



## 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 - 8/16

MA 34, Bauwirtschaftliche Prüfung der

Errichtung des Kindergartens in

Wien 22, Schukowitzgasse

## KURZFASSUNG

*Der mit dem Holzbaupreis "wienwood 15" ausgezeichnete Kindergarten im 22. Wiener Gemeindebezirk, Schukowitzgasse, wurde im Oktober 2010 eröffnet. Diese in Passivhausbauweise errichtete Kinderbetreuungseinrichtung umfasst im Erdgeschoß zwei Kleinkindergruppen mit direkter Ausgangsmöglichkeit in den Garten und vier weitere Gruppenräume im Obergeschoß, die als Hortgruppen konzipiert sind. Der Kindergarten vermittelte optisch einen sehr guten Gesamteindruck, auch aufgrund der freien Einteilung von Spielflächen und Kreativbereichen.*

*Bei der im November 2009 stattgefundenen Wirtschaftlichkeitsbesprechung wurden die Gesamtkosten für den Neubau des Kindergartens mit 4.420.000,-- EUR geschätzt und freigegeben. Der Baubeginn war mit März 2010 und das voraussichtliche Bauende mit September 2010 terminisiert. Um den steigenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen im Stadterweiterungsgebiet Breitenlee abdecken zu können, war der Inbetriebnahmeterrn seitens der Magistratsabteilung 10 mit 15. Oktober 2010 festgelegt worden.*

*Der Leistungsumfang der seitens der Magistratsabteilung 19 beauftragten Generalplanerin beinhaltete neben dem Entwurf des Kindergartens unter anderem auch die Erstellung von Leistungsverzeichnissen. Um den strikten Inbetriebnahmeterrn seitens der Magistratsabteilung 10 einhalten zu können, sah sich die Magistratsabteilung 34 veranlasst, in Kooperation mit der Generalplanerin die Bauleistungen als Generalunternehmerleistungen auszuschreiben. Auch blieb sowohl der Generalplanerin für die Erstellung des Leistungsverzeichnisses als auch der Magistratsabteilung 34 nur eine kurze Zeitspanne für die Überprüfung des Leistungsverzeichnisses auf seine Richtigkeit und Vollständigkeit. Es war festzustellen, dass das Leistungsverzeichnis über die Generalunternehmerleistungen Mängel aufwies. Es kam zu teilweisen Massenänderungen der ausgeführten Leistungen, ausgeschriebene Positionen entfielen und 39 Zusatzangebote wurden in der Höhe von rd. 667.900,-- EUR abgerechnet.*

*Die Generalunternehmerin beauftragte ihrerseits rd. 86 % der Gesamtleistungen an Subunternehmende und hierfür fiel ein Fremdleistungszuschlag von insgesamt rd. 436.000,-- EUR an. Die Generalunternehmerleistung betrug rd. 3.702.900,-- EUR, die Gesamtkosten beliefen sich auf rd. 4.226.400,-- EUR. Das Projekt wurde im Kosten- und Terminrahmen abgewickelt.*

*Die Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass die Projektverantwortlichen der Magistratsabteilung 34 mit hohem persönlichen Einsatz sicherstellten, dass der Neubau des Kindergartens innerhalb von nur sechs Monaten unter Einhaltung der Kosten und des Termins abgewickelt werden konnte.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	8
1.1 Prüfungsgegenstand.....	8
1.2 Prüfungszeitraum .....	8
1.3 Prüfungsbefugnis.....	8
2. Projektorganisation .....	9
2.1 Magistratsabteilung 34.....	9
2.2 Generalplanerin .....	9
3. Planungsphase .....	9
3.1 Projektbeauftragung durch die Magistratsabteilung 10.....	9
3.2 Umsetzung durch die Magistratsabteilung 34.....	10
3.3 Kostenschätzung der Magistratsabteilung 34 .....	10
4. Bauvorbereitung .....	11
4.1 Wirtschaftlichkeitsbesprechung .....	11
5. Baubeschreibung.....	11
5.1 Allgemeine Bauwerksbeschreibung.....	11
5.2 Konstruktive Beschreibung .....	12
5.3 Haustechnik.....	14
5.4 Passivhaus .....	14
6. Behördenverfahren .....	15
7. Ausschreibungen und Vergaben .....	16
7.1 Generalplanerin .....	16
7.2 Generalunternehmerleistungen .....	16
8. Feststellungen zum Leistungsverzeichnis und der Vergabe der Generalunternehmerleistung .....	17
8.1 Angebotsprüfung durch die Magistratsabteilung 34.....	17
8.2 Feststellungen zu den Kalkulationsformblättern .....	18
8.3 Feststellungen des Stadtrechnungshofes Wien zu den Vertragsbestimmungen .....	20
9. Feststellungen des Stadtrechnungshofes Wien zum Leistungsverzeichnis .....	21
10. Abrechnung der Generalunternehmerleistungen.....	23

10.1 Zusatzangebote und Regierechnungen.....	23
10.2 Reihungssturzanalyse .....	24
10.3 Generalunternehmerzuschlag .....	25
11. Wahrnehmungen zu der Projektumsetzung durch die Magistratsabteilung 34 .....	26
12. Schlussphase .....	27
13. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	27

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Kostenschätzung .....	11
Abbildung 1: Konstruktionsprinzip .....	13
Abbildung 2: Ansicht Kindergarten .....	14
Tabelle 2: Ergebnis der Angebotsöffnung für die Generalunternehmerleistungen vom 25. Jänner 2010 ..	16

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs. ....	Absatz
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
d.h. ....	das heißt
d.s.....	das sind
EDV .....	Elektronische Datenverarbeitung
EUR.....	Euro
inkl. ....	inklusive
l.....	Liter
m .....	Meter
MD BD - SR.....	Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik, Sonderdrucksorte

Nr.....	Nummer
ÖNORM.....	Österreichische Norm
Pkt. ....	Punkt
rd. ....	rund
s.....	siehe
u.a. ....	unter anderem
USt.....	Umsatzsteuer
WC .....	water closet
WD .....	Wertdrucksorte

## GLOSSAR

### Holzbaupreis "wienwood 15"

Die Arbeitsgemeinschaft der österreichischen Holzwirtschaft in Zusammenarbeit mit der Stadt Wien und dem Architekturzentrum Wien prämierte im Jahr 2015 zum zweiten Mal nach 2005, herausragende Holzbauten in der Bundeshauptstadt. Ziel von wienwood ist es, Architektur zu fördern bzw. Architektur hervorzuheben, bei der Holz als moderner Baustoff eine zentrale Rolle spielt. Darüber hinaus soll das Bewusstsein für die zeitgemäße Verwendung des traditionsreichen Baustoffes und dessen Nachhaltigkeit, auch im Hinblick auf das Ressourcenthema, gestärkt werden.

### Kalkulationsformblätter

Für die Durchführung einer Preisermittlung sind zweckmäßigerweise Kalkulationsformblätter gemäß den Mustern im Anhang A der ÖNORM B 2061 - "*Preisermittlung für Bauleistungen*" zu verwenden. Hiefür sind u.a. folgende Formblätter vorgesehen: Formblatt K3 (Mittellohnpreis, Regielohnpreis, Gehaltspreis), Formblatt K4 (Materialpreise), Formblatt K6 (Gerätepreise), Formblatt K7 (Preisermittlung).

## MD BD - SR 75 Formblatt "Angebot" MD BD - SR 75

Dieses Formblatt enthält wichtige Informationen zu einer Ausschreibung wie beispielsweise den Namen der Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers, den Namen der vergebenen Stelle, den Namen der Bieterin bzw. des Bieters, die Art des Auftrages, den Ablauf der Angebotsfrist, Angaben über die Zuschlagsfrist und über die Preisart, über die Leistungsfrist, den vorgesehenen Arbeitsbeginn, Angaben zur Vertragsstrafe, über die Gewährleistung sowie über die Kalkulationsformblätter, die dem Angebot beizuschließen sind. Weiters werden die "Allgemeinen Teilnahme- und Angebotsbestimmungen der Stadt Wien für Leistungen" (WD 307) und für Bauleistungen die "Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Stadt Wien für Bauleistungen" (WD 314) zum Vertragsbestandteil erklärt. Dieses Formblatt ist gemäß Erlass der Magistratsdirektion grundsätzlich von allen städtischen Dienststellen den Ausschreibungen zugrunde zu legen.

## Mischbauweise

Hiebei werden unterschiedliche Bauweisen (Massiv- und Leichtbauweise) kombiniert. Üblicherweise kommen schwere und massive Baustoffe überall dort zum Einsatz, wo es aus statischen Gründen erforderlich ist. An statisch unbedenklichen Stellen kommen Leichtbaumaterialien zum Einsatz. Die Baustoffe müssen jedoch aufeinander abgestimmt werden.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Errichtung des Kindergartens in Wien 22, Schukowitzgasse einer bauwirtschaftlichen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

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

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einschau in die Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen des Neubaus des städtischen Kindergartens im 22. Wiener Gemeindebezirk, Schukowitzgasse 85. Ferner wurden die Bauabwicklung sowie die Abrechnungen diverser Professionistenleistungen einer stichprobenweisen Prüfung unterzogen.

Nicht Gegenstand der Prüfung waren die Vergaben und Abrechnungen des Architekturwettbewerbes sowie die Vergabe der Generalplanerleistungen seitens der Magistratsabteilung 19.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten Halbjahr 2016. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2009 bis 2011. Ortsaugenscheine fanden im September 2016 statt.

#### **1.3 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für die bauwirtschaftliche Prüfung ergab sich aus § 73b Abs 1 der Wiener Stadtverfassung.



## **2. Projektorganisation**

### **2.1 Magistratsabteilung 34**

Beim gegenständlichen Bauprojekt oblagen der Magistratsabteilung 34 sowohl die Aufgaben der Projektsteuerung als auch die der örtlichen Bauaufsicht. Ferner war die Dienststelle über die gesamte Planungs- und Bauphase für die bau- und haustechnischen Belange des Projektes zuständig. Auch stellte sie den Projektleiter, der während der Ausführungsphase für die Einhaltung des Inbetriebnahmetermins seitens der Magistratsabteilung 10 verantwortlich war.

### **2.2 Generalplanerin**

Basierend auf dem mit der Magistratsabteilung 19 abgeschlossenen Vertrag über die Generalplanerleistungen oblagen der Generalplanerin u.a. die Durchführung der baulichen Planungsleistungen, die Innenraum- und die Freianlagengestaltung. Ferner umfasste das Leistungsbild die Beiziehung von Sonderfachleuten, die beispielsweise für die statisch-konstruktive Ausführung, für die Haustechnikplanung oder für die bauphysikalische Konzeption verantwortlich waren.

## **3. Planungsphase**

### **3.1 Projektbeauftragung durch die Magistratsabteilung 10**

Die Magistratsabteilung 10 beauftragte Ende August 2008 die Magistratsabteilung 34 mit der Planung bzw. Kostenschätzung eines Kindergartens im damaligen Stadterweiterungsgebiet 1220 Wien, Breitenlee/Schukowitzgasse. Aufgrund des ständig wachsenden Bedarfs an Krippen- und Kindergartenplätzen sowie Hortplätzen bedingt durch die Errichtung von Wohnbauten in unmittelbarer Umgebung, war ein Neubau einer weiteren Betreuungseinrichtung notwendig. Um die Abdeckung des Bedarfs an Kinderbetreuungsplätzen zu gewährleisten, sollte angrenzend zu dem bestehenden Kindergarten ein neuer sechsgruppiger Kindergarten errichtet werden. Als Fertigstellungstermin war der August 2009 vorgesehen.

Nahezu zeitgleich, nämlich Anfang August 2008 suchte die Magistratsabteilung 10 bei der MD-BD um Genehmigung des Raumprogrammes an. Der Umfang und die Zweckmäßigkeit wurden einvernehmlich anerkannt.

### **3.2 Umsetzung durch die Magistratsabteilung 34**

Wissend um die strikten Terminvorgaben seitens der Magistratsabteilung 10, verdeutlichte die bauausführende Dienststelle - Magistratsabteilung 34 - bereits im August 2008, dass die gewünschte Baufertigstellung mit August 2009 unrealistisch erscheint. Die Magistratsabteilung 19 werde die rasche Vergabe der Architektenleistungen intern klären und der Magistratsabteilung 34 die weitere Vorgehensweise mitteilen, damit diese baldigst Vorentwurfspläne erhalte.

Wie den insgesamt 21 Planungsbesprechungsprotokollen zu entnehmen war, standen am Beginn der Aufzeichnungen Planungs- und Ausstattungsdetails zur Debatte. In annähernd 14-tägig stattfindenden Sitzungen, bei denen u.a. Mitarbeitende der Magistratsabteilungen 10, 11, 19, 34 und 68 sowie die Generalplanerin und externe Mitarbeitende, die mit der Haustechnik betraut waren, teilnahmen, wurden etwa Belange des Brandschutzes oder Nutzerinnenwünsche bzw. Nutzerwünsche diskutiert.

Beispielsweise seien die Raumgrößen der Sanitärbereiche, das Steigungsverhältnis der Stiegen, die Beschaffenheit der Glaswände oder die Rutschfestigkeitsklasse der Fliesenbeläge erwähnt.

Die Magistratsabteilung 19 beauftragte im August 2009 die Generalplanerin mit dem Projekt "Neubau Kindergarten Schukowitzgasse 87/2". Umfang des Projektes war die Planung eines Kindergartens in Passivhausbauweise mit sechs Gruppen inkl. der Bewegungsräume auf Basis des prämierten Wettbewerbsbeitrages. Um die Bau- und Betriebskosten zu optimieren und die Bauzeit zu verkürzen, sollte der Kindergarten in einer Fertig- und Mischbauweise errichtet werden.

### **3.3 Kostenschätzung der Magistratsabteilung 34**

Die Magistratsabteilung 34 ermittelte im November 2009 Gesamtkosten in der Höhe von 4.420.300,-- EUR (dieser und alle weiteren Beträge inkl. USt) auf Basis der ÖNORM B 1801-1 "*Kosten im Hoch- und Tiefbau - Kostengliederung*" wie folgt:

Tabelle 1: Kostenschätzung

Kostenbereiche nach ÖNORM B 1801-1	Gesamtkosten in EUR
0 - Grund	-
1 - Aufschließung	-
2 - Bauwerk Rohbau	1.394.600,00
3 - Bauwerk Technik	497.500,00
4 - Bauwerk Ausbau	613.100,00
5 - Einrichtung	140.000,00
6 - Außenanlagen	70.000,00
7 - Honorare	388.000,00
8 - Nebenkosten	405.000,00
9 - Reserven	175.410,00
Gesamtkosten gerundet	4.420.300,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

## 4. Bauvorbereitung

### 4.1 Wirtschaftlichkeitsbesprechung

Gemäß einem Erlass der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik hat die Bauherrin bzw. der Bauherr auf Basis der durch die planende und die bauabwickelnde Fachdienststelle erstellten Unterlagen nach Abstimmung mit der zuständigen amtsführenden Stadträtin bzw. dem amtsführenden Stadtrat bei der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik eine Wirtschaftlichkeitsbesprechung zu beantragen.

Bei der im November 2009 stattgefundenen Wirtschaftlichkeitsbesprechung wurden die Gesamtkosten für den Neubau des Kindergartens mit 4.420.300,-- EUR freigegeben. Der Projektbeginn wurde mit März 2010 und das voraussichtliche Bauende mit September 2010 terminisiert. Die Erbringung der Gesamtleistung sollte einer Generalunternehmerin übertragen werden. Der Neubau werde aus Budgetmitteln der Magistratsabteilung 10 finanziert.

## 5. Baubeschreibung

### 5.1 Allgemeine Bauwerksbeschreibung

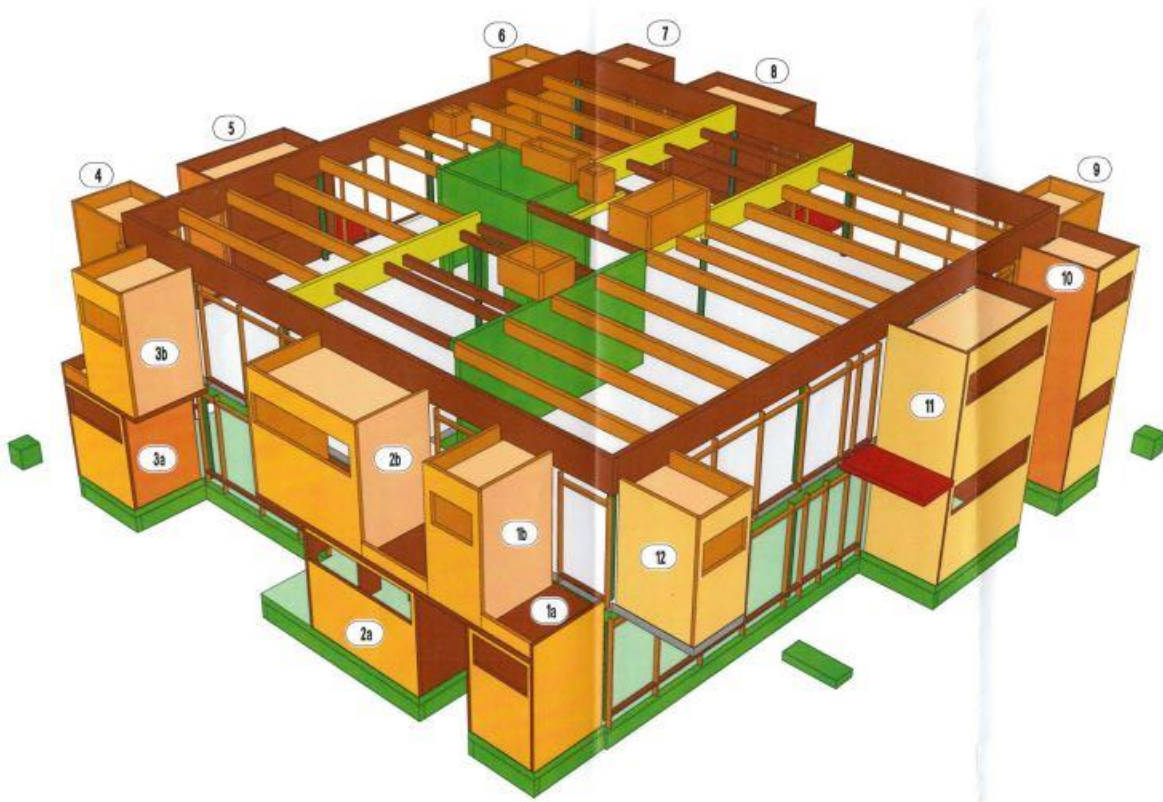
Wie bereits erwähnt, wurde auf dem damaligen unbebauten Grundstück ein zweigeschossiger Kindergarten für sechs Gruppen, unmittelbar neben dem bereits an der nördlichen Grundstücksgrenze befindlichen städtischen Kindergarten, neu errichtet. Die Freiflächen beider Kindergärten wurden zusammengelegt. Der Parkplatz für beide Kin-

derbetreuungseinrichtungen befindet sich auf dem Areal des älteren Kindergartens, wobei dieser um die notwendigen Pflichtstellplätze erweitert wurde. Ebenso wurde ein Müllplatz neu geschaffen. Der Neubau wurde als freistehender, kompakter Baukörper mit einem Ausmaß von rd. 22 m x 22 m konzipiert. Dieser besteht aus einem rechteckigen Nutzungskern, der alle Hauptfunktionen des Kindergartens aufnimmt. Nebenräume, wie WC oder Abstellräume sowie die sogenannten Spielkojen, die jedem Gruppenraum angebunden sind, sind als andockende Boxen in einem rd. 3 m breiten Bereich um das Gebäude angeordnet. Drei Freitreppen, die auch die Funktion des Fluchtweges übernehmen, führen vom Obergeschoß direkt in den Garten.

## **5.2 Konstruktive Beschreibung**

Der zentrale Baukörper sowie die angefügten kleinen Zusatzräume wurden auf einer Stahlbetonplatte errichtet. Abgesehen von einem massiven Kern in der Mitte des Gebäudes und an dem innen liegenden Stiegenhaus, wurden die tragenden und aussteifenden Elemente des Kindergartens ausschließlich in Holz errichtet. Sowohl die Decken als auch die Wände wurden in sogenannter Brettschichtholzbauweise ausgeführt.

Abbildung 1: Konstruktionsprinzip



Quelle: Magistratsabteilung 34

Der markante zentrale Baukörper weist eine Glasfassade mit raumhoher Fixverglasung auf. Die Gruppenräume, die großen Boxen gleichen, schließen an den zentralen Baukörper an. Die Fassade in diesen Bereichen wurde mit stehender Holzlattung verkleidet. Zwischen den einzelnen Boxen, entlang der Gebäudeaußenlinien, ranken Grünpflanzen auf Metallranknetzen, die auch als Sonnenschutz fungieren sollen. Als Sonnenschutz wurden zwischen den Boxen Sonnenschutzlamellen auf Stahlrahmen errichtet.

Abbildung 2: Ansicht Kindergarten



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

### 5.3 Haustechnik

Der Kindergarten wurde in Passivhausbauweise errichtet. Die Beheizung erfolgt mittels Luft-Wasser-Wärmepumpe, welche am Flachdach aufgestellt wurde. Um die sommerliche Überhitzung der Räume hintanzuhalten, unterstützt ein Kühlsystem die Wärmepumpe in den Sommermonaten. Der erforderliche hygienische Luftwechsel wird mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und sogenanntem Sommer-Bypass sichergestellt. Zusätzlich wurde in jedem Geschos eine zusätzliche Lüftungsanlage vorgesehen, die der Ausfallssicherheit dient. Für die Bereitstellung der zusätzlichen Wärme, die insbesondere in den Wintermonaten benötigt wird, wurde eine Fußbodenheizung verlegt.

### 5.4 Passivhaus

Per Definition darf ein Passivhaus einen Heizwärmebedarf von 15 Kilowattstunden (Energiegehalt von etwa 1,5 l Heizöl) pro Quadratmeter in einem Jahr nicht übersteigen.

Diese Bauten beziehen einen überwiegenden Teil ihres Wärmebedarfs u.a. aus der indirekten Sonneneinstrahlung, der Abwärme von Personen und den technischen Geräten. Ein Schwerpunkt bei der Energieeinsparung im Passivhaus ist die Reduktion der Energieverluste durch Transmission und Lüftung. Diese wird erreicht durch eine ausreichende Wärmedämmung aller Bauteile, eine weitgehend dichte Gebäudehülle und eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung aus der Abluft.

Ein Passivhaus stellt per se keine neue Bauweise dar, sondern legt besondere Anforderungen bzgl. der Architektur, der Technik und Ökologie fest und ist auf keinen bestimmten Gebäudetypus beschränkt.

Die erforderlichen Kennwerte sind in dem sogenannten Energieausweis ausgewiesen.

## **6. Behördenverfahren**

Die Magistratsabteilung 37 bewilligte am 25. Jänner 2010 den Neubau des Kindergartens sowie die bauliche Herstellung des Park- und Müllplatzes. Am 12. Februar 2010 erfolgte die Bewilligung der Lüftungsanlage.

Die Genehmigung zur Rodung der sich auf der unbebauten Liegenschaft befindlichen Bäume sowie für die Ersatzpflanzung erteilte das Magistratische Bezirksamt per Bescheid am 22. Februar 2010.

Die Generalunternehmerin legte am 9. März 2010 eine Baubeginnsanzeige vor. Die Abnahme des Aufzuges durch eine autorisierte Prüfanstalt erfolgte am 29. Juli 2010.

Am 17. September 2010 übergab die Magistratsabteilung 34 den Kindergarten in die administrative Verwaltung der Magistratsabteilung 10.

Die Fertigstellungsanzeige wurde der Magistratsabteilung 37 am 20. September 2010 übermittelt.

Die Magistratsabteilung 11 erteilte per Bescheid am 5. November 2010 die Bewilligung für den Betrieb des Kindergartens.

## 7. Ausschreibungen und Vergaben

### 7.1 Generalplanerin

Von der Magistratsabteilung 19 wurde im Auftrag der Magistratsabteilung 10 ein offener, einstufiger Realisierungswettbewerb im Unterschwellenbereich ausgeschrieben. Ende März 2009 fand eine Sitzung des Preisgerichtes statt und dieses empfahl das Projekt eines Architekturbüros für dessen Umsetzung. Dem Wettbewerb lag das genehmigte Raumprogramm der Magistratsabteilung 10 vom Juni 2008 zugrunde.

Im Anschluss an den Realisierungswettbewerb führten die Magistratsabteilungen 19 und 34 mit dem Architekturbüro ein Verhandlungsverfahren durch. Als Grundlage für den Werkvertrag diente ein vom Architekturbüro vorgelegtes Angebot über die Generalplanerleistungen. Das verhandelte Honorar, basierend auf dem bekannt gegebenen Kostenrahmen der Magistratsabteilung 34, betrug rd. 322.900,-- EUR.

Dieses Vergabeverfahren war von der Prüfung nicht umfasst.

### 7.2 Generalunternehmerleistungen

Die Generalunternehmerleistungen wurden von der Magistratsabteilung 34 im Rahmen eines offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich ausgeschrieben und am 9. März 2010 vergeben. Die Angebotsöffnung fand am 25. Jänner 2010 statt. Von den insgesamt vier abgegebenen Angeboten ging die Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von rd. 3.340.000,-- EUR hervor.

Tabelle 2: Ergebnis der Angebotsöffnung für die Generalunternehmerleistungen vom 25. Jänner 2010

Firma	Angebotssumme in EUR
Firma A	3.339.984,97
Firma B	3.374.894,15
Firma C	3.800.310,55
Firma D	4.197.948,58

Quelle: Stadtrechnungshof Wien



## **8. Feststellungen zum Leistungsverzeichnis und der Vergabe der Generalunternehmerleistung**

### **8.1 Angebotsprüfung durch die Magistratsabteilung 34**

Die Magistratsabteilung 34 führte bei allen Bieterinnen eine Angebotsprüfung durch. Dabei wurden die Angebote zuerst einer formalen und in einem weiteren Schritt einer EDV-mäßigen rechnerischen Überprüfung unterzogen. Dabei zeigte sich, dass einige Leistungspositionen der Billigstbieterin im Vergleich zu den restlichen Bieterinnen auffällig niedrig angeboten wurden. So wurden für die Position "*Regieleistungen für Bauleistungen*" Stundenlöhne angeboten, die deutlich unter dem von ihr angegebenen Mittelohnpreis lagen.

Im Zuge der vertieften Angebotsprüfung forderte die Magistratsabteilung 34 diesbezüglich die Billigstbieterin schriftlich um Aufklärung auf. Diese argumentierte, dass ihre Kalkulation deshalb so angesetzt wurde, da sie in unmittelbarer Nähe ebenfalls eine Baustelle abwickle, auf der kein kontinuierlicher Arbeitsablauf stattfindet. Für den Neubau des Kindergartens stünden deshalb für die Erbringung von Regieleistungen jederzeit Arbeitskräfte zur Verfügung. Die Magistratsabteilung 34 akzeptierte diese Begründung, welche aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien unzureichend war.

Die Magistratsabteilung 34 forderte weiters Aufklärung vonseiten der Billigstbieterin hinsichtlich des niedrigen Einheitspreises für die Position "*Einbringung von Beton*", die für das Hinterfüllen von Gruben und Gräben erforderlich war. Die Argumentation seitens der Firma war, dass aus wirtschaftlichen Gründen der Restbeton einer benachbarten Baustelle für die Leistungserbringung verwendet werde. Die Magistratsabteilung 34 nahm dies ohne weitere Prüfung zur Kenntnis.

Für weitere 14 Leistungspositionen mit auffällig niedrigen Einheitspreisen teilte die Billigstbieterin im Zuge der Aufklärung mit, dass Materialien aus einem vorrätigen Lagerbestand verwendet werden würden. Auch stammten die angebotenen Einheitspreise aus den Angeboten der Subunternehmenden und wären lediglich mit dem Fremdleistungszuschlag beaufschlagt. Auch in diesem Fall akzeptierte die Magistratsabteilung 34 diese Vorgehensweise ohne weitere Nachfrage.

Der Stadtrechnungshof Wien vertrat den Standpunkt, dass gemäß den Vorgaben des BVergG 2006 bei zweifelhaften Preisangaben im Angebot der präsumtiven Zuschlagsempfängerin bzw. des präsumtiven Zuschlagsempfängers vertieft zu prüfen gewesen wäre, ob die angesetzten Verbrauchswerte, Aufwandswerte und Leistungsansätze plausibel und nachvollziehbar dargestellt wurden.

Abgesehen davon ergab die Einschau, dass das Vergabeverfahren entsprechend den Bestimmungen des BVergG 2006 abgewickelt wurde und die vorgegebene Dokumentationspflicht bei Vergaben erfüllt wurde.

## **8.2 Feststellungen zu den Kalkulationsformblättern**

8.2.1 Gemäß dem Erlass der Magistratsdirektion ist das Formblatt MD-BD SR 75 grundsätzlich von allen Dienststellen den Ausschreibungen zugrunde zu legen. Im Fall der Ausschreibung für die Generalunternehmerleistungen für die Errichtung des Kindergartens war vorgeschrieben, dass entsprechend den Bestimmungen der ÖNORM B 2061 - *"Preisermittlung für Bauleitungen"* das K3-Blatt - *"Mittellohnpreis, Regielohnpreis, Gehaltspreis"* sowie die K4-Blätter - *"Materialpreise"* dem Angebot beizufügen waren.

Anzumerken war, dass die einem Angebot beiliegenden K-Blätter die kalkulatorische Grundlage sowohl für das Angebot, als auch für etwaige Zusatzangebote bilden.

8.2.2 Im Zuge der vertieften Angebotsprüfung der Billigstbieterin, unterzog die Magistratsabteilung 34 die Kalkulationsformblätter einer näheren Prüfung. Das dem Angebot beigelegte K3-Blatt entsprach jedoch nicht den Anforderungen der zum Zeitpunkt der Angebotsöffnung geltenden ÖNORM B 2061. Es basierte auf nicht nachvollziehbaren Lohnansätzen. Daher verlangte die Magistratsabteilung 34 Aufklärung über dieses Kalkulationsformblatt.

Die Billigstbieterin ersuchte um Austausch des nachgereichten K3-Blattes, da irrtümlicherweise das falsche Kalkulationsformblatt der Ausschreibung beigelegt wurde. Der

ursprünglich angegebene Mittellohnpreis blieb jedoch auch im ausgetauschten K3-Blatt unverändert.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog das K3-Blatt einer näheren Prüfung und stellte fest, dass der Mittellohnpreis im ausgetauschten K3-Blatt zwar jenem Wert wie im ursprünglichen K3-Blatt entsprach, sich jedoch kalkulatorisch unterschied. So wurde beispielsweise das eingesetzte Personal dahingehend abgeändert, als nunmehr Lehrlinge statt Hilfsarbeiter kalkulatorisch berücksichtigt wurden.

8.2.3 Der Materialpreis, der mithilfe des K4-Blattes errechnet wird, setzt sich aus dem Preis ab Bezugsquelle, den Transportkosten zur Baustelle, den Kosten für Ladearbeiten und Manipulation, den Kosten für Materialverluste und dem Gesamtzuschlag auf das Material (übernommen aus dem K3-Blatt) zusammen.

Die dem Angebot der Billigstbieterin beigelegten K4-Blätter wiesen unklare Angaben und Formalfehler auf, weshalb die Magistratsabteilung 34 die Billigstbieterin um Aufklärung ersuchte. Die Kalkulationsangabe im K4-Blatt zeigte, dass bei vielen Materialpreisberechnungen für die Ladearbeiten und die Materialmanipulation weder Kosten noch Materialverluste einkalkuliert wurden. Ferner fand der im K3-Blatt einzurechnende Gesamtzuschlag auf das Material in den K4-Blättern keine Berücksichtigung. Die Billigstbieterin übermittelte der Magistratsabteilung 34 weitere K4-Blätter, die von der Dienststelle akzeptiert wurden.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass diese jedoch teilweise weiterhin mit Unklarheiten und Fehlern behaftet waren. So wurde zwar in den nachgereichten K4-Blättern ein Gesamtzuschlag auf Material eingerechnet, dieser stimmte jedoch mit dem im K3-Blatt kalkulierten Wert nicht überein.

Anzumerken war, dass ein vollständig und richtig ausgefülltes K4-Blatt nur bedingt Aufschluss über die Kalkulation von Materialkosten für eine Leistungsposition gibt. Dies deshalb, da sich in den meisten Fällen der Anteil "Sonstiges" einer Leistungsposition aus mehreren benötigten Materialien zusammensetzt und in den K4-Blättern oftmals

nur eine Komponente des Gesamtpreises dargestellt wird. Eine konkrete Aufschlüsselung für sogenannte wesentliche Leistungspositionen ist letztlich nur anhand des K7-Blattes möglich, da in diesem sämtliche kalkulierten Lohn- und Materialkomponenten aufgegliedert werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Magistratsabteilung 34, künftig die Prüfung von K-Blättern zu intensivieren. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sie die Grundlage für allfällige Zusatzangebote bilden.

8.2.4 Wie die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in die Vergabeunterlagen ferner zeigte, waren die für die Kalkulation von Einzelpositionen erforderlichen K7-Blätter - "*Preisermittlung*" im Formblatt MD BD - SR 75 des Leistungsverzeichnisses nicht verlangt.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl in die Vertragsunterlagen (MD BD - SR 75) die Verpflichtung der Bietenden zur Vorlage der K7-Blätter zu ihren Angeboten aufzunehmen.

### **8.3 Feststellungen des Stadtrechnungshofes Wien zu den Vertragsbestimmungen**

Die Bestimmungen in einem Leistungsverzeichnis haben Einfluss auf die Kalkulation der Angebotspreise. So wirken sich beispielsweise die Nichtanerkennung von Schlechtwettertagen für die Verlängerung der Leistungsfrist, vertraglich vorgeschriebene kurze Leistungsfristen für die Leistungserbringung und die Höhe von Vertragsstrafen auf die Angebotspreise aus. Die Bietenden kalkulieren das Risiko und den erhöhten Einsatz von Ressourcen und legen diese Kosten in der Regel auf die Einheitspreise um.

Für die Abwicklung des gegenständlichen Projektes war im Angebot bedungen, dass Schlechtwettertage die Leistungsfrist nicht verlängern. Ferner mussten die Bauleistungen innerhalb von nur sechs Monaten erbracht werden. Die Magistratsabteilung 34 pönalisierte den Gesamtfertigstellungstermin mit 0,5 ‰ der Nettoabrechnungssumme und die Überschreitung von Zwischenterminen mit 3.400,-- EUR pro Kalendertag. Um

den vorgegebenen Inbetriebnahmetermine des Kindergartens einzuhalten, sah sich die Magistratsabteilung 34 veranlasst, diese Vertragsbestimmungen zu vereinbaren.

### **9. Feststellungen des Stadtrechnungshofes Wien zum Leistungsverzeichnis**

Ein wesentlicher Bestandteil für die wirtschaftliche Umsetzung eines Projektes ist u.a. die Qualität des Leistungsverzeichnisses. Im gegenständlichen Fall oblag die Erstellung des Leistungsverzeichnisses der Generalplanerin. Anzumerken war, dass Leistungsverzeichnisse entweder in Form von Einzelgewerken oder als Generalunternehmerleistungsverzeichnis erstellt werden können. Gewerkspezifisch vergebene Leistungen basieren auf sogenannten Einzelausschreibungen, wobei die jeweiligen Leistungen von der Auftraggeberin bzw. dem Auftraggeber zu koordinieren sind. Die Generalplanerin erstellte für den Neubau des Kindergartens die Leistungsverzeichnisse gewerksweise, d.h. für jedes Einzelgewerk ein eigenes Leistungsverzeichnis, wie beispielsweise jenes für die Baumeister-, Dachdecker- und Zimmermeisterarbeiten oder jenes für die Haustechnik.

Aufgrund der strikten Zeitvorgaben wurde bereits in der Wirtschaftlichkeitsbesprechung mit der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik festgelegt, dass die Bauabwicklung durch eine Generalunternehmerin bzw. einen Generalunternehmer erfolgen soll. Daher fasste die Magistratsabteilung 34 in Zusammenarbeit mit der Generalplanerin die gewerksweise erstellten Leistungsverzeichnisse zu einem Generalunternehmerleistungsverzeichnis zusammen. Nach einer abschließenden Plausibilitätsprüfung seitens der Dienststelle schrieb die Magistratsabteilung 34 die Generalunternehmerleistungen öffentlich aus.

Prinzipiell stellt aus Sicht der örtlichen Bauaufsicht die Bauabwicklung durch eine Generalunternehmerin bzw. durch einen Generalunternehmer eine Vereinfachung des Bauablaufes dar. Im gegenständlichen Fall umfassten die Generalunternehmerleistungen: Baumeister-, Schwarzdecker-, Dachdecker-, Bauspengler-, Fliesenleger-, Asphaltierungs-, Schlosser-, Zimmerer-, Trockenbau-, Beschichtungs-, Fußboden-, Beschriftungs-, Landschaftsbau-, Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Sanitär-, Elektro- und Möbeltischlerarbeiten, die Herstellung der Fenster, Jalousien, Türen und einer mobilen Trennwand sowie die Errichtung eines Aufzuges.

Bei dieser Generalunternehmerbeauftragung entfiel für die Magistratsabteilung 34 die Koordinierung der einzeln ausführenden Gewerke, da nur die Generalunternehmerin Vertragspartnerin der Magistratsabteilung 34 war. Demgegenüber standen Kosten, da Teile der zu erbringenden Leistungen von Subunternehmerinnen bzw. Subunternehmern auszuführen waren. Die Generalunternehmerin bzw. der Generalunternehmer kalkuliert für den Aufwand einen Zuschlag (Fremdleistungszuschlag). Wie der Stadtrechnungshof Wien aus den Unterlagen errechnete, betrug der Fremdleistungszuschlag rd. 436.000,-- EUR. Wie sich später zeigte, war die Wahl, die Leistungen von einer Generalunternehmerin erbringen zu lassen zwar im Hinblick auf den Bauablauf als positiv zu bewerten, jedoch mit dem Nachteil des oben erwähnten Fremdleistungszuschlages.

Die Einschau in die Ausschreibungs- und Abrechnungsunterlagen zeigte, dass das Leistungsverzeichnis für die Generalunternehmerleistungen Mängel aufwies, die sich schlussendlich in 41 Zusatzangeboten widerspiegelten.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte die ausgeschriebenen Positionen des Leistungsverzeichnisses mit jenen der zur Ausführung gelangten Leistungspositionen gegenüber. So zeigte sich, dass von den 1.247 ausgeschriebenen Positionen lediglich 854 Positionen (d.s. rd. 68 %) abgerufen wurden. Ferner wurde festgestellt, dass bei den abgerechneten Positionen das Ausmaß bei rd. 187 Positionen (d.s. rd. 22 %) um mehr als 50 % überschritten bzw. bei rd. 94 Positionen (d.s. rd. 11 %) um mehr als 50 % unterschritten wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm Kontakt mit der Generalplanerin auf und fragte nach, weshalb eine Vielzahl an Zusatzangeboten seitens der ausführenden Firma notwendig geworden war. Diesbezüglich teilte die Generalplanerin mit, dass sich die Erstellung des Leistungsverzeichnisses für einen derart komplexen Neubau, der nach ökologischen Gesichtspunkten errichtet wurde und zusätzlich eine Vielzahl an unterschiedlichen Gewerken zu berücksichtigen war, als sehr aufwendig erwiesen hätte. Ferner wären die Umsetzung der behördlichen Vorgaben sowie die Vorgaben seitens der Magistratsabteilung 10 an die Ausstattung eines Kindergartens zu berücksichtigen

gewesen. Auch wäre dieses Projekt aufgrund seiner Komplexität besonders aufwendig gewesen. Weiters erläuterte die Generalplanerin, dass ihr für eine genauere Erstellung des Leistungsverzeichnisses nicht der erforderliche Zeitrahmen zur Verfügung gestellt worden sei und das vorliegende Leistungsverzeichnis auf Drängen der Magistratsabteilung 34 frühzeitig abgegeben hätte werden müssen. So wären innerhalb von nur acht Arbeitstagen die Teile des Leistungsverzeichnisses der erforderlichen Gewerke zu erstellen gewesen.

Der Stadtrechnungshof Wien merkte dazu an, dass der Zeitraum für die Erstellung und die Prüfung des Leistungsverzeichnisses erheblich zu kurz bemessen war. Es erging deshalb die Empfehlung, bei künftigen Projekten einen adäquaten Zeitrahmen vorzusehen.

## **10. Abrechnung der Generalunternehmerleistungen**

### **10.1 Zusatzangebote und Regierechnungen**

Grundsätzlich ist die Legung von Zusatzangeboten bei vergleichbaren Bauvorhaben nicht ungewöhnlich und oftmals durch äußere Umstände bedingt. Wie es sich zeigte, wurden bei diesem Bauvorhaben viele Zusatzangebote gelegt. Ebenso waren die daraus resultierenden Baukosten im Vergleich zu den abgerechneten Leistungen des Hauptangebotes hoch. Anzumerken war, dass die Leistungen der Zusatzangebote zwar auf der Preisbasis und den Kalkulationsansätzen des Hauptangebotes der Auftragnehmerin geprüft wurden, jedoch die Leistungen aus Zusatzangeboten keinem Wettbewerb unterworfen waren.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm stichprobenweise Einschau in die Teil-, die Regie- sowie in die Schlussrechnung der Generalunternehmerleistungen. Auffallend war, dass für die Errichtung des Kindergartens in Summe 41 Zusatzangebote gelegt und schlussendlich 39 zur Ausführung gelangten und auch abgerechnet wurden.

Die von der Magistratsabteilung 34 anerkannten 39 Zusatzangebote wurden von der Magistratsabteilung 34 hinsichtlich ihrer Notwendigkeit und Preisangemessenheit geprüft, wobei jedoch 36 Zusatzangebote von der Generalunternehmerin erst nach deren

Leistungsdurchführung bei der Magistratsabteilung 34 eingereicht wurden. Die Preisprüfungskommission der Magistratsabteilung 34 erkannte für eine ordnungsgemäße Abwicklung des Bauvorhabens die Notwendigkeit der zusätzlichen Leistungen an und dokumentierte, dass die Leistungen der Zusatzangebote im Hauptangebot nicht enthalten waren.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, verstärkt auf die zeitgerechte Legung der Zusatzangebote einzuwirken.

Bei näherer Betrachtung der Abrechnungsunterlagen zeigte sich, dass rd. 18 % der Gesamtleistung über die Legung von Zusatzangeboten in Rechnung gestellt wurden. Dies ließ ein Verbesserungspotenzial in der Qualität des Leistungsverzeichnisses erkennen, da die überwiegenden Leistungen bereits in das ursprüngliche Leistungsverzeichnis aufgenommen hätten werden können.

Die Abrechnungssumme der 39 Zusatzangebote mit insgesamt 289 Positionen betrug rd. 667.900,-- EUR.

Die Kosten der verrechneten Regieleistungen gaben in Relation zu den Herstellkosten dem Stadtrechnungshof Wien keinen Anlass zur Bemängelung. Die Generalunternehmerin legte Regierechnungen in der Höhe von insgesamt rd. 12.500,-- EUR.

## **10.2 Reihungssturzanalyse**

Der Stadtrechnungshof Wien führte eine Reihungssturzanalyse durch. Dabei wurden die ausgeschriebenen Mengen des Leistungsverzeichnisses durch die abgerechneten ersetzt und mit den jeweiligen angebotenen Preisen der übrigen Bieterinnen durchgerechnet. Zum Zeitpunkt der Angebotsöffnung war zwischen der Billigstbieterin und der zweitgereihten Bieterin lediglich eine Preisdifferenz von rd. 1 % gegeben.

Die Reihungssturzanalyse ergab, dass die zweitgereichte Bieterin die von der Auftragnehmerin erbrachten Leistungen des Hauptangebotes um rd. 87.000,-- EUR billiger erbracht hätte.



Die Schlussrechnung für die Generalunternehmerleistungen betrug rd. 3.702.900,-- EUR. Die Gesamtkosten für die Errichtung des Kindergartens betrugen rd. 4.226.400,-- EUR.

### **10.3 Generalunternehmerzuschlag**

Die Vorgabe, den Kindergarten mit Oktober 2010 in Betrieb zu nehmen, veranlasste die Magistratsabteilung 34, wie bereits erwähnt, zur Beauftragung einer Generalunternehmerin. Dies deshalb, da der Neubau des Kindergartens innerhalb von nur rd. sechs Monaten abgewickelt werden musste. Der Stadtrechnungshof Wien stellte für eine näherungsweise Berechnung über die entstandenen Mehrkosten für die Leistungserbringung durch eine Generalunternehmerin gegenüber einer gewerksweisen Leistungsvergabe an. So wurden die Kosten der Eigenleistungen (inkl. Regiearbeiten), die die Generalunternehmerin selbst erbracht hatte und jene der Subunternehmenden, ermittelt. Dabei zeigte sich, dass die Leistungen der Generalunternehmerin rd. 523.000,-- EUR und jene der Subunternehmenden rd. 3.179.000,-- EUR betrugen. So wurden letztlich nur rd. 14 % der Gesamtleistung von der Generalunternehmerin selbst umgesetzt, die restlichen rd. 86 % durch Subunternehmende. Der Stadtrechnungshof Wien merkte dazu an, dass im gegenständlichen Fall der Anteil der Eigenleistung gering war.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben betrug der im K3-Blatt ausgewiesene Fremdleistungszuschlag der Auftragnehmerin auf die Subunternehmerleistungen 13,636 %. Der Stadtrechnungshof Wien errechnete einen Fremdleistungszuschlag in der Höhe von rd. 436.000,-- EUR. Bei einer gewerksweisen Vergabe wären allerdings Risiken wie etwa das Vergabe-, Schnittstellen- und Koordinierungsrisiko bei der Magistratsabteilung 34 verblieben.

Die Projektumsetzung durch eine Generalunternehmerin stellte für die Magistratsabteilung 34 als Auftraggeberin einen geringeren Aufwand und ein geringeres Risiko dar. Da eine solche Abwicklung die Kosten erhöht, empfahl der Stadtrechnungshof Wien, auch nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzuwägen, ob die Leistungserbringung in Form

von Einzelgewerken oder durch eine Generalunternehmerin bzw. einen Generalunternehmer erfolgen soll.

### **11. Wahrnehmungen zu der Projektumsetzung durch die Magistratsabteilung 34**

Wie bereits erwähnt, musste die Errichtung des Kindergartens innerhalb einer kurzen Zeitspanne, die die Magistratsabteilung 10 der Magistratsabteilung 34 vorgab, erfolgen. Als Prämisse galt, innerhalb von nur rd. sechs Monaten Bauzeit einen Neubau auf einem unbebauten Grundstück zu errichten und den Kindergarten in Betrieb zu nehmen. Die Magistratsabteilung 10 begründete diese kurz bemessene Zeitspanne mit dem Hinweis, dass aus Versorgungsgründen des Gebietes mit Kindergartenplätzen die Inbetriebnahme mit 15. Oktober 2010 dringend erforderlich gewesen sei.

Wissend um diesen Zeitdruck wurden seitens der Magistratsabteilung 34 Maßnahmen gesetzt. So regte sie bei der Wirtschaftlichkeitsbesprechung bei der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik an, dass die Erbringung der Gesamtleistung für die Errichtung durch eine Generalunternehmerin und die Erstellung des Leistungsverzeichnisses durch die Generalplanerin erfolgen sollten. Ferner wurde zur Sicherstellung des Inbetriebnahmetermins die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik eingebunden, die das Risikomanagement implementierte.

Unter welchem Zeitdruck die Magistratsabteilung 34 stand, verdeutlichte ein Projektbesprechungsprotokoll vom November 2009. Darin merkte die Dienststelle an, dass die Angebotsprüfungen unter großem Zeitdruck erfolgen werden. Erfahrungsgemäß ginge die Magistratsabteilung 34 davon aus, dass die Angebotsunterlagen nicht vollständig vorgelegt werden würden. Ferner zeigte sie auf, dass zeitraubende Einsprüche der Bietenden gegen die beabsichtigte Leistungsvergabe zu erwarten wären. Sollte die Vergabe der Generalunternehmerleistungen nicht bis 9. März 2010 erfolgen, wäre eine zeitgerechte Inbetriebnahme nicht möglich.

Die Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass die Projektverantwortlichen der Magistratsabteilung 34 mit hohem persönlichen Einsatz sicherstellten, dass der vorgegebene Inbetriebnahmetermin eingehalten werden konnte.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien hätte allerdings eine, dem Bauvorhaben angemessene Zeitspanne für die Errichtung des Kindergartens, der Magistratsabteilung 34 Zeit verschafft, u.a. gewerkeweise die Leistungen der jeweiligen Professionisten zu vergeben. Wenngleich durch die Abwicklung dieses Bauvorhabens mittels einer Generalunternehmerin für die Magistratsabteilung 34 die Koordinierung unterschiedlicher Gewerke entfiel, verteuerten sich dadurch die Baukosten. Auch wären die strikten Vorgaben u.a. die Bauzeiten und Vertragsstrafen betreffend nicht notwendig gewesen, welche sich in der Regel auf die Kalkulation der Bietenden auswirken.

## **12. Schlussphase**

Die Übernahme der Generalunternehmerleistungen erfolgte am 17. September 2010. Die in der Niederschrift zur Übernahme festgehaltenen Mängel wurden aufgelistet und waren u.a. fehlende Beschriftungen, Komplettierungen in den Nassräumen oder beispielsweise die Inbetriebnahme der Wärmepumpe und Lüftungsanlage vermerkt. Den dem Stadtrechnungshof Wien zur Verfügung gestellten Unterlagen konnte nicht entnommen werden, zu welchem Zeitpunkt die Mängel behoben wurden. Bei der Begehung des Kindergartens im September 2016 konnten die oben erwähnten Mängel nicht mehr festgestellt werden.

Es erging daher die Empfehlung an die Dienststelle, künftig auch die Mängelbehebung zu dokumentieren.

## **13. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Es wurde empfohlen, künftig die Prüfung von K-Blättern zu intensivieren. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sie die Grundlage für allfällige Zusatzangebote bilden (s. Pkt. 8.2.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

**Empfehlung Nr. 2:**

Es wurde empfohlen, in die Vertragsunterlagen (MD BD - SR 75) die Verpflichtung der Bietenden zur Vorlage der K7-Blätter zu ihren Angeboten aufzunehmen (s. Pkt. 8.2.4).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:**

Der Empfehlung wird nachgekommen.

**Empfehlung Nr. 3:**

Es wurde empfohlen, bei künftigen Projekten für die Erstellung von Leistungsverzeichnissen und deren Prüfung einen angemessenen Zeitrahmen vorzusehen (s. Pkt. 9).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:**

Der Empfehlung wird nachgekommen.

**Empfehlung Nr. 4:**

Es wurde empfohlen, verstärkt auf die zeitgerechte Legung von Zusatzangeboten einzuwirken (s. Pkt. 10.1).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:**

Der Empfehlung wird nachgekommen. Im konkreten Fall konnten die Projektverantwortlichen der Magistratsabteilung 34 mit großem persönlichen Einsatz sicherstellen, dass der Neubau termingerecht fertiggestellt wurde.

**Empfehlung Nr. 5:**

Es wurde empfohlen, nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten abzuwägen, ob die Leistungserbringung in Form von Einzelgewerken oder durch eine Generalunternehmerin bzw. einen Generalunternehmer erfolgen soll (s. Pkt. 10.3).

**Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:**

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Empfehlung Nr. 6:

Es erging die Empfehlung, künftig die Mängelbehebung, die bei der Übernahme aufgenommen wurde, zu dokumentieren (s. Pkt. 12).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung wird nachgekommen. Auf die Dokumentation der Durchführung der Mängelbehebung durch die jeweiligen Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer wird besonderes Augenmerk gelegt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Februar 2017