



**Unternehmung
Stadt Wien - Wiener
Wohnen, Bau-
wirtschaftliche
Prüfung der
Generalsanierung
einer städtischen
Wohnhausanlage**

StRH VIII - 531257-2023

Impressum

Stadtrechnungshof Wien
Landesgerichtsstraße 10
1082 Wien
Telefon: +43 1 4000 82911
E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at
www.stadtrechnungshof.wien.at

Der vorliegende Bericht ist ein Beitrag für den StRH Wien - Tätigkeitsbericht 2024.



Kurzfassung

Die städtische Wohnhausanlage in Wien 10, Leebgasse 94 - 96 wurde aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustandes von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen als sanierungsbedürftig eingestuft. Unter Inanspruchnahme von Fördermitteln nach dem WWFSG 1989 wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen geplant und letztlich im Jahr 2010 beim wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung eingereicht.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erteilte im Juli 2015 der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH einen Projektauftrag für die Abwicklung des Sanierungsprojektes und schloss diesbezügliche Leistungsverträge ab.

Die Einschau des StRH Wien zeigte, dass sich aufgrund der Zeitspanne von der Projektvorbereitungsphase im Jahr 2010 bis zum Projektstart im Jahr 2018 mehrere Änderungen im Leistungsumfang ergaben.

Es zeigten sich Verzögerungen bei der Abwicklung der Vergabeverfahren der Leistungsbeschaffungen. Dies hatte zur Folge, dass die Einhaltung des vorgesehenen Bauzeitplans, der damit einhergehenden rechtzeitigen Vergaben und die Beauftragungen der ausführenden Firmen nicht eingehalten werden konnten. Der StRH Wien sprach diesbezüglich Empfehlungen aus.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte Mitte 2020 eine externe Firma u.a. mit der begleitenden Kontrolle, der örtlichen Bauaufsicht, der Ausmaß- und Rechnungsverfolgung und dem Anticliammanagement. Für den StRH Wien war nicht ersichtlich, weshalb diese Leistungen überhaupt vergeben wurden, da diese nach Ansicht des StRH Wien in den Aufgabenbereich der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH fielen.

Zahlreiche Beauftragungen von Bau- und Dienstleistungen wurden im Zuge von Direktvergaben während der Projektvorbereitung sowie in der Ausführungsphase vergeben. Der StRH Wien nahm Einschau in die Abrechnungen von einzelnen Gewerken und stellte bei den stichprobenweisen Überprüfungen fest, dass anhand der vorgelegten Unterlagen die Nachvollziehbarkeit bei den meisten Mehrkostenforderungen nicht möglich war. Auch wa-

ren zum Teil die Schlussrechnungen im Hinblick auf Aufmaßermittlungen und Positionsabrechnungen mangelhaft. Die Empfehlungen des StRH Wien betrafen im Wesentlichen die nochmalige Behandlung der Mehrkostenforderungen und Abrechnungen.

Aufgrund der zahlreichen Unklarheiten bei den Abrechnungen dieses Sanierungsvorhabens konnte der StRH Wien anhand der vorgelegenen Unterlagen die tatsächlichen Gesamtkosten nicht verifizieren. Gemäß Aussage der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen lag die Endabrechnung für den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung im Prüfungszeitraum des StRH Wien noch nicht vor.

Der StRH Wien unterzog die Generalssanierung der städtischen Wohnhausanlage in Wien 10, Leebgasse 94 - 96 einer bauwirtschaftlichen Prüfung und teilt über das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung Folgendes mit:

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1. | Prüfungsgrundlagen des StRH Wien | 16 |
| 1.1 | Prüfungsgegenstand | 16 |
| 1.2 | Prüfungszeitraum | 16 |
| 1.3 | Prüfungshandlungen | 16 |
| 1.4 | Prüfungsbefugnis | 17 |
| 1.5 | Vorberichte | 17 |
| 2. | Projektentwicklung | 17 |
| 3. | Projektorganisation | 18 |
| 3.1 | Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH | 18 |
| 3.2 | Baumanagerin..... | 20 |
| 3.3 | Feststellungen zur Projektorganisation | 21 |
| 4. | Projektvorbereitung | 21 |
| 4.1 | Erstbegehung im Jahr 2010..... | 21 |
| 4.2 | wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung..... | 22 |
| 4.3 | Schlichtungsstellenverfahren | 23 |
| 4.4 | Übergabe des Sanierungsprojektes an die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH im Jahr 2015..... | 23 |
| 4.5 | Antrag auf Budgetmittelfreigabe im Dezember 2017..... | 24 |
| 4.6 | Aufstellung Kostenmehrung im Jahr 2018 | 25 |
| 4.7 | Verschiebung des Baubeginns | 26 |
| 5. | Direktvergaben während der Projektvorbereitung..... | 26 |
| 5.1 | Architekturbüro A - Baumanagerleistungen | 27 |
| 5.2 | Beweissicherung | 29 |
| 5.3 | Planungsleistungen für die Errichtung von Druckbelüftungsanlagen | 30 |
| 5.4 | Bauleistungen für Probeöffnungen | 30 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 5.5 | Bauleistung für die Kanaluntersuchung | 31 |
| 5.6 | Gutachten „Bleigehalt im Trinkwasser“ | 31 |
| 5.7 | Restauratorische Fassaden- und Geländeruntersuchung | 31 |
| 5.8 | Statische Begutachtungen für Balkone und Decken | 32 |
| 5.9 | Statische Begutachtungen für Aufzugsumwehrung..... | 32 |
| 5.10 | Statische Beweissicherung und Bestandsaufnahme | 33 |
| 5.11 | Bauleistung für die Schlosserarbeiten | 33 |
| 6. | Leistungsbeschaffungen - Vergabeverfahren..... | 34 |
| 6.1 | Baumeister..... | 34 |
| 6.2 | Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten | 37 |
| 6.3 | Druckbelüftungsanlagenarbeiten | 39 |
| 6.4 | Elektroinstallationsarbeiten | 41 |
| 6.5 | Fenster- und Fenstertürentauscharbeiten Holz-Alu..... | 41 |
| 6.6 | Haustechnische Anlagen | 43 |
| 6.7 | Maler- und Anstreicherarbeiten | 46 |
| 6.8 | Schlosserarbeiten..... | 47 |
| 6.9 | Tischlerarbeiten..... | 50 |
| 6.10 | Feststellungen zu den Vergabeverfahren | 51 |
| 7. | Direktvergaben in der Ausführungsphase | 53 |
| 7.1 | Baustellenkoordination gemäß BauKG | 53 |
| 7.2 | Statische Bemessung Decken- und Wandverstärkung oberste Geschoßdecke - Dachterrassen..... | 53 |
| 7.3 | Begleitende Kontrolle und Anticliammanagement | 53 |
| 7.4 | Steinmetzarbeiten | 55 |
| 8. | Dokumentationen in der Ausführungsphase | 56 |
| 8.1 | Bautagesberichte..... | 56 |
| 8.2 | Protokolle gemäß BauKG | 58 |
| 8.3 | Baubesprechungen..... | 58 |
| 8.4 | Protokolle der „Partnerschaftssitzungen“ | 59 |
| 9. | Abrechnungen der Leistungen | 59 |
| 9.1 | Baumeisterarbeiten | 59 |
| 9.1.1 | Teilrechnungen | 59 |
| 9.1.2 | Abrechnung - Gerüst..... | 60 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 9.1.3 | Abrechnungsvereinbarungen aus den Protokollen der „Partnerschaftssitzungen“ | 62 |
| 9.1.4 | Allgemeines zur Behandlung von Mehrkostenforderungen..... | 64 |
| 9.1.5 | Mehrkostenforderung - Gerüst..... | 67 |
| 9.1.6 | Mehrkostenforderung - Aufzahlung für Vordächer | 68 |
| 9.1.7 | Mehrkostenforderung - COVID-19-Maßnahmen | 69 |
| 9.1.8 | Schlussrechnung und Nachverrechnung zur Schlussrechnung | 70 |
| 9.1.9 | Übernahme der Leistung | 71 |
| 9.2 | Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten | 72 |
| 9.3 | Elektroinstallationsarbeiten | 74 |
| 9.4 | Fenster- und Fenstertürentauscharbeiten Holz-Alu..... | 75 |
| 9.5 | Haustechnische Anlagen | 76 |
| 10. | Projektabschlussphase | 78 |
| 10.1 | Unterlagen für spätere Arbeiten - Planungsordinator..... | 78 |
| 10.2 | Fertigstellungsanzeige | 79 |
| 10.3 | Projektkosten..... | 79 |
| 11. | Zusammenfassung der Empfehlungen | 80 |

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abbildung 1: Städtische Wohnhausanlage in Wien 10, Leebgasse 94 - 96 | 18 |
| Tabelle 1: Ergebnis der Angebotsöffnung der Baumeisterarbeiten | 34 |
| Tabelle 2: Ergebnis der Angebotsöffnung der Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten..... | 37 |
| Tabelle 3: Ergebnis der Angebotsöffnung der Druckbelüftungsanlagenarbeiten..... | 39 |
| Tabelle 4: Ergebnis der Angebotsöffnung der Fenster- und Fenstertürentauscharbeiten Holz-Alu..... | 42 |
| Tabelle 5: Ergebnis der Angebotsöffnung der haustechnischen Anlagen | 44 |
| Tabelle 6: Ergebnis der Angebotsöffnung der Maler- und Anstreicherarbeiten..... | 46 |
| Tabelle 7: Ergebnis der Angebotsöffnung der Schlosserarbeiten..... | 48 |
| Tabelle 8: Ergebnis der Angebotsöffnung der Tischlerarbeiten..... | 50 |
| Tabelle 9: Vergleich ausgeschriebene zu abgerechneten Mengen..... | 61 |
| Abbildung 2: Ansicht Innenhof während der Bauphase | 63 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|-----------------|---|
| Abs. | Absatz |
| BauKG | Bauarbeitenkoordinationsgesetz |
| BVergG 2018 | Bundesvergabegesetz 2018 |
| bzgl. | bezüglich |
| bzw. | beziehungsweise |
| CAD | computer aided design |
| cm | Zentimeter |
| CO ₂ | Kohlenstoffdioxid |
| COVID-19 | Coronavirus-Krankheit-2019 |
| d.h. | das heißt |
| E-Mail | Elektronische Post |
| EPS | expandiertes Polystyrol |
| etc. | et cetera |
| EUR | Euro |
| exkl. | exklusive |
| ff | fortfolgend |
| GmbH | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| inkl. | inklusive |
| lt. | laut |
| m | Meter |
| m ² | Quadratmeter |
| MA | Magistratsabteilung |
| MD-BD | Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik |
| Mio. EUR | Millionen Euro |
| MKF | Mehrkostenforderung |
| MRG | Mietrechtsgesetz |
| Nr. | Nummer |
| o.a. | oben angeführt |
| ÖBV | Österreichische Bautechnik Vereinigung |
| ÖNORM | Österreichische Norm |
| OSB | oriented structural board (Grobspanplatte) |
| rd. | rund |
| s. | siehe |
| SAT | Satellitenanlage |

| | |
|------------|---|
| SiGe | Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan |
| SR | Sonderdrucksorte |
| StRH | Stadtrechnungshof |
| Thewosan | Thermisch-energetische Wohnhaussanierung |
| TV | Television |
| u.a. | unter anderem |
| USt | Umsatzsteuer |
| VE | Verrechnungseinheit |
| WD | Wiener Drucksorte |
| WDVS | Wärmedämmverbundsystem |
| WStV | Wiener Stadtverfassung |
| WWFSG 1989 | Wiener Wohnbauförderungs- und Sanierungsgesetz 1989 |
| z.B. | zum Beispiel |
| z.T. | zum Teil |

Glossar

Anticlaimage

Unter dem Begriff Anticlaimage versteht man die Bemühungen der Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers, die Mehrkosten-Intentionen der Auftragnehmerin bzw. des Auftragnehmers möglichst einzudämmen.

Bautagesberichte

In Bautagesberichten werden von der Auftragnehmerin bzw. von dem Auftragnehmer alle wichtigen, die vertragliche Leistung betreffenden Tatsachen wie Wetterverhältnisse, Arbeiter- und Gerätestand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen sowie alle sonstigen Umstände fortlaufend festgehalten. Die eingetragenen Vorkommnisse gelten von der Auftraggeberin bzw. dem Auftraggeber in der Regel als bestätigt, wenn diese bzw. dieser nicht innerhalb von 14 Tagen ab dem Tag der Übergabe schriftlich Einspruch erhoben hat. Im Fall eines Einspruches ist umgehend eine einvernehmliche Klarstellung der beanspruchten Eintragungen anzustreben.

Baustellengemeinkosten

Gemäß der damals gültigen ÖNORM B 2061 - „*Preisermittlung für Bauleistungen*“ bestanden die Baustellengemeinkosten aus fixen und variablen Kosten. Sie waren grundsätzlich in eigenen Positionen zu erfassen, wobei sie gegebenenfalls nach einzelnen zeitlichen und/oder technischen Abschnitten des Bauablaufes, deren Kriterien eindeutig festzulegen waren, und nach allfälligen Stillliegezeiten zu gliedern waren. Die Baustellengemeinkosten gliederten sich in

- einmalige Kosten der Baustelle (Baustelleneinrichtung und Baustellenräumung),
- zeitgebundene Kosten der Baustelle (z.B. Lohn- und Gehaltskosten, Lohnnebenkosten, Mieten, Beheizung, Beleuchtung, Telefon),
- Gerätekosten der Baustelle (Kosten für Abschreibung und Verzinsung sowie Instandhaltung bzw. Reparatur der Geräte) und in
- sonstige Kosten der Baustelle (auftragsbezogene Planung, Kosten für Einschulungen, Kosten der Dokumentation etc.).

Bieterlücke

Bieterlücken sind freie Zeilen im Leistungsverzeichnis, in denen die Bieterin bzw. der Bieter das von ihr bzw. ihm angegebene Produkt, Verfahren oder Leistungsmerkmal einträgt.

Direktvergabe

Das Wesen von Direktvergaben besteht gemäß BVergG 2018 darin, dass ohne förmliches Verfahren unmittelbar von einem Unternehmen Leistungen bezogen werden können. Dennoch gelten auch in solchen Fällen die vergaberechtlichen Grundsätze, wonach die Vergabe an befugte, leistungsfähige und zuverlässige d.h. geeignete Unternehmen zu angemessenen Preisen zu erfolgen hat.

Druckbelüftungsanlage

Die Druckbelüftungsanlage erzeugt einen Überdruck und schützt Fluchtwege gegen das Eindringen von Rauch. Dadurch sollen die Fluchtwege im Brandfall rauchfrei bleiben.

Formblatt „Angebot“ MD BD-SR 75

Dieses Formblatt enthält wichtige Informationen zu einer Ausschreibung. So sind beispielsweise die Namen der Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers, die Namen der vergebenden Stelle, die Art des Auftrages, die Angebotsfrist, die Leistungsfrist und der vorgesehene Arbeitsbeginn angeführt. Weitere Angaben betreffen die Höhe von Vertragsstrafen, die Dauer der Gewährleistungsfrist sowie ob Kalkulationsformblätter dem Angebot beizuschließen sind. Ferner werden „Allgemeine Angebotsbestimmungen der Stadt Wien für Leistungen“ (WD 307) und für Bauleistungen „Allgemeine 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.

Gesamtkosten

Kosten für Grund, Aufschließung, Bauwerk-Rohbau, Bauwerk-Technik, Bauwerk-Ausbau, Einrichtung, Außenanlagen, Planungsleistungen, Honorare, Nebenkosten und Reserven.

Haftungsrücklass

Dient als Sicherstellungsmittel und wird als bestimmter Prozentsatz des Rechnungsbetrages von der Schlussrechnung einbehalten.

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

(Gesamtzuschläge, Mittellohnpreis, Regielohnpreis, Gehaltspreis), Formblatt K4 (Materialpreise), Formblatt K6 (Gerätepreise), Formblatt K7 (Preisermittlung).

Leistungsgruppe

Ist eine Untergruppe bei einer Leistungsbeschreibung, in der die Beschreibung der Leistung thematisch erfolgt.

Leistungsbeschreibung Hochbau

Hiebei handelt es sich um eine standardisierte Leistungsbeschreibung, welche die Grundlage für die Erstellung von Leistungsverzeichnissen ist. Herausgeber ist das Bundesministerium für Arbeit und Wirtschaft.

Materialkosten

Zu den Materialkosten gehören sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Fertigung eines Produktes entstehen. Dazu zählen u.a. die Kosten für Rohstoffe, Hilfsstoffe und Betriebsstoffe.

Materialpreis

Durch Beaufschlagung der Materialkosten mit dem Gesamtkostenzuschlag ergibt sich der Materialpreis.

Preisanteil „Lohn“

Dieser Preisanteil ergibt sich aus den Einzellohnkosten für die zutreffende Leistung zuzüglich des jeweiligen Gesamtzuschlages.

Preisanteil „Sonstiges“

Dieser Preisanteil ergibt sich aus den Einzelmaterialkosten und den Einzelgerätekosten für die zutreffende Leistung zuzüglich des jeweiligen Gesamtzuschlages.

Preisprüfungskommission

Hiebei handelt es sich um eine seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen intern eingerichtete Kommission. Ihr Zweck besteht darin, zusätzliche Beauftragungen von Leistungen mit einem Auftragswert von mehr als 30.000,- EUR zu prüfen und freizugeben.

Projektsteuerung

Die Leistungen der Projektsteuerung betreffen die Übernahme von delegierbaren Bauherrnfunktionen bei der Steuerung von Projekten in technischer und wirtschaftlicher Hinsicht.

Rechtssicherer Gebäudebetrieb

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen als Gebäudeinhaberin hat die gefahrlose Benützung ihrer Gebäude zu verantworten. Die hierfür erforderlichen umfangreichen Erhebungen wurden unter dem Begriff „*Schaffung eines Gebäudezustandes, der einen rechtssicheren Gebäudebetrieb zulässt*“ zusammengefasst. Darin wurden all jene Maßnahmen beschrieben, die aus Sicht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zu ergreifen waren, um den Gebäudezustand im unbedingt erforderlichen Ausmaß an die jeweils anerkannten Regeln der Technik in wirtschaftlich zumutbarer Weise anzunähern oder diesen zu erreichen.

Regieleistung

Eine Leistung wird nach Regiepreisen vergütet, wenn Art, Güte und Umfang der Leistung oder die Umstände, unter denen sie zu erbringen sind, als Leistungsposition nicht so genau erfasst werden können, dass eine Kalkulation nach Einheits- oder Pauschalpreis möglich ist, und werden nach tatsächlichem Stundenaufwand bzw. Materialaufwand abgerechnet.

SiGe-Plan

Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan entsprechend dem Baukoordinationsgesetz. Er hat die erforderlichen Maßnahmen betreffend die Arbeitssicherheit und den Gesundheitsschutz festzulegen sowie deren Koordinierung und Einhaltung zu unterstützen.

Thewosan (Thermisch-energetische Wohnhaussanierung)

Ziel der thermisch-energetischen Wohnhaussanierung ist es, durch Reduktion von Luftschadstoffen und CO₂-Ausstoß zur Verbesserung der Umweltsituation beizutragen. Gleichzeitig soll der Energieverbrauch ohne Komfortverlust maßgeblich gesenkt werden. Diese baulichen und zusätzlichen energetischen Maßnahmen werden seitens des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung gefördert.

Vorhaltekosten

Vorhalten bedeutet, dass die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer das Produktionsmittel für die Auftraggeberin bzw. den Auftraggeber reserviert, ohne dass sie oder er es anderwärtig produktiv einsetzen kann.

WD 314 - Allgemeine Vertragsbestimmungen der Stadt Wien für Bauleistungen

Diese Vertragsbestimmungen sind grundsätzlich allen Verträgen über Bauleistungen zugrunde zu legen.

Zuschlagsentscheidung

Die Zuschlagsentscheidung ist die an die Bieterinnen bzw. Bieter abgegebene, nicht verbindliche Absichtserklärung wem der Zuschlag erteilt werden soll.

Zuschlagserteilung

Die Zuschlagserteilung ist die an die Bieterin bzw. an den Bieter abgegebene schriftliche Erklärung ihr bzw. sein Angebot anzunehmen.

Prüfungsergebnis

1. Prüfungsgrundlagen des StRH Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des StRH Wien getroffen.

Nicht Gegenstand der Prüfung war die Bewertung und Beurteilung der Ausführungsqualitäten der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung wurde im 2. Halbjahr 2023 von der Abteilung Beschaffung und Bauwirtschaft des StRH Wien durchgeführt. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand am 31. Mai 2023 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 18. März 2024 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2010 bis 2023, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Den Gegenstand dieser Prüfung bildete die Einschau des StRH Wien in die Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen sowie in die Abrechnung der Leistungen für die Generalsanierung der städtischen Wohnhausanlage in Wien 10, Leebgasse 94 - 96. Ein Schwerpunkt dieser Prüfung lag auf der Einschau in die Abwicklung der Vergabeverfahren. Die für die Errichtung des Projektes erforderlichen Beschaffungen waren sowohl als Dienstleistungen als auch als Bauleistungen im Sinn des Bundesvergabegesetzes einzustufen. Besonderes Augenmerk wurde auf die Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes sowie auf die Dokumentation der Bezug habenden Vergabeakten gelegt. Darüber hinaus erstreckte sich die Einschau auf die Behandlung von Leistungsabrechnungen und Mehrkostenforderungen.

Zu den Prüfungshandlungen zählten insbesondere Akteneinsichten, die Abhaltung von Befragungen bzw. von Interviews bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sowie die Erstellung von Analysen. Als Prüfungsumfang wurden eine Prüfung der Qualität der

Ausschreibungsunterlagen, die Abwicklung der Vergaben, der Leistungsabrechnungen sowie die Behandlung von Mehrkostenforderungen gewählt.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in den § 73b Abs. 1 WStV festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Der StRH Wien behandelte das gegenständliche Thema bereits in seinen Berichten

- „Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Bauwirtschaftliche Prüfung der Sanierung einer städtischen Wohnhausanlage, StRH SWB - 10/16“ und
- „Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, Bauwirtschaftliche Prüfung einer Wohnhaussanierung, StRH VIII - 5/17“.

2. Projektentwicklung

Die seit dem Jahr 2007 unter Denkmalschutz stehende städtische Wohnhausanlage in Wien 10, Leebgasse 94 - 96 wurde in den Zwischenkriegsjahren von 1931 bis 1932 errichtet und umfasst nunmehr insgesamt 73 Wohnungen auf 5 Stiegen. Die Stiegen 1 und 5 stehen entlang der Leebgasse, die Stiegen 2 bis 4 entlang der Van-der-Nüll-Gasse.

Abbildung 1: Städtische Wohnhausanlage in Wien 10, Leebgasse 94 - 96

Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Die gegenständliche Wohnhausanlage war in einem schlechten Erhaltungszustand, weshalb sie vom damaligen „Kundendienstzentrum für den 10. Bezirk“ der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in der Objektauswahl 2005 als zu sanierende Wohnhausanlage aufgelistet wurde. Im Jahr 2005 betrug die Schätzkosten für die Sanierungsmaßnahmen rd. 1.146.000,- EUR (dieser und alle weiteren Beträge exkl. USt). Die Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes wurde durch das damalige „Kundendienstzentrum für den 10. Bezirk“ begonnen und mit Inbetriebnahme des Zentralen Bausanierungsmanagements durch diese Fachabteilung fortgeführt. Das Projekt war ursprünglich als thermisch-energetische Sanierung mit geförderten Erhaltungs- und geringfügigen Verbesserungsmaßnahmen geplant und als solches beim wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung am 1. September 2010 eingereicht.

3. Projektorganisation

3.1 Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH

Auf Basis des im Jahr 2014 gestarteten Pilotprojektes wurde der gesamte Projektverlauf für künftige Sanierungsprojekte von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen neu konzipiert. Während die Bauherrnrolle bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verblieb, wurden die Projektleitung, die Projektsteuerung, die Geschäftliche Oberleitung, die Technische Oberleitung sowie diverse Planungsleistungen bei Sanierungsprojekten von der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH erbracht.

In diesem Zusammenhang wird auf den Bericht des „Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, Prüfung der Entwicklung des Leistungsportfolios, StRH III - 704311-2023“, verwiesen.

Anzumerken war, dass es sich bei der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH um eine 100%ige Tochter der Stadt Wien handelt. Eine Inhouse-Vergabe an diese Gesellschaft war zulässig.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH übernahm im Jahr 2015 die Leistungen des Projektmanagements für die Sanierung von Wohnhausanlagen und die örtliche Bauaufsicht. Die Leistungsverträge wurden von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH abgeschlossen und lagen im Prüfungszeitraum für die Jahre 2016 bis 2022 vor. In den Leistungsverträgen wurde jeweils eine Projektmanagementrichtlinie für verbindlich erklärt. Die Projektmanagementrichtlinie lag in 4 Versionen beginnend mit dem Jahr 2015 und in der Letztversion vom Jahr 2021 vor. Der Leistungsumfang und das Rollenbild waren in diesen Projektmanagementrichtlinien dargestellt.

Den Projektmanagementrichtlinien konnte im Wesentlichen entnommen werden, dass das Projektmanagement die Bauprojektentwicklung, die Bereitstellung der Projektleitung und die Projektsteuerung für die Abwicklung von Großprojekten umfasste. Gegenstand der Bauprojektentwicklung waren die Allgemeinbereiche, die Gebäudehülle sowie die technische Gebäudeausrüstung in den Allgemeinbereichen der Wohnhausanlage. Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH fungierte bis zur Ausführungsphase als Planungs Koordinatorin und Projektleitung im Sinn des BauKG. Die Bearbeitung durch die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH erfolgte auf Basis der jeweils für die Leistungserbringung anwendbaren Bestimmungen der Projektmanagementrichtlinie.

Die Projektleitung vertrat die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gegenüber allen Projektbeteiligten und stellte die zentrale Projektanlaufstelle dar, führte u.a. Entscheidungen und Genehmigungen herbei und setzte Maßnahmen durch. Ferner war diese für die Konfliktlösung verantwortlich.

Die Projektsteuerung übernahm die delegierbaren Bauherrnaufgaben. Diese Leistungen umfassten in den übergeordneten Bereichen Organisation, Information, Koordination und Dokumentation.

Die Gesamtverantwortung insbesondere zur Einhaltung der Qualitäten und Quantitäten, Kosten und Finanzierung sowie Termine und Kapazitäten trug die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

Das Projektmanagement der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH war nicht befugt, die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in rechtlichen Angelegenheiten (z.B. Vertragsanpassungen) zu vertreten, in wirtschaftlichen Angelegenheiten (z.B. Anordnung von Zusatzleistungen) nur innerhalb des von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zugestandenen Rahmens.

Die Leistungen des Projektmanagements bestanden u.a. aus dem Projektstart, der Ausarbeitung der Projektgrundlagen, der Erstellung von den Projektphasen angepassten Terminplänen, der Zusammenstellung von Ausschreibungsunterlagen und aus der Vorbereitung von Auftragsvergaben für die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Ferner war das Projektmanagement für die Einhaltung des Projektbudgets, das regelmäßige Projektcontrolling und für die Führung des Berichtswesens, die laufende Berichterstattung an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sowie für die ordnungsgemäße Rechnungsprüfung zuständig. Mit der Bauausführung erfolgt die Umsetzung der geplanten und freigegebenen Maßnahmen innerhalb des genehmigten Budgets. Die Abnahme der Leistungen, die Erstellung und Übergabe der Projektdokumentation sowie die Schlussrechnung bildeten bis zur Übernahme des letzten Gewerks den Projektabschluss.

3.2 Baumanagerin

Am 26. Juli 2010 beauftragte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen das Architekturbüro A mit den Planungsleistungen bis zur Einreichung bei der Schlichtungsstelle mit einer Pauschale in der Höhe von 17.000,- EUR.

Am 17. August 2010 wurde dem Architekturbüro A eine Vollmacht zur Abwicklung des Förderverfahrens beim wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung sowie zur Abwicklung des Verfahrens gemäß §§18 ff MRG bei der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten für die Wohnhausanlage in Wien 10, Leebgasse 94 - 96 erteilt. Das Architekturbüro A erstellte im August 2010 basierend auf einem Lokalausweis ein Sanierungskonzept sowie eine darauf basierende Kostenaufstellung.

Das von der Baumanagerin vorgelegte Sanierungskonzept für die gegenständliche Wohnhausanlage umfasste Thewosanmaßnahmen, geförderte Erhaltungsmaßnahmen und jene zur Erhöhung des Wohnkomforts.

In der Folge wurde das Architekturbüro A mit weiteren Aufgaben betraut, wie in nachstehenden Punkten des gegenständlichen Berichtes erörtert wird.

3.3 Feststellungen zur Projektorganisation

Im Zuge der Einschau erkannte der StRH Wien mehrere Problemfelder während des Projektablaufes, wobei es im Laufe des berichtsgegenständlichen Projektes zu Änderungen der Projektorganisation kam. Die größte Änderung betraf die Übertragung von immer mehr Aufgabenbereichen von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen an die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH ab dem Jahr 2015. Anhand der Unterlagen war festzustellen, dass es zu einer großen Fluktuation an Mitarbeitenden sowohl bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, als auch bei der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH während des Projektablaufes kam.

Die Einschau zeigte, dass einzelne Arbeitsabläufe Parallelstrukturen zwischen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und Externen aufwiesen. Durch die vielen Schnittstellen und Prozessbeteiligten kam es teilweise zu ungewöhnlich langen Bearbeitungszeiten, wie in den nachfolgenden Punkten im gegenständlichen Bericht beschrieben wird, insbesondere bei den Auftragsvergaben, der Bearbeitung von Rechnungen und Mehrkostenforderungen.

4. Projektvorbereitung

4.1 Erstbegehung im Jahr 2010

Gemäß den Unterlagen fand die Erstbegehung der Wohnhausanlage durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen am 16. September 2010 statt.

Einer Kostenaufstellung vom Dezember 2010 konnten prognostizierte Gesamtkosten von 1.434.380,40 EUR entnommen werden. Dieser Betrag setzte sich wie folgt zusammen:

Thewosan in der Höhe von 956.249,53 EUR, Erhaltungsmaßnahmen in der Höhe von 325.888,60 EUR, Wohnkomfort in der Höhe von 108.500,- EUR und Blocksanierung in der Höhe von 43.742,27 EUR.

4.2 wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung

Durch das Architekturbüro A erfolgte am 1. September 2010 das Ansuchen um thermisch-energetische Sanierung beim wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung.

Am 18. November 2010 wurde seitens des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung u.a. festgehalten, dass die damalige MA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung feststellte, dass der Bestand des gegenständlichen Objektes mit den geltenden Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nur teilweise vereinbar war. In der Folge wurde im Oktober 2010 in Zusammenarbeit mit der damaligen Magistratsdirektion - Baudirektion Gruppe Hochbau, der damaligen MA 21 - Stadtteilplanung und Flächennutzung, der MA 37 - Baupolizei und dem wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die Förderungsmöglichkeiten im Sinn des öffentlichen Interesses bzw. der Vereinbarkeit mit künftigen Entwicklungen der Flächenwidmung geprüft. Als Förderungsvoraussetzung wurde bedungen, das Pultdach des rechten Seitentraktes abzubrechen. Sollten diese Teilabbrüche nicht vorgenommen werden, wäre die Förderung von Thewosan nur für den Straßentrakt möglich.

Der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung hielt in seinem Schreiben vom 16. Februar 2011 fest, dass aufgrund der budgetären Rahmenbedingungen im abgelaufenen Kalenderjahr und der großen Anzahl bereits vorliegender Förderansuchen das Sanierungsvorhaben nicht zur Förderung empfohlen werden könne. Es wurde daher seitens des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung zurückgestellt.

Am 29. November 2011 wurde seitens des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung u.a. als nunmehrige Förderungsvoraussetzung die Umsetzung des vorgelegten Konzeptes, welches den Abbruch der Pultdächer des rechten und linken Seitentraktes und der allgemeinen Terrassen auf den entstehenden Flachdächern vorsah, bedungen.

Der Vorprüfbericht wurde vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung am 20. Februar 2012 und der Prüfbericht am 8. März 2013 erstellt. Im Prüfbericht vom

8. März 2013 wurde als Summe aller geförderten Maßnahmen rd. 2.469.100,-- EUR angeführt. Aufgrund eines Ansuchens um Fristerstreckung wurde im November 2013 die Frist für den Baubeginn bis zum 31. Dezember 2014 erstreckt.

Im Juni 2014 erfolgte die Freigabe der Kostenschätzung (sogenannte „*Amtsangebote*“) des Architekturbüros A durch den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung für das gegenständliche Sanierungsobjekt.

Mit der 2. Fristerstreckung vom Jänner 2015 wurde vom wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die Frist für den Baubeginn abermals - diesmal bis 31. Dezember 2015 - verlängert. Am 12. November 2018 teilte der wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit, dass die vorgezogenen Sanierungsmaßnahmen (wie etwa Trinkwasseruntersuchung, Kanalbefundung, statische Vorbemessungen) in einem Vergabeverfahren als Teilbaubeginn zur Kenntnis genommen werden.

4.3 Schlichtungsstellenverfahren

Basierend auf dem Sanierungskonzept erfolgte der Antrag an die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten am 20. Juni 2012 gemäß den einschlägigen Bestimmungen im MRG sowie dem WWFSG. Darin waren die Gesamtsanierungskosten inkl. Strukturverbesserung mit 2.346.200,-- EUR ausgewiesen.

Am 25. November 2013 wurden seitens Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Anträge zur Fristerstreckung für den Beginn der Sanierungsarbeiten gestellt. Am 7. Oktober 2013 erfolgte die Zwischenentscheidung der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten gemäß § 39 MRG betreffend die Erhöhung des Hauptmietzinses. Die Schlichtungsstellenentscheidung für die Erhöhung des Hauptmietzinses erfolgte am 7. Jänner 2014.

4.4 Übergabe des Sanierungsprojektes an die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH im Jahr 2015

Zwischen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wurde am 13. Juli 2015 ein Projektauftrag erteilt, mit welchem die Abwicklung von Koordinationsleistungen für das Sanierungsprojekt erfolgen

sollte. Die Leistungen des Projektmanagements und der örtlichen Bauaufsicht wurden in sogenannten Leistungsverträgen verschriftlicht. Der Leistungsumfang und das Rollenbild wurden in der Projektmanagementrichtlinie dargestellt. Die Übergabe der Bauakte erfolgte am selben Tag.

Aus den Unterlagen war für den StRH Wien die Höhe der Honorare für die übertragenen Leistungen nicht ersichtlich. Hinsichtlich der Abrechnung wird auf den Punkt 10.3 verwiesen.

4.5 Antrag auf Budgetmittelfreigabe im Dezember 2017

Dem Antrag auf Budgetmittelfreigabe vom Dezember 2017 konnten u.a. die Projekteckdaten entnommen werden. So wurde das Projekt als Sockelsanierung gemäß §18 MRG mit der Erhöhung der Hauptmietzinse genehmigt. Der Förderantrag erfolgte im September 2010 und der Schlichtungsstellenantrag im Juni 2012. Der Baubeginn war für September 2018 mit einer 18-monatigen Baudauer vorgesehen.

Als Begründung für die Überschreitung des Gesamtbudgets war u.a. angeführt, dass im 1. Prüfbericht des wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung Maßnahmen des rechtsicheren Gebäudebetriebes nicht berücksichtigt worden seien. Die freigegebenen Gesamtbaukosten beliefen sich auf rd. 2,60 Mio. EUR, wobei durch die Rechtsicherheitsmaßnahmen rd. 1,30 Mio. EUR an Mehrkosten benötigt würden. Weiters wurde angeführt, im Jahr 2008 sei in einem Schreiben vom Bundesdenkmalamt festgehalten worden, dass die gegenständliche Wohnhausanlage in Wien 10, Leebgasse 94 - 96 nicht unter Denkmalschutz stünde. Während der Projektentwicklungsphase wurde erkannt, dass jedoch die Identadresse, Van-der-Nüll Gasse unter Denkmalschutz stünde. Nach Rücksprache mit dem Bundesdenkmalamt würde mit Mehrkosten von rd. 650.000,- EUR aufgrund der Ausbildung von beispielsweise Fassadenkonsolen, Verblechungen, Dachgestaltung etc. zu rechnen sein.

Die erfolgte Sanierungsplanung sah folgende Maßnahmen als hausseitige Erhaltungsarbeiten vor:

- Instandsetzen der Kellerfenster,
- Neuherstellen der Dachdeckung inkl. Seilsicherungssystem,
- Neuherstellen der Dach- und Fassadenverblechungen,

- Instandsetzen von Stiegenhäusern und Gängen sowie
- Neuherstellen von Wohnungseingangstüren.

Als thermische Maßnahmen - hausseitige Erhaltungsarbeiten - wurden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Neuherstellen der Außenfenster und Außentüren in den Stiegenhäusern,
- Instandsetzen sämtlicher Fassaden und der Feuermauern mit Wärmedämmung,
- Wärmedämmung von Decken und Wänden in der Hofdurchfahrt,
- Einbau von Wärmeschutzfenstern und Hauseingangstüren,
- Wärmedämmung der Decke über dem Keller und der obersten Geschoßdecke sowie
- Einbau von Wärmeschutzfenstern.

Als hausseitige Verbesserungsmaßnahmen wurden angeführt:

- Neuherstellen eines Dachbodenlichtes,
- Herstellen eines überdachten Fahrradabstellplatzes und Müllplatzes im Hof,
- Errichtung einer Gemeinschafts-SAT-Anlage,
- Herstellen einer Leerverrohrung für Kabel-TV und für Telefon,
- Neuherstellen von Abfallsträngen,
- Herstellen einer Bodenfläche für die Regenwasserversickerung,
- Ausgestaltung einer allgemein begehbaren Terrasse nach Abbruch der Pultdächer,
- Neugestaltung des Hofes,
- Einbau von Druckbelüftungsanlagen sowie
- Verbesserungsmaßnahmen im Sinn des rechtsicheren Gebäudebetriebes.

4.6 Aufstellung Kostenmehrung im Jahr 2018

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH erstellte im Februar 2018 eine Auflistung der Kostenmehrungen anhand der „*Amtsangebote*“ der Jahre 2012 und 2018. Diese ergaben sich aufgrund der Berücksichtigung einzelner Anforderungen des Bundesdenkmalamtes und der nachträglichen Maßnahmen im Zuge der Berücksichtigung der Vorgaben der einschlägigen Normen. Die Differenz zwischen den Kostenschätzungen anhand der „*Amtsangebote*“ der Jahre 2012 zu 2018 würde rd. 2,75 Mio. EUR betragen. Mit Stand Februar 2018 würden die geschätzten Gesamtkosten rd. 4,86 Mio. EUR ausmachen.

4.7 Verschiebung des Baubeginns

Dem Antrag auf Projektstatusänderung vom 12. Juni 2018 war zu entnehmen, dass Ausschreibungsunterlagen zur Prüfung im Dezernat Vergabewesen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wären. Wegen häufiger Änderungen durch das Dezernat Vergabewesen hätte sich eine Verschiebung der Veröffentlichung ergeben, weshalb der Baubeginn auf 3. Dezember 2018 verschoben worden sei.

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Ergänzend wird mitgeteilt, dass im Zuge der vergaberechtlichen Prüfung der Ausschreibungsunterlagen schwerwiegende Mängel festgestellt wurden und daher die Ausschreibungsunterlagen an den externen Leistungsverzeichnisersteller zur Verbesserung zurückgestellt werden mussten. Da die Behebung dieser Mängel vom externen Leistungsverzeichnisersteller nicht zeitnah umgesetzt wurde, verzögerte sich die Bekanntmachung der Ausschreibungsunterlagen und in weiterer Folge auch der Baubeginn. Es wird darauf hingewiesen, dass die Vergabeverfahren, mit Ausnahme des Gewerkes Baumeisterin bzw. Baumeister, innerhalb der Zuschlagsfrist abgewickelt wurden.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien merkt an, dass die Entscheidung zur Einsetzung einer qualifizierten externen Baumanagerin bzw. eines qualifizierten externen Baumanagers seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen getroffen wurde.

5. Direktvergaben während der Projektvorbereitung

Der StRH Wien nahm stichprobenweise Einschau in einige Direktvergaben.

5.1 Architekturbüro A - Baumanagerleistungen

Das Architekturbüro A wurde am 7. September 2010 mit der Leistung für die Bauvorbereitung (Baumanagerin, Baukoordination, Gutachten und Sonstiges) in der Höhe von 25.000,- EUR beauftragt. Seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde ein Erhöhungsantrag auf Budgetmittelfreigabe im Jahr 2012 für die Bauvorbereitung gestellt. Die Budgetmittel hierfür erhöhten sich im Jahr 2013 um 15.000,- EUR, im Jahr 2015 um 39.700,- EUR und im Jahr 2017 um 49.900,- EUR. Dies ergab einen Gesamtbetrag von 129.600,- EUR.

Dem durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Juli 2023 übermittelten SAP-Auszug fanden sich Buchungen vom März 2011 in der Höhe von 11.900,- EUR sowie vom September 2011 in der Höhe von 3.400,- EUR. Der StRH Wien konnte den übermittelten Unterlagen die dazugehörige Dokumentation bzw. Honorarnote nicht entnehmen und damit keinen Rückschluss auf die Bezug habenden Leistungen ziehen.

Der StRH Wien fragte daher bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Oktober 2023 nach, welche Leistungen im Jahr 2011 beauftragt wurden. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen gab im Oktober 2023 bekannt, dass es keine Beauftragung im Jahr 2011 gegeben hätte bzw. nicht eruiert werden könne, wer diese erteilt haben sollte.

Im Zuge der Fragenbeantwortung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde im Oktober 2023 eine neue Aufstellung über die an das Architekturbüro A angewiesenen Beträge übermittelt. In dieser fanden sich allerdings die identen Beträge vom Juli 2023 wieder. So konnte der StRH Wien mangels näherer Informationen keine Aussage zu den beauftragten Leistungen aus dem Jahr 2011 tätigen.

Im Dezember 2013 beauftragte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen das Architekturbüro A mit der Durchführung von Leistungen für die Mitwirkung bei einer öffentlichen Ausschreibung. Da es sich hierbei um eine Leistung handelte, die nicht im Hauptauftrag enthalten war, wurde diese gesondert vergeben. Der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen geschätzte Auftragswert für die Ausführung „Zukauf für das Vergabeverfahren“ (z.B. Ergänzung der bereits erstellten Leistungsverzeichnisse) lag bei 8.400,- EUR. Das zur Angebotslegung eingeladenete Architekturbüro A legte ein Angebot in der Höhe von 9.950,- EUR. Nach einer Preisangemessenheitsprüfung durch die Unternehmung

Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde das Architekturbüro A im Weg der Direktvergabe mit der Durchführung der Dienstleistung beauftragt.

Die Rechnung vom 24. April 2019 wurde seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen geprüft und die Leistungen wurden mit 7.621,95 EUR vergütet. Der Betrag konnte seitens des StRH Wien anhand des SAP-Auszuges eruiert werden, jedoch stimmte der angewiesene Betrag nicht mit jener Aufstellung, welche im Oktober 2023 von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelt wurde, überein.

Der in der SAP-Liste angeführte Betrag von 9.527,43 EUR ergab sich aus der Summe von 2 Honorarnoten. Einerseits der o.a. vom 24. April 2019 in der Höhe von 7.621,95 EUR und jener vom 5. August 2019 in der Höhe von 1.905,48 EUR.

Anhand der Unterlagen zeigte sich, dass aufgrund der Zeitspanne - der Projektvorbereitungsphase im Jahr 2010 bis zum Projektstart im Jahr 2018 - und der Änderungen des Leistungsumfanges (u.a. Rechtssicherheit, Brandschutz und Vorgaben des Bundesdenkmalamtes), die Leistungsverzeichnisse mehrmals angepasst und mit der aktuellen Leistungsbeschreibung Hochbau in Einklang gebracht wurden. Hierfür legte das Architekturbüro A mehrere Zusatzangebote, infolge dessen es zu einigen Vertragsanpassungen kam. So gab es in den Jahren 2015 und 2016 Erweiterungen des Hauptauftrages, u.a. die Umarbeitung der bestehenden Leistungsverzeichnisse auf die aktuelle Leistungsbeschreibung Hochbau. Parallel zur Umarbeitung der Leistungsverzeichnisse wurde auch an der Einarbeitung des „rechtssicheren Gebäudebetriebes“ in das Projekt gearbeitet. Hierzu gab es im Jahr 2015 mehrere Angebote des Architekturbüros A. Im April 2016 wurde diese Leistung gesondert beauftragt. Im Jahr 2017 war es seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen geplant, das Projekt als Generalunternehmer-Ausschreibung zu veröffentlichen. Hierzu wurde das Architekturbüro A mit der Umarbeitung der Leistungsverzeichnisse und der Erstellung der dazugehörigen Unterlagen beauftragt.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die Ausführung der Dienstleistung der Einarbeitung der Maßnahmen für den rechtsicheren Gebäudebetrieb mit einem Betrag von 20.200,-- EUR. Das zur Angebotslegung eingeladenene Architekturbüro A legte ein Angebot in der Höhe von 20.131,-- EUR. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und beauftragte im Mai 2016 im Weg einer Direktvergabe das Architekturbüro A mit der Durchfüh-

rung der Dienstleistung. Seitens des Architekturbüros A wurden mehrere Rechnungen gelegt, welche seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft wurden. Die Leistungen für die Einarbeitung des „rechtssicheren Gebäudebetriebes“ in das Leistungsverzeichnis wurden mit 36.230,33 EUR vergütet.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die Dienstleistung als Planungskordinator lt. BauKG mit einem Betrag von 3.300,- EUR. Das zur Angebotslegung eingeladene Architekturbüro A legte ein Angebot in der Höhe von 3.283,21 EUR. Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte im Juli 2017 im Weg einer Direktvergabe das Architekturbüro A mit der Durchführung der Dienstleistung. Die Rechnung vom Dezember 2017 wurde seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft und die Leistungen wurden mit 3.283,21 EUR vergütet.

Im Jahr 2019 folgte der letzte Zusatzauftrag, nämlich die Planung eines Vordaches. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte das Architekturbüro A im Oktober 2019 aufgrund des Angebotes in der Höhe von 540,- EUR mit der Ausführung der Planungsleistung Detailplan des Vordaches, wobei dieser Betrag auch zur Anweisung gelangte.

Das Architekturbüro A legte im Dezember 2020 eine Honorarnote für die Planung der Außenanlagen in der Höhe von 902,- EUR, welche auch in dieser Höhe angewiesen wurde. Eine diesbezügliche Kostenschätzung und Beauftragung konnte den Unterlagen im Prüfungszeitraum nicht entnommen werden.

5.2 Beweissicherung

Am 16. Juni 2011 beauftragte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Firma F mit der statischen Begutachtung der Dachkonstruktion, basierend auf einem Angebot vom 1. Juni 2011. Dieses lag jedoch im Prüfungszeitraum nicht vor, was vom StRH Wien zu beanstanden war.

Die Firma F legte am 7. Juli 2011 eine Rechnung in der Höhe von 7.783,79 EUR, wobei letztlich 6.500,- EUR seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zur Anweisung gelangten.

Den Unterlagen lagen für den „Dachstuhl Zimmermannsarbeiten“ lediglich die Bestandspläne und jene für Konstruktionsmaßnahmen bei, eine verbale Beschreibung der zu erbringenden Maßnahmen fehlte.

5.3 Planungsleistungen für die Errichtung von Druckbelüftungsanlagen

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die Planungsleistungen für die Errichtung von Druckbelüftungsanlagen mit einem Betrag von 16.000,- EUR. Sie holte 3 Angebote ein, wobei die Firma A das Angebot mit dem niedrigsten Preis, in der Höhe von 14.930,- EUR legte.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte im April 2017 im Weg einer Direktvergabe die Firma A mit der Durchführung der Planungsleistung.

Die Rechnung vom Dezember 2017 wurde seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft und die Leistungen wurden mit 13.062,- EUR vergütet. Aus vergaberechtlicher Sicht war diese Vergabe vom StRH Wien nicht zu beanstanden.

5.4 Bauleistungen für Probeöffnungen

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die Bauleistung mit einem Betrag von 6.024,- EUR. Die zur Angebotslegung eingeladene Firma B legte 1 Angebot in der Höhe von 6.024,- EUR.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte im März 2016 im Weg einer Direktvergabe die Firma B mit der Durchführung der Bauleistung. Aus vergaberechtlicher Sicht war diese Vergabe vom StRH Wien nicht zu beanstanden.

Die Rechnung vom Juni 2016 wurde seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft und die Leistungen wurden mit 6.024,- EUR vergütet.

5.5 Bauleistung für die Kanaluntersuchung

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die Kanaluntersuchung mit einem Betrag von 2.500,-- EUR. Sie holte 2 Angebote ein, wobei die Firma D das Angebot mit dem niedrigsten Preis in der Höhe von 2.436,-- EUR legte.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte im März 2017 im Weg einer Direktvergabe die Firma D mit der Durchführung der Kanaluntersuchung. Aus vergaberechtlicher Sicht war diese Vergabe vom StRH Wien nicht zu beanstanden.

Die Rechnung vom Juli 2017 wurde seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft und die Leistungen wurden mit 2.034,-- EUR vergütet.

5.6 Gutachten „Bleigehalt im Trinkwasser“

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die Erstellung eines Gutachtens „*Bleigehalt im Trinkwasser*“ mit einem Betrag von 8.400,-- EUR. Die zur Angebotslegung eingeladene MA 39 - Prüf-, Inspektions- und Zertifizierungsstelle legte ein Angebot in der Höhe von 1.764,04 EUR.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte im März 2017 die MA 39 - Prüf-, Inspektions- und Zertifizierungsstelle im Weg einer Direktvergabe mit der Durchführung der Dienstleistung. Aus vergaberechtlicher Sicht war diese Vergabe vom StRH Wien nicht zu beanstanden.

Die Rechnung vom März 2017 wurde seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft und die Leistungen wurden mit 1.764,04 EUR vergütet.

5.7 Restauratorische Fassaden- und Geländeruntersuchung

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die restauratorische Fassaden- und Geländeruntersuchung mit einem Betrag von 1.993,50 EUR. Sie

holte 3 Angebote ein und wobei die Firma E das Angebot mit dem niedrigsten Preis in der Höhe von 1.993,50 EUR legte.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte im Juni 2017 die Firma E im Weg einer Direktvergabe mit der Durchführung der Dienstleistung. Aus vergaberechtlicher Sicht war diese Vergabe vom StRH Wien nicht zu beanstanden.

Die Rechnung vom Oktober 2017 wurde seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft und die Leistungen wurden mit 1.993,50 EUR vergütet.

5.8 Statische Begutachtungen für Balkone und Decken

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die Erstellung eines statischen Gutachtens für Balkone und Decken mit einem Betrag von 5.241,38 EUR. Die zur Angebotslegung eingeladene Firma F legte ein Angebot in der Höhe von 5.337,90 EUR.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und beauftragte im Juli 2015 die Firma F im Weg einer Direktvergabe mit der Durchführung der Dienstleistung. Aus vergaberechtlicher Sicht war diese Vergabe vom StRH Wien nicht zu beanstanden.

Die Rechnung vom Mai 2016 wurde seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen geprüft und die Leistungen wurden mit 5.337,90 EUR vergütet.

5.9 Statische Begutachtungen für Aufzugsumwehrung

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die Erstellung und Durchführung der statischen Begutachtung für die Aufzugsumwehrung mit einem Betrag von 1.993,50 EUR. Die zur Angebotslegung eingeladene Firma F legte ein Angebot in der Höhe von 3.111,75 EUR.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte im April 2018 die Firma F im Weg einer Direktvergabe mit der Durchführung der Dienstleistung.

Die gutachtliche Stellungnahme vom 15. Mai 2018 zur Möglichkeit, die bestehende Vergabung der Aufzugstürme zu tauschen, lag vor.

Die Einschau des StRH Wien in die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelten SAP-Abrechnungsunterlagen zeigte, dass diese Leistung nicht vergütet wurde. Auf Nachfrage des StRH Wien im Oktober 2023 teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit, dass die Leistung erbracht, jedoch nicht in Rechnung gestellt worden sei.

5.10 Statische Beweissicherung und Bestandsaufnahme

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen holte 3 Angebote ein, wobei die Firma G das Angebot mit dem niedrigsten Preis in der Höhe von 3.060,-- EUR legte.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Firma G im November 2016 im Weg einer Direktvergabe mit der Durchführung der Dienstleistung. Aus vergaberechtlicher Sicht war diese Vergabe vom StRH Wien nicht zu beanstanden.

Die Firma G legte im September 2017 eine Honorarnote über 3.060,-- EUR für die erbrachten Leistungen, welche durch die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH zur Anweisung gelangte.

5.11 Bauleistung für die Schlosserarbeiten

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die Schlosserarbeiten für die Sanierung der Aufzugsumwehungen mit einem Betrag von 72.530,-- EUR. Sie holte 4 Angebote ein, wobei die Firma I das Angebot mit dem niedrigsten Preis, in der Höhe von 95.128,-- EUR legte.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte im November 2018 die Firma I im Weg einer Direktvergabe mit der Durchführung der Bauleistung. Aus vergaberechtlicher Sicht war diese Vergabe vom StRH Wien nicht zu beanstanden.

Die Rechnung vom Juli 2019 wurde seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft und die Leistungen wurden mit 99.240,50 EUR vergütet.

6. Leistungsbeschaffungen - Vergabeverfahren

6.1 Baumeister

Die Kostenschätzung für die Baumeisterarbeiten des Architekturbüros A vom Mai 2016 betrug 1.808.887,78 EUR.

Die Versendung zur Bekanntmachung des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich auf einem Vergabeportal erfolgte am 6. August 2018. Aufgrund von Bieteranfragen fand am 23. August 2018 eine Ausschreibungsberichtigung statt. Die ursprüngliche Angebotsöffnung für die Baumeisterarbeiten wurde aufgrund der Berichtigung vom 28. August 2018 auf 18. September 2018 verschoben.

Bereits am 28. August 2018 langte ein Angebot der Firma J ein. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen verständigte daraufhin am selben Tag die Firma J, dass die Ausschreibungsunterlagen berichtigt worden seien und das bereits abgegebene Angebot innerhalb der neuen Angebotsfrist auszutauschen wäre.

Die Angebotsöffnung fand am 18. September 2018 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen statt. Es wurden 6 Angebote abgegeben. Zu diesem Zeitpunkt lagen von der Firma J 2 Angebote vor, nämlich jenes vom 24. August 2018 und jenes vom 31. August 2018.

Tabelle 1: Ergebnis der Angebotsöffnung der Baumeisterarbeiten

| Firma | Angebotssumme in EUR |
|---------------------------------------|----------------------|
| Firma J (Angebot vom 31. August 2018) | 1.369.051,30 |
| Firma J (Angebot vom 24. August 2018) | 1.381.003,54 |
| Firma K | 1.485.927,86 |
| Firma L | 1.499.161,12 |
| Firma M | 1.648.083,65 |
| Firma N | 1.669.430,80 |

Quelle: StRH Wien

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2018 verständigte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Firma J vom Ausscheiden des Angebotes vom 24. August 2018, da dieses nicht der berichtigten Version entsprach und es sich damit um ein den Ausschreibungsbestimmungen widersprechendes Angebot handelte.

Mit dem Schreiben vom 8. Oktober 2018 wurde die Firma J aufgefordert, fehlende Unterlagen betreffend das eingereichte Angebot vom 31. August 2018 nachzureichen. Am 14. November 2018 wurde der Firma J mitgeteilt, dass im Zuge der Angebotsprüfung festgestellt wurde, dass die übermittelten Kalkulationsformblätter nicht der gültigen ÖNORM B 2061 - „*Preisermittlung für Bauleistungen*“ entsprachen. Am 3. Dezember 2018 teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit, dass im Zuge der Angebotsprüfung der im Kalkulationsformblatt K4 angegebene Gesamtschlag auf Material nicht mit jenem auf Material im Kalkulationsformblatt K3 übereinstimmte. Am 4. Dezember 2018 übermittelte die Firma J ein geändertes Kalkulationsformblatt K3. Am 31. Jänner 2019 erfolgte seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen neuerlich eine Anfrage zwecks Aufklärung betreffend die Detailkalkulationen für einige Positionen bis zum 7. Februar 2019. Am 1. Februar 2019 erfolgte eine Zuschlagsfristverlängerung, mit welcher sich die Firma J einverstanden erklärte. Nach Überprüfung der übermittelten Unterlagen der Firma J erfolgte am 27. März 2019 eine neuerliche Anfrage zur Aufklärung zu den übermittelten Preisgrundlagen. Zusätzlich wurde zu rd. 60 Positionen, aufgrund der teilweisen „*auffälligen niedrigen*“ Einheitspreisen, Aufklärung verlangt, da spekulative Preisgestaltungen nicht ausgeschlossen werden konnten. Als neuerliche Frist für die Nachreichung wurde der 3. April 2019 angeführt. Die 2. Zuschlagsfristverlängerung erfolgte im März 2019 und die 3. Zuschlagsfristverlängerung Anfang April 2019.

Am 7. Mai 2019 wurde von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Firma J vom Ausscheiden ihres Angebotes vom 31. August 2018 verständigt. Angeführt wurde u.a., dass die vertiefte Angebotsprüfung ergeben hätte, dass keine Angemessenheit der Preise gegeben war und daher ein spekulatives Angebot nicht ausgeschlossen werden konnte. Dies attestierte auch das Architekturbüro A in ihrer Preisangemessenheitsprüfung.

Festzuhalten war, dass die Firma J die Ausscheidungsentscheidung nicht beim Verwaltungsgericht Wien beanspruchte und diese daher bestandsfest wurde.

Für den StRH Wien war in diesem Zusammenhang nicht nachvollziehbar, weshalb seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine mehrmalige, im Ergebnis erfolglose, Nachforderung von Kalkulationsunterlagen erfolgte. Dies hatte zur Folge, dass die ursprünglich vorgesehene Zuschlagsfrist nicht eingehalten werden konnte und daher mehrmals verlängert werden musste. Auch war es nicht nachvollziehbar, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erst nach mehr als 5 Monaten, zusätzlich zu rd. 60 Positionen, aufgrund der teilweisen „auffälligen niedrigen“ Einheitspreisen Aufklärung von der Firma J verlangte.

Parallel zur Preisangemessenheitsprüfung der Firma J erfolgten seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Nachforderungen von der 2.-gereihten Firma K für die Eignungsprüfung im September und November 2018 und für die Preisangemessenheitsprüfung im Februar und März 2019. Die Firma K lieferte jeweils zeitgerecht die geforderten Unterlagen nach.

Vom Architekturbüro A lagen 2 Stellungnahmen zur Prüfung der Preisangemessenheit des Angebotes der Firma K vom 18. April 2019 und vom 23. Mai 2019 mit identem Inhalt vor. Darin waren aufgrund der Höhe der Einheitspreise mehrere Positionen mit dem Hinweis angeführt, dass hinsichtlich einer Massenmehrung kein Risiko eines Bietersturzes bestünde. Zusammenfassend wurde festgehalten, dass der Gesamtpreis des Angebotes der Firma K betriebswirtschaftlich erklärbar wäre.

Dem Protokoll der Vergabekommission vom 29. Mai 2019 war u.a. zu entnehmen, dass der Firma K der Zuschlag zu erteilen wäre.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Firma K am 18. Juni 2019 mittels Auftragsschreiben mit der Durchführung der Baumeisterarbeiten. Als Leistungsbeginn war der 24. Juni 2019, als Leistungsfrist 20 Monate und somit das Bauende mit 24. Februar 2021 angegeben.

Der StRH Wien merkte hiezu an, dass von der Angebotsöffnung bis zur endgültigen Auftragserteilung rd. 9 Monate vergingen. Aus der Sicht des StRH Wien stellte dies für ein offenes Vergabeverfahren im Unterschwellenbereich eine ungewöhnlich lange Dauer für die Angebotsprüfungen dar.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, im Sinn eines geordneten Projektablaufes eine effiziente und wirtschaftliche Angebotsprüfung innerhalb der vorgegebenen Zuschlagsfrist durchzuführen.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

In Bezug auf die Abrechnung der Baumeisterarbeiten wird auf den Punkt 9.1 verwiesen.

6.2 Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten

Am 16. August 2018 wurde das Vergabeverfahren für die Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten mit der vorgesehenen Angebotsöffnung vom 21. August 2018 widerrufen, da die Ausschreibung fehlerhaft war.

Die neuerliche Bekanntmachung des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich auf einem Vergabeportal erfolgte am 28. November 2018.

Die Kostenschätzung für die Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH vom Oktober 2018 ergab einen Betrag von 806.366,71 EUR.

Die elektronische Angebotsöffnung fand am 19. Dezember 2018 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen statt. Von den insgesamt 9 abgegebenen Anboten ging die Firma O als Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von 582.919,37 EUR hervor.

Tabelle 2: Ergebnis der Angebotsöffnung der Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten

| Firma | Angebotssumme in EUR |
|---------|----------------------|
| Firma O | 582.919,37 |
| Firma P | 595.068,37 |

| Firma | Angebotssumme in EUR |
|---------|----------------------|
| Firma Q | 608.115,61 |
| Firma R | 649.291,06 |
| Firma S | 655.525,32 |
| Firma T | 659.851,26 |
| Firma U | 681.495,39 |
| Firma V | 750.996,75 |
| Firma W | 792.133,27 |

Quelle: StRH Wien

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ersuchte im Zuge ihrer Angebotsprüfung die Firma O am 16. Jänner 2019, am 22. Jänner 2019, am 6. Februar 2019, am 18. März 2019 sowie am 29. März 2019 um Aufklärung zu den bekanntgegebenen Preisgrundlagen und um Vorlage der Kalkulationsformblätter K7 zu einigen Positionen des Leistungsverzeichnisses. Die Firma O beantwortete fristgerecht, letztmalig am 4. April 2019.

Für den StRH Wien war es nicht nachvollziehbar, weshalb die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Zuge der Angebotsprüfung nicht alle gewünschten Unterlagen auf 1-mal anforderte, sondern in 5 Tranchen.

Dem Akt des Architekturbüros A vom 12. April 2019 war u.a. zu entnehmen, dass eine sachliche Prüfung und die Prüfung zur Preisangemessenheit vorgenommen wurden. Angeführt wurde, dass der Gesamtpreis betriebswirtschaftlich erklärbar war. Auf Basis dieser durchgeführten Prüfung wurde das Angebot der Firma O zur Zuschlagserteilung vorgeschlagen. Darüber hinaus lag seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine Dokumentation der Angebotsprüfung und der Vergabevermerk vom 15. April 2019 vor. Darin war u.a. festgehalten, dass eine Angebotsprüfung in formaler und rechnerischer Hinsicht erfolgte sowie die Eignungsprüfung aller Bietenden, eine Prüfung der Subunternehmen und die Überprüfung auf Preisangemessenheit.

Im Zuge der Angebotsprüfung wurde die 2.-gereichte Firma P aufgefordert, zusätzliche Unterlagen für die Angebotsprüfung nachzureichen. Die nachgeforderten Unterlagen für die

Angebotsprüfung wurden trotz 2-maliger Aufforderung nicht vollständig vorgelegt und daher konnte die Angebotsprüfung nicht abgeschlossen werden. Das Angebot der Firma P wurde somit ausgeschieden.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Firma O am 3. Mai 2019 mittels Auftragschreiben mit der Durchführung der Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten in der Höhe von 582.919,37 EUR. Als Leistungsbeginn war der 6. Mai 2019 und als Leistungsfrist waren 22 Monate angeführt.

In Bezug auf die Abrechnung der Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten wird auf den Punkt 9.2 verwiesen.

6.3 Druckbelüftungsanlagenarbeiten

Die Kostenschätzungen für die Haustechnik (Druckbelüftung, Elektroinstallation, haustechnische Anlagen) erfolgten durch eine externe Firma (Firma A).

Die Kostenschätzung der Firma A vom Dezember 2017 ergab für die Druckbelüftungsanlagenarbeiten einen Betrag von 391.487,-- EUR.

Die Versendung zur Bekanntmachung des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich auf einem Vergabeportal erfolgte am 17. August 2018.

Die Angebotsöffnung fand am 11. September 2018 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen statt. Von den insgesamt 3 abgegebenen Anboten ging die Firma X als Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von 298.154,12 EUR hervor.

Tabelle 3: Ergebnis der Angebotsöffnung der Druckbelüftungsanlagenarbeiten

| Firma | Angebotssumme in EUR |
|---------|----------------------|
| Firma X | 298.154,12 |
| Firma Y | 299.737,02 |
| Firma Z | 351.289,41 |

Quelle: StRH Wien

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ersuchte im Zuge ihrer Angebotsprüfung die Firma X am 17. September 2018, am 27. September 2018, am 12. Oktober 2018 sowie

am 28. November 2018 um Aufklärungen im Zusammenhang mit den im Angebot genannten Subunternehmen sowie um Nachreichung von Unterlagen zu den angeführten Referenzen. Die Firma X beantwortete jedes Mal fristgerecht, letztmalig am 28. November 2018.

Dem Akt der Firma A vom Dezember 2018 war u.a. zu entnehmen, dass eine sachliche Prüfung und die Prüfung zur Preisangemessenheit vorgenommen wurden. Auf Basis der durchgeführten Prüfung wurde das Angebot der Firma X zum Vorschlag für die Vergabe gebracht. Angeführt wurde, dass der Gesamtpreis aufgrund der Erfahrung aus ähnlichen Projekten sowie die Abweichung zur Kostenschätzung plausibel und nachvollziehbar sei. Darüber hinaus lag seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine Checkliste über die Dokumentation der Angebotsprüfung vom 8. Jänner 2019 vor. Darin war u.a. festgehalten, dass eine Angebotsprüfung in formaler und rechnerischer Hinsicht erfolgte sowie die Eignungsprüfung aller Bietenden, eine Prüfung der Subunternehmen sowie die Überprüfung der Preisangemessenheit durchgeführt wurden.

Für den StRH Wien war anhand der vorgelegenen Unterlagen sowohl die Angebotsprüfung, als auch die Vergabe nachvollziehbar.

Die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung erfolgte am 28. Jänner 2019 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Firma X am 8. Februar 2019 mittels Auftragsschreiben mit der Durchführung der Arbeiten für die Druckbelüftungsanlagen. Als Leistungsbeginn war der 1. April 2019 und als Leistungsfrist waren 9 Monate vereinbart.

Die Firma X legte am 15. Februar 2022 eine Schlussrechnung in der Höhe von 260.143,97 EUR, welche von Seiten der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH auf ihre formale, sachliche und rechnerische Richtigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit dem Vertrag und dem erbrachten Leistungsumfang kontrolliert wurde.

Die Prüfung der Schlussrechnung war nicht vom Prüfungsumfang umfasst.

Der Niederschrift zur Übernahme der Druckbelüftungsanlagenarbeiten konnte entnommen werden, dass diese am 13. Dezember 2021 stattfand. Angeführt wurde, dass die vereinbarten Leistungen, wie vertraglich vereinbart, durchgeführt wurden und eine termingerechte Fertigstellung ohne Fristüberschreitung stattfand.

6.4 Elektroinstallationsarbeiten

Die Kostenschätzung der Firma A vom November 2017 für Elektroinstallationsarbeiten ergab einen Betrag von 550.528,66 EUR.

Die Versendung zur Bekanntmachung des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich auf einem Vergabeportal erfolgte am 17. August 2018.

Die Angebotsöffnung fand am 11. September 2018 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen statt. Es langte 1 Angebot der Firma AA mit einer Angebotssumme von 506.428,46 EUR ein.

Der Angebotsprüfung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte entnommen werden, dass die Bieterin befugt, zuverlässig und leistungsfähig war. Auch die Preisangemessenheit wurde bestätigt.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Firma AA am 17. Jänner 2019 mittels Auftragschreiben mit der Durchführung der Elektroinstallationsarbeiten. Als Leistungsbeginn war der 1. März 2019 und als Leistungsfrist waren 17 Monate angeführt. In Bezug auf die Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten wird auf den Punkt 9.3 verwiesen.

6.5 Fenster- und Fenstertürentauscharbeiten Holz-Alu

Die Kostenschätzung des Architekturbüros A vom Dezember 2017 für die Fenster- und Fenstertürentauscharbeiten Holz-Alu ergab einen Betrag von 386.476,50 EUR.

Die Versendung zur Bekanntmachung des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich auf einem Vergabeportal erfolgte am 3. August 2018.

Die Angebotsöffnung fand am 28. August 2018 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen statt. Von den insgesamt 4 abgegebenen Anboten ging die Firma AB als Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von 330.007,66 EUR hervor.

Tabelle 4: Ergebnis der Angebotsöffnung der Fenster- und Fenstertürentauscharbeiten Holz-Alu

| Firma | Angebotssumme in EUR |
|----------|----------------------|
| Firma AB | 330.007,66 |
| Firma AC | 351.998,00 |
| Firma AD | 370.515,53 |
| Firma AE | 371.561,56 |

Quelle: StRH Wien

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ersuchte im Zuge ihrer Angebotsprüfung die Firma AB am 12. September 2018 um Vorlage der Detailkalkulation zu Positionen des Leistungsverzeichnisses sowie um zusätzliche Angaben zu den Kalkulationsformblättern K3 und K4.

Die Einschau des StRH Wien zeigte, dass auf den Kalkulationsformblättern K7 der Firma AB Prüfvermerke fehlten. Wie die Prüfung erfolgte, war daher nicht nachvollziehbar, zumal wesentliche Angaben über die Zusammensetzung der Einheitspreise durch die Preisan-teile „Lohn“ und „Sonstiges“ in den Kalkulationsformblättern fehlten. Darüber hinaus fehlten Angaben über den Zeitan-satz der Produktion sowie der Montage der Fensterelemente. Ebenso fehlten Angaben über die Verwendung von Materialkomponenten, die für die Her-stellung eines Fensterelementes notwendig waren. Aus Sicht des StRH Wien waren diese Kalkulationsformblätter mangels Detailangaben nicht prüfbar. In diesem Zusammenhang sprach der StRH Wien folgende Empfehlungen aus.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl für den Fall, dass im Zuge der Angebotsprüfung Kalkulationsformblätter nachgefordert werden, das Augenmerk darauf zu richten, dass diese seitens der Unternehmen in prüffähiger Form beigebracht werden.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die Prüfung der Kalkulationsformblätter durch entsprechende Prüfvermerke zu dokumentieren.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Firma AB am 6. Dezember 2018 mittels Auftragschreiben mit der Durchführung der Arbeiten für die Fenster- und Fenstertürentauscharbeiten Holz-Alu. Als Leistungsbeginn war der 18. Februar 2019 und als Leistungsfrist waren 19 Monate angeführt.

In Bezug auf die Abrechnung der Fenster- und Fenstertürentauscharbeiten Holz-Alu wird auf den Punkt 9.4 verwiesen.

6.6 Haustechnische Anlagen

Die Kostenschätzung der Firma A vom November 2017 für die haustechnischen Anlagen ergab einen Betrag von 377.913,06 EUR.

Die Versendung zur Bekanntmachung des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich auf einem Vergabeportal erfolgte am 27. März 2019.

Die elektronische Angebotsöffnung fand am 16. April 2019 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen statt. Von den insgesamt 5 abgegebenen Angeboten ging die Firma AF als Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von 229.498,41 EUR hervor.

Tabelle 5: Ergebnis der Angebotsöffnung der haustechnischen Anlagen

| Firma | Angebotssumme in EUR |
|----------|----------------------|
| Firma AF | 229.498,41 |
| Firma AG | 329.317,24 |
| Firma AH | 355.792,78 |
| Firma AI | 374.287,91 |
| Firma AJ | 384.271,22 |

Quelle: StRH Wien

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ersuchte im Zuge ihrer Angebotsprüfung die Firma AF insgesamt 7-mal um Nachreichung von Unterlagen. Erstmals am 30. April 2019 und letztmalig am 29. Mai 2019. Die Firma AF übermittelte die nachgeforderten Unterlagen zeitgerecht. Dies betraf u.a. Referenznachweise, Befugnisse und die Nachreichung von Kalkulationsformblättern sowie Erklärungen zu Detailkalkulationen. Die sachliche Prüfung und die Prüfung der Preisangemessenheit erfolgte durch die Firma A.

Dem Akt der Firma A vom August 2019 war u.a. zu entnehmen, dass eine sachliche Prüfung und die Prüfung zur Preisangemessenheit vorgenommen wurden. Auf Basis der durchgeführten Prüfung wurde das Angebot der Firma AF zum Vorschlag gebracht. Angeführt wurde, dass der Gesamtpreis im Verhältnis zur Leistung nicht ungewöhnlich hoch und aus der Erfahrung ähnlicher Projekte betriebswirtschaftlich erklärbar sei. Nach Analyse und Vergleich zwischen Angebot und Kostenschätzung stamme die Differenz aus einem durchgängig niedrigen Kalkulationsansatz der Firma AF. Der Angebotspreis erschien jedoch aufgrund der im Zuge der vertieften Angebotsprüfung überprüften und nachgeforderten Unterlagen plausibel und nachvollziehbar.

Darüber hinaus lag seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine „*Checkliste für die gutachterliche Stellungnahme zur sachlichen Prüfung und Preisangemessenheitsprüfung*“ der Firma AF vom 27. August 2019 vor. Darin war u.a. festgehalten, dass eine Angebotsprüfung betreffend die Eignungsprüfung, sowie die Überprüfung der Preisangemessenheit durchgeführt wurde.

Für den StRH Wien war anhand der vorgelegenen Unterlagen sowohl die Angebotsprüfung, als auch die Vergabe nachvollziehbar.

Die Angebote der Firmen AG, AI und AJ wurden ausgeschieden, da die Bieterlücken nicht ausgefüllt waren und daher unvollständige Angebote vorlagen. Dabei handelte es sich um einen unbehebbarer Mangel im Sinn des Bundesvergabegesetzes. Das Angebot der Firma AH wurde ebenfalls ausgeschieden, da die Bieterin keine Aufklärungen zu den Nachforderungsschreiben beibrachte.

Die Einschau des StRH Wien zeigte, dass die Angebotssumme erheblich unter der Kostenschätzung lag. Die Firma A erachtete in ihrer vertieften Angebotsprüfung die Preise dennoch als plausibel und nachvollziehbar.

Die Einschau zeigte, dass die seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nachgeforderten Kalkulationsformblätter K4 und K7 mit 24. Juni 2019 datiert waren. Die als Nachweis beigelegte Preisliste eines Lieferanten war ebenfalls mit 24. Juni 2019 datiert. Somit akzeptierte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen diese Preisnachweise, obwohl diese offenbar Preise von rd. 2 Monaten nach der Angebotsöffnung enthielten.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl für den Fall, dass im Zuge der Angebotsprüfung Kalkulationsformblätter nachgefordert werden, das Augenmerk darauf zu richten, dass diese Preisgrundlagen enthalten, die vor der Angebotsöffnung liegen.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Ob die nachgeforderten Kalkulationsformblätter auch geprüft wurden, war für den StRH Wien nicht ersichtlich, da sich keinerlei Prüfvermerke der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen darauf befanden (s. dazu Empfehlung zu Punkt 6.5).

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Firma AF am 6. September 2019 mittels Auftragschreiben mit der Durchführung der haustechnischen Anlagen. Als Leistungsbeginn war der 16. September 2019 und als Leistungsfrist waren 14 Monate angeführt.

In Bezug auf die Abrechnung der haustechnischen Anlagen wird auf den Punkt 9.5 verwiesen.

6.7 Maler- und Anstreicherarbeiten

Die Kostenschätzung des Architekturbüros A vom März 2017 für die Maler- und Anstreicherarbeiten ergab einen Betrag von 77.251,95 EUR.

Die Versendung zur Bekanntmachung des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich auf einem Vergabeportal erfolgte am 9. Oktober 2018.

Die Angebotsöffnung fand am 30. Oktober 2018 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen statt. Von den insgesamt 10 abgegebenen Anboten ging die Firma AK als Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von 59.687,74 EUR hervor.

Tabelle 6: Ergebnis der Angebotsöffnung der Maler- und Anstreicherarbeiten

| Firma | Angebotssumme in EUR |
|----------|----------------------|
| Firma AK | 59.687,74 |
| Firma AL | 60.483,39 |
| Firma AM | 65.744,05 |

| Firma | Angebotssumme in EUR |
|----------|----------------------|
| Firma AN | 66.464,35 |
| Firma AO | 74.992,82 |
| Firma AP | 75.470,20 |
| Firma AQ | 87.378,15 |
| Firma AR | 88.845,61 |
| Firma AS | 93.451,64 |
| Firma AT | 130.415,50 |

Quelle: StRH Wien

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ersuchte im Zuge ihrer Angebotsprüfung die Firma AK am 6. November 2018, 19. November 2018, sowie am 29. November 2018 um Aufklärungen im Zusammenhang mit den Kalkulationsformblättern K3 und K4 und um die Verbandsregisterauskunft. Die Firma AF übermittelte jedes Mal fristgerecht, letztmalig am 4. Dezember 2018 die nachgeforderten Unterlagen.

Die Angebote der Firmen AM, AQ, AR und AS wurden seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ausgeschieden, da die Bieterlücken nicht ausgefüllt waren und daher unvollständige Angebote vorlagen.

Die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung erfolgte am 22. Jänner 2019 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Firma AK am 7. Februar 2019 mittels Auftragschreiben mit der Durchführung der Arbeiten für die Maler- und Anstreicherarbeiten. Als Leistungsbeginn war der 1. Juli 2019 und als Leistungsfrist waren 20 Monate angeführt.

Die Leistungen der Firma AK wurden gemäß SAP-Auszug mit 65.330,37 EUR abgerechnet und deren Abrechnung war nicht Gegenstand der Einschau.

6.8 Schlosserarbeiten

Im Vergabeakt des Architekturbüros A war ein geschätzter Auftragswert für die Schlosserarbeiten mit 345.292,20 EUR angegeben.

Die Versendung zur Bekanntmachung des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich auf einem Vergabeportal erfolgte am 9. Oktober 2018.

Die Angebotsöffnung fand am 30. Oktober 2018 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen statt. Von den insgesamt 6 abgegebenen Anboten ging die Firma AU als Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von 382.025,10 EUR hervor.

Tabelle 7: Ergebnis der Angebotsöffnung der Schlosserarbeiten

| Firma | Angebotssumme in EUR |
|----------|----------------------|
| Firma AU | 382.025,10 |
| Firma AV | 406.455,06 |
| Firma AW | 424.506,48 |
| Firma AX | 433.863,00 |
| Firma AY | 485.374,48 |
| Firma AZ | 496.780,36 |

Quelle: StRH Wien

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ersuchte im Zuge ihrer Angebotsprüfung die Firma AU am 26. November 2018, 12. Dezember 2018, 28. Jänner 2019 sowie am 30. Jänner 2019 um Aufklärungen im Zusammenhang mit den Kalkulationsformblättern K3 und K4 sowie um Vorlage von Unterlagen zu bestimmten Eignungsnachweisen. Die Firma AU übermittelte jedes Mal fristgerecht, letztmalig am 30. Jänner 2019 die nachgeforderten Unterlagen. Für die Prüfung der Preisangemessenheit wurden für bestimmte Positionen die Detailkalkulationen in Form der Kalkulationsformblätter K7 eingefordert.

Weiters war dem Akt des Architekturbüros A zu entnehmen, dass die Höhe der Mittelohnkosten plausibel dargestellt wurde. Die sich ergebenden Zeitansätze wären plausibel und nachvollziehbar. Die Kalkulationsformblätter K7 wurden von der Firma AU angefordert und vom Architekturbüro A überprüft. Die Darstellung der Preisermittlung im Kalkulationsformblatt K7 entspräche der ÖNORM B 2061 - „Preisermittlung für Bauleistungen“. Die Preisgrundlagen der Kalkulationsformblätter K3 und K4 wären im Kalkulationsformblatt K7 übernommen worden. Die Aufwands- und Verbrauchsansätze wären nachvollziehbar und die beschriebenen Leistungen wären vollständig berücksichtigt worden. Die Preise entsprächen jenen im Leistungsverzeichnis.

Für den StRH Wien war nicht nachvollziehbar, wie die Preisangemessenheitsprüfung erfolgte, da weder Aufwands- noch Verbrauchsansätze in den einzelnen Positionen der Kalkulationsformblätter K7 angeführt waren.

Ebenso fiel auf, dass die Spalte „Materialkosten“ in den vorgelegten Kalkulationsformblättern K4 die gleichen Beträge aufwies wie in der Spalte „Materialpreise“. Der Unterschied zwischen „Materialkosten“ und „Materialpreise“ ist, dass die „Materialpreise“ mit dem kalkulierten Gesamtzuschlag auf die Materialkosten beaufschlagt werden. Daher müssen die „Materialpreise“ einen höheren Betrag aufweisen als die „Materialkosten“. Weshalb dieser Fehler seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nicht aufgeklärt wurde, war aus den Unterlagen nicht zu entnehmen.

Weiters zeigte die Einschau des StRH Wien in die Angebotsprüfungen von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, dass von 6 Bietenden 2 (Firma AU und Firma AW) die Bieterlücke „Position 00.1603A Ankündigung, Gefährliche Stoffe“ nicht ausgefüllt hatten. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erkannte darin keinen unbehebbarer Mangel. Dieses Vorgehen wurde wie folgt begründet: *„Da kein Einsatz von gefährlichen Stoffen zu erwarten ist, wird davon ausgegangen, dass keine gefährlichen Stoffe eingesetzt werden.“*

Der StRH Wien konnte sich der Ansicht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nicht anschließen, da das Nichtausfüllen einer Bieterlücke gemäß Bundesvergabegesetz als unbehebbarer Mangel zu beurteilen ist und somit die beiden Angebote auszuschneiden gewesen wären. Dies auch im Hinblick auf andere berichtsgegenständliche Vergabeverfahren (s. Punkte 6.6 und 6.7), in welchen bei Nichtausfüllen von Bieterlücken die jeweiligen Angebote seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen aus den Vergabeverfahren ausgeschieden wurden.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, dass das Nichtausfüllen von Bieterlücken durch Bietende gemäß Bundesvergabegesetz zum Ausscheiden der betreffenden Angebote führt.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung erfolgte am 13. Februar 2019 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Sie beauftragte die Firma AU am 26. März 2019 mittels Auftragsschreiben mit der Durchführung der Schlosserarbeiten. Als Leistungsbeginn war der 1. April 2019 und als Leistungsfrist waren 11 Monate angeführt.

Die Leistungen der Firma AU wurden gemäß SAP-Auszug mit 228.404,52 EUR abgerechnet und deren Abrechnung war nicht Gegenstand der Einschau.

6.9 Tischlerarbeiten

Die Kostenschätzung des Architekturbüros A vom März 2017 ergab für die Tischlerarbeiten einen Betrag von 172.240,-- EUR.

Die Versendung zur Bekanntmachung des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich auf einem Vergabeportal erfolgte am 3. August 2018.

Die Angebotsöffnung fand am 28. August 2018 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen statt. Von den insgesamt 3 abgegebenen Anboten ging die Firma BA als Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von 220.791,26 EUR hervor.

Tabelle 8: Ergebnis der Angebotsöffnung der Tischlerarbeiten

| Firma | Angebotssumme in EUR |
|----------|----------------------|
| Firma BA | 220.791,26 |
| Firma BB | 225.984,00 |
| Firma BC | 229.904,50 |

Quelle: StRH Wien

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen stellte im Zuge ihrer Angebotsprüfung der Firma BA u.a. fest, dass deren Angebot um rd. 28 % über der ursprünglichen Kostenschätzung lag. Intern wurde bestätigt, dass ausreichende budgetäre Mittel vorhanden wären.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ersuchte die Firma BA am 3. September 2018 und am 13. September 2018 um Nachreichung von Kalkulationsunterlagen sowie u.a. um Vorlage von Nachweisen im Zusammenhang mit den genannten Subunternehmen. Die Firma BA übermittelte jedes Mal die nachgeforderten Unterlagen fristgerecht.

Im Akt des Architekturbüros A vom 11. Oktober 2018 war u.a. hinsichtlich des Gesamtpreises festgehalten, dass die Differenz zur Kostenschätzung hauptsächlich aus einer Position stammt. Für diese Position sei ein zu niedriger Einheitspreis in der Kostenschätzung angesetzt worden. Der von der Firma BA kalkulierte Preis sei in der geforderten Ausführung plausibel und nachvollziehbar. Die zum Angebot nachgereichten Kalkulationsformblätter seien überprüft worden.

Die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung erfolgte am 4. Dezember 2018 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Firma BA am 25. Jänner 2019 mittels Auftragsschreiben mit der Durchführung der Tischlerarbeiten. Als Leistungsbeginn war der 1. Februar 2019 und als Leistungsfrist waren 12 Monate angeführt.

Die Leistungen der Firma BA wurden gemäß SAP-Auszug mit 144.129,65 EUR abgerechnet und deren Abrechnung war nicht Gegenstand der Einschau.

6.10 Feststellungen zu den Vergabeverfahren

Die Einschau in die Unterlagen zu den Leistungsbeschaffungen zeigte, dass die durch das Architekturbüro A erstellten Leistungsverzeichnisse großteils Mitte Dezember 2017 zur Freigabe an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelt wurden. Aus den Unterlagen war zu entnehmen, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in den meisten Fällen die Freigabe der Ausschreibungsunterlagen zur Auflage erst nach rd. 8 Monaten erteilte.

Beispielsweise zeigte sich, dass lt. Bauzeitenplan vom September 2017 der Baubeginn für die Baumeisterarbeiten mit August 2018 vorgesehen war. Das durch das Architekturbüro A erstellte Leistungsverzeichnis wurde Mitte Dezember 2017 zur Freigabe an die Un-

ternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelt. Aus den Unterlagen war zu entnehmen, dass die interne Freigabe für die Baumeisterarbeiten durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erst mit 31. Juli 2018 erfolgte. Damit war der ursprünglich geplante Baubeginn mit August 2018 bedingt durch den Fristenlauf des Vergabeverfahrens nicht mehr zu halten und somit konnte erst im Juni 2019 mit den Baumeisterarbeiten begonnen werden.

Die Einschau des StRH Wien zeigte, dass trotz der monatelangen Prüfung der Ausschreibungsunterlagen durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ihr zufolge Ausschreibungsmängel im Leistungsverzeichnis für die Baumeisterarbeiten und Unregelmäßigkeiten bei der Bauausführung vorhanden waren, welche die Einsetzung eines Externen (Firma H) „um Schäden für die Auftraggeberin auf Grund von Leistungsverzögerungen und Mehrkosten auf einem minimalen Niveau zu halten“ angezeigt erscheinen ließ (s. Punkt 7.3).

Der StRH Wien erkannte, dass die internen Abläufe zur Freigabe der Ausschreibungsunterlagen seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen regelmäßig zu Verzögerungen bei der Leistungsbeschaffung führten.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, auf eine raschere Freigabe von Ausschreibungsunterlagen zu achten.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Die Einschau des StRH Wien zeigte auch, dass die Prüfung der Angebote einerseits von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und andererseits von Externen, wie etwa dem Architekturbüro A bzw. der Firma A durchgeführt wurden. So war bei diesem Projekt aus den Unterlagen nicht eindeutig erkennbar, wem welche Angebotsunterlagen zur Angebotsprüfung übertragen worden waren. Dies führte auch hier augenscheinlich zu Verzögerungen bei den Zuschlagserteilungen.

7. Direktvergaben in der Ausführungsphase

7.1 Baustellenkoordination gemäß BauKG

Die Firma C legte am 4. September 2018 ein Angebot für „*Baustellenkoordinator und Projektleitung im Sinne des BauKG*“ in der Höhe von 12.573,- EUR. Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH beauftragte die Firma C am 14. November 2018 basierend auf deren Angebot. Aus vergaberechtlicher Sicht war diese Vergabe vom StRH Wien nicht zu beanstanden.

Die Firma C legte 21 Honorarnoten und am 2. April 2021 die Schlussrechnung, wobei in Summe 12.573,- EUR in Rechnung gestellt wurden.

7.2 Statische Bemessung Decken- und Wandverstärkung oberste Geschoßdecke - Dachterrassen

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die Bemessung der Decken- und Wandverstärkung der obersten Geschoßdecke mit einem Betrag von 3.500,- EUR. Sie holte 1 Angebot von der Firma F in der Höhe von 3.500,- EUR ein.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und beauftragte im November 2019 die Firma F im Weg einer Direktvergabe mit der Durchführung der Dienstleistung. Aus vergaberechtlicher Sicht war diese Vergabe vom StRH Wien nicht zu beanstanden.

Die Rechnung vom Dezember 2019 wurde seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft und die Leistungen wurden mit 3.500,- EUR vergütet.

7.3 Begleitende Kontrolle und Anticliammanagement

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die begleitende Kontrolle und das Anticliammanagement mit einem Betrag von 29.000,- EUR.

Als Begründung für die Beauftragung der Firma H und die Wahl der Direktvergabe führte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen u.a. an, dass es aufgrund von „*Ausschreibungsmängeln und Unregelmäßigkeiten bei der Ausführung*“ notwendig sei, eine zusätzliche laufende Überwachung des Baugeschehens vorzunehmen. Somit erwartete sich die

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen durch diese Maßnahme eine fristgerechte Fertigstellung des Bauvorhabens. Zusätzlich sollten die Mehrkostenforderungen aufgrund der Ausschreibungsmängel auf ein Minimum reduziert werden.

Aufgrund der internen Genehmigung wurde die Firma H aufgefordert, ein Angebot zu legen. Die Höhe des Angebotes für die erforderlichen Leistungen betrug 29.000,-- EUR. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und beauftragte am 12. Mai 2020 - rd. 1 Jahr nach Baubeginn - die Firma H im Weg einer Direktvergabe mit der Durchführung der begleitenden Kontrolle und dem Anticlaimage management. Als Leistungsende war in den Ausschreibungsunterlagen der 31. Dezember 2020 angeführt und im Auftragsschreiben die Leistungsfrist mit 10 Monaten fixiert. Somit wäre das vertragliche Ende mit 12. März 2021 vereinbart gewesen.

Die Einschau des StRH Wien in das Angebot der Firma H zeigte, dass die Auftragnehmerin Leistungen der örtlichen Bauaufsicht durchzuführen hatte (insbesondere Terminkoordination, Qualitäts-/Kostenkontrollen sowie Ausmaßüberprüfungen), als ergänzendes Kontrollorgan und im engeren Sinn als Anticlaimage management für die Auftraggeberin (Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen). Darüber hinaus wurde eindeutig der Leistungsumfang einer örtlichen Bauaufsicht vorgegeben. Basierend auf diesem Angebot erfolgte seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen auch die Direktvergabe für die Durchführung der begleitenden Kontrolle und des Anticlaimage managements.

Für den StRH Wien war nicht ersichtlich, weshalb diese Leistungen überhaupt vergeben wurden, da sowohl die örtliche Bauaufsicht, als auch die Rechnungsbearbeitung inkl. der Bearbeitung von Mehrkostenforderungen nach Ansicht des StRH Wien in den Aufgabenbereich der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH fielen (s. Punkt 4.4).

Auf Nachfrage teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit, dass die Firma H nicht mit der begleitenden Kontrolle beauftragt worden sei, weil aufgrund der Gesamtprojektkosten des Projektes keine Begleitende Kontrolle erforderlich gewesen wäre. Die Leistung sei im Auftragsschreiben „*ein wenig missverständlich formuliert*“ worden, tatsächlich seien begleitende Kontrollmaßnahmen und das Anticlaimage management beauftragt worden. Mit der Zielsetzung, sowohl die termingerechte Abwicklung der Baustelle, als auch die Kosten bzw. Mehrkostenforderungen reibungsloser abwickeln zu können, sei eine zusätzliche Ressource/Knowhow hinsichtlich Anticlaimage management hinzugezogen worden. Grund hierfür wären erhebliche Probleme bereits zu Baubeginn mit der Firma K und mit der

Nachbarliegenschaft gewesen. Um eine Eskalation der Situation zu vermeiden, wäre ein neutraler Außenstehender (Firma H) hinzugezogen worden.

Der StRH Wien konnte sich aufgrund der vorgelegenen Unterlagen dieser Darstellung nicht anschließen. Dies, da im Angebot der Firma H der zu erbringende Leistungsumfang eindeutig beschrieben war. Ferner wurde festgestellt, dass Prüfvermerke der Firma H weder auf den eingereichten Mehrkostenforderungen, noch auf den freizugebenden Rechnungen aufschienen. Ebenso ließ sich ein Hinwirken auf eine etwaige raschere Erledigung der Mehrkostenforderungen nicht entnehmen. Ob der tatsächlich beauftragte Leistungsumfang einer begleitenden Kontrolle im vereinbarten Umfang erbracht wurde, ließ sich anhand der vorgelegenen Unterlagen nicht erkennen.

Die Leistungen der Firma H wurden mit 39.307,62 EUR in Rechnung gestellt. Diese bestand aus 2 Pauschalen für die Leistung der örtlichen Bauaufsicht und für die Prüfung der Mehrkostenforderung sowie von Regierechnungen. Seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wurden diese geprüft und zur Anweisung freigegeben.

Seitens des StRH Wien konnte mangels Bezug habender Unterlagen nicht beurteilt werden, ob und gegebenenfalls in welcher Höhe die obgenannten Leistungen von der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ebenfalls in Rechnung gestellt wurden.

7.4 Steinmetzarbeiten

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert für die Ausführung der Bauleistung über die Sanierung der Steintafel in der städtischen Wohnhausanlage mit einem Betrag von 2.000,- EUR. Sie holte 3 Angebote im April 2021 ein, wobei die Firma BD ein Angebot in der Höhe von 1.087,42 EUR legte.

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte am 27. Mai 2021 die Firma BD im Weg einer Direktvergabe mit der Durchführung der Sanierung der Steintafel. Aus vergaberechtlicher Sicht war diese Vergabe vom StRH Wien nicht zu beanstanden.

Die Rechnung vom Juni 2021 wurde seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft und die Leistungen wurden mit 1.087,42 EUR vergütet und waren nicht Gegenstand der Einschau.

8. Dokumentationen in der Ausführungsphase

8.1 Bautagesberichte

Die Bautagesberichte dienen als Protokollinstrument während der Ausführungsphase, welche gemäß den Vertragsbestimmungen seitens der Auftragnehmenden zu führen sind. In diesem sind alle wichtigen, die vertragliche Leistung betreffenden Tatsachen wie Wetterverhältnisse, Arbeiter- und Gerätestand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen sowie alle sonstigen Umstände fortlaufend festzuhalten. Ebenso sind Vorkommnisse, welche die Ausführung der Leistungen oder deren Abrechnung wesentlich beeinflussen sowie Feststellungen, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr getroffen werden können, nachweislich festzuhalten. Führt die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer gemäß der vertraglichen Vereinbarung Bautagesberichte, sind diese der Auftraggeberin bzw. dem Auftraggeber ehestens, zumindest jedoch innerhalb von 14 Tagen, nachweislich zu übergeben. Die Auftraggeberin bzw. der Auftraggeber ist berechtigt, auch ihrerseits bzw. seinerseits Eintragungen in die Bautagesberichte vorzunehmen. Die eingetragenen Vorkommnisse gelten als von der Vertragspartnerin bzw. dem Vertragspartner bestätigt, wenn sie bzw. er nicht innerhalb von 14 Tagen ab dem Tag der Übergabe schriftlich Einspruch erhoben hat. Im Fall eines Einspruches ist umgehend eine einvernehmliche Klarstellung der beeinspruchten Eintragungen anzustreben.

Wie die Einschau des StRH Wien zeigte, wurden die Bautagesberichte, obwohl vertraglich vereinbart, von den ausführenden Firmen nur z.T. geführt. So lagen Bautagesberichte für die Baumeisterarbeiten, die Maler- und Anstreicherarbeiten, die haustechnischen Anlagen, die Tischlerarbeiten, die Elektrotechnikerarbeiten und die Druckbelüftungsanlagenarbeiten vor. Für die Gewerke Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten, Fenster- und Fenstertürentauscharbeiten Holz-Alu und Schlosserarbeiten lagen die Bautagesberichte den Unterlagen nicht bei. Es zeigte sich, dass die Bautagesberichte in unterschiedlicher Qualität und mit unterschiedlichem Informationsgehalt, betreffend etwa den Leistungsfortschritt, Störungen der Leistungserbringung infolge der COVID-19-Pandemie sowie besondere Vorkommnisse, vorlagen.

Die Einschau in die Bautagesberichte für die Baumeisterarbeiten zeigte, dass die Gegenzeichnung der Auftraggeberin größtenteils fehlte. Nach Rücksprache teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit, dass ein Teil der Bautagesberichte verspätet seitens der Auftragnehmerin übermittelt wurde.

Bei den Bautagesberichten für die Malerarbeiten fehlten ebenso die Unterfertigungen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH.

Die Bautagesberichte für die haustechnischen Anlagen glichen eher Übernahmebestätigungen von Mieterinnen bzw. Mietern, da baustellenbezogene Informationen nicht angegeben wurden. Ebenso fehlten größtenteils die Unterfertigungen der ausführenden Firma und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH.

Die Bautagesberichte für die Elektrotechnikarbeiten waren entgegen der vertraglichen Vereinbarung weder von der ausführenden Firma noch von der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH unterfertigt.

Die Bautagesberichte für die Druckbelüftungsanlagenarbeiten lagen lediglich mit dem Datum und der Unterschrift der ausführenden Firma vor. Zur Leistungserbringung waren nur spärliche Angaben enthalten, ebenso zur Witterung, zur Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer und zum Datum der Leistungserbringung. Die Unterfertigung durch die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH fehlte auf allen Bautagesberichten. Auf Nachfrage des StRH Wien, weshalb die Bautagesberichte teils durch die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH und teils durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen unterfertigt wurden, teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Folgendes mit:

Grundsätzlich seien die Bautagesberichte der Auftraggeberin zu übergeben, welche auch ihrerseits Eintragungen vornehmen darf. Als örtliche Bauaufsicht vertritt die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH die Interessen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen auf der Baustelle vor Ort. Üblicherweise werden Bautagesberichte von der örtlichen Bauaufsicht unterfertigt.

Der StRH Wien merkte in diesen Zusammenhang an, dass die eingetragenen Vorkommnisse als bestätigt galten, wenn seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

und/oder der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH nicht innerhalb von 14 Tagen ab dem Tag der Übergabe schriftlich Einspruch erhoben wurde.

8.2 Protokolle gemäß BauKG

Die Baustellenkoordinatorin bzw. der Baustellenkoordinator muss darauf achten, dass die Auflagen aus dem Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan und die allgemeinen Grundsätze der Gefahrenverhütung umgesetzt werden. Zum Schutz der Arbeitnehmerinnen bzw. der Arbeitnehmer sowie zur Verhütung von Unfällen und berufsbedingten Gesundheitsgefährdungen hat die Baustellenkoordinatorin bzw. der Baustellenkoordinator den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan unter Berücksichtigung des Fortschrittes der Arbeiten und eingetretener Änderungen anzupassen.

Stellt die Baustellenkoordinatorin bzw. der Baustellenkoordinator bei der Besichtigung der Baustelle Gefahren für die Sicherheit und die Gesundheit der Arbeitnehmenden fest, hat sie bzw. er gemäß BauKG unverzüglich die Bauherrin bzw. den Bauherrn oder die Projektleitung sowie die Arbeitgeberin bzw. den Auftraggeber und allenfalls auf der Baustelle tätigen Selbständigen zu informieren.

Die Firma C hielt im Rahmen ihrer Tätigkeit vom 17. Juni 2019 bis 23. März 2021 in 65 Baustellenbegehungs- und SiGe-Protokollen die festgestellten sicherheitstechnischen Mängel der Begehungen sowie die eventuell erforderlichen Maßnahmen fest. Die Einschau des StRH Wien zeigte, dass u.a. Sicherheitsdefizite von Vorortbegehungen mittels Fotos dokumentiert wurden.

8.3 Baubesprechungen

Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte Baubesprechungsprotokolle über die Vorgänge und die Begebenheiten, die während der Objektsanierung auftraten und dokumentierte laufend den Projektstatus. Den übermittelten Unterlagen lagen 67 Protokolle über die Baubesprechungen vom 26. November 2018 bis 7. Juni 2021 bei. In diesen Protokollen war u.a. in übersichtlicher Form dargestellt, welche Firmen welche Leistungen bis zu einem festgesetzten Zeitpunkt zu erledigen hatten.

8.4 Protokolle der „Partnerschaftssitzungen“

Wie im berichtsgegenständlichen Punkt 7.3 beschrieben, beauftragte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Firma H mit der Durchführung der begleitenden Kontrolle und des Anticliammanagements.

Die Firma H hielt Besprechungen, sogenannte Partnerschaftssitzungen, vom 13. Mai 2020 bis 28. Oktober 2020 ab und dokumentierte deren Inhalte in 7 Protokollen. Dem 7. Protokoll war ein weiterer Termin für die nächste geplante Partnerschaftssitzung zu entnehmen. Allerdings wurden weiterführende Protokolle trotz Nachfrage im Prüfungszeitraum von Seiten der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nicht vorgelegt.

9. Abrechnungen der Leistungen

Der StRH Wien nahm in die Abrechnungen von einzelnen Gewerken Einschau und unterzog diese einer stichprobeweisen Überprüfung.

9.1 Baumeisterarbeiten

9.1.1 Teilrechnungen

Die Firma K legte 13 Teilrechnungen, wobei die Einschau des StRH Wien in die Teilrechnungen zeigte, dass beispielsweise bei der 1. Teilrechnung „Vorhaltekosten“ ab der Lohnwoche 26 vergütet wurden, obwohl lt. Bautagesberichten mit den Bauarbeiten (Baustelleneinrichtung) erst ab der Lohnwoche 29 begonnen wurde.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl die Überprüfung sämtlicher Positionen „Vorhaltekosten“ entsprechend den Bautagesberichten.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Ferner war ein Vermerk auf dem Deckblatt der 1. Teilrechnung angebracht, dass die Abzüge für die nachträgliche Nennung von Subunternehmen mit der Freigabe der Schlussrechnung durchgeführt werden. Gemäß den Besonderen Vertragsbestimmungen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wird für die Prüfung der Eignung jedes nicht bereits im Angebot bekanntgegebenen Subunternehmens ein vereinbarter Kostenersatz in der Höhe von 400,- EUR in Rechnung gestellt. Im gegenständlichen Fall der Baumeisterarbeiten kam es zu 4 nachträglichen Genehmigungsanträgen. Ein diesbezüglicher Vermerk über die Verrechnung der Bearbeitungskosten im Rahmen der Schlussrechnungslegung fand sich auf der 1. Teilrechnung. In den dem StRH Wien vorliegenden Unterlagen zur Schlussrechnung waren jedoch keine diesbezüglichen Abzüge ersichtlich. Daher war nicht zu entnehmen, ob tatsächlich Abzüge in Form der vertraglich vereinbarten Kostenersätze vorgenommen wurden.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, eine Überprüfung über die Verrechnung des vertraglich vereinbarten Kostenersatzes für die Durchführung der Eignungsprüfung von nachträglich genannten Subunternehmen bei allen betroffenen Gewerken.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

9.1.2 Abrechnung - Gerüst

Der StRH Wien stellte einen Vergleich der ausgeschriebenen mit den abgerechneten Positionen für die Unterleistungsgruppe Gerüstarbeiten an, dabei zeigten sich wesentliche Abweichungen hinsichtlich der Massen. Diese Abweichungen waren für den StRH Wien deshalb nicht nachvollziehbar, da es sich um ein Bestandsobjekt mit bekannten Ausmaßen handelte und daher Mengenveränderungen in diesem Umfang nicht plausibel erschienen.

Tabelle 9: Vergleich ausgeschriebene zu abgerechneten Mengen

| Position | Ausgeschriebene Menge | Abgerechnete Menge |
|--|-----------------------|----------------------|
| Systemgerüst | 4.310 m ² | 1.173 m ² |
| Gebrauchsüberlassung Systemgerüst | 86.200 VE | 34.718 VE |
| Systemgerüst mit Konsolen | 500 m ² | 3.874 m ² |
| Gebrauchsüberlassung Systemgerüst mit Konsolen | 15.000 VE | 163.132 VE |
| Schutznetz für Systemgerüst | 4.310 m ² | 5.372 m ² |
| Gebrauchsüberlassung Schutznetz für Systemgerüst | 86.200 VE | 181.830 VE |

Quelle: StRH Wien

Auf Nachfrage teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit, dass es aufgrund der tatsächlichen Ausführung zu Massenverschiebungen gekommen sei. Die Gerüste im Hof wären als Konsolengerüste ausgebildet gewesen. Die Verlängerung der Vorhaltezeiten wären teilweise auch durch die COVID-19-Maßnahmen begründet.

Der StRH Wien konnte dieser Argumentation nicht folgen und sprach eine entsprechende Empfehlung aus.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die Ausmaßermittlungen für die Gerüstarbeiten nochmals zu überprüfen. Bei Feststellung von Fehlerrechnungen sollte die Möglichkeit einer Rückforderung zu viel bezahlter Beträge von der Firma K geprüft werden.

Die [Stellungnahme](#) zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Ferner fiel bei einer weiteren Plausibilitätsprüfung auf, dass die abgerechneten Ausmaße für weitere Fassadenleistungen untereinander abwichen. So wurden beispielsweise die Reinigung der Fassade mit einer Fläche von rd. 4.860 m², die Fläche der WDVS Fassade mit rd. 5.535 m², die Befestigung der WDVS Dämmung durch Flächendübel mit rd. 5.547 m² und die Endbeschichtung der WDVS Fassade mit rd. 5.330 m² abgerechnet.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die Ausmaßermittlungen für die Fassadenarbeiten nochmals zu überprüfen. Bei Feststellung von Fehlverrechnungen sollte die Möglichkeit einer Rückforderung zu viel bezahlter Beträge von der Firma K geprüft werden.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

9.1.3 Abrechnungsvereinbarungen aus den Protokollen der „Partnerschaftssitzungen“

In den Protokollen der Firma H war u.a. vermerkt, dass erforderliche, nicht ausgeschriebene Leistungen mit ähnlich lautenden Positionen aus dem Leistungsverzeichnis abzurechnen sind und nicht als Mehrkostenforderung einzureichen wären.

So wurde beispielsweise vereinbart, dass für die Leistung „*Balkonabdichtung bituminös abrechen*“ die ausgeschriebene Position „*Abbruch Asphalt außen bis 3 cm*“ des Leistungsverzeichnisses herangezogen werden sollte. Ein weiteres Beispiel zeigte, dass für die Leistung „*Fliesen abrechen kleinflächig*“ die Leistung mit der ausgeschriebenen Position „*unbewehrte Betondecke bis 5 m² abrechen bis 20 cm*“ abgerechnet werden sollte.

Auch zeigte sich, dass die Leistung „*Freimachen von Bewuchs*“ mit der inhaltlich unzutreffenden ausgeschriebenen Position „*Fällen von Wurzelstock, entfernen über 30 cm bis 100 cm*“ abgerechnet wurde. Angemerkt wurde, dass in der Vorbemerkung zu dieser Position angeführt wurde, dass Bäume zu fällen, Baumstümpfe und Wurzelstöcke bis mindestens 0,5 m unter dem Geländeniveau zu entfernen und zu entsorgen sind.

Damit wurden in der Position „Fällen von Wurzelstock, entfernen über 30 cm bis 100 cm“ in der Schlussrechnung 81 Stück abgerechnet. Angemerkt sei in diesem Zusammenhang, dass kein Bescheid für die Fällung von 81 Bäumen seitens des Magistratischen Bezirksamtes in den Unterlagen vorlag. Anhand der vorgelegenen Fotodokumentation war ersichtlich, dass lediglich ein Baum im Innenhof vorhanden war, welcher offensichtlich nicht gefällt wurde.

Abbildung 2: Ansicht Innenhof während der Bauphase



Quelle: Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen

Ein weiteres Beispiel einer Abrechnungsvereinbarung betraf die „Systemgerüste“. Für die Anbringung von innenliegenden Wehren könne die Vergütung der Leistungen mit der Position des Leistungsverzeichnisses „Systemgerüst mit Konsolen“ verrechnet werden. Dieser Positionspreis war jedoch um rd. 250 % höher als jener der Position im Leistungsverzeichnis „Systemgerüst“.

So wurde für die Anbringung von innenliegenden Wehren an dem „Systemgerüst“, die teurere Position „Systemgerüst mit Konsolen“ verrechnet. Dadurch wurde die tatsächlich ausgeschriebene Menge der Position „Systemgerüst mit Konsolen“ erheblich überschritten und die Menge der Position „Systemgerüst“ unterschritten. Diese hatte auch zur Folge, dass die jeweils zugehörige Positionen „Systemgerüst - Gebrauchsüberlassung“ und „Systemgerüst mit Konsolen - Gebrauchsüberlassung“ mit dieser Abrechnungsvereinbarung mit unrichtigen und nicht mehr nachvollziehbaren Mengen abgerechnet wurden.

Durch diese Abrechnungsvereinbarung wurde die ursprünglich eingereichte Höhe der Mehrkostenforderung Nr. 1 wesentlich reduziert und damit die internen Genehmigungsabläufe (Preisprüfungskommission) vermieden. Ebenso wäre aus Sicht des StRH Wien zu prüfen gewesen, ob eine Vergütung von innenliegenden Wehren überhaupt erforderlich gewesen wäre, oder diese gemäß Bauarbeiterschutzverordnung gegen Absturz sowieso anzubringen gewesen wären.

Diese Abrechnungsvereinbarungen hatten u.a. zur Folge, dass nunmehr Massenmehrungen von ausgeschriebenen, jedoch inhaltlich unzutreffenden Positionen entstanden. Damit war eine Prüfung auf Plausibilität durch den StRH Wien nicht möglich.

Aus Sicht des StRH Wien war anzumerken, dass derartige Abrechnungsvereinbarungen grundsätzlich abzulehnen sind, da sie die Transparenz der Bauabrechnung verfälschen. Im Leistungsverzeichnis fehlende Positionen wären als Mehrkostenforderungen einzureichen und entsprechend der Höhe (mehr als 30.000,-- EUR) von der Preisprüfungskommission freizugeben gewesen.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, Abrechnungsvereinbarungen hinsichtlich inhaltlich nicht zutreffender Positionen hintanzuhalten.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

9.1.4 Allgemeines zur Behandlung von Mehrkostenforderungen

Seitens der Firma K wurden insgesamt 16 Minder- bzw. Mehrkostenforderungen gelegt, welche der StRH Wien einer stichprobenweisen Überprüfung unterzog.

Anhand der vorgelegenen Unterlagen konnten die meisten Minder- bzw. Mehrkostenforderungen hinsichtlich der Berechnung der Gesamtsumme nicht nachvollzogen werden. Dies

deshalb, da eine Vermengung von ausgeschriebenen Leistungen und zusätzlich erforderlichen Leistungen vorgenommen wurde. So wurde die im Hauptauftrag ausgeschriebene Positionsmenge mit der prognostizierten erforderlichen Menge gegenübergestellt und ein sogenannter „*Minderpreis*“ errechnet. Diese Aufstellung führte Minderkosten an, welche den Preisen von zusätzlich erforderlichen Leistungen gegenübergestellt wurden.

Als Ergebnis der Einschau zeigte sich, dass beispielsweise bei der „3. *Minder- bzw. Mehrkostenforderung*“ ein Minderpreis in der Höhe von 38.933,85 EUR ausgewiesen wurde. In der Schlussrechnung schien allerdings dieser Betrag nicht auf, sondern diese wies Mehrkosten von 15.082,56 EUR aus. Zusätzlich zeigte sich, dass die Annahme der prognostizierten Mengen nicht eintrat und daher unzutreffend war. Anhand der Schlussrechnung war daher für den StRH Wien die Ersparnis von 38.933,85 EUR nicht ableitbar.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, unzutreffende Darstellungen von Mehr- oder Minderkosten hintanzuhalten.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Für den StRH Wien war die lange Bearbeitungsdauer von Mehrkostenforderungen nicht nachvollziehbar, da es sich größtenteils um Standardbauleistungen handelte. So verging zwischen der Legung der Mehrkostenforderungen bis zu ihrer Anerkennung der Höhe nach ein unverhältnismäßig langer Zeitraum, der z.T. sogar bis nach der Übernahme der Leistungen und der Legung der Schlussrechnung andauerte.

Aufgrund der Ergebnisse der Einschau sah sich der StRH Wien veranlasst auch allgemeine Empfehlungen zu den Mehrkostenforderungen auszusprechen.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, Mehrkostenforderungen von Firmen zeitnah zu behandeln.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen führte für die Behandlung bzw. Dokumentation von Mehrkostenforderungen eine sogenannte „MKF/Zusatzangebote-Checkliste“, worin u.a. der Sachverhalt, die Beurteilung dem Grunde und der Höhe nach sowie ein Verbesserungsvorschlag hinsichtlich der künftigen Vermeidung von Mehrkostenforderungen vermerkt waren.

Die Einschau zeigte, dass diese 18-seitige Checkliste sehr umfangreich und mit zahlreichen Detailangaben zu befüllen gewesen war. Trotzdem blieben die tatsächlichen Erfordernisse der Mehrkostenforderung durch widersprüchliche Anmerkungen unklar. So blieben auch wesentliche Inhalte für die Nachvollziehbarkeit unklar, ebenso zu welchem Zeitpunkt diese Checkliste zu erstellen bzw. zu befüllen war.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die Checkliste für Minder- bzw. Mehrkostenforderungen anwenderfreundlicher aufzubereiten. Die Inhalte sollten auf die wesentlichen und grundlegenden Bestandteile reduziert werden. Damit würde auch die Nachvollziehbarkeit verbessert werden.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

9.1.5 Mehrkostenforderung - Gerüst

Die Firma K meldete am 9. November 2019 eine Mehrkostenforderung bzgl. dichter Anbindung des Gerüsts an die Fassade als Schutz gegen herabfallende Teile in der Höhe von 8.981,50 EUR an. Am 11. November 2019 übermittelte die Firma K diese per E-Mail an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

In der Beurteilung der Mehrkostenforderung dem Grund nach durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde angeführt, dass im Leistungsverzeichnis der Baumeisterarbeiten im Kapitel „Gerüstarbeiten“ die Positionen für die Anbindung einer dichten Lage des Gerüsts an die Fassade im Bereich von Verkehrswegen straßen- und hofseitig nicht enthalten war. Zum Schutz der Passantinnen bzw. Passanten sowie Mieterinnen bzw. Mieter gegen herabfallenden Bauschutt, gegebenenfalls Werkzeuge etc. war diese Leistung erforderlich. Diese Position war jedoch nach Angabe der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Leistungsverzeichnis vergessen worden und für den Schutz der Personen unerlässlich.

Der StRH Wien konnte diese Begründung nicht nachvollziehen, da in der ÖNORM B 4007 - „Gerüste“ im Punkt 5.2.4 bzw. im Punkt 5.2.5 die Passagengerüste im Bereich von Verkehrsflächen fugendicht auszuführen und der Belag an das Bauwerk dicht anzuschließen sind. Diese Leistung war auch lt. SiGe-Plan verbindlich umzusetzen und somit in der ausgeschriebenen Position bereits einzukalkulieren.

Auf nochmalige Nachfrage teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Folgendes mit: *„Unter Berücksichtigung der ÖNORM B 4007 - Gerüste, Abschnitt 5.2.4 oder 5.2.5 ist es erforderlich, dass Passagengerüste im Bereich von Verkehrsflächen dicht abschließen und der Belag eine nahtlose Verbindung zum Bauwerk aufweist. Diese Anforderung wäre demnach in der entsprechenden Position für Passagengerüste enthalten. Aufgrund der erforderlichen Nachbildung der bestehenden horizontalen Fassadengliederungen, die äußerst verschmutzende Arbeiten erfordert, war jeweils ein dichter Anschluss an die Fassade notwendig, um die darunterliegenden Wohnungsfenster zu schützen.“*

Hinsichtlich der Doppelverrechnung in Bezugnahme auf die Ausführung des dichten Anschlusses des Passagengerüsts an die Fassade teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen dem StRH Wien im Dezember 2023 mit, dass bereits eine positive Zusage der Firma K vorläge und eine Rückvergütung der Doppelverrechnung „im Laufen“ sei.

In der 4. Partnerschaftssitzung mit der Firma H vom 29. Juli 2020 wurde die Mehrkostenforderung letztlich dem Grunde nach freigegeben. Die tatsächliche Genehmigung der Mehrkostenforderungen und die Vertragsanpassung für die Gerüstarbeiten erfolgte erst am 21. September 2022 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, also rd. 3 Jahre nach Legung der Mehrkostenforderung und rd. 1 Jahr nach Übernahme der Leistungen.

Für den StRH Wien war die lange Dauer der Behandlung der nicht umfangreichen Mehrkostenforderung nicht nachvollziehbar, zumal der verrechnete Betrag lediglich 12.751,41 EUR betrug. Dieser Betrag fand sich bereits in der Schlussrechnung vom 31. August 2021 als auch in der Nachverrechnung zur Schlussrechnung vom Juli 2022. Zu diesem Thema wurde bereits die Empfehlung im Punkt 9.1.4 ausgesprochen.

9.1.6 Mehrkostenforderung - Aufzahlung für Vordächer

Die Firma K legte eine Mehrkostenforderung Nr. 7 als „Aufzahlung für Vordächer“ aufgrund einer Ausführungsänderung. In dem Protokoll der 7. Partnerschaftssitzung vom 28. Oktober 2020 wurde dazu angemerkt, dass diese Mehrkostenforderung nicht benötigt werde, da diese Konstruktionsänderung als Abrechnungsvereinbarung mit einer im Leistungsverzeichnis ausgeschriebenen Position abgerechnet werde. Wie die Einschau zeigte, wurde die Mehrkostenforderung Nr. 7 storniert.

Die Einschau zeigte, dass gemäß der Abrechnungsvereinbarung die ausgeschriebene Position im Weg der Schlussrechnung verrechnet wurde. Weshalb sich diese Leistung über „Aufzahlung für Vordächer“ allerdings in der Mehrkostenforderung Nr. 15 wiederfand und auch abgerechnet wurde, war für den StRH Wien nicht nachvollziehbar. Der StRH Wien vermutete daher eine Doppelverrechnung.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die Mehrkostenforderung Nr. 15 im Hinblick auf eine etwaige Doppelverrechnung einer nochmaligen Überprüfung zu unterziehen. Bei Feststellung einer Doppel- bzw. Fehlverrechnung sollte die Möglichkeit einer Rückforderung der zu viel bezahlten Beträge von der Firma K geprüft werden.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

9.1.7 Mehrkostenforderung - COVID-19-Maßnahmen

Im 1. Protokoll der Partnerschaftssitzung mit der Firma H vom 13. Mai 2020 wurde u.a. festgehalten, dass im Zeitraum vom 16. März 2020 bis 19. April 2020 eine Stillliegezeit aufgrund der COVID-19-Pandemie angeordnet wurde. Während dieser Zeit durften keine Bautätigkeiten stattfinden, die Leistungsfrist wurde um 5 Wochen verlängert.

Wie die Einschau in die Bautagesberichte zeigte, wurde diese Anweisung von der Firma K nicht eingehalten, sondern die Bautätigkeit weitergeführt. Die Mehrkostenforderung Nr. 16 für die „COVID-19 Maßnahmen“ wurde seitens der Firma K am 7. Mai 2021 gelegt und belief sich auf 121.484,86 EUR. In der Schlussrechnung der Firma K vom 31. August 2021 fand sich eine indexierte Mehrkostenforderung für COVID-19-Maßnahmen in der Höhe von 126.136,52 EUR. Seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde dieser Betrag nicht ausbezahlt und die Firma K angewiesen für die COVID-19-Maßnahmen eine Einzelrechnung zu legen.

Im Jänner 2023 fand eine Korrektur und Vertragsanpassung zwischen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Firma K für die COVID-19-Maßnahmen im beiderseitigen Einvernehmen statt, wobei aufgrund der Eintragungen in die Bautagesberichte die Summe auf 48.599,26 EUR korrigiert wurde. Die Firma K legte am 24. Jänner 2023 eine Einzelrechnung für die COVID-19-Maßnahmen in der vereinbarten Höhe von 48.599,26 EUR, welche auch zur Anweisung gelangte.

Wie sich diese Summe von 48.599,26 EUR für die COVID-19-Maßnahmen errechnete, war für den StRH Wien anhand der vorgelegenen Unterlagen nicht nachvollziehbar. Dies, da die rd. 400 Seiten umfassende Mehrkostenforderung u.a. Lieferscheine und Rechnungen für die Anschaffung von Schutzmasken, Desinfektionsmittel sowie diverse Hygieneartikel anderer Baustellen der Firma K beinhaltete.

Der StRH Wien merkte ferner an, dass die Mehrkostenforderung für die „COVID-19 Maßnahmen“ der Firma K erstmalig am 7. Mai 2021 gelegt wurde, also 2 Tage nach Meldung der Fertigstellung der Baumeisterarbeiten. Es war nicht nachvollziehbar, weshalb die Firma K nicht bereits zu einem früheren Zeitpunkt ihre Forderungen hinsichtlich der COVID-19-Maßnahmen stellte. Weshalb die Mehrkostenforderung erst im Jänner 2023 zur Anweisung gelangte, also nach einer rd. 20-monatigen Bearbeitungszeit, konnte der StRH Wien auch in diesem Fall nicht nachvollziehen.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die Mehrkostenforderung Nr. 16 einer nochmaligen Überprüfung zu unterziehen. Bei Feststellung einer Fehlverrechnung sollte die Möglichkeit einer Rückforderung eines zu viel bezahlten Betrages von der Firma K geprüft werden.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

9.1.8 Schlussrechnung und Nachverrechnung zur Schlussrechnung

Der StRH Wien nahm Einschau in die Schlussrechnung der Baumeisterleistungen vom 31. August 2021. Dabei zeigte sich, dass seitens der Firma K eine Gesamtsumme von 1.831.056,65 EUR gefordert wurde. Seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wurde die Schlussrechnung geprüft und am 16. November 2021 in der Höhe von 1.636.432,70 EUR freigegeben. Die Firma K akzeptierte jedoch die seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüfte Höhe der Schlussrechnung nicht.

Dem „Korrektur-Exemplar zur Schlussrechnung“ vom 1. Dezember 2022 der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH war zu entnehmen, dass die geprüfte Gesamtsumme inkl. Indexanpassung nunmehr mit 1.701.402,60 EUR anerkannt wurde.

Seitens des StRH Wien wurde jedoch angemerkt, dass die Mehrkostenforderung Nr. 16 - „COVID 19 -Nachtrag“ in dieser Schlussrechnung nicht berücksichtigt und durch eine Einzelrechnung durch die Firma K zu einem späteren Zeitpunkt gelegt wurde. Die Firma K legte am 24. Jänner 2023 diese Einzelrechnung für die COVID-19-Maßnahmen in der vereinbarten Höhe von 48.599,26 EUR, welche auch zur Anweisung gelangte.

Anzumerken war, dass im Mai 2021 die Meldung der Fertigstellung der Bauleistungen seitens der Firma K erfolgte, die Übernahme war, entgegen der vertraglichen Vereinbarungen, erst im August 2021 (statt Juni 2021). Die Legung der Schlussrechnung durch die Firma K erfolgte ebenso im August 2021, jedoch die Prüfung und Freigabe der Schlussrechnung seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH erst im Dezember 2022, also rd. 16 Monate nach Einlangen. Für den StRH Wien war die lange Bearbeitungsdauer der Abwicklung der Schlussrechnung seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH nicht nachvollziehbar.

Unter Berücksichtigung der 7 Regie-Einzelrechnungen wurden die Baumeisterarbeiten in der Höhe von 1.793.868,26 EUR abgerechnet.

9.1.9 Übernahme der Leistung

Die Firma K meldete am 5. Mai 2021 die Fertigstellung ihrer Leistungen. Am 16. Juni 2021 fand eine Vorbegehung zur Übernahme statt. Es wurde ein Mängelbehebungsprotokoll (Report) erstellt, aus welchem die Mängel und deren Behebung mittels Foto und Datumsangabe dokumentiert wurden.

Der Niederschrift zur Übernahme der Baumeisterarbeiten konnte entnommen werden, dass diese am 5. August 2021 stattfand. Angeführt wurde, dass die vereinbarten Leistungen vertragskonform durchgeführt wurden und eine termingerechte Fertigstellung ohne Fristüberschreitung seitens der Firma K stattgefunden hätte.

Der StRH Wien bezweifelte die Einhaltung der Leistungsfrist, da der Baubeginn gemäß Auftragschreiben mit 24. Juni 2019 und einer Leistungsfrist von 20 Monaten vorgegeben war. Damit hätten gemäß Auftragschreiben die Baumeisterarbeiten am 24. Februar 2021 abgeschlossen werden müssen. Wenngleich auch eine 5-wöchige Stillliegezeit, bedingt durch die COVID-19-Pandemie, angeordnet wurde, wäre das Bauende Ende März 2021 gewesen. Die Einschau ergab jedoch, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen den Unterlagen zufolge keinen Nachweis über die Einhaltung der Leistungsfrist von der Firma K einforderte. Dies war deshalb von Bedeutung, da im Vertrag eine Vertragsstrafe von 0,5 ‰ der Abrechnungssumme für jeden Kalendertag der überschrittenen Frist vereinbart war. Die Vertragsstrafe war mit 5 % der Auftragssumme begrenzt.

Darüber hinaus war anzumerken, dass diese Vertragsregelung gleichermaßen bei einer Reihe anderer Gewerke anzuwenden war.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, von der Auftragnehmerin bzw. vom Auftragnehmer spätestens bei der Übernahme der Leistung einen entsprechenden Nachweis über die Einhaltung der vorgegebenen Leistungsfrist einzufordern.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

9.2 Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten

Seitens der Firma O wurden 4 Mehrkostenforderungen gelegt, wobei seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH 3 Mehrkostenforderungen freigegeben wurden.

Der StRH Wien fragte bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nach, weshalb der Abbruch und die Entsorgung für die Verbindungsdächer in Regie abgerechnet und nicht als Mehrkostenforderung behandelt wurden. Diese teilte mit, dass aus den Baubesprechungen hervorginge, dass dies im Vorfeld mit den Projektbeteiligten besprochen und

diese Vorgehensweise abgestimmt worden sei. Bei der 33. Baubesprechung wurde in Anwesenheit der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH die Firma O erneut zur Legung eines Angebotes aufgefordert. Preise lagen zu diesem Zeitpunkt somit noch nicht vor, allerdings sollte 1 Woche später bereits mit der Leistung begonnen werden.

Weiters wurde vonseiten des StRH Wien nachgefragt, weshalb die Wärmedämmung bei den Durchfahrten nicht bereits bei der Ausschreibung mitberücksichtigt wurde und weshalb der Dachdecker die Durchfahrt im Innenhof dämmte (Leistung wurde mittels Mehrkostenforderung beauftragt) und nicht der Baumeister. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen teilte hiezu mit, dass aufgrund von Probeöffnungen festgestellt worden sei, dass die Leistung nicht wie geplant durch den Baumeister ausgeführt werden könne. Die geänderte Ausführung (Unterkonstruktion in den Zwischenräumen gedämmt und mit OSB-Platten verkleidet) ähnelte dabei der Ausführung im Dachstuhl, weshalb diese Leistung von der Firma O über eine Mehrkostenforderung abgerufen worden sei.

Aus den Unterlagen ging ebenfalls nicht hervor, zu welchem Zeitpunkt von wem festgelegt wurde, dass die Fassadenverblechungen statt in Zink in Aluminium ausgeführt werden sollten. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen teilte hiezu mit, dass der Materialwechsel auf ihren Wunsch stattgefunden hätte. Begründet wurde dies damit, dass die Ausführung in Aluminium technisch sinnvoller sei und in diesem Fall kostengünstiger gewesen wäre.

Die Einschau des StRH Wien zeigte, dass für die Ausführung in Aluminium vonseiten der Firma O eine Minderkostenforderung gelegt wurde. So zeigte sich, dass es dadurch zu einer Kosteneinsparung von rd. 12.000,-- EUR kam.

Die Einschau zeigte ferner, dass Leistungen als Nebenleistungen in der Ausschreibung definiert waren, jedoch im Weg einer Mehrkostenforderung von der Firma O in Rechnung gestellt wurde. Beispielsweise war anzuführen, dass die Nebenleistung eines Kleinlastenaufzugs in die Einheitspreise einzukalkulieren war. Dennoch wurden im Rahmen der „Mehrkostenforderung 1“ 2 Pauschalen für das Aufstellen, Betreiben und Demontieren eines Materialaufzuges vergütet.

Anhand der seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelten Kostenmanagementliste mit Stand 13. Oktober 2023 betrug die Abrechnungssumme der Firma O 488.713,56 EUR.

Demgegenüber standen jedoch die Angaben der Kosten aus dem SAP-Auszug vom 16. Oktober 2023, welche von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelt wurden, wonach die Leistungen der Firma O mit einer Gesamtsumme von 488.961,42 EUR abgerechnet wurden.

Der Niederschrift zur Übernahme der Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten konnte entnommen werden, dass diese am 5. August 2021 stattfand. Angeführt wurde, dass die vereinbarten Leistungen mit Ausnahme von Mängeln auf einer Stiege und dem Fehlen der Dokumentation über die Anschlagpunkte durchgeführt wurden und eine termingerechte Fertigstellung ohne Fristüberschreitung stattgefunden hätte. Hinsichtlich der Einhaltung der Leistungsfrist wird auf Punkt 9.1.9 verwiesen.

9.3 Elektroinstallationsarbeiten

Die Einschau des StRH Wien zeigte, dass die Firma AA mit den Leistungen für die Elektroinstallationsarbeiten in der Höhe von 506.428,46 EUR beauftragt wurde.

Seitens der Firma AA wurden 5 Regierechnungen in der Höhe von 52.476,50 EUR sowie 3 Teilrechnungen mit einer Gesamtsumme von 237.362,07 EUR gelegt. Vonseiten der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH wurden sowohl die Regie- als auch die Teilrechnungen auf ihre formale, sachliche und rechnerische Richtigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit dem Vertrag und dem erbrachten Leistungsumfang kontrolliert.

Die Einschau des StRH Wien in die Regierechnungen zeigte, dass bei den 5 Regierechnungen z.T. keine Regiescheine beilagen. Bei jenen Regierechnungen, wo Regiescheine vorlagen, fehlten die Bestätigungen der Leistungen seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH. Auch fiel auf, dass die Rechnungslegung von Regieleistungen erst rd. 2 Jahre nach erbrachter Leistung seitens der Firma AA erfolgte und die Bestätigung des Ausmaßes und der Leistung auf den Regiescheinen durch die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH erst weitere 5 Monate später erfolgte. Beispielsweise war die Regieleistungserbringung im September 2019, die Rechnungslegung erfolgte im

Juli 2021 und die Bestätigung der Leistungserbringung mit dem Ausmaß der Regieleistungen erst im Dezember 2021. Auch fehlten auf den Regiescheinen wichtige Bestandteile, wie etwa eine genaue Aufzeichnung der Tagesarbeitszeiten.

Dem StRH Wien war anhand der Unterlagen nicht nachvollziehbar, ob eine förmliche Übernahme der Leistungen stattfand. Ferner, ob die vereinbarte Leistungsfrist eingehalten wurde, da die Bautagesberichte nicht vollständig vorlagen. Den Unterlagen lag keine Schlussrechnung für die Elektroinstallationsarbeiten vor und war auch nicht aus dem übermittelten SAP-Auszug zu entnehmen.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, künftig die vertraglichen Vorgaben im Hinblick auf Regieleistungen und die Rechnungsbearbeitung einzuhalten.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

9.4 Fenster- und Fenstertürentauscharbeiten Holz-Alu

Die Firma AB legte im April 2021 die Schlussrechnung in der Höhe von 324.156,78 EUR. Darin war eine Mehrkostenforderung für Brandschutzfenster im Stiegenhaus im November 2019 in der Höhe von 32.457,- EUR unter Berücksichtigung der Gegenverrechnung einer Position aus dem Leistungsverzeichnis enthalten. Diese Mehrkostenforderung wurde erst im September 2021 seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft und freigegeben.

Für den StRH Wien war es nicht nachvollziehbar, weshalb die Schlussrechnung erst am 20. Dezember 2021 seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft und freigegeben wurde.

Der StRH Wien nahm Einschau in die seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH behandelte Schlussrechnung. Dabei zeigte sich, dass diese mit 316.499,96 EUR freigegeben wurde.

Der Niederschrift zur Übernahme der Fenster- und Fenstertürentauscharbeiten Holz-Alu konnte entnommen werden, dass diese am 5. August 2021 stattfand. Angeführt wurde, dass die vereinbarten Leistungen wie vertraglich durchgeführt worden sind und eine termingerechte Fertigstellung ohne Fristüberschreitung stattfand. Die Gewährleistungsfrist beträgt 8 Jahre, weshalb die Schlussfeststellung erst im August 2029 im Zuge einer Begehung durchgeführt wird. Hinsichtlich der Einhaltung der Leistungsfrist wird auf den Punkt 9.1.9 verwiesen.

9.5 Haustechnische Anlagen

Die Firma AF legte im Oktober 2019 eine Mehrkostenforderung für die Kellerwasserleitung in der Höhe von 15.271,45 EUR, deren Beauftragung dem Grunde nach im November 2019 erfolgte. Die Prüfung der Mehrkostenforderung der Höhe nach durch die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH erfolgte im März 2021, wobei diese in der Höhe von 14.752,60 EUR anerkannt wurde. Der StRH Wien merkte an, dass die rd. 19-monatige Bearbeitungszeit für diese Mehrkostenforderung nicht nachvollziehbar war.

Eine weitere Mehrkostenforderung betreffend den Einschub von 76 Stück Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung wurde seitens der Firma AF im November 2019 in der Höhe von 68.471,87 EUR gelegt.

Seitens der Firma AF wurde im Jänner 2022 die Schlussrechnung inkl. der Mehrkostenforderungen in der Höhe von 223.880,92 EUR gelegt. Die Kontrollrechnung der Schlussrechnung, welche durch die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH im März 2022 angefertigt wurde, betrug 210.720,01 EUR.

Die Einschau des StRH Wien in die seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH behandelte Kontrollrechnung zur Schlussrechnung vom 29. März 2022 zeigte, dass aus Sicht des StRH Wien beim Abzug der angewiesenen Teilzahlungsbeträge eine Differenz zur 10. Teilrechnung bestand. So war in der Kontrollrechnung zur Schlussrechnung der Betrag in der Höhe von 7.739,59 EUR angeführt, jedoch wurde gemäß Auszug aus der SAP-Liste vom 16. Oktober 2023 ein Betrag von 6.775,61 EUR angewiesen. Damit war eine

Prüfung der freigegebenen Schlussrechnungssumme auf Richtigkeit für den StRH Wien nicht möglich.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die Rechnungen für die haustechnischen Anlagen einer nochmaligen Überprüfung zu unterziehen.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Bei der Einschau viel ferner auf, dass die Freigabe der Mehrkostenforderung für die Lüftungsgeräte der Höhe nach seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH erst im Jänner 2023 erfolgte. Dies, obwohl die Leistungen am 5. August 2021 übernommen und die Mehrkostenforderung bereits mit der Schlussrechnung im März 2022 abgerechnet wurde. Auch in diesem Fall konnte der StRH Wien die ungewöhnlich lange Bearbeitungszeit von rd. 38 Monaten für diese Mehrkostenforderung nicht nachvollziehen. In der Mehrkostenforderung wurden Korrekturen der Einheitspreise und einer Massenreduzierung der Lüftungsgeräte vorgenommen und der eingereichte Betrag von 68.471,87 EUR auf 51.484,84 EUR korrigiert.

Der Vergleich der Schlussrechnung mit der freigegebenen Mehrkostenforderung zeigte, dass die korrigierten Einheitspreise der Mehrkostenforderung nicht mit den Einheitspreisen der Schlussrechnung übereinstimmten. Für den StRH Wien war nicht schlüssig nachvollziehbar, warum in der Kontrollrechnung zur Schlussrechnung niedrigere Einheitspreise angeführt wurden als in der zu einem späteren Zeitpunkt freigegebenen Mehrkostenforderung. Den Unterlagen zufolge lag für diese Mehrkostenforderung keine Freigabe der Preisprüfungskommission vor.

Die Leistungen für die haustechnischen Anlagen wurden unter Berücksichtigung von Regie- und Einzelrechnungen lt. SAP-Auszug vom 16. Oktober 2023 mit 230.706,66 EUR abgerechnet.

10. Projektabschlussphase

10.1 Unterlagen für spätere Arbeiten - Planungskoordinator

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte das Architekturbüro A, wie bereits beschrieben, am 19. Juli 2017 im Zuge einer Direktvergabe mit der Erstellung der Sicherheits- und Gesundheitspläne lt. BauKG. Den Unterlagen lag der SiGe-Plan mit dem Dokument „*Unterlage für spätere Arbeiten*“ mit Stand September 2017 bei.

Gemäß Projektmanagementrichtlinie fungierte bis zur Ausführungsphase die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH als Projektkoordinatorin bzw. Projektleitung im Sinn des BauKG. Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH beauftragte wiederum die Firma C am 4. September 2018 mit der Leistung des Baustellenkoordinators und der Projektleitung im Sinn des BauKG. Vertraglich vereinbart war, dass die vom Architekturbüro A erstellte Unterlage für spätere Arbeiten von der Firma C bei Fortschritt der Arbeiten oder bei eingetretenen Änderungen anzupassen und erforderlichenfalls zu ergänzen war. Spätestens 4 Wochen nach erfolgter Übernahme des letzten Gewerkes hätte die Firma C die „*Unterlage für spätere Arbeiten*“ der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH ergänzt mit den für spätere Arbeiten erforderlichen Maßnahmen übergeben sollen. In den dem StRH Wien zur Verfügung gestellten Unterlagen lagen diesbezüglich keine aktualisierten Dokumente für die späteren Arbeiten gemäß BauKG vor.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, die aktualisierte „*Unterlage für spätere Arbeiten*“ gemäß BauKG von der Auftragnehmerin einzufordern.

Die [Stellungnahme](#) zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

10.2 Fertigstellungsanzeige

Da der ehemals beauftragte Prüfenieur seine Befugnis als Ziviltechniker zurückgelegt hatte, stand dieser für die Durchführung der Fertigstellungsanzeige nicht mehr zur Verfügung.

Daher war es notwendig, die Durchführung der Fertigstellungsanzeige inkl. Erstellung der Bestandspläne nach der Sanierung der städtischen Wohnhausanlage neuerlich zu vergeben. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte den Auftragswert mit einem Betrag von 6.000,- EUR und holte 2 Angebote ein. Für den StRH Wien war nicht nachvollziehbar, weshalb das Architekturbüro A seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nicht zur Angebotslegung eingeladen wurde, zumal es über die Unterlagen für die Einreichplanung verfügte, welche die Grundlage für die Erstellung der Bestandspläne bildeten.

Das Architekturbüro B legte das Angebot mit dem niedrigsten Preis in der Höhe von 5.050,- EUR. Die Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH führte eine Preisangemessenheitsprüfung durch und die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte dieses im November 2022 im Weg einer Direktvergabe mit der Durchführung der Dienstleistung. Die Rechnung des Architekturbüros B vom Februar 2023 wurde seitens der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH geprüft und die Leistungen wurden mit 5.050,- EUR vergütet.

Der MA 37 - Baupolizei wurde die Fertigstellung der Baumaßnahmen am 8. Februar 2023 angezeigt. Der StRH Wien merkte an, dass die Meldung der Fertigstellung der Baumaßnahmen erst rd. 17 Monate nach der Übernahme der Leistungen erfolgte. Eine Begründung dafür war den Unterlagen nicht zu entnehmen.

10.3 Projektkosten

Für die Abrechnung der Leistungen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH lagen dem StRH Wien im Prüfungszeitraum keine Abrechnungsunterlagen vor. Somit konnte die Abrechnungssumme für die Leistungen der Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH lediglich dem SAP-Auszug vom 16. Oktober 2023 mit einem Betrag in der Höhe von 193.802,18 EUR entnommen werden.

Anhand der seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelten Kostenmanagementliste mit Stand 13. Oktober 2023 waren die Projektkosten des gegenständlichen Bauvorhabens ersichtlich. Die Summe der „Baukosten“ war mit 3.908.462,25 EUR, jene der „Projektentwicklung“ mit 138.814,07 EUR, die „Ausführungsvorbereitung und Ausführung“ mit 352.478,87 EUR und die „Anschlusskosten und Bauverwaltung“ mit 210.215,09 EUR angegeben. Als Gesamtkosten ergaben sich somit 4.609.970,28 EUR.

Demgegenüber stand die Angabe der Kosten aus dem SAP-Auszug vom 16. Oktober 2023, welcher von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelt wurde. Darin waren die Gesamtkosten mit 4.313.776,59 EUR angeführt.

Aufgrund der bereits beschriebenen zahlreichen Unklarheiten bei den Abrechnungen dieses Sanierungsvorhabens konnte der StRH Wien anhand der vorgelegenen Unterlagen die tatsächlichen Gesamtkosten nicht verifizieren. Gemäß Aussage der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen lag die Endabrechnung für den wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung bis zum Ende der Prüfung des StRH Wien im Dezember 2023 noch nicht vor.

11. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Im Sinn eines geordneten Projektablaufes sollte eine effiziente und wirtschaftliche Angebotsprüfung innerhalb der vorgegebenen Zuschlagsfrist durchgeführt werden (s. Punkt [6.1](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

In der Regel werden Vergabeverfahren bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen innerhalb der Zuschlagsfrist abgewickelt. In Einzelfällen kann es, insbe-

sondere wenn vorgereichte Bieterinnen bzw. Bieter auszuscheiden sind, aufgrund des dann steigenden Prüfaufwandes zu einer Überschreitung der Zuschlagsfrist kommen. Im gegenständlichen Fall kam es darüber hinaus zu einem Wechsel des Preisangemessenheitsprüfers beim Architekturbüro A. Dies führte zu zusätzlichen Verzögerungen. Anzumerken ist, dass das Angebot der Firma J (ursprünglich Erstgereihter) zahlreiche Kalkulationsmängel enthielt, die Gegenstand von mehreren Nachforderungsschreiben waren. Zur Vermeidung eines voreiligen Ausscheidens wirtschaftlich günstiger Angebote werden Bieterinnen bzw. Bieter grundsätzlich mehrmals aufgefordert. Trotz dieser Aufklärungen konnte der Bieter seine angebotenen Preise nicht nachvollziehbar erklären, weshalb das Angebot schließlich doch ausgeschieden werden musste. Da der externe Preisangemessenheitsprüfer verhältnismäßig viel Zeit für die negative gutachterliche Stellungnahme als Voraussetzung für das Ausscheiden mangels Preisangemessenheit aufwendete, war ein früheres Ausscheiden nicht möglich.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien bekräftigt seine Empfehlung und vertritt die Ansicht, dass im Zuge der Angebotsprüfung des präsumtiven Zuschlagsempfängers Informationen und Aufklärungen zum Angebot in der Regel einmalig, systematisch, vollständig und zügig in angemessener Zeit einzuholen sind. Eine mehrmalige Nachforderung erscheint insbesondere nicht zielführend, da der zeitlich geplante Bauablauf dadurch jedenfalls gestört wäre. Im gegenständlichen Fall wurden innerhalb von 6 Monaten

5 Nachfragen vorgenommen. Letztendlich vergingen von der Angebotsöffnung bis zur endgültigen Auftragserteilung rd. 9 Monate.

Empfehlung Nr. 2:

Falls im Zuge der Angebotsprüfung Kalkulationsformblätter nachgefordert werden, sollte das Augenmerk darauf gerichtet werden, dass diese seitens der Unternehmen in prüffähiger Form beigebracht werden (s. Punkt [6.5](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Preisangemessenheitsprüfung wurde durch das externe Architekturbüro A durchgeführt. Das Ergebnis der Preisangemessenheitsprüfung stellt eine gutachterliche Stellungnahme dar. Diese wird durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen auf Schlüssigkeit und Vergaberechtskonformität geprüft. Eine (nochmalige) Prüfung der einzelnen Kalkulationsformblätter erfolgt jedoch aus Ressourcen- und Zeitgründen nicht.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien bekräftigt seine Empfehlung und weist in diesem Zusammenhang nochmals ausdrücklich darauf hin, dass aus seiner Sicht eine gutachterliche Stellungnahme zur Preisangemessenheitsprüfung nicht durchgeführt werden konnte, da wesentliche Angaben über die Zusammensetzung der Einheitspreise durch die Preisanteile „Lohn“ und „Sonstiges“ in den Kalkulationsformblättern

fehlten. Ferner fehlten Angaben über den Zeitansatz der Produktion sowie der Montage der Fensterelemente. Ebenso fehlten Angaben über die Verwendung von Materialkomponenten, die für die Herstellung eines Fensterelementes notwendig waren. Vor diesem Hintergrund kann aus Sicht des StRH Wien nicht von einer schlüssigen und vergaberechtskonformen Prüfung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ausgegangen werden.

Empfehlung Nr. 3:

Die Prüfung der Kalkulationsformblätter wäre durch entsprechende Prüfvermerke zu dokumentieren (s. Punkt [6.5](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Grundsätzlich wird darauf geachtet, dass Prüfvermerke an den Kalkulationsformblättern durch die Prüferinnen bzw. Prüfer angebracht werden. Auch im gegenständlichen Fall befinden sich die geprüften Kalkulationsformblätter (mit Prüfvermerken) für das Gewerk Fenster im Anhang zur Preisangemessenheitsprüfung. Auch für das diesbezüglich ebenfalls kritisierte Vergabeverfahren über haustechnische Anlagen (Punkt 6.6 des Berichtes) sind in den Vergabeakten Kalkulationsformblätter mit Prüfvermerken enthalten.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien weist darauf hin, dass die vorgelegenen

Kalkulationsformblätter in den übermittelten Unterlagen keine Prüfvermerke enthielten.

Angemerkt wird, dass in diesem Fall aufgrund der fehlenden Angaben über die Zusammensetzung des Einheitspreises (s. Gegenäußerung zu Empfehlung Nr. 2), lediglich ein Prüfvermerk angebracht hätte werden müssen, welcher auf den Umstand, dass keine nachvollziehbare Kalkulation vorlag, hinweist.

Empfehlung Nr. 4:

Falls im Zuge der Angebotsprüfung Kalkulationsformblätter nachgefordert werden, sollte das Augenmerk darauf gerichtet werden, dass diese Preisgrundlagen enthalten, die vor der Angebotsöffnung liegen (s. Punkt [6.6](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Üblicherweise kalkulieren Bieterinnen bzw. Bieter Materialpreise anhand einer eigenen Preisdatenbank. Kalkulationsformblätter K4 bzw. K7 sollen dazu dienen, die Kalkulation der Bieterinnen bzw. der Bieter in nachvollziehbarer Weise darzustellen. Zum Nachweis von Materialpreisen im K4-Blatt erforderliche Preisnachweise sollen dazu dienen, die angebotenen Preise plausibilisieren zu können und werden von den Bieterinnen bzw. Bieter in der Regel erst über Aufforderung von deren Lieferantinnen bzw. Lieferanten eingeholt (da die Preise anhand der unternehmenseigenen Preisdatenbank kalkuliert wurden). Dass eine Bieterin bzw. ein Bieter über Preisnachweise für alle

benötigten Materialien einer angebotenen Leistung vor Angebotsöffnung verfügt, entspricht nicht der allgemeinen Lebenserfahrung. Für die Preisangemessenheitsprüfung spielt dies üblicherweise keine Rolle, solange die angebotenen Preise ausreichend nachvollziehbar dargestellt werden können.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien bekräftigt seine Empfehlung. Die in der Ausschreibung angegebene Angebotsfrist galt als Preisbasis für die Kalkulation der angebotenen Preise. Daher soll zur Aufklärung der Preisangemessenheit eines Angebotspreises die Vorlage von Preisgrundlagen, die nach Ablauf der Angebotsfrist datiert sind, aus Sicht des StRH Wien nicht herangezogen werden. Im gegenständlichen Fall waren Preisgrundlagen mit einem Datum rd. 2 Monate nach Ablauf der Angebotsfrist datiert.

Empfehlung Nr. 5:

Das Nichtausfüllen von Bieterlücken durch Bietende sollte gemäß Bundesvergabegesetz zum Ausscheiden der betreffenden Angebote führen (s. Punkt [6.8](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Das Nichtausfüllen von Bieterlücken führt bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen grundsätzlich immer zum Ausscheiden des betroffenen Angebotes.

Bei der Bieterlücke „Ankündigung von gefährlichen Stoffen“ hatte die Bieterin bzw. der Bieter anzugeben, ob im Zuge der Vertragsabwicklung gefährliche Stoffe zum Einsatz kommen. Da keine Stoffe angegeben wurden, war dies so zu verstehen, dass die Bieterin bzw. der Bieter keine gefährlichen Stoffe zum Einsatz bringen wird. Da sich dies mit dem Wissensstand der Auftraggeberin deckt, ist es aus der Sicht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine vertretbare Entscheidung, das Nichtausfüllen mit „-“ oder „keine“ zu werten.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien bekräftigt seine Empfehlung, dass das nicht Ausfüllen von Bieterlücken grundsätzlich zum Ausscheiden des Angebotes führen soll.

Empfehlung Nr. 6:

Es sollte auf eine raschere Freigabe von Ausschreibungsunterlagen geachtet werden (s. Punkt [6.10](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Beim gegenständlichen Projekt lag die eigentliche Problematik in der Qualität der Ausschreibungsunterlagen des externen Baumanagers, die z.T. schwerwiegende vergaberrechtliche Mängel aufwiesen und daher die Bekanntmachung des Vergabeverfahrens unter Wahrung der Interessen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nicht

zuließ. So wurden zusätzliche Positionen unklar formuliert und offensichtlich falsche Mengen im Leistungsverzeichnis angegeben (z.B. Fenster). Im Leistungsverzeichnis waren Vertragsbestimmungen enthalten, die zudem z.T. der WD 314 widersprachen. Weiters wurden Prüfatteste gefordert, bei denen nicht klar war, ob es sich um eine Ausführungsbestimmung oder einen Nachweis für die technische Leistungsfähigkeit handelte (z.B. Tischler). Darüber hinaus wurden Ausschreiberlücken nicht befüllt.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien bekräftigt seine Empfehlung. Anzumerken ist, dass die Entscheidung zur Einsetzung einer externen qualifizierten Baumanagerin bzw. eines externen qualifizierten Baumanagers seitens der Bauherrin Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, getroffen wurde. Auch die Wahl der Baumanagerin wurde seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen getroffen.

Empfehlung Nr. 7:

Die Überprüfung sämtlicher Positionen „Vorhaltekosten“ sollte entsprechend den Bautagesberichten erfolgen (s. Punkt [9.1.1](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Alle abgerechneten Gewerke wurden einer erneuten Überprüfung unterzogen. Mit Ausnahme der Baufirma wurden

die zeitgebundenen Kosten aller anderen Gewerke ohnehin über Pauschalpositionen abgerechnet.

Teile der Baustelleneinrichtung des Baumeisterinnen- bzw. Baumeistergewerkes waren ab der Kalenderwoche 26 aufgestellt (Mobilklo, Baustrom etc.), sodass Vorarbeiten erfolgen konnten. Die Rückforderung etwaiger nicht nachgewiesener Teile der Vorhaltekosten wurde bereits in die Wege geleitet.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien bekräftigt seine Empfehlung, wobei anzumerken ist, dass die ausgesprochene Empfehlung lediglich die Baumeisterarbeiten betraf. Ferner ist festzuhalten, dass der Baubeginn für die Baumeisterarbeiten lt. den Bautagesberichten erst mit der Kalenderwoche 29 begann und kein Leistungsnachweis für den Zeitraum ab der Kalenderwoche 26 vorlag.

Empfehlung Nr. 8:

Es sollte eine Überprüfung über die Verrechnung des vertraglich vereinbarten Kostenersatzes für die Durchführung der Eignungsprüfung von nachträglich genannten Subunternehmen bei allen betroffenen Gewerken erfolgen (s. Punkt [9.1.1](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Einforderung des Aufwandsatzes für nachträgliche

Subunternehmerinnen- bzw. Subunternehmermeldungen wird bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen grundsätzlich für alle Aufträge zentral abgewickelt. Den Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern wird der Pauschalbetrag gemäß den Besonderen Vertragsbestimmungen Zug um Zug mit der Prüfung des Subunternehmerinnen- bzw. Subunternehmerantrages in Rechnung gestellt. In regelmäßigen Abständen wird überprüft, ob alle dahingehenden Rechnungen beglichen wurden. Andernfalls erfolgt die Einbehaltung über die Schlussrechnung des jeweiligen Vertrages. Beim gegenständlichen Bauvorhaben wurde nochmals der Eingang der Zahlungen überprüft, mit dem Ergebnis, dass sämtliche erforderlichen Zahlungen erfolgt sind.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien hält fest, dass im Prüfungszeitraum die angeführten Zahlungseingänge nicht vorgelegt wurden. Ebenfalls waren etwaige Einbehaltungen in den Schlussrechnungen nicht ersichtlich.

Empfehlung Nr. 9:

Die Ausmaßermittlungen für die Gerüstarbeiten sollten nochmals überprüft werden. Bei Feststellung von Fehlrechnungen sollte die Möglichkeit einer Rückforderung zu viel bezahlter Beträge von der Firma K geprüft werden (s. Punkt [9.1.2](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Aufmaßermittlung wurde nochmals geprüft und weitestgehend für in Ordnung empfunden. Bei den im Zuge der Überprüfung festgestellten geringfügigen Abweichungen wurden Rückforderungen in die Wege geleitet.

Empfehlung Nr. 10:

Die Ausmaßermittlungen für die Fassadenarbeiten sollten nochmals überprüft werden. Bei Feststellung von Fehlverrechnungen sollte die Möglichkeit einer Rückforderung zu viel bezahlter Beträge von der Firma K geprüft werden (s. Punkt [9.1.2](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Aufmaßermittlung für die Fassadenarbeiten wurde erneut überprüft und für in Ordnung befunden. Abweichungen in den verschiedenen Fassadenleistungen lassen sich hauptsächlich dadurch erklären, dass nicht alle Fassadenflächen gereinigt wurden. Dies liegt daran, dass die Vorbereitung der Fassade teilweise in anderen Positionen bereits enthalten war und teilweise Wärmedämmverbundsystem-Positionen auch für das Dämmen von Wänden im Dachbodenbereich verwendet wurden. Beispielsweise wurden Mineralwollplatten für Wände im nicht ausgebauten Dachraum sowie für Stiegenhäuser und bewohnte Teile des Hauses verwendet. Diese wurden verputzt, jedoch wurde keine Endbeschichtung aufgebracht.

Empfehlung Nr. 11:

Künftig sollten Abrechnungsvereinbarungen hinsichtlich inhaltlich nichtzutreffender Positionen hintangehalten werden (s. Punkt [9.1.3](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Projektleiterinnen bzw. Projektleiter und Bauherrenvertreterinnen bzw. Bauherrenvertreter werden erneut darauf hingewiesen und geschult, dass Abrechnungsvereinbarungen grundsätzlich abzulehnen sind. Im Leistungsverzeichnis fehlende Positionen sind über Mehrkostenforderungen abzuhandeln.

Empfehlung Nr. 12:

Künftig sollten unzutreffende Darstellungen von Mehr- oder Minderkosten hintangehalten werden (s. Punkt [9.1.4](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die standardisierte Unterlage des Mehr- und Minderkostenprüfberichtes („MKF-Prüfbericht“) im Rang einer verbindlich anzuwendenden Sonderdrucksorte (3940 SD0110) umfasst folgende, verbindliche Tabellen:

- Neue Positionen im fortgeschriebenen Vertragsleistungsverzeichnis

- Massenmehrungen bei Positionen aus dem Vertragsleistungsverzeichnis
- Massenminderungen bei Positionen aus dem Vertragsleistungsverzeichnis
- Entfallpositionen aus dem Vertragsleistungsverzeichnis

Nach korrekter Befüllung dieser Tabellen ist eine vertragskonforme, übersichtliche Abrechnung jedenfalls gegeben.

Eine Überprüfung der aktuellen Vorlagen wurde dennoch bereits in die Wege geleitet, insbesondere im Hinblick auf die Darstellung von Massenverschiebungen. Mehr- oder Minderkosten sind, wie im gegenständlichen Fall, in der Schlussrechnung aufgrund von Massenverschiebungen in der Regel nicht direkt ablesbar, Minderkosten (z.B. als nicht bezogene Leistungen) sind z.T. generell in der Schlussrechnung nicht gesondert dargestellt.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien bekräftigt seine Empfehlung. Anzumerken ist, dass sich der Inhalt der Empfehlung auf die Darstellung von Minder- und/oder Mehrkostenforderungen bezog. Eine Vermengung von ausgeschriebenen Leistungen und zusätzlich erforderlichen Leistungen, wie im gegenständlichen Fall, sollte künftig nicht vorgenommen werden. Nach Ansicht des StRH Wien sollten jedoch zumindest in der Schlussrechnung die Mehr- und/oder Minderkosten ersichtlich sein.

Empfehlung Nr. 13:

Mehrkostenforderungen von Firmen sollten zeitnah behandelt werden (s. Punkt [9.1.4](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die verbindlich (Dienstanweisung) anzuwendende „Projektmanagementrichtlinie (Bau- und Sanierungsprojekte)“ der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sieht für die Mehrkostenforderung-Prüfung dem Grunde nach eine Frist von maximal 4 Wochen vor. Stellen sich die von der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer bereitgestellten Unterlagen für eine vollinhaltliche Prüfung als unzureichend heraus, so sind diese gemäß Richtlinie unverzüglich aufzufordern, Unterlagen in entsprechender Qualität nachzuliefern.

Die Projektleiterinnen bzw. Projektleiter und Bauherrenvertreterinnen bzw. Bauherrenvertreter werden diesbezüglich erneut darauf hingewiesen und geschult.

Empfehlung Nr. 14:

Die Checkliste für Minder- bzw. Mehrkostenforderungen sollte anwenderfreundlicher aufbereitet werden. Die Inhalte sollten auf die wesentlichen und grundlegenden Bestandteile reduziert werden. Damit würde auch die Nachvollziehbarkeit verbessert werden (s. Punkt [9.1.4](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgt die Behandlung von Mehr- bzw. Minderkostenforderungen durch die standardisierte Unterlage des Mehr- und Minderkostenprüfberichts („MKF-Prüfbericht“) im Rang einer verbindlich anzuwendenden Sonderdrucksorte (3940 SD0110). Dieser Prüfbericht soll einerseits sämtliche relevante Daten, die zur Beurteilung einer Mehrkostenforderung erforderlich sind, dokumentieren und ist andererseits als Handlungsanleitung für die MKF-Prüferinnen bzw. MKF-Prüfer formuliert.

Eine Überprüfung der aktuellen Vorlagen im Hinblick auf die Benutzerfreundlichkeit wurde bereits in die Wege geleitet.

Empfehlung Nr. 15:

Die Mehrkostenforderung Nr. 15 sollte im Hinblick auf eine etwaige Doppelverrechnung einer nochmaligen Überprüfung unterzogen werden. Bei Feststellung einer Doppel- bzw. Fehlverrechnung sollte die Möglichkeit einer Rückforderung der zu viel bezahlten Beträge von der Firma K geprüft werden (s. Punkt [9.1.6](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Mehrkostenforderung Nr. 15 wurde nochmals überprüft, mit dem Ergebnis, dass, wie von der Unternehmung

Stadt Wien - Wiener Wohnen bereits ursprünglich festgestellt wurde, weder eine Doppel- noch eine Fehlverrechnung vorlag.

Empfehlung Nr. 16:

Die Mehrkostenforderung Nr. 16 sollte einer nochmaligen Überprüfung unterzogen werden. Bei Feststellung einer Fehlverrechnung sollte die Möglichkeit einer Rückforderung eines zu viel bezahlten Betrages von der Firma K geprüft werden (s. Punkt [9.1.7](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Es gab 2 Möglichkeiten eine COVID-Mehrkostenforderung zu behandeln:

- Eine Auftragnehmerin bzw. ein Auftragnehmer legt auf herkömmlichem Wege eine Mehrkostenforderung, in welcher sie bzw. er für sämtliche Forderungen beweis- und nachweispflichtig ist (Darstellung leistungsbezogener Mehraufwände, Produktivitätsverluste etc.)
- Vereinfachte Abhandlung von Mehrkosten aufgrund der Folgen von COVID-19 anhand der Corona-Handlungsanleitung, gemäß Empfehlungen der österreichischen Bautechnikvereinigung (ÖBV-Leitfaden).

Im konkreten Fall legte der Auftragnehmer zunächst eine Mehrkostenforderung gemäß Punkt 1. Da dies nicht konsensfähig war, wurde mit dem Auftragnehmer eine Abrechnung entsprechend Punkt 2 vereinbart. Nach Anwendung des Leitfadens der ÖBV und des dazugehörigen Berechnungstools ergibt sich eine zulässige COVID-Mehrkostenforderung in Höhe von 48.599,26 EUR (Ergebnis dokumentiert auf Seite 3 des COVID-Prüfberichts). Es wurde nach nochmaliger Überprüfung festgestellt, dass keine Fehlerrechnung vorliegt.

Empfehlung Nr. 17:

Von der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer sollte spätestens bei der Übernahme der Leistung ein entsprechender Nachweis über die Einhaltung der vorgegebenen Leistungsfrist eingefordert werden (s. Punkt [9.1.9](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Mitarbeitenden werden nochmals hinsichtlich der Einforderung und Dokumentation von Leistungsfristnachweisen vor Übernahme geschult.

Empfehlung Nr. 18:

Künftig sollten die vertraglichen Vorgaben im Hinblick auf Regieleistungen und die Rechnungsbearbeitung eingehalten werden (s. Punkt [9.3](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Aufgrund der aktuell gültigen Regelungen werden Regie-rechnungen nur dann zur Anweisung freigegeben, wenn dafür auch unterfertigte Regieanträge oder Regiescheine vorliegen.

Die Mitarbeitenden werden diesbezüglich nochmals sensibilisiert.

Empfehlung Nr. 19:

Die Rechnungen für die haustechnischen Anlagen sollten einer nochmaligen Überprüfung unterzogen werden (s. Punkt [9.5](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Schlussrechnung wurde am 15. Februar 2024 einer Nachprüfung unterzogen, dabei wurde auch die geprüfte bzw. ausbezahlte Summe der 10. Abschlagsrechnung in der Höhe von 6.775,61 EUR berücksichtigt. Die nunmehrige Nettosumme beträgt 11.669,58 EUR.

Schlussendlich hat die Firma einen Betrag von 963,99 EUR zu wenig in der Schlussrechnung in Rechnung gestellt.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien hält fest, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Zuge der Prüfung die tatsächlich

angewiesene Schlussrechnungssumme nicht bekannt gegeben hatte. Daher waren die angeführten Beträge (Nettosumme und der zu wenig in Rechnung gestellte Betrag) vom StRH Wien nicht nachvollziehbar.

Empfehlung Nr. 20:

Die aktualisierte „*Unterlage für spätere Arbeiten*“ gemäß BauKG sollte von der Auftragnehmerin eingefordert werden (s. Punkt [10.1](#)).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Am 30. April 2021 wurde die „*Unterlage für spätere Arbeiten*“ an den Bauherrenvertreter und Projektmanager übermittelt und in den entsprechenden Projektakten abgelegt.

Sie wurden im Rahmen dieser Überprüfung erneut gesichtet und für in Ordnung befunden.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Die aktualisierte „*Unterlage für spätere Arbeiten*“ war nicht in den übermittelten Unterlagen an den StRH Wien enthalten.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im Mai 2024