kontrollamtes wurde am 5. Dezember 2013 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Kontrollausschusses vom 12. Dezember 2013, Ausschusszahl 108/13 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung des Prüfberichtes**

*Das Kontrollamt unterzog das Bauvorhaben "Bike City" einer bauwirtschaftlichen Überprüfung.*

*Die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft erklärte, dass aufgrund der besonderen Ausgangslage als radfahrfreundliche Wohnhausanlage die Errichtung dieses Wohnungstypus eine Besonderheit darstellte und nicht dem Standard der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft entspräche.*

*Die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft schrieb eine Bauqualität aus, die über der förderbaren Obergrenze gemäß Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 zu liegen kam. In einem zweiten Verfahren reduzierte sie die Qualitätsanforderungen durch Einsparungsmaßnahmen.*

**Bericht der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 7 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	4	57,14
In Umsetzung	1	14,29
Geplant	-	-
Nicht geplant	2	28,57

## **Umsetzungsstand im Einzelnen**

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht vom Kontrollamt der Stadt Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Kontrollamtes der Stadt Wien:

### **Empfehlung Nr. 1**

Es wurde empfohlen, Planungen für Wohnbauvorhaben künftig nur unter der Voraussetzung zu vergeben, dass die dafür vorgesehenen Liegenschaften auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Aufgrund der hohen Wahrscheinlichkeit einer Ankaufsmöglichkeit für den diesbezüglichen Liegenschaftsteil und im Sinn der Vorgabe hinsichtlich Errichtung eines einheitlichen Projektes wurde das Architektenbüro vorweg mit dem Gesamtprojekt seitens der Gesiba beauftragt. Dies stellt wie erwähnt einen Ausnahmefall dar und wurde aus abgeänderter Entscheidung der Liegenschaftseigentümerin prompt korrigiert bzw. angepasst.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

### **Empfehlung Nr. 2**

Ferner wurde empfohlen, auch bei der Planung insbesondere von Grundrissen zweigeschossiger Wohnungen künftig verstärkt auf die Aspekte der Nachhaltigkeit Rücksicht zu nehmen und den Erfordernissen der Nutzung gegenüber den Intentionen der Gestaltung den Vorrang einzuräumen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Es wird auf die ausführliche Stellungnahme zu Pkt. 2.2 des Berichtes (Architektenplanung) verwiesen:

Der Grundstücksbeirat hat in seiner Sitzung vom 6. September 2005 das Projekt behandelt und ist auf die Architektur eingegangen. (Auszug aus dem Protokoll: Aufgrund der insgesamt erreichten Qualitäten kann der Grundstücksbeirat das Projekt zur Förderung empfehlen.

Im Beurteilungskriterium Architektur würdigt der Grundstücksbeirat das besondere Engagement, wobei die Klarheit der Baukörper und insbesondere die Gestaltung der Erdgeschoß- und der Dachgeschoß-Zone sowie die Freiraumgestaltung, die ein hohes Kommunikationspotenzial erwarten lässt, hervorzuheben sind.

Hinsichtlich der Grundrisse weist der Grundstücksbeirat darauf hin, dass nach wie vor grundsätzlich für Aufenthaltsräume eine Untergrenze von 10 m gilt.

In den Beurteilungskriterien Ökonomie und Ökologie wird das Projekt positiv beurteilt).

Das gewählte Erschließungssystem und die damit einhergehende Wohnungstypologie ergab sich auch aus dem speziellen Thema dieses Wohnbaus. Erst durch die Wahl eines Laubenganghauses mit zwei Fluchtwegen konnten die Nischen im Laubengang für die Fahrräder ausgebildet werden. Ohne diese Möglichkeit der zwei Fluchtwege wäre aus brandschutztechnischer Sicht das Abstellen der Fahrräder direkt vor der Wohnungstür nicht realisierbar gewe-

sen. Diese Radnischen bilden aber einen wichtigen Bestandteil im Hinblick auf die Alltagsstauglichkeit der Bike City.

Abgesehen von der optimierten vertikalen Erschließung (zwei Stiegehäuser für 99 Wohnungen) und dem damit einhergehenden, vom Kontrollamt bereits erwähnten Flächengewinn, wurden folgende Vorteile der hier vorliegenden Maisonette-Wohnungen vom Kontrollamt außer Acht gelassen:

Dieser Maisonettentypus bietet einen hohen Grad an Nutzungsflexibilität. Durch die Anordnung der Küche im Mittelteil der Wohnung kann ohne aufwendige Umbauarbeiten bei Bedarf ein weiteres Zimmer abgetrennt werden (s. nachfolgender Grundriss).



Dadurch entsprechen diese Wohnungen durchaus dem Aspekt eines nachhaltigen Bauens und Minimierung der Fluktuation, da z.B. bei Familienzuwachs oder der Notwendigkeit eines eigenen Arbeitszimmers (Homeworker) nicht zwangsläufig in eine neue Wohnung mit mehr Zimmern gewechselt werden muss.



Die Durchbindung der Wohnung in der oberen Ebene ermöglicht nicht nur eine optimale Querbelüftung der Wohnung, sondern auch eine Belichtung der Wohnung von zwei Seiten. Weiters weist diese Wohnung ein Minimum an interner Erschließungsfläche zugunsten von gut nutzbaren Wohn- und Schlafbereichen auf.

Die Trennung von Wohn- und Eingangsebene und der dadurch entstehende großzügige Abstellbereich in unmittelbarer Nähe zum Eingang wird von vielen Mieterinnen bzw. Mietern als Vorteil empfunden.

Die Maisonettentreppen wurden nicht, wie dargestellt, eng und unbequem in der Benützung geplant. Laut BO für Wien kann das Steigungsverhältnis von wohnungsinternen Treppen 20/24 cm betragen. Die vorliegenden Maisonettentreppen weisen ein Steigungsverhältnis von 17,80/26 cm auf, welches dem von Haupttreppen (18/26 cm) entspricht. Somit kann nicht von einer unsicheren Benützung die Rede sein.

Zu erwähnen ist weiters, dass Maisonetten für eine nicht unerhebliche Anzahl von Menschen eine beliebte Wohnform darstellen und das tägliche Überwinden des Höhenunterschiedes keinen unangenehmen Nachteil für diese Nutzergruppe darstellt. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass die Mieterinnen bzw. Mieter sich bei der Entscheidung für eine Maisonette-Wohnung durchaus bewusst sind, im Falle einer schweren, dauerhaften körperlichen Einschränkung in eine den neuen Lebensumständen und Bedürfnissen angepasste Wohnung bzw. ein neues Wohnumfeld wechseln zu müssen, wobei ihnen hierbei die Gesiba hinsichtlich Angebot einer Tauschwohnung zur Verfügung steht. Selbstverständlich könnte im Bedarfsfall auch jederzeit ein Treppenlift eingebaut werden.

Aufgrund der o.a. Erläuterungen wird der Standpunkt des Kontrollamtes betreffend Grundrissqualität von der Gesiba nicht geteilt.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Die von der Gesiba ins Treffen geführte hohe Nutzungsflexibilität ist mit dem Nachteil verbunden, dass sich die natürliche Belichtung der Küche, die durch die Raumtrennung mehr als 11 m hinter der vordersten Gebäudefront zu liegen käme, verschlechtert.

Die Behauptung der Gesiba, dass diese Wohnung ein Minimum an interner Erschließungsfläche zugunsten von gut nutzbaren Wohn- und Schlafbereichen aufweist, ist nicht nachvollziehbar. Ein Minimum an Erschließungsflächen könnte vielmehr dadurch erreicht werden, wenn keine Treppe für die Erschließung erforderlich wäre und die Wohnung samt der Erschließungsfläche in einer Ebene zu liegen käme. In diesem Fall könnte noch mehr Wohn- und Schlafraum gut genutzt werden.

Wenngleich Wendeltreppen mit einem Steigungsverhältnis von 17,80/26 cm in Wohnungen nach den Bestimmungen der BO für Wien zulässig sind, sei dennoch darauf hingewiesen, dass zu deren sicheren und bequemen Begehbarkeit nur 40 cm der Treppenbreite an der Außenseite des Treppenlaufs zur Verfügung stehen. Innenseitig, auf den restlichen 60 cm der Treppenbreite kann von einer sicheren Begehbarkeit nicht gesprochen werden, zumal sich aufgrund der Wendelung die Auftrittsweiten der einzelnen Stufen auf wenige cm verringern und das Steigungsverhältnis dramatisch erhöht. Die dadurch bestehende Sturzgefahr wurde dem Kontrollamt von Mieterinnen bzw. Mietern bestätigt.

Dass Maisonette-Wohnungen beliebte Wohnungstypen sind, wird vom Kontrollamt nicht bestritten. Anlass zur Kritik gaben vor allem jene Wohnungstypen, bei denen ausschließlich der Erschließungsbereich von der übrigen Wohnnutzfläche durch ein Geschoß getrennt ist.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 3**

Die Rolle als Bauherr wäre künftig proaktiver als bisher wahrzunehmen. Aufgrund des allgemeinen Trends zum spekulativen Bieterverhalten sollte insbesondere der Prüfung der Angemessenheit von Angebotspreisen künftig mehr Beachtung geschenkt werden. Hierzu sei bemerkt, dass die Förderungsobergrenzen im WWFSG 1989 als alleiniger Maßstab für die Preisangemessenheit ungeeignet sind.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Gesiba hat die Bauherrenrolle sehr aktiv wahrgenommen. Wie ausführlich berichtet, sind nicht die Förderobergrenzen (welche wie bekannt keine Auswirkungen auf die auszuschüttenden Förderungsgelder und die vom Gesetzgeber festgesetzten Mietobergrenzen haben), sondern die optimale Qualitätsausführung in Verhältnis zu den Baukosten maßgebend.

Weiters wird im Zuge der vertieften Angebotsprüfung auf Auffälligkeiten hinsichtlich wesentlicher Preisabweichungen im Vergleich der Bieter Bedacht genommen.

Bei den Aufklärungsgesprächen werden diese Positionen angesprochen und von Bieterseite erläutert oder gegebenenfalls korrigiert.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 4**

Um dem Erfordernis vorzubeugen, nachträglich Einsparungsmaßnahmen zur Reduktion des Leistungsumfangs ersinnen zu müssen, sollten Bauleistungen im Zusammenhang mit geförderten Wohnbauvorhaben von vornherein so geplant und ausgeschrieben werden, dass die Gesamtbaukosten unterhalb der förderbaren Obergrenze zu liegen kommen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Es entspricht den Gepflogenheiten, eine sehr hochwertige Qualität sowohl architektonisch als auch die Ausstattung betreffend auszusprechen. Sollten Ausschreibungsergebnisse über den präliminierten Baukosten liegen, gibt es ein entsprechendes Einsparungspotenzial.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.

Siehe Stellungnahme der geprüften Stelle.

**Empfehlung Nr. 5**

Um die Möglichkeit zur Nachvollziehbarkeit und exakten Prüfung der Angebotskalkulation von Bietern zu schaffen, sollte unter Bedachtnahme auf die objektspezifischen Umstände überlegt werden, Leistungsverzeichnisse künftig positionsweise nach Einheitspreisen mit entsprechenden - mit der Planung übereinstimmenden Mengenvordersätzen - zu gliedern.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Es werden laufend auch Bauvorhaben in Einzelgewerkvergabe durchgeführt. Der Empfehlung entsprechend wird in Zukunft diese Art der Ausschreibung/Vergabe nach Möglichkeit wieder vermehrt zum Einsatz kommen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

**Empfehlung Nr. 6**

Die Abrechnung der Generalunternehmerleistungen wäre hinsichtlich der fehlerverrechneten Beträge einer nochmaligen Prüfung zu unterziehen und diese allenfalls zurückzufordern.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung entsprechend werden die möglicherweise vorliegenden Fehlerrechnungen überprüft. Sollte sich nach Überprüfung herausstellen, dass diese Fehlerrechnungen tatsächlich vorliegen, werden die Kosten in entsprechender Höhe vom Generalunternehmer rückgefordert.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 7**

Kosten der Eigenleistungen der Gesiba für Managementleistungen, örtliche Bauaufsicht und Bauverwaltung sollten künftig in einem dem tatsächlichen Aufwand entsprechenden Umfang nachvollziehbar in Rechnung gestellt werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Wie bereits angeführt, wurden die "Eigenleistungshonorare" korrekt nach der Entgeltrichtlinienverordnung und diversen Honorar- und Gebührenordnungen abgerechnet und vom zuständigen Prüforgang Magistratsabteilung 25 für in Ordnung befunden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Umsetzung der Empfehlung ist nicht geplant.

Siehe Stellungnahme der geprüften Stelle.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im September 2014