



## 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

StRH SWB - 4/16

MA 5, Prüfung des PPP-Modells

"Bildungscampus Nordbahnhof";

Folgeprüfung

## KURZFASSUNG

*Die Errichtung, Finanzierung, Instandhaltung und der Betrieb der Bildungseinrichtung (Kindergarten und Volksschule als Campusmodell) mit der nunmehrigen Bezeichnung "Campus Gertrude Fröhlich Sandner" wurde als PPP-Projekt abgewickelt. Dazu verfasste das damalige Kontrollamt einen Bericht, der im Tätigkeitsbericht 2010 veröffentlicht wurde. Der gegenständliche Bericht hat die Bezug habende Folgeprüfung zum Gegenstand.*

*Dabei war vom Stadtrechnungshof Wien positiv zu vermerken, dass der "Bildungscampus Nordbahnhof" termingerecht seinen Betrieb aufgenommen hatte. Die Baukosten blieben im vorgesehenen Rahmen und der Betrieb kann seither ohne besondere Beeinträchtigungen geführt werden.*

*Die Einschau zeigte jedoch Verbesserungsbedarf im Bereich der magistratsinternen Ablauforganisation und der Rechnungsbehandlung, worauf auch die ausgesprochenen Empfehlungen abzielten.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	6
1.1 Prüfungsgegenstand.....	6
1.2 Prüfungszeitraum .....	7
1.3 Prüfungsbefugnis.....	7
2. Bildungscampus Nordbahnhof.....	7
3. Vertragliche Grundlagen.....	9
3.1 Mietvertrag.....	9
3.2 Facility Management-Vertrag.....	11
3.3 Baurechtsvertrag .....	12
4. Feststellungen und Empfehlungen zu den abgerechneten Entgelten.....	12
4.1 Mietentgelt .....	12
4.2 Facility Management-Entgelt .....	18
4.3 Betriebskostenvergütung .....	19
4.4 Sonstige Feststellungen zum Facility Management-Vertrag.....	21
5. Allgemeine Feststellungen.....	22
5.1 Zuständigkeiten .....	22
5.2 Feststellungen zum Thema Maastrichtkonformität des PPP-Modells "Bildungscampus Nordbahnhof" .....	23
6. Wesentliche Änderungen bei aktuellen PPP-Schulneubauprojekten gegenüber dem "Bildungscampus Nordbahnhof" .....	24
6.1 Zuständigkeiten .....	24
6.2 Neuerungen der Vergütung .....	25
7. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	26

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs ..... Absatz

bzw. ....	beziehungsweise
ca. ....	circa
ESVG.....	Europäisches System Volkswirtschaftlicher Gesamt- rechnungen
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro
EURIBOR .....	Euro Interbank Offered Rate
FM .....	Facility Management
inkl. ....	inklusive
KA.....	Kontrollamt
lt.....	laut
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
MA .....	Magistratsabteilung
Nr.....	Nummer
o.ä. ....	oder ähnlich
p.a. ....	pro anno
Pkt. ....	Punkt
PME1.....	Pauschalmietentgelt 1
PME2.....	Pauschalmietentgelt 2
PPP .....	Public Private Partnership
rd. ....	rund
s.....	siehe
s.a.....	siehe auch
u.a. ....	unter anderem
u.zw. ....	und zwar
USt .....	Umsatzsteuer
vgl.....	vergleiche
z.B. ....	zum Beispiel

## GLOSSAR

### Annuität

Ist in der Investitionsrechnung eine regelmäßige Zahlung, die sich aus den Elementen Zins und Tilgung zusammensetzt.

### Dekursiv

Dekursiv bedeutet nachschüssig. Dekursive Kreditzinsen werden im Nachhinein zum Ende einer Zinsperiode erhoben.

### Facility Management

Bezeichnet die Verwaltung sowie die Bewirtschaftung von Gebäuden und deren technischen Anlagen bzw. Einrichtungen.

### Public Private Partnership

PPP sind langfristige Kooperationen von öffentlicher Hand und privaten Partnerinnen bzw. Partnern bei der Planung, Errichtung (oder Sanierung), Finanzierung und dem Betrieb einer Infrastruktureinrichtung.

### Service Levels

Dabei handelt es sich um eine Dienstgütevereinbarung zwischen Dienstleistungserbringerin bzw. Dienstleistungserbringer und Nachfragerin bzw. Nachfrager, in welcher Qualität eine bestellte Dienstleistung erbracht werden muss.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Magistratsabteilungen 5, 10, 34 und 56 im Hinblick auf den Bericht des damaligen Kontrollamtes, KA V - 5-1/10, Prüfung des PPP-Modells "Bildungscampus Nordbahnhof" einer Folgeprüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung diesbezüglicher Schlussbesprechungen den geprüften Stellen mit. Die von den geprüften Stellen abgegebenen Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

### **1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien**

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Der Stadtrechnungshof Wien hat unter Zugrundelegung der vorangegangenen Prüfung MA 5, Prüfung des PPP-Modells "Bildungscampus Nordbahnhof" (s. Tätigkeitsbericht 2010) eine Folgeprüfung durchgeführt. Der Schwerpunkt der Prüfung des früheren Kontrollamtes (seit 1. Jänner 2014 Stadtrechnungshof Wien) lag damals auf der Projektorganisation sowie dem Ablauf des Vergabeverfahrens zur Ermittlung einer Bestbieterin bzw. eines Bestbieters als Vertragspartnerin bzw. Vertragspartner. Ferner hatte der Bericht Feststellungen grundsätzlicher Art zu diesem PPP-Projekt sowie Feststellungen bzw. Empfehlungen zu den einzelnen, im Rahmen dieses PPP-Projektes abgeschlossenen Verträgen zum Inhalt.

Darauf aufbauend bildet den Gegenstand der nunmehrigen Folgeprüfung die Umsetzung des Bezug habenden Miet- bzw. FM-Vertrages unter Berücksichtigung der operativen Handhabung des FM des Objektes durch die beteiligten Magistratsabteilungen.

Von der Prüfung ausgenommen war die Vereinbarung über die Herstellung der technischen Infrastruktur. Nichtziel der Prüfung war das pädagogische Konzept dieser Bildungseinrichtung.

## **1.2 Prüfungszeitraum**

Die Prüfung durch den Stadtrechnungshof Wien fand von Mai bis September 2016 statt. Die Einschau umfasste den Zeitraum von der Eröffnung des "Bildungscampus Nordbahnhof" im September 2010 bis Ende 2015.

## **1.3 Prüfungsbefugnis**

Die Grundlage dieser Prüfung bildete § 73b Abs 1 der Wiener Stadtverfassung.

## **2. Bildungscampus Nordbahnhof**

2.1 Die Bildungseinrichtung für 0- bis 10-jährige Kinder wird in Form eines Campusmodells geführt. Es umfasst eine ganztägig geführte 17-klassige Volksschule (für ca. 420 Kinder und 45 Bedienstete [hauptsächlich Lehrerinnen bzw. Lehrer]) und einen zehngruppigen Kindergarten (für derzeit ca. 185 Kinder und 40 Bedienstete [hauptsächlich Kindergartenpädagoginnen bzw. Kindergartenpädagogen]). Zusätzlich wird eine zentrale Verpflegungseinrichtung betrieben sowie eine gemeinsame Freizeitstruktur angeboten.

2.2 Mit Grundsatzbeschluss des Wiener Gemeinderates vom 27. April 2007 wurde dem Pilotprojekt PPP-Modell Nordbahnhof zugestimmt. Es umfasste die Ausführungs- und Detailplanung, Errichtung, Finanzierung, Instandhaltung und den Betrieb einer Bildungseinrichtung sowie die Planung, Errichtung und Finanzierung der technischen Infrastruktur des Teils dieses Stadtentwicklungsgebietes im Bereich dieser Bildungseinrichtung durch eine PPP-Partnerin bzw. einen PPP-Partner. Es war der erste in Form eines PPP-Projektes umgesetzte Neubau einer Bildungseinrichtung in Wien. Der "Bildungscampus Nordbahnhof" ist nun auch unter der Bezeichnung "Campus Gertrude Fröhlich Sandner" bekannt. Im gegenständlichen Bericht wurde aus Gründen der Einheitlichkeit und Übersichtlichkeit vom Stadtrechnungshof Wien der Begriff "Bildungscampus Nordbahnhof" weiterhin verwendet.

2.3 Die seinerzeitige Magistratsabteilung 4, deren diesbezügliche Agenden später in der Magistratsabteilung 5 aufgingen, war beim in Rede stehenden PPP-Pilotprojekt "Bildungscampus Nordbahnhof" während der Ausschreibungs- und Errichtungsphase fe-

derführend tätig. Die entsprechenden Verträge wurden sowohl von der ehemaligen Magistratsabteilung 4 (Baurechtsvertrag) als auch von der Magistratsabteilung 10 (Mietvertrag und FM-Vertrag) unterzeichnet. Die Unterzeichnung der beiden letztgenannten Verträge durch die Magistratsabteilung 10 war darin begründet, dass diese Magistratsabteilung über eine Vorsteuerabzugsberechtigung verfügt.

In diesen Verträgen ist im Wesentlichen Folgendes festgelegt:

Die Stadt Wien gewährt der Projektgesellschaft, die von der PPP-Partnerin zur Umsetzung des Projektes gegründet wurde, ein Baurecht für die Dauer von 60 Jahren. Das Baurecht enthält die Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb einer Bildungseinrichtung für die Dauer von zumindest zehn Jahren ab baubehördlicher Fertigstellungsanzeige. Die Stadt Wien schließt für den Campus einen Mietvertrag ab.

Darüber hinaus wurde ein FM-Vertrag von der Stadt Wien und der Projektgesellschaft abgeschlossen (nähere Angaben s. Pkt. 3).

2.4 Nach Aufnahme des Betriebes wurden die Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Umsetzung der Verträge von den am Projekt beteiligten Dienststellen wie folgt wahrgenommen:

Die Überprüfung der Einhaltung des FM-Vertrages wurde von den Magistratsabteilungen 10, 34 und 56 übernommen. Bis zum Jahr 2014 führte die Magistratsabteilung 5 beim gegenständlichen Campus nach Prüfung die Freigabe der zu bezahlenden Rechnungen aus dem FM-Vertrag und dem Mietvertrag durch. Ab dem Jahr 2014 erteilte die Magistratsabteilung 5 keine Freigaben mehr. Sie prüft nunmehr lediglich, ob der korrekte Zinssatz von der PPP-Partnerin verwendet wurde. Darüber hinaus ist die Magistratsabteilung 5 magistratsweit zuständig für Angelegenheiten alternativer Finanzierungsformen, wie z.B. Public Private Partnership unter besonderer Berücksichtigung der Maastricht-Konformität und finanzielle Projektbegleitung. Im Jahr 2012 führte sie zudem Verhandlungen mit der PPP-Partnerin zur Auslegung und Adaptierung des Mietvertrages (s. Pkt. 4.1). Alle Rechnungen aus dem PPP-Vertrag werden von der PPP-



Partnerin an die Magistratsabteilung 10 zur Zahlung eingereicht. Sie veranlasst die Zahlungsanweisungen.

2.5 Der Bildungscampus wurde Ende Juli 2010, unter Einhaltung der vorgesehenen Bauzeit, fertiggestellt, sodass das Objekt am 30. Juli 2010 der Stadt Wien zur Nutzung übergeben werden konnte. Die gemietete Gebäudefläche des Campus beträgt rd. 11.700 m<sup>2</sup>. Durch die termingerechte Übergabe des Bildungscampus war die Einhaltung der vorgesehenen Inbetriebnahme am 6. September 2010 möglich.

### **3. Vertragliche Grundlagen**

#### **3.1 Mietvertrag**

3.1.1 Der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen, wobei ein einseitiger 22-jähriger Kündigungsverzicht unter nachfolgender 2-jähriger Kündigungsfrist vonseiten der Stadt Wien vereinbart wurde.

3.1.2 Vertragsgemäß setzt sich das Mietentgelt aus zwei Pauschalmietentgelten, den Betriebskosten und der jeweiligen USt zusammen. Das "Pauschalmietentgelt 1" (PME1) umfasst die wertgesicherte im Voraus zu bezahlende Miete über die Vertragsdauer des Mietobjektes und das "Pauschalmietentgelt 2" (PME2) die allgemeinen Bau- und Instandhaltungskosten der Außenhülle.

3.1.3 Laut Mietvertrag vom 1. April 2009 wurde auf Basis der Gesamtinvestitionskosten das PME1 in der Höhe von 1.220.284,78 EUR p.a. (dieser Betrag und alle folgenden Beträge ohne USt, sofern nicht anders angegeben) vereinbart. Dieser Betrag errechnet sich aus den Beträgen des von der PPP-Partnerin zu tilgenden Darlehens sowie den diesbezüglichen Zinsen und ergibt in Summe die Annuität. Grundlagen für die Berechnung der Höhe des PME1 waren die pauschalierten Errichtungskosten des Objektes zuzüglich eines Finanzierungskostensatzes unter Berücksichtigung des angebotenen Aufschlages und der sonstigen Kosten lt. Angebot. Damit ergaben sich Gesamtinvestitionskosten zuzüglich Zwischenfinanzierungskosten und "Sonstiges" (in der Höhe von 399.449,08 EUR) von insgesamt 23.510.147,90 EUR.

Eine Anpassung des PME1 erfolgt lt. Vertrag aus dem Jahr 2009 ausschließlich in Bezug auf den Finanzierungskostenersatz. Sein Ausmaß war bereits im Zuge des Vergabeverfahrens von den Bieterinnen bzw. Bietern in ihren Angeboten verbindlich anzugeben. Diese Anpassung sollte erstmals zum Zeitpunkt der Übergabe des Objektes erfolgen. Herangezogen wird der Wert des 12-Monats-EURIBOR mit dem Tageswert des 28. des der Rechnungslegung vorangehenden Monats. So wurde im Mietvertrag als Beispiel die Übergabe am 31. Juli 2010 angeführt, sodass der Tageswert vom 28. Juni 2010 maßgeblich für die Anpassung sei. In weiterer Folge war daher der Finanzierungskostenersatz mit dem Tageswert vom 28. Juni des jeweiligen Jahres der Rechnungslegung anzuwenden.

3.1.4 Die Höhe des PME2 wurde mit 50.000,-- EUR p.a. unter Berücksichtigung einer jährlichen Wertsicherung entsprechend dem Baukostenindex "Gesamtbaukosten für den Wohnhaus- und Siedlungsbau" vereinbart.

3.1.5 Im Mietvertrag finden sich Regelungen über die Vergütung von anfallenden Betriebskosten. Als Betriebskosten im Sinn dieses Vertrages gelten die Wasser- und Kanalanschlussgebühren, die Kosten für die Müllabfuhr, Grundsteuer und allfällige Bodenwertabgaben. Darunter fällt auch der Ersatz des während der Vertragsdauer von der PPP-Partnerin zu entrichtenden Baurechtszinses (s. Pkt. 3.3).

3.1.6 Die Fälligkeit der Mietzinszahlungen und die Vorgehensweise bei einem eventuellen Zahlungsverzug wird ebenfalls im Mietvertrag geregelt. Darin ist vereinbart, dass das Entgelt abzüglich allfälliger Rechnungskorrekturen (z.B. Pönalen; Kosten für Ersatzvornahmen; Sicherstellungen) binnen 30 Tagen ab Rechnungslegung fällig ist. Die Zahlung ist fristgerecht, wenn sie am Fälligkeitstag von der Mieterin auf ein von der Vermieterin bekannt gegebenes Konto eines Finanzinstituts/Kreditinstituts mit einer in Österreich gelegenen Zahlstelle anweist. Die Zahlung erfolgt auf Kosten und Risiko der Mieterin. Ist die Mieterin mit der Zahlung um mehr als fünf Banktage in Verzug, hat sie Verzugszinsen in Höhe von 4 % p.a. über dem jeweiligen 12-Monats-EURIBOR zu zahlen. Ein darüber hinausgehender Schadenersatzanspruch ist ausgeschlossen. Diese Regelung wurde im Jahr 2012 geändert (vgl. Pkt. 4.1.2).

### **3.2 Facility Management-Vertrag**

3.2.1 Der FM-Vertrag wurde unbefristet abgeschlossen, wobei vonseiten der Stadt Wien ein 10-jähriger, vonseiten der PPP-Partnerin ein 22-jähriger Kündigungsverzicht bei nachfolgend 2-jähriger Kündigungsfrist abgegeben wurde. Gegenstand des FM-Vertrages waren technische und kaufmännische FM-Leistungen, ein umfassendes Berichtswesen sowie die Dokumentation der Einhaltung der vereinbarten Service Levels (Betriebszustände). Zum technischen FM zählen u.a. die Instandhaltung, Inspektion und Wartung des Mietobjektes sowie die umgehende Störungs- und Mängelbehebung.

Für diese Tätigkeiten wurde ein wertgesichertes jährliches Pauschalentgelt in der Höhe von 550.210,-- EUR vereinbart, das auf das Zentralbudget und Bezirksbudget nach einem Verteilungsschlüssel entsprechend aufgeteilt wurde. Für die Abrechnung des Entgelts wurde vereinbart, dass 75 % als Akontozahlung (im Vorhinein) zu bezahlen sind. Die restlichen 25 % werden erst nach Vorlage der Jahresberichte und deren Prüfung durch die Magistratsabteilung 56 (mit Unterstützung durch die Magistratsabteilung 34) von der Magistratsabteilung 10 zur Anweisung gebracht.

Weiters wurde im FM-Vertrag die Bezahlung eines Instandsetzungsentgelts, ab dem vierten bis zum zehnten Betriebsjahr in der Höhe von 60.000,-- EUR pro Jahr festgelegt. Ab dem elften Jahr bis zum Vertragsende erhöhte sich dieser Betrag auf 90.000,-- EUR p.a.

Damit eine optimierte Betriebsführung durch die PPP-Partnerin gewährleistet wird, mussten die errechneten Energiejahresverbräuche bereits im Zuge des Vergabeverfahrens bekannt gegeben werden. Um die Einhaltung dieser Energiewerte der jeweiligen Strom- und Wärmeverbräuche auch im laufenden Betrieb des Campus zu fördern, war ein Bonus/Malus System vereinbart. Darin wurde geregelt, dass der PPP-Partnerin ab dem dritten Betriebsjahr bei Unterschreitung dieser Energiewerte eine entsprechende Vergütung in Form einer Bonuszahlung zusteht. Bei Überschreitung wird ein entsprechender Betrag (Malus) vom FM-Entgelt abgezogen. Durch diese Regelung sollte ein Anreiz für ein effizientes Energiemanagement geschaffen werden.

### **3.3 Baurechtsvertrag**

3.3.1 Der Baurechtsvertrag wurde zwischen der Stadt Wien (vertreten durch die damalige Magistratsabteilung 4) als "Baurechtsgeberin" und der PPP-Partnerin als "Bauberechtigte" am 1. April 2009 abgeschlossen. Das Baurecht wurde bis zum 31. Dezember 2068 gewährt und im Grundbuch eingetragen. Es enthält die Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb einer Bildungseinrichtung (Campus) für die Dauer von zumindest zehn Jahren ab baubehördlicher Fertigstellungsanzeige. Zur Sicherstellung der vereinbarten Betriebspflicht der PPP-Partnerin sind folgende Verpflichtungen grundbücherlich einverleibt:

Sie hat die Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Baurechtszinses sowie die Verpflichtung auf der Baurechtsfläche auf eigene Kosten eine Bildungseinrichtung zu errichten und für die Dauer von zumindest zehn Jahren zu betreiben.

3.3.2 Der Baurechtszins in der Höhe von 86.800,-- EUR ist von der Bauberechtigten ab dem Jahr 2011 jährlich zu bezahlen. Als Wertsicherung wurde der Baukostenindex 2005 - Wohnhaus- und Siedlungsbau festgelegt. Eine Anpassung erfolgt nur dann, wenn sich die Indexzahl um mehr als 10 % verändert. Als Baurechtsgeberin schreibt die Stadt Wien der Bauberechtigten diesen Baurechtszins vor. Dieser Baurechtszins ist im Mietvertrag als Bestandteil der zu vergütenden Betriebskosten definiert. Das bedeutet, dass der von der PPP-Partnerin als Bauberechtigte bezahlte Baurechtszins im Rahmen der Betriebskostenabrechnung wieder von der Stadt Wien u.zw. unter Hinzurechnung der entsprechenden USt refundiert wird. Die Magistratsabteilung 10 kann diesen USt-Betrag aufgrund ihrer Vorsteuerabzugsberechtigung als Vorsteuer geltend machen.

## **4. Feststellungen und Empfehlungen zu den abgerechneten Entgelten**

### **4.1 Mietentgelt**

4.1.1 Trotz der Hinzurechnung von Mehrkosten durch Projektänderungen in der Höhe von rd. 163.000,-- EUR reduzierten sich die Gesamtinvestitionskosten durch die günstige Entwicklung des Finanzierungskostenersatzes von 23.510.147,90 EUR auf 23.387.212,93 EUR.

4.1.2 Der Stadtrechnungshof Wien prüfte im Rahmen seiner Einschau die Richtigkeit der Berechnung der jährlichen Vorschreibung der Mietzinszahlungen durch die PPP-Partnerin. Als Grundlage wurden einerseits die vertraglichen Bestimmungen im Mietvertrag und andererseits die dem Angebot zugrunde liegende Berechnungsmatrix (Tilgungsplan) über die Höhe der jährlichen Mietzinszahlungen (Annuität) über einen Zeitraum von 24 Jahren herangezogen.

Wie bereits erwähnt, reduzierten sich die ursprünglich angebotenen Gesamtinvestitionskosten (Ausgangsbasis der Berechnung des PME1) von 23.510.147,90 EUR auf 23.387.212,93 EUR. Eine weitere Änderung erfuhr der Finanzierungskostensatz des 12-Monats-EURIBOR gegenüber jenem Wert, welcher dem Angebot zugrunde gelegt wurde, da der Finanzierungskostensatz als veränderlicher 12-Monats-EURIBOR-Basiszinssatz definiert war. Dazu wurde der von der PPP-Partnerin angebotene unveränderliche Aufschlag hinzugerechnet. Die jährliche Anpassung des PME1 erfolgt ausschließlich in Bezug auf diesen jährlich, dekursiv, kalendermäßig/360 gerechneten Finanzierungskostensatz. So wurde im Mietvertrag der 12-Monats-EURIBOR vom 23. Jänner 2009 festgelegt.

Im Mietvertrag fand sich u.a. folgende Regelung: Die Anpassung des PME1 an die Änderungen des Geldmarktes erfolgt mit Rechnungslegung zum Tag der Übergabe des Mietobjektes und sodann alle zwölf Monate (Anpassungszeitpunkt) dergestalt, dass der dem PME1 zugrunde liegende Finanzierungskostensatz entsprechend der Änderung des 12-Monats-EURIBOR-Basiszinssatzes geändert wird. Dabei wird als jeweils neuer Basiszinssatz der 12-Monats-EURIBOR-Tageswert des 28. des der Rechnungslegung vorangegangenen Monats herangezogen. Als Beispiel ist im Mietvertrag die Übergabe mit 31. Juli 2010 angeführt, wonach der 12-Monats-EURIBOR-Tageswert vom 28. Juni 2010 und in weiterer Folge jeweils der Wert vom 28. Juni heranzuziehen ist.

Wie die Prüfung ergab, nahm die PPP-Partnerin in ihrer Berechnungsmatrix für die Ermittlung der jeweiligen jährlichen Tilgungshöhe über die Laufzeit von 24 Jahren den Stichtag des Tageswertes des 12-Monats-EURIBOR vom 30. Juli 2010 an. Auf Basis dieses Stichtages und des errechneten Wertes veränderte sich sowohl die Höhe der

Tilgungsraten als auch die Höhe der Zinsenzahlungen gegenüber der Berechnung des Stadtrechnungshofes Wien.

Durch die termingerechte Übergabe des Mietobjektes am 30. Juli 2010 und zufolge den Bestimmungen des Mietvertrages war nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien für die Berechnung des PME1 der Basiszinssatz mit dem Tageswert vom 28. Juni 2010 (Stichtag) maßgeblich.

Bei der zweiten Vorschreibung (Leistungszeitraum 1. August 2011 bis 31. Juli 2012) über die Höhe des PME1 wurde der 12-Monats-EURIBOR vom 30. Juli 2010 für die Berechnung herangezogen. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien wäre jedoch unter Zugrundelegung der bereits erwähnten Vertragsbestimmungen der Wert vom 28. Juni 2011 heranzuziehen gewesen.

Ab der dritten Vorschreibung (Leistungszeitraum 1. August 2012 bis 31. Juli 2013) über die Höhe der PME1 wurde von der PPP-Partnerin nicht mehr der Wert des 12-Monats-EURIBOR vom 30. Juli zugrunde gelegt, sondern der vereinbarte Wert des 28. Juni. Entgegen den Vertragsbestimmungen wurde zwar der Tageswert des 12-Monats-EURIBOR vom 28. Juni herangezogen, jedoch mit dem Wert des Vorjahres und nicht dem Tageswert des 28. Juni des Jahres der Bezug habenden Rechnungslegung. Dies hatte zur Folge, dass sich durch die unterschiedlichen Berechnungen eine Abweichung ergab.

Mit 6. Juni 2012 wurde zwischen der Magistratsabteilung 5 und der PPP-Partnerin eine als "Vertragsinterpretation" bezeichnete Vereinbarung über die Fälligkeit des Entgelts getroffen.

Wie bereits im Pkt. 3.1.6 angeführt, war die Vermieterin berechtigt, das Entgelt jeweils im Vorhinein, frühestens am 31. Juli des jeweiligen Kalenderjahres in Rechnung zu stellen. Das Entgelt war binnen 30 Tagen ab Rechnungslegung zur Zahlung fällig. Eventuelle Überschreitungen dieses Zahlungszieles sind durch Verzugszinsen geregelt.

Abweichend davon wurde in der "Vertragsinterpretation" geregelt, dass das Entgelt binnen 90 Kalendertagen ab Rechnungslegung fällig ist. Für den Zeitraum ab Rechnungslegung bis Valutadatum des Zahlungseinganges bei der PPP-Partnerin fallen Zinsen über dem, der Rechnung zugrunde liegenden, 12-Monats-EURIBOR an, welche der Mieterin im Zuge der nächsten Mietzinsvorschreibung verrechnet werden.

Des Weiteren enthielt die "Vertragsinterpretation" unter dem Pkt. "Interpretation der Abrechnungsmodalitäten zum Mietvertrag" folgende Neuregelungen: Für die Vorschreibung des PME1 per 31. Juli 2012 wird vereinbart, dass als fiktiver Zahlungseingang als Basis für die Zinsberechnung der 30. August 2011 herangezogen wird. Für die darauffolgenden Jahre (jeweils PME1 Vorschreibungen per 31. Juli des Jahres) ab inkl. 31. Juli 2013 wird vereinbart, dass das Valutadatum des realen Zahlungseinganges (des vorjährigen PME1) als Basis für die weitere Zinsberechnung zugrunde gelegt wird.

Als Grund für diese Änderungen wird in der Präambel der "Vertragsinterpretation" angeführt, dass im Zuge der Vorschreibung des PME1 im Jahr 2011 ein Abstimmungsbedarf der vertraglich vereinbarten Abrechnungsmodalitäten aufgetreten sei. Diese "Vertragsinterpretation" diene dazu, künftig das Abrechnungsprozedere zu vereinfachen. Aus diesem Grund kamen die Vertragspartnerinnen überein, dass der Mietvertrag wie beschrieben zu interpretieren bzw. zu verstehen sei.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass die Abrechnungsmodalitäten im ursprünglichen Mietvertrag ausreichend geregelt waren und daher kein besonderer Interpretationsbedarf zu erkennen war.

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 5:

Gemäß § 8 Abs 10 des Mietvertrages vom 1. April 2009 ist der PPP-Auftragnehmer berechtigt (= nicht verpflichtet!), das PME1 im Vorhinein in Rechnung zu stellen. Angesichts des Umstandes, dass im ersten Jahr der Vertragslaufzeit die Pauschalrate ausschließlich als Tilgungsanteil berechnet wurde, hat der PPP-Auftragnehmer als Zeitpunkt für die Anpassung des Zinsanteils

der Pauschalrate für das zweite Vertragsjahr den entsprechenden Zeitpunkt aus dem Jahr 2010 und nicht aus dem Jahr 2011 herangezogen. Dies entsprach zwar nicht dem Vertragswortlaut, aufgrund der Tatsache, dass der 12-Monats-EURIBOR zwischen dem Bezugszeitpunkt im Jahr 2010 und dem Bezugszeitpunkt im Jahr 2011 beträchtlich gestiegen war, verzichtete der PPP-Auftragnehmer mit dieser Vorgangsweise auf einen hohen Geldbetrag. Dieser Vorteil für die Stadt Wien kann jedoch in Abhängigkeit von der Entwicklung der Zinsen in den folgenden Jahren wieder kompensiert werden. Aufgrund dieser Vorgangsweise des PPP-Auftragnehmers und des Umstandes, dass der PPP-Auftragnehmer nicht den Zinssatz des 28. Juni 2010, sondern jenen des 30. Juli 2010 herangezogen hatte, bestand vonseiten der Stadt Wien ein dringendes Interesse, die gesamten Abrechnungsmodalitäten für die Vergangenheit außer Streit zu stellen und für die Zukunft schriftlich festzuhalten. Dies mündete in der Vertragsinterpretation vom 6. Juli 2012, in der die Abrechnungsmodalitäten klargestellt werden und festgehalten wird, dass die bereits damals erfolgte zweite Vorschreibung der Pauschalrate für das Jahr 2011 per 31. Juli 2011 von beiden Vertragsparteien in der vorgenommenen Form außer Streit gestellt und akzeptiert wird. In der Vertragsinterpretation wird festgeschrieben, dass das Valutadatum des realen Zahlungseingangs des vorjährigen PME1 als Basis für die weitere Zinsberechnung zugrunde gelegt wird. Dies führt unter Berücksichtigung des in der Vertragsinterpretation festgelegten Procederes (12-Monats-EURIBOR des 28. Juni des jeweiligen Vorjahres) zu einer nachschüssigen Zinsberechnung und Zinsverrechnung.

Warum das Zahlungsziel des PME1 von 30 Tagen auf 90 Tage zu verlängern war, hat sich für den Stadtrechnungshof Wien nicht erschlossen, da die jährliche Höhe des PME1 ohne umfangreiche Berechnungen zu prüfen ist. Dem Vorteil eines verlängerten



Zahlungszieles steht jedoch ein Nachteil des zusätzlichen Zinsenanfalls für die Stadt Wien für den Zeitraum ab Rechnungslegung bis zum Valutadatum des Zahlungseinganges gegenüber.

Ein Grund für diese Vertragsänderung war auch insofern nicht ersichtlich, als die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass es der Stadt Wien sehr wohl möglich war, eine PME1 Rechnung innerhalb der ursprünglichen 30 Tage Frist zu bezahlen.

Schließlich war noch anzumerken, dass diese Vertragsänderung aufseiten der Stadt Wien von der Magistratsabteilung 5 und nicht wie seinerzeit im Mietvertrag durch die Magistratsabteilung 10 unterzeichnet wurde.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien wäre vielmehr bei einer eventuell notwendigen "Vertragsinterpretation" eine genauere Auslegung des im Mietvertrag unbestimmt gebliebenen Begriffs "ab Rechnungslegung" im Hinblick auf den Fälligkeitstermin der Zahlung des PME1 notwendig gewesen. Unklar war nämlich, ob mit dem Begriff "Rechnungslegung" das Datum der Rechnung der PPP-Partnerin oder des Eingangsdatums bei der Stadt Wien zu verstehen ist.

Hinsichtlich der Neuregelung über die Basis für die Zinsberechnung der Vorschreibung des PME1 war Folgendes anzumerken: Da nunmehr das Valutadatum des realen Zahlungseinganges (des vorjährigen PME1) als Basis für die weitere Zinsberechnung zugrunde gelegt wird, führt dies zu einer Erschwerung der Nachvollziehbarkeit und somit zu einem erheblichen Mehraufwand bei der Prüfung der Richtigkeit der Zinsberechnung der PPP-Partnerin.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 5 gemeinsam mit der Magistratsabteilung 10, die Berechnungsgrundlagen der jährlichen PME1 Vorschreibungen der PPP-Partnerin nochmals auf Richtigkeit zu prüfen und allenfalls geleistete Überzahlungen zurückzufordern.

4.1.3 Die Überprüfung der Richtigkeit über die Vergütung des PME2 für die allgemeinen Bau- und Instandhaltungskosten der Außenhülle zeigte keine relevanten Auffälligkeiten.

## **4.2 Facility Management-Entgelt**

4.2.1 Wie bereits unter Pkt. 3.2.1 angeführt, wurde für die Instandhaltung, Inspektion und Wartung des Mietobjektes ein wertgesichertes Pauschalentgelt in der Höhe von 550.210,-- EUR vereinbart, das auf das Zentralbudget und Bezirksbudget entsprechend einem Verteilungsschlüssel aufgeteilt wurde.

Die Prüfung der einzelnen Vorschriften durch den Stadtrechnungshof Wien zeigten keine erwähnenswerten Auffälligkeiten.

4.2.2 Wie bereits im Pkt. 3.2.1 angeführt, enthielt der FM-Vertrag u.a. auch die Vorgabe für die PPP-Partnerin definierte Service Levels einzuhalten. Diese sollen einen voll funktionsfähigen und ordnungsgemäßen Betrieb des gesamten Objektes gewährleisten. So waren bei Auftreten von Störungen, die den ordnungsgemäßen Betrieb beeinträchtigen, für deren Behebung vorab vorgegebene Reaktionszeiten, in denen die Behebung erfolgen muss, vereinbart. Für festgestellte Überschreitungen dieser Reaktionszeiten war eine Pönalzahlung durch die PPP-Partnerin vorgesehen.

Die Dokumentation der Störungen bzw. auftretender Mängel im Gebäude wurde elektronisch in Form von übersichtlichen Listen und Tabellen geführt. Daraus ging hervor, wann die betreffende Störung der PPP-Partnerin gemeldet wurde und wann diese behoben wurde. Im Zuge der Überprüfung des Jahresberichtes, in welchem alle diesbezüglichen Listen und Tabellen im Anhang angeschlossen waren, konnte die Einhaltung der Service Levels nachvollzogen werden. Diese Überprüfung führte die Magistratsabteilung 56 durch. Wie die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, wurde im Prüfungszeitraum einmalig ein Pönale in Abzug gebracht. Davon abgesehen wurden nach Angaben der involvierten Dienststellen alle Service Levels eingehalten, sodass es offenbar zu keinen nennenswerten Betriebsbehinderungen gekommen war.

4.2.3 Zum FM zählte auch ein effizientes Energiemanagement während des Betriebes des Bildungscampus. Zu diesem Zweck wurde bereits bei Vertragsabschluss eine Obergrenze für den Strom- bzw. Fernwärmeverbrauch zwischen der PPP-Partnerin und der Stadt Wien vereinbart. Eine Unterschreitung dieser Energiewerte führt zu einer Bonuszahlung durch die Stadt Wien, eine Überschreitung zieht eine Pönalzahlung durch die PPP-Partnerin nach sich. Die Messung bzw. jährliche Ablesung der Verbräuche erfolgt gemeinsam durch die Magistratsabteilung 34 und die PPP-Partnerin. Die Berechnung wird von der PPP-Partnerin erstellt und von der Magistratsabteilung 34 auf Richtigkeit geprüft und freigegeben. Diese Dokumentation findet sich als Beilage im Jahresbericht. Daraus ging hervor, dass die Werte in zwei Betriebsjahren unterschritten wurden und somit von der PPP-Partnerin die vereinbarte Bonuszahlung lukriert werden konnte. Eine Überschreitung der Werte, die zu einer Maluszahlung durch die PPP-Partnerin hätte führen können, trat den Unterlagen zufolge im Zeitraum der Einschau nicht ein.

### **4.3 Betriebskostenvergütung**

4.3.1 Wie bereits im Pkt. 3.1.5 angeführt, finden sich im Mietvertrag Regelungen über die Vergütung von anfallenden Betriebskosten. Als Betriebskosten im Sinn dieses Vertrages gelten die Wasser- und Kanalanschlussgebühren, die Kosten für die Müllabfuhr, Grundsteuer und allfällige Bodenwertabgaben. Laut vertraglicher Vereinbarung werden die Betriebskosten als Akontozahlung einmal pro Jahr von der PPP-Partnerin der Stadt Wien unter Hinzurechnung der entsprechenden Höhe der USt vorgeschrieben.

Zu der im ersten Jahr des Betriebes verrechneten Kanaleinmündungsgebühr wurde der von der Magistratsabteilung 37 vorgeschriebene Betrag von 20.791,81 EUR, in welchem bereits 10 % USt enthalten war, in Rechnung gestellt. Auf diesen Bruttobetrag wurden von der PPP-Partnerin unzutreffenderweise nochmals 20 % USt aufgeschlagen und im Rahmen der Betriebskostenvorschreibung im Jahr 2011 der Stadt Wien weiterverrechnet. Die Rechnung wurde in der von der PPP-Partnerin verlangten Höhe zur Anweisung freigegeben.

Der Stadtrechnungshof Wien forderte daher die Magistratsabteilung 10 auf, den zu viel bezahlten Betrag zurückzufordern.

Weiters fand sich in den Unterlagen eine Gutschrift über einen zu einem früheren Zeitpunkt irrtümlich von der PPP-Partnerin in Rechnung gestellten Betrag in der Höhe von 2.500,-- EUR. Dieser sollte in einer der nachfolgenden Rechnungen von der Magistratsabteilung 10 abgezogen werden. Die Einschau ergab jedoch, dass dieser Betrag nie in Abzug gebracht wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien forderte daher die Magistratsabteilung 10 auf, diesen Betrag der Gutschrift über zu viel bezahlte Müllgebühr aus dem Jahr 2012 geltend zu machen.

4.3.2 Im Mietvertrag findet sich u.a. die Regelung über die Vergütung von Steuern, Abgaben, Gebühren sowie Lasten jeder Art, die der Vermieterin als Eigentümerin des Mietobjektes erwachsen. Beispielhaft wurden darin die Grundsteuer und allfällige Bodenwertabgaben angeführt. Die Vergütung durch die Stadt Wien erfolgt im Weg der Betriebskostenvorschreibung der PPP-Partnerin.

Die Einsicht in die diesbezüglichen Unterlagen zeigte folgendes Bild:

Mit Bescheid vom 19. März 2009 wurde von der Magistratsabteilung 37 der Stadt Wien, vertreten durch die Magistratsabteilung 34 ein Anliegerbeitrag vorgeschrieben. Darunter versteht man den Beitrag der Anliegerinnen bzw. Anlieger zu den Kosten der Herstellung von Verkehrsflächen. Die Höhe betrug 33.909,02 EUR und war binnen eines Monats zu zahlen. Dieser Betrag findet sich auf der ersten Betriebskostenvorschreibung der PPP-Partnerin vom 31. Juli 2010 wieder.

Für den Stadtrechnungshof Wien war nicht nachvollziehbar, warum dieser Betrag von der PPP-Partnerin an die Magistratsabteilung 10 in Rechnung gestellt wurde. Der Anliegerbeitrag wurde von der Magistratsabteilung 37 bereits mit Bescheid vom 19. März 2009, also vor Vertragsabschluss des berichtsgegenständlichen Mietvertrages, vorge-

schrieben. Darüber hinaus war der Ersatz des Anliegerbeitrages im Mietvertrag nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien nicht vorgesehen. Weiters war aus den vorliegenden Unterlagen für den Stadtrechnungshof Wien nicht ersichtlich, wer den Anliegerbetrag tatsächlich finanziell getragen hatte.

Daher sprach der Stadtrechnungshof Wien an die Magistratsabteilung 10 und an die Magistratsabteilung 34 die Empfehlung aus, zu prüfen, von wem dieser Betrag tatsächlich finanziell getragen wurde und ob eventuell eine Vergütung an die PPP-Partnerin vertraglich vereinbart war.

4.3.3 Wie bereits im Pkt. 3.3.2 angeführt, ist der Baurechtszins von der PPP-Partnerin in der Höhe von 86.800,-- EUR ab dem Jahr 2011 jährlich zur Zahlung fällig und wird von der Stadt Wien im Rahmen der Betriebskostenvorschreibung rückvergütet. Wie die Einschau ergab, wurde dieser Betrag entgegen der vertraglichen Bestimmung offenbar auch für das Jahr 2010 bezahlt. Aufgrund der diesbezüglich nicht eindeutig nachvollziehbaren Rechnungslegung der PPP-Partnerin könnte eine Doppelvergütung des Baurechtszinses für das Jahr 2011 vorliegen.

Daher wurde die Magistratsabteilung 10 vom Stadtrechnungshof Wien aufgefordert, ihre diesbezüglichen Zahlungsausgänge zu prüfen und gegebenenfalls einen zu viel bezahlten Baurechtszins in der Höhe von 86.800,-- EUR zurückzufordern.

#### **4.4 Sonstige Feststellungen zum Facility Management-Vertrag**

Hinsichtlich der Gebäudekonstruktion wurde vereinbart, dass die PPP-Partnerin einmal pro Jahr eine Überprüfung auf eventuell aufgetretene Mängel (Risse, Abplatzungen und Feuchtstellen etc.) am Objekt durchzuführen hat. Sollten diese Untersuchungen nicht erfolgen und dokumentiert werden, würde ein Pönale in der Höhe von 0,1 % des jährlichen Mietentgelts von der Stadt Wien einbehalten werden.

Wie die Einschau zeigte, wurden diese Überprüfungen jährlich durchgeführt. Ihre Dokumentation erfolgte in den entsprechenden Jahresberichten. Eine diesbezügliche Pönalforderung musste daher nicht ausgesprochen werden.

Auffallend in den Jahresberichten war jedoch die Tatsache, dass es an bestimmten Stellen des Objektes regelmäßig zu Gebäudesetzungen bzw. Wassereintritten kam. Diese Mängel wurden zeitgerecht behoben, sodass sie den Campusbetrieb nicht beeinträchtigten. Der Stadt Wien entstanden durch diese Mängelbehebungen keine Kosten, da sich das Gebäude im Eigentum der PPP-Partnerin befindet und die Stadt Wien Mieterin ist.

## **5. Allgemeine Feststellungen**

### **5.1 Zuständigkeiten**

Wie bereits unter Pkt. 2 erwähnt, sind mehrere Dienststellen der Stadt Wien mit der Handhabung des laufenden Betriebes des Campus befasst.

Grundsätzlich wurden die diesbezüglichen Aufgabengebiete wie folgt wahrgenommen:

Die Magistratsabteilung 56 stellt eine Mitarbeiterin als Campusadministratorin zur Verfügung. Ihre Tätigkeit beinhaltet im Wesentlichen die laufende Verwaltung des "Bildungscampus Nordbahnhof" sowie die Kontrolle der Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen der PPP-Partnerin (z.B. termingerechte Einhaltung der Mängelbehebung) aus dem FM-Vertrag. Darüber hinaus fungiert die Magistratsabteilung 56 als Ansprechpartnerin der PPP-Partnerin im Hinblick auf die Entgegennahme und Prüfungen der FM-Zwischen- und FM-Jahresberichte. Die Magistratsabteilung 56 veranlasst auch die Weiterleitung dieser Berichte samt allen Beilagen an die Magistratsabteilung 10 und Magistratsabteilung 34.

Nach Vorliegen der Prüfungsergebnisse und Bestätigung der Richtigkeit des Energiebilanzberichtes durch die Magistratsabteilung 34 wird gegebenenfalls die Auszahlung des Energiebonus von der Magistratsabteilung 10 durchgeführt.

Allfällige Pönalforderungen durch Überschreitung von vereinbarten Reaktionszeiten bei der Mängelbehebung werden von der Magistratsabteilung 56 der Magistratsabteilung 10 vor Anweisung des FM-Entgeltes bekannt gegeben, damit diese in Abzug gebracht werden können. Durch die Magistratsabteilung 56 werden zudem Instandsetzun-

gen und Adaptierungen, die aus dem gesonderten Instandsetzungsentgelt (ab dem vierten Betriebsjahr) bedeckt werden, vorab freigegeben.

Von der Magistratsabteilung 5 wurden seit 2014 eingehende Rechnungen zum Campus Nordbahnhof nicht mehr vor ihrer Anweisung freigegeben. Seither wird von ihr nur mehr die Richtigkeit des von der PPP-Partnerin herangezogenen 12-Monats-EURIBOR bestätigt. Die Magistratsabteilung 5 fungiert jedoch magistratsweit als Anlaufstelle für steuerrechtliche Fragen sowie ESGV-relevante Themenstellungen. In diesem Zusammenhang hat sie die jährliche PPP-Meldung, die auch das gegenständliche Projekt betrifft, zum Zweck der Feststellung der Maastrichtkonformität an die Statistik Austria abzugeben.

Wie sich im Zuge der Einschau zeigte, bestand kein verbindliches Organigramm, womit die magistratsinternen Zuständigkeiten in Bezug auf Angelegenheiten der Administration des "Bildungscampus-Nordbahnhof" eindeutig geregelt waren. Vielmehr gewann der Stadtrechnungshof Wien den Eindruck, dass sich die oben beschriebenen Abläufe erst im Laufe des Betriebes herausgebildet hatten und im Detail Fragen offen ließen. Dieser Eindruck entstand insbesondere im Zuge der Überprüfung der Rechnungsgrundlagen und der Behandlungen der einzelnen Rechnungen über die verschiedenen Entgelte.

Daher empfahl der Stadtrechnungshof Wien den betroffenen Dienststellen gemeinsam ein Organigramm zu erstellen, aus welchem alle Zuständigkeiten im Hinblick auf den Campus hervorgehen.

## **5.2 Feststellungen zum Thema Maastrichtkonformität des PPP-Modells "Bildungscampus Nordbahnhof"**

Schon beim seinerzeitigen Vergabeverfahren im Jahr 2009 war für die Stadt Wien ein notwendiges Kriterium für die Zuschlagserteilung, dass sich das Maastricht-Defizit nicht erhöht.

Dies wurde insbesondere deswegen als erforderlich erachtet, da vermieden werden sollte, dass das Projekt "Bildungscampus Nordbahnhof" dem Schuldenstand der Stadt

Wien - wie dies im Fall einer Eigenerrichtung der Fall gewesen wäre - zugeordnet würde.

5.2.1 Um diesen Kriterien zu genügen, wurde das gegenständliche Projekt nach Maßgaben des damals geltenden ESVG 1995 und dem damaligen Kenntnisstand abgewickelt.

5.2.2 Gegenüber dem Zeitraum der Vergabe des "Bildungscampus Nordbahnhof" fanden maßgebliche Verschärfungen und Präzisierungen im Hinblick auf die Verbuchung von PPP-Modellen durch die zuständige Eurostat (Statistisches Amt der Europäischen Union) statt. Grund dafür waren wesentliche Änderungen des ESVG 2010, die erst im Jahr 2014 in Kraft traten, jedoch von der Eurostat auch rückwirkend auf bereits davor realisierte Projekte angewendet werden können.

Diese Änderungen wirkten sich auch auf den "Bildungscampus Nordbahnhof" aus. Wie die Magistratsabteilung 5 im Juli 2016 mitteilte, werden die projektrelevanten Errichtungskosten aus den Jahren 2009 und 2010 dem Schuldenstand der Stadt Wien ex post zugerechnet. Daraus resultiert außerdem, dass bei künftiger Verbuchung die Finanzierungskosten (Zinsen) hinsichtlich des Finanzierungssaldos als maastrichtwirksame Ausgaben, die Tilgungsausgaben hingegen als maastrichtneutrale Ausgaben im Haushalt der Stadt Wien abzubilden sein werden.

5.2.3 Um diese für die Stadt Wien finanziell nachteilige Situation zu vermeiden, erfolgt die Konzeption und Errichtung von PPP-Projekten im Schulneubau mittlerweile nach anderen, an die ESVG 2010 angepassten, Vorgaben.

## **6. Wesentliche Änderungen bei aktuellen PPP-Schulneubauprojekten gegenüber dem "Bildungscampus Nordbahnhof"**

### **6.1 Zuständigkeiten**

6.1.1 Während beim "Bildungscampus Nordbahnhof" noch die Zuständigkeit für die Umsetzung des Projektes federführend bei der Magistratsabteilung 5 lag, wurde die Durchführungsverantwortung für die Ausschreibung, Vergabe und Errichtung von PPP-



Projekten der Magistratsabteilung 34 übertragen. Während beim gegenständlichen Projekt noch die Magistratsabteilung 10 als Vertragspartnerin gegenüber der PPP-Partnerin fungierte, tritt bei neuen PPP-Projekten ausschließlich die Magistratsabteilung 34 auf Seite der Stadt Wien auf.

6.1.2 Die Gebrauchsüberlassung und das FM sind nicht mehr in zwei getrennten Verträgen geregelt, sondern in einem Vertrag zusammengeführt. Ein verbüchertes Baurecht wie beim "Bildungscampus Nordbahnhof", wird nach Möglichkeit künftigen PPP-Partnerinnen bzw. PPP-Partnern nicht mehr von der Stadt Wien eingeräumt.

## **6.2 Neuerungen der Vergütung**

Für die bestimmungsgemäße Verfügbarhaltung der Objekte während der Nutzungsphase ab Inbetriebnahme erhält die PPP-Partnerin bzw. der PPP-Partner ein sogenanntes "Verfügbarkeitsentgelt", welches im PPP-Vertrag abschließend geregelt ist. Darüber hinaus bestehen keine weiteren Entgeltansprüche einer PPP-Partnerin bzw. eines PPP-Partners. Beim "Bildungscampus Nordbahnhof" setzte sich die Vergütung der Leistungen der PPP-Partnerin aus mehreren Entgelten mit verschiedenen vertraglichen Rechtsgrundlagen zusammen. Bei Nicht- oder Schlechtleistungen greifen wie schon bisher Vergütungsabzüge in Form von Pönalen.

Beim für die Maastrichtkonformität bedeutsamen Punkt fand sich beim "Bildungscampus Nordbahnhof" im Vertrag die Regelung, dass sowohl das Baurisiko als auch das grundsätzliche Verfügbarkeitsrisiko des Objektes bei der PPP-Partnerin liegt. Diese Regelung beinhaltet jedoch die wesentliche Einschränkung, dass die Stadt Wien als Campusmieterin in Bezug auf die PME1 für 24 Jahre auf Aufrechnung und Einreden aus dem Grundgeschäft (Mietvertrag) gegenüber der PPP-Partnerin als Vermieterin verzichtet. Das bedeutet, dass die Stadt Wien auch im Fall einer mangelnden Verfügbarkeit des Mietobjektes die PME1 ungeschmälert der PPP-Partnerin zu entrichten hat.

Dieser Einrede- und Aufrechnungsverzicht besteht bei PPP-Neubauprojekten nicht mehr. Darüber hinaus gibt es keine zusätzlichen Garantien, Haftungen o.ä. seitens der Stadt Wien gegenüber der PPP-Partnerin bzw. dem PPP-Partner. Verzögerungen,

Schlechterfüllung und Einschränkungen der Verfügbarkeit können nunmehr bei PPP-Projekten als Leistungsstörungen geltend gemacht werden und haben Auswirkungen auf die Höhe des Verfügbarkeitsentgelts.

## **7. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlungen an die Magistratsabteilung 5

Empfehlung Nr. 1:

Die Magistratsabteilung 5 sollte gemeinsam mit der Magistratsabteilung 10 die Berechnungsgrundlagen der jährlichen PME1-Vorschreibungen der PPP-Partnerin auf Richtigkeit prüfen und allenfalls geleistete Überzahlungen zurückfordern (s. Pkt. 4.1.2).

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 5:

Die Berechnungsgrundlagen der jährlichen PME1-Vorschreibungen wurden von der Magistratsabteilung 5 auf Richtigkeit geprüft (s.a. Stellungnahme der Magistratsabteilung 5 zu Pkt. 4.1.2). Allenfalls geleistete Überzahlungen konnten bis dato nicht festgestellt werden, da die Berechnungsgrundlagen der Vertragsinterpretation vom 6. Juli 2012 entsprachen. Auch für künftige Vorschreibungen des PME1 wird der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien nachgekommen.

Empfehlung Nr. 2:

Die Magistratsabteilung 5 sollte mit den anderen betroffenen Dienststellen (Magistratsabteilungen 10, 34 und 56) gemeinsam ein Organigramm erstellen, aus welchem alle Zuständigkeiten im Hinblick auf den "Bildungscampus Nordbahnhof" hervorgehen (s. Pkt. 5.1).

### Stellungnahme der Magistratsabteilung 5:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wird nachgekommen.

## Empfehlungen an die Magistratsabteilung 10

### Empfehlung Nr. 1:

Die Magistratsabteilung 10 sollte gemeinsam mit der Magistratsabteilung 5 die Berechnungsgrundlagen der jährlichen PME1-Vorschreibungen der PPP-Partnerin auf Richtigkeit prüfen und allenfalls geleistete Überzahlungen zurückfordern (s. Pkt. 4.1.2).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 10:

Es wurde diese Thematik in einer Besprechung gemeinsam mit der Magistratsabteilung 5 erörtert. Die Magistratsabteilung 10 schließt sich der Stellungnahme der Magistratsabteilung 5 an.

### Empfehlung Nr. 2:

Hinsichtlich der Betriebskostenabrechnung 2010 forderte der Stadtrechnungshof Wien die Magistratsabteilung 10 auf, den zu viel bezahlten Betrag zurückzufordern (s. Pkt. 4.3.1).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 10:

Die im Rahmen der Betriebskostenabrechnung 2010 zu viel bezahlten Beträge wurden von der PPP-Partnerin zurückgefordert und die ergangene Gutschrift wurde von der laufenden Rechnung abgezogen.

### Empfehlung Nr. 3:

Der Stadtrechnungshof Wien forderte die Magistratsabteilung 10 auf, den Betrag der Gutschrift über zu viel bezahlte Müllgebühr aus dem Jahr 2012 geltend zu machen (s. Pkt. 4.3.1).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 10:

Die Gutschrift, über die zu viel bezahlte Müllgebühr, wurde geltend gemacht und der Betrag von der laufenden Rechnung in Abzug gebracht.

**Empfehlung Nr. 4:**

Die Magistratsabteilung 10 sollte gemeinsam mit der Magistratsabteilung 34 prüfen, von wem der Anliegerbeitrag tatsächlich finanziell getragen wurde und ob eventuell eine Vergütung an die PPP-Partnerin vertraglich vereinbart war (s. Pkt. 4.3.2).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 10:**

Die Empfehlung wird umgesetzt.

**Empfehlung Nr. 5:**

Die Magistratsabteilung 10 wurde aufgefordert, ihre Zahlungsausgänge über den jährlichen Baurechtszins zu prüfen und gegebenenfalls einen zu viel bezahlten Betrag in der Höhe von 86.800,-- EUR zurückzufordern (s. Pkt. 4.3.3).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 10:**

Der zu viel bezahlte Baurechtszins in der Höhe von 86.800,-- EUR wurde von der PPP-Partnerin zurückgefordert und die Gutschrift von der laufenden Rechnung abgezogen.

**Empfehlung Nr. 6:**

Die Magistratsabteilung 10 sollte mit den anderen betroffenen Dienststellen (Magistratsabteilungen 5, 34 und 56) gemeinsam ein Organigramm erstellen, aus welchem alle Zuständigkeiten im Hinblick auf den "Bildungscampus Nordbahnhof" hervorgehen (s. Pkt. 5.1).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 10:**

Die Magistratsabteilung 10 wird mit den Magistratsabteilungen 5, 34 und 56 ein verbindliches Organigramm erstellen, aus welchem die Zuständigkeiten hinsichtlich operativer Verwaltung und finanzieller Abwicklung eindeutig hervorgehen.

## Empfehlungen an die Magistratsabteilung 34

### Empfehlung Nr. 1:

Die Magistratsabteilung 34 sollte gemeinsam mit der Magistratsabteilung 10 prüfen, von wem der Anliegerbeitrag tatsächlich finanziell getragen wurde und ob eventuell eine Vergütung an die PPP-Partnerin vertraglich vereinbart war (s. Pkt. 4.3.2).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

### Empfehlung Nr. 2:

Die Magistratsabteilung 34 sollte mit den anderen betroffenen Dienststellen (Magistratsabteilungen 5, 10 und 56) gemeinsam ein Organigramm erstellen, aus welchem alle Zuständigkeiten im Hinblick auf den "Bildungscampus Nordbahnhof" hervorgehen (s. Pkt. 5.1).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

## Empfehlung an die Magistratsabteilung 56

### Empfehlung Nr. 1:

Die Magistratsabteilung 56 sollte mit den anderen betroffenen Dienststellen (Magistratsabteilungen 5, 10 und 34) gemeinsam ein Organigramm erstellen, aus welchem alle Zuständigkeiten im Hinblick auf den "Bildungscampus Nordbahnhof" hervorgehen (s. Pkt. 5.1).

#### Stellungnahme der Magistratsabteilung 56:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im November 2016