



## 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 V - StW-WW-3/13

### Maßnahmenbekanntgabe zu

Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen",  
Verlängerung der vertraglich vereinbarten Leistungsfrist  
durch außergewöhnliche Witterungsverhältnisse

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfberichtes.....	3
Bericht der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen .....	4
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	5
Empfehlung Nr. 1.....	5
Empfehlung Nr. 2.....	6
Empfehlung Nr. 3.....	6
Empfehlung Nr. 4.....	7
Empfehlung Nr. 5.....	7
Empfehlung Nr. 6.....	8
Empfehlung Nr. 7.....	9

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

°C.....	Grad Celsius
BUAK.....	Bauarbeiter-Urlaubs & Abfertigungskasse
bzw. ....	beziehungsweise
d.h. ....	das heißt
GU .....	Generalunternehmerin bzw. Generalunternehmer
MD BD .....	Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik
Nr.....	Nummer
ÖNORM.....	Österreichische Norm
Wiener Wohnen.....	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
ZAMG .....	Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik
Zl. ....	Zahl

### **Erledigung des Prüfberichtes**

Das Kontrollamt hat die Verlängerung der vertraglich vereinbarten Leistungsfrist aufgrund außergewöhnlicher Witterungsverhältnisse im Zuge von Sanierungsmaßnahmen in städtischen Wohnhausanlagen von Wiener Wohnen einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 11. März 2014 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 18. März 2014, Ausschusszahl 38/14 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

### **Kurzfassung des Prüfberichtes**

*Die Einhaltung der vertraglichen Leistungsfrist bei Sanierungsmaßnahmen in städtischen Wohnhausanlagen der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" wurde einer Einschau unterzogen. Dabei zeigte sich, dass sämtliche Witterungsverhältnisse, das heißt auch sogenannte normale Schlechtwettertage, mit denen erfahrungsgemäß gerechnet werden muss und die daher zu Lasten der Auftragnehmerin bzw. des Auftragnehmers gehen, als Verlängerungsgrund der Leistungsfrist von einer Baumanagerin bzw. der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" anerkannt und die Leistungsfristen als eingehalten betrachtet wurden.*

**Bericht der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" 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	7	100,0
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 Wiener Wohnen empfohlen, sich von den Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern geeignete Nachweise, welche die Einhaltung der vertraglichen Leistungsfrist belegen, vorlegen zu lassen.

Außergewöhnliche Witterungsverhältnisse während der Leistungsfrist sind durch einen Vergleich mit den normalen Wetterdaten der letzten zehn Jahre, mit denen erfahrungsgemäß gerechnet werden muss, nachzuweisen. Der Nachweis ist von der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer anhand der Daten der nächstgelegenen Wetterbeobachtungsstation der ZAMG zu erbringen. Aus dem Nachweis müssen die Tage mit außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen, die über dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre liegen und daher die vertragliche Leistungsfrist verlängern, hervorgehen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Künftig werden Bau- und Sanierungsprojekte nicht mehr als sogenannte Eigensanierungen, d.h. bei denen Wiener Wohnen die Planungs- und Ausschreibungsleistungen sowie die Leistungen einer örtlichen Bauaufsicht selbst erbringt, durchgeführt, sondern ausschließlich extern Befugte mit der Leistungserbringung beauftragt. Die derzeitigen Versionen für Verträge mit Baumanagerinnen bzw. Baumanagern, die die Planung sowie die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zum Inhalt haben, werden grundlegend überarbeitet und künftig in zwei Teilen vergeben.

Im Zuge der Überarbeitung dieser Verträge und deren Inhalte werden durch die Implementierung der Projektmanagement-

Richtlinie Wiener Wohnens künftig alle Bau- und Sanierungsprojekte auf Basis einer unternehmensweiten standardisierten Projektmanagement-Richtlinie abgewickelt. Durch die genannten Maßnahmen wird eine Effizienzsteigerung (Verbesserung der Termin- und Kostentreue) bei der Abwicklung von Sanierungsprojekten erwartet.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde mit 30. Juni 2014 umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 2**

In Bezug auf die GU-Dacharbeiten in einer Wohnhausanlage empfahl das Kontrollamt Wiener Wohnen, der Auftragnehmerin für die Überschreitung der vertraglichen Leistungsfrist die vorgesehene Vertragsstrafe in Abzug zu bringen. Die Rückforderung seitens Wiener Wohnen wäre gemäß ÖNORM B 2110 als Geltendmachung einer Überzahlung vorzunehmen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird nachgekommen werden.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wird seit 31. Dezember 2014 umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 3**

Da die schadhafte Kaminköpfe in einer Wohnhausanlage erst im Zuge der Ausführungsarbeiten festgestellt wurden, wurde Wiener Wohnen empfohlen, eingehende und zeitgerechte Bauzustandserhebungen vor geplanten Sanierungen von Wohnhausanla-

gen durchzuführen, damit alle erforderlichen Sanierungsmaßnahmen in den Planungen und Ausschreibungen der Arbeiten berücksichtigt werden und Überschreitungen der Leistungsfrist durch Massenmehrungen bei Sanierungsarbeiten vorgebeugt wird.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Siehe Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 1.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wird seit 31. Dezember 2014 bei künftigen Bauvorhaben umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 4**

Es wurde Wiener Wohnen empfohlen, das Aufbringen von Wärmedämm-Verbundsystemen auf Fassaden so rechtzeitig zu beginnen, dass diese Arbeiten noch vor der kalten Jahreszeit abgeschlossen werden können, da in den Monaten November, Dezember, Jänner und Februar die Mittelwerte der Lufttemperatur in Wien unter 5 °C (Quelle: ZAMG Klimadaten von Österreich in den Jahren 1971 bis 2000, Station Hohe Warte) liegen. Diesbezügliche Arbeiten sind in diesen Monaten in der Regel nicht möglich, sodass Fassadengerüste andernfalls über die kalte Jahreszeit stehen bleiben und zu einer Belichtungs- und Belüftungsbeeinträchtigung der bewohnten Wohnungen führen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Siehe Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 1.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wird seit 31. Dezember 2014 bei künftigen Bauvorhaben umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 5**

Bezüglich der vertraglich vereinbarten und von Wiener Wohnen selbst nicht eingehaltenen Arbeitsbeginne bei einer Vielzahl der eingesehenen Arbeiten wurde empfohlen,

realistische und aus Bauzeitplänen resultierende Arbeitsbeginne in den Angeboten bzw. Auftragsschreiben festzulegen sowie besonderes Augenmerk auf die Überwachung und Einhaltung von Bauzeitplänen zu legen, da Verzögerungen einzelner Bauarbeiten zu Bauablaufstörungen führen können.

Diesbezüglich wurde empfohlen, eine Dienstanweisung zu erlassen, die sich an dem Erlass der Magistratsdirektion - Stadtbaudirektion vom 21. Jänner 2003, ZI. MD BD-437-1/2003 orientiert.

Hinsichtlich einer Behinderung bzw. Verzögerung oder einer Leistungsabweichung des Bauablaufes gegenüber der Ausschreibung, welche von einer Auftraggeberin bzw. einem Auftraggeber verursacht wurde, wurde zudem auf die ÖNORM B 2110 verwiesen, wonach eine Auftragnehmerin bzw. ein Auftragnehmer Anspruch auf Vergütung von Mehrkosten (wie beispielsweise Baustellengemeinkosten, Stehzeiten, Produktivitätsverluste) hat, wenn eine Behinderung bzw. Leistungsabweichung im Bereich der Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers lag.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Siehe Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 1.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wird seit 31. Dezember 2014 umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 6**

Es wurde Wiener Wohnen empfohlen, Angebotsbewertungen bzw. Angebotsprüfungen einschließlich erforderlicher Aufklärungen so zeitgerecht durchzuführen, dass eine Zuschlagserteilung innerhalb der Zuschlagsfrist erfolgt. Eine Bieterin bzw. ein Bieter ist nach Ablauf der Zuschlagsfrist nicht mehr an ihr bzw. sein gelegtes Angebot gebunden.

Dafür ist es notwendig, eventuell fehlende Angebotsunterlagen, welche für eine Angebotsprüfung erforderlich sind, rechtzeitig von der Bieterin bzw. vom Bieter anzufordern



und nicht wie bei einer Wohnhausanlage erst zwei Wochen vor Ablauf der fünfmonatigen Zuschlagsfrist.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Siehe Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 1.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Maßnahme wurde unabhängig von den Darstellungen der Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 1 mit 30. September 2013 im Rahmen eines Jour fixes (Technik) kommuniziert.

**Empfehlung Nr. 7**

Es wurde Wiener Wohnen empfohlen zu prüfen, ob es aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit sinnvoll ist, die Beurteilung von Schlechtwetter im Zusammenhang mit der Verlängerung von Leistungsfristen an die Vorgangsweise der BUAK anzupassen bzw. deren Feststellungen als Vertragsgrundlage heranzuziehen und daher eine entsprechende Änderung der gegenwärtigen Vertragsgestaltung anzustreben wäre.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Im Zuge der Überarbeitung der Verträge für Baumanagerinnen bzw. Baumanager werden Überlegungen angestellt, inwieweit die Beurteilung von Schlechtwetter der BUAK angepasst bzw. deren Feststellungen als Vertragsgrundlage herangezogen werden können.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wurde geprüft. Wiener Wohnen ist zum Entschluss gekommen, die derzeitige Regelung beizubehalten und nicht die Schlechtwetterbeurteilung der BUAK heranzuziehen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Jänner 2015