



## 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 - KWP-1/13

### Maßnahmenbekanntgabe zu

Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser, Querschnittsprüfung von Hochbaumaßnahmen größeren Umfangs im Bestand, Generalsanierung eines Pensionisten-Wohnhauses

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	3
Bericht des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen .....	4
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	5
Empfehlung Nr. 1.....	5
Empfehlung Nr. 2.....	6
Empfehlung Nr. 3.....	7
Empfehlung Nr. 4.....	7
Empfehlung Nr. 5.....	8
Empfehlung Nr. 6.....	9

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BIT .....	Bereich Infrastruktur und Technik
bzw. ....	beziehungsweise
KWP .....	Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser
LED .....	Light Emitting Diode
Nr.....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
u.a. ....	unter anderem
u.dgl.....	und dergleichen
z.B. ....	zum Beispiel

## **Erledigung des Prüfberichtes**

Das Kontrollamt unterzog die Generalsanierung des Hauses Atzgersdorf einer stichprobenweisen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 17. Jänner 2014 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 24. Jänner 2014, Ausschusszahl 22/14 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung des Prüfberichtes**

*Das Pensionisten-Wohnhaus Atzgersdorf ist über einen Zeitraum von etwa sieben Jahren in mehreren Abschnitten generalsaniert worden.*

*Die aufgrund der Prüfung aufgezeigten Mängel betrafen in erster Linie die Projektvorbereitung und die Beschaffungsphase. So waren etwa der fehlende Architekturwettbewerb, gravierende Planungsunsicherheiten, Unzulänglichkeiten bei der Wahl des Vergabeverfahrens und Schwächen bei der Formulierung der Vertragsbestimmungen zu beanstanden.*

*Sicherheitstechnische Mängel, die im Rahmen der kontrollamtlichen Begehungen und Recherchen hervortraten, sind ebenfalls festgestellt worden. Darunter waren beispielsweise nicht bauordnungsgemäße Absturzsicherungen und Brandschutzmängel zu subsumieren.*

*Sowohl das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser als auch das in einem Punkt angesprochene Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser haben in ihren Stellungnahmen die Hinweise des Kontrollamtes aufgegriffen und die Einleitung von Verbesserungsmaßnahmen in Aussicht gestellt respektive diese zum Teil bereits in Angriff genommen.*

**Bericht des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 6 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	6	100
In Umsetzung	-	-
Geplant	-	-
Nicht geplant	-	-

## Umsetzungsstand im Einzelnen

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

### Empfehlung Nr. 1

Es wurde dem KWP empfohlen, bei künftigen Bauvorhaben die erforderlichen Maßnahmen in der Phase der Projektvorbereitung insbesondere der Bedarfsplanung und der Zielvereinbarung mit den Planern und Nutzern zu intensivieren, um künftig mehrmalige Planungs- und Projektänderungen mit den damit verbundenen nachteiligen Effekten zu vermeiden.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Mit der Neuübernahme des Kuratoriumsvorsitzes bzw. der Geschäftsführung wurde ab Oktober 2008 die Unternehmensführung strategisch neu ausgerichtet. Kernthemen dieser - das gesamte Unternehmen umfassenden Reform - waren u.a. die Neuausrichtung des Leistungsangebotes, die Anpassung aller Strukturen und Prozesse an die jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben, die Vermittlung von zeitgemäßem Wissen an alle Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter und die Modernisierung der baulichen Infrastruktur. Im Zuge dessen wurde der BIT ebenfalls umfassend umstrukturiert und unter eine neue Leitung gestellt. 2009 wurde auf der Grundlage der Bedarfsplanung der Stadt Wien ein strategischer Gesamtplan für das Unternehmen entwickelt. Die Projektvorbereitung und Projektplanung im BIT erfolgt auf diesen Vorgaben und muss die Prämissen "*Funktionalität, Technische Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit*" erfüllen. Des Weiteren wurden professionelle Bau-, Ausstattungs- aber auch Ausschreibungsstandards entwickelt und alle Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter entsprechend geschult. Dies und die Einführung von eindeutig definierten Projekt-

verantwortlichen führen zu klaren Zielvorgaben für die Planer, die selbstverständlich vertraglich vereinbart sind. Mehrmalige Planungs- und Projektänderungen aufgrund mangelhafter Vorbereitung, fehlender Qualifikation und mangelhaftem Projektmanagement u.dgl. kommen nicht mehr vor. Alle Projekte werden seither im Kosten- und Zeitrahmen umgesetzt.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

#### **Empfehlung Nr. 2**

Dem KWP wurde empfohlen, mit der Durchführung von Planungswettbewerben der architektonischen Qualitätssicherung als wesentliches Kriterium nachhaltigen Bauens auch bei Bestandsobjekten künftig mehr Bedeutung beizumessen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Einhaltung der Vorgaben des Vergaberechtes - nicht zuletzt durch die Beiziehung professioneller externer juristischer Verfahrensbegleitung - ist seit 2009 selbstverständlich. Entsprechend den o.a. Baustandards werden im Wesentlichen zwei Verfahrensarten bei Großprojekten angewendet:

- *Totalunternehmermodell* bei Neubauten mit funktionaler Leistungsbeschreibung mittels zweistufigem Verhandlungsverfahren inkl. Architekturbewertung.
- *Generalplaner und Bauaufsicht* bei Generalsanierungen mit anschließenden Einzelgewerkausschreibungen.

In beiden Planerauswahlverfahren werden festgelegte Anforderungen durch eine fachlich qualifizierte Jury aus Fach- und Sachpreisrichtern beurteilt. Nicht nur Architektur und Nachhaltigkeit, sondern auch die Leitprämissen "*Funktionalität, Technische Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit*" werden bewertet.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Passiert laufend in dieser Form.

**Empfehlung Nr. 3**

Hinsichtlich der Leistungsbeschaffung wurde dem KWP unter Hinweis auf die möglichen wettbewerbsrechtlichen Folgen mit Nachdruck nahegelegt, die Grundsätze der öffentlichen Auftragsvergabe strikt zu befolgen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Unter der neuen Bereichsleitung werden alle Vergabeverfahren und Beschaffungsvorgänge nach den Vorgaben des Vergaberechtes abgewickelt. Darüber hinaus wurde die Stabsstelle "*Strategische Beschaffung und Vergaberecht*" der Geschäftsleitung eingerichtet. Ziel ist, intern eine entsprechend qualifizierte Ansprechstelle für alle vergaberechtlichen Belange zu haben.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 4**

Es wurde empfohlen, bei künftigen Projekten des KWP der Möglichkeit der Nutzung erneuerbarer Energieformen erweitertes Augenmerk zu schenken.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Senkung der Betriebskosten und die Erhöhung der Umweltverträglichkeit ist eine wichtige Vorgabe. Aus diesem Grund wurde im Zuge der Reorganisation des BIT die Abteilung "*Gebäude und Energie*" geschaffen. Ziel ist die systematische Bearbeitung und Entwicklung geeigneter Maßnahmen auf der Basis objektiver Da-

ten. In Bezug auf erneuerbare Energien bzw. Nachhaltigkeit wurden in den unterschiedlichen Häusern des KWP verschiedene Maßnahmen umgesetzt, wie z.B.

- Geothermie zur Wärmegegewinnung und Kühlung mittels Tiefenbohrungen,
- Betonkernaktivierung,
- Erdwärme mittels Flächenkollektoren,
- Warmwassergewinnung durch Dachkollektoren,
- Regenwassernutzung für Bewässerung mittels Zisterne,
- Bei 30 Standorten generelle Grundversorgung durch Fernwärme,
- Blockheizkraftwerk (Gasturbine) anstatt Ölheizung zur Lieferung von Wärme und Strom (als Alternative am einzigen Standort ohne Fernwärme) und
- Einsatz von LED-Leuchtmittel.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Passiert laufend in dieser Form.

**Empfehlung Nr. 5**

Es wurde dem KWP empfohlen, Maßnahmen zur Herabsetzung des Brandrisikos im Bereich des Müllraumes zu ergreifen. Ferner wurde angeraten, die Sicherheitsmängel an den Absturzsicherungen im Freibereich und auf der Terrasse zu beheben und die fehlenden Handläufe bei der Treppe im Keller und der zur Personalgarderobe führenden Rampe im Sinn der Bauvorschriften bzw. der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht herzustellen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die aufgezeigten Sicherheitsmängel werden umgehend geprüft und entsprechend behoben.



Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 6**

Dem Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser wurde empfohlen, den Brandschutz an der Grundgrenze den gesetzlichen Erfordernissen anzupassen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der aufgezeigte Sicherheitsmangel wird umgehend geprüft und entsprechend behoben.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Oktober 2014