



S t R H
Wien

STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

Tel.: 01 4000 82829 FAX: 01 4000 99 82810

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH VIII - 11/17

Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser,
Bauwirtschaftliche Prüfung des Küchenumbaus
im Haus am Mühlengrund

KURZFASSUNG

Die Erneuerung der ehemaligen Küche im Pensionisten-Wohnhaus "Am Mühlengrund" wurde einer bauwirtschaftlichen Prüfung unterzogen. Der Stadtrechnungshof Wien erkannte im Zusammenhang mit der Qualität der Leistungsverzeichnisse und der Einhaltung von Vergabebestimmungen einen Verbesserungsbedarf.

Ebenso wären künftig die Behandlung von Zusatzangeboten und die Anerkennung von Regieleistungen besser entsprechend den vertraglichen Festlegungen abzuwickeln. Die geforderte Qualität der Bautagesberichte wäre von den Auftragnehmenden einzufordern gewesen, da sie in der vorliegenden Form als unzureichend erachtet wurden.

Im Rahmen der Einschau wurde Verbesserungspotenzial bei den Abrechnungen der Baumeister-, Elektroinstallations-, der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten sowie den Rechnungslegungen festgestellt. Künftig wären die Abrechnungsunterlagen der Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmer nachvollziehbarer einzufordern, um exaktere Abrechnungsüberprüfungen zu ermöglichen.

Positiv anzumerken war die Tatsache, dass der budgetierte Kostenrahmen weitestgehend eingehalten wurde und die neu errichtete Küche termingerecht in Betrieb genommen werden konnte.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Erneuerung der Küche im Pensionisten-Wohnhaus "Am Mühlengrund", in Wien 23, Breitenfurter Straße 269 - 279, einer bauwirtschaftlichen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Der Generalplanerin und der örtlichen Bauaufsicht wurden die für sie relevanten Berichtspunkte, insbesondere die Vergabe der Bauleistungen (Punkt 5.), die Qualität der Leistungsverzeichnisse der Bauleistungen (Punkt 6.), die Abrechnung der Bauleistungen (Punkt 7.), die Baustellendokumentation (Punkt 8.) und das Kostenmanagement und Controlling (Punkt 9.) zur Kenntnis gebracht. Deren Vorbringen wurde bei der Erstellung des Berichtes sinngemäß berücksichtigt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	7
1.1 Prüfungsgegenstand.....	7
1.2 Prüfungszeitraum	7
1.3 Prüfungshandlungen.....	7
1.4 Prüfungsbefugnis.....	8
1.5 Vorberichte	8
2. Projektbeschreibung	8
2.1 Allgemeines	8
2.2 Neues Küchenkonzept.....	9
2.3 Umfang der Umbauarbeiten	10
3. Projektorganisation	11
3.1 Allgemeines	11
3.2 Projektleitung und Projektmanagement	11
3.3 Zeitlicher Projektablauf	13

4. Vergabe der Dienstleistungen	14
4.1 Allgemeines	14
4.2 Vergabe der Generalplanerleistungen	15
4.3 Vergabe der Leistungen der örtlichen Bauaufsicht	16
5. Vergabe der Bauleistungen	17
5.1 Allgemeines	17
5.2 Vergabe der Baumeisterarbeiten	17
5.3 Vergabe der Elektroinstallationsarbeiten	20
5.4 Vergabe der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten	22
6. Qualität der Leistungsverzeichnisse der Bauleistungen	23
6.1 Erstellung der Leistungsverzeichnisse.....	23
6.2 Leistungsverzeichnisse der Baumeisterarbeiten	23
6.3 Leistungsverzeichnis der Elektroinstallationsarbeiten	24
6.4 Leistungsverzeichnisse der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten.....	25
6.5 Feststellung der Qualität der Leistungsverzeichnisse.....	26
7. Abrechnung der Bauleistungen	29
7.1 Abrechnung der Baumeisterarbeiten	30
7.2 Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten	32
7.3 Abrechnung der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten	34
7.4 Haftungsrücklass	36
8. Baustellendokumentation	37
8.1 Baubesprechungen	37
8.2 Fotodokumentation	37
8.3 Bautagesberichte.....	37
9. Kostenmanagement und Controlling.....	38
10. Zusammenfassung der Empfehlungen	39

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Angebotsergebnis Vergabeverfahren Generalplanerleistung	16
Tabelle 2: Angebotsergebnis Vergabeverfahren örtliche Bauaufsicht	16
Tabelle 3: Übersicht der vergebenen Leistungen.....	17
Tabelle 4: Angebotsergebnis der Baumeisterarbeiten vom 18. März 2014	18
Tabelle 5: Angebotsergebnis der Baumeisterarbeiten vom 5. Mai 2014	19
Tabelle 6: Angebotsergebnis der Elektroinstallationsarbeiten vom 18. März 2014	21
Tabelle 7: Angebotsergebnis der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten vom 18. März 2014.....	22
Tabelle 8: Übersicht der Gesamtprojektkosten	38

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
bzgl.....	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.....	circa
etc.....	et cetera
EU	Europäische Union
EUR.....	Euro
exkl.	exklusive
KA.....	Kontrollamt
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.....	Nummer
o.a.	oben angeführt
ÖNORM.....	Österreichische Norm
PA.....	Pauschale
rd.	rund
s.....	siehe

Stk. Stück
u.a. unter anderem
USt Umsatzsteuer
z.B. zum Beispiel
z.T. zum Teil

GLOSSAR

Baukostenindex

Preisindex zeigt die Entwicklung der Baupreise mit Bezug auf ein Basisjahr.

Bautagesberichte

In Bautagesberichten werden von der Auftragnehmerin bzw. vom 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.

fact sheets

Kurzgefasste Sammlung von Fakten und Informationen.

Konstruktive Leistungsbeschreibung

Bei der konstruktiven Leistungsbeschreibung werden Leistungen mittels Leistungsverzeichnisse beschrieben, wodurch den Bietenden ein eindeutiges Bild der gewünschten Leistung vermittelt werden soll.

Haftungsrücklass

Eine Sicherstellung für den Fall, dass die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer die ihr bzw. ihm aus der Gewährleistung oder aus dem Titel des Schadensersatzes obliegenden Pflichten nicht erfüllt.

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

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

Es wurde Einschau in die Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen über die Erneuerung der Küche im Pensionisten-Wohnhaus "Am Mühlengrund", Wien 23, Breitenfurter Straße 269 - 279, genommen. Ebenso wurden die Abrechnungen der Baumeister-, Elektroinstallations-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten einer Prüfung unterzogen.

An dieser Stelle war anzumerken, dass das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser als öffentlicher Auftraggeber im Sinn des BVergG 2006 zu qualifizieren war.

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Beschaffung und Bauwirtschaft des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im ersten Halbjahr 2018. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand am 17. Jänner 2018 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 30. Oktober 2018 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2012 bis 2015.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfung umfasste Dokumentenanalysen, Berechnungen und Auswertungen von Angebots- und Abrechnungsdaten sowie die Abhaltung von Besprechungen mit den

Projektverantwortlichen vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser. Ein Ortsaugenschein fand Ende Juni 2018 statt.

Bei der Durchführung der Prüfung ergaben sich keine Prüfungshemmnisse und die prüfungsrelevanten Unterlagen wurden von der geprüften Stelle zeitgerecht, in übersichtlicher Form zur Verfügung gestellt.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Zum gegenständlichen Prüfungsthema liegen dem Stadtrechnungshof Wien folgende relevante Prüfungsberichte vor:

- Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser, Querschnittsprüfung von Hochbaumaßnahmen größeren Umfangs im Bestand, Generalsanierung eines Pensionisten-Wohnhauses, KA VI - 1/13 und
- Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser, Prüfung der Architektenleistungen des "Innovativen Wohn- und Pflegehauses Döbling", KA SWB - 1/12.

2. Projektbeschreibung

2.1 Allgemeines

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser betreibt 31 "Häuser zum Leben" in 21 Wiener Gemeindebezirken mit einem Angebot von rd. 7.500 Wohn- und 1.800 Pflegeplätzen. Das Pensionisten-Wohnhaus "Am Mühlengrund" wurde in den Jahren 1983 bis 1987 errichtet. Das Bauwerk besteht neben dem Kellergeschoß und Erdgeschoß aus sechs Stockwerken. Im mittleren Bereich des U-förmigen Bauwerkes wurde das sechste Stockwerk bedingt durch eine Terrassenausbildung zurückversetzt.

Im Kellergeschoß befinden sich die Haustechnikzentralen, die Personalräume sowie verschiedene Lager- und Nebenräume. Im Erdgeschoßtrakt befinden sich im Eingangs-

bereich die Rezeption, weiters die Direktion, ein großer und kleiner Mehrzwecksaal sowie weitere allgemeine Bereiche für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner. Im Nordwesttrakt des Erdgeschosses liegt die Küche mit den dazugehörenden Lager- und Kühlräumen. Die Anlieferung erfolgt über den ebenerdig liegenden Wirtschaftshof. Die Pensionistenwohnbereiche erstrecken sich in den fünf Obergeschossen. Im sechsten Obergeschoß sind Dienstwohnungen und Räume mit Schlafgelegenheit für die Mitarbeitenden des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser situiert.

2.2 Neues Küchenkonzept

Die Küchen der Wiener Pensionisten-Wohnhäuser waren zum Zeitpunkt der Errichtung Teil des Notfallplanes der Stadt Wien und daher dementsprechend großzügig ausgelegt. Die damals in den Wiener Pensionisten-Wohnhäusern integrierten Küchen sollten nicht nur die Versorgung der Bewohnerinnen bzw. Bewohner gewährleisten, sondern darüber hinaus über zusätzliche Kapazitäten für Krisenfälle verfügen. Dieser Umstand wurde seinerzeit im Krisenmanagementplan der Stadt Wien berücksichtigt. Entsprechend dem damaligen Konzept sollte das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser im Katastrophenfall in der Lage sein, eine hohe Anzahl an betroffenen Personen unterzubringen und für deren Verpflegung zu sorgen.

Um den damaligen Anforderungen zu entsprechen, mussten daher die Küchen und die Lagerräume der Wiener Pensionisten-Wohnhäuser entsprechend groß geplant und errichtet werden. Die Aufgaben des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser im derzeitigen Krisenmanagementplan beschränken sich nur mehr auf eine kurzfristige Unterbringung von Personen samt deren Erstbetreuung, wobei keine umfassenden Verpflegungsaufgaben mehr gefordert werden. Sollte eine längerfristige Unterbringung notwendig sein, würden die Evakuierten in andere Quartiere gebracht werden. Aufgrund dieser veränderten Notfallszenarien war die Größe der Küchen der Wiener Pensionisten-Wohnhäuser für die aktuellen Anforderungen überdimensioniert und im laufenden Betrieb daher unwirtschaftlich.

Um sicherzustellen, dass die Verkleinerung der Küche im Wiener Pensionisten-Wohnhaus "Am Mühlengrund" nicht gegen grundlegende Interessen der Stadt Wien

erfolgte, ersuchte der Stadtrechnungshof Wien das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser, eine diesbezügliche Genehmigung der Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit vorzulegen. Da keine Dokumentation darüber vorgelegt werden konnte, kontaktierte der Stadtrechnungshof Wien die Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit, die nachstehende Stellungnahme schriftlich abgab:

"Nach Durchsicht der Unterlagen und Prüfung der Sachverhalte kann aus Sicht der Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit mitgeteilt werden, dass gegen den gegenständlichen Küchenrückbau keine grundsätzlichen Einwände bestehen. Darüber hinaus steht die Magistratsdirektion der Stadt Wien, Geschäftsbereich Organisation und Sicherheit in Kontakt mit den Verantwortlichen im Kuratorium, um im Anlassfall die vereinbarte Unterstützung für das Krisenmanagement der Stadt Wien jederzeit sicherzustellen."

2.3 Umfang der Umbauarbeiten

Bei der Erneuerung der Küche wurde auf eine Optimierung der Küchenflächen, eine Ausrichtung auf arbeitsökonomische Betriebsabläufe und auf eine zeitgemäße Küchengeräteausstattung großer Wert gelegt. Diese Maßnahmen ermöglichten einen verbesserten Ressourceneinsatz.

Vor Beginn der Arbeiten musste ein Küchenprovisorium hergestellt werden, um den laufenden Betrieb im Pensionisten-Wohnhaus aufrechterhalten zu können. Dieses Provisorium wurde nach der Errichtung der neuen Küche wieder rückgebaut.

Die ursprüngliche Großküche wurde nahezu zur Gänze abgebrochen und im darunter liegenden Keller wurden weitere für die Küchenerneuerung erforderliche bauliche Adaptationen durchgeführt. Eine bestehende Stiege im Küchenbereich zwischen Kellergeschoß und Erdgeschoß musste abgebrochen und die Deckenöffnungen mussten geschlossen werden. Die Personalgarderoben im Keller wurden aufgelassen und im Eingangsbereich der neuen Küche im Erdgeschoß neu errichtet. Die bestehende Lüftungs-

anlage sowie die Stromversorgung wurde den neuen baulichen Gegebenheiten angepasst und die Kühlanlage den heutigen Anforderungen entsprechend erneuert.

Im Wesentlichen fielen neben einer Vielzahl von Klein- und Kleinstarbeiten hauptsächlich Baumeister-, Elektroinstallations-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten sowie die Erneuerung der KÜcheneinrichtungen samt der KÜchengeräte an.

3. Projektorganisation

3.1 Allgemeines

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser verfügt über die nötige Erfahrung, um Neubau- und Umbaumaßnahmen in der Regel unter der Leitung der eigenen Mitarbeitenden unter Beiziehung Externer durchzuführen. Erforderliche Bauleistungen müssen bei laufendem Betrieb der Pensionisten-Wohnhäuser abgewickelt werden. Dies erfordert eine enge Koordinierung der Bauleistungen mit internen Organisationsabläufen bzw. Organisationseinheiten, wobei die Aufrechterhaltung der Wohn- und Lebensqualität und die Abdeckung der Bedürfnisse der Bewohnerinnen bzw. Bewohner auch während einer Baustellenabwicklung im Vordergrund stehen.

3.2 Projektleitung und Projektmanagement

3.2.1 Um einen qualitätsgesicherten Projektablauf zu gewährleisten, wurde die Grundstruktur der Projektorganisation vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser in der Art aufgebaut, dass die Projektleitung und das gesamte Projektmanagement durch eine Mitarbeitende bzw. einen Mitarbeitenden des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser wahrgenommen wurde.

Der eingesetzte Projektleiter der gegenständlichen KÜchenerneuerung übernahm bereits in der Planungsphase die bauherrenseitigen Aufgaben und agierte in seiner Funktion in der Planungs- und in der Ausführungsphase als Schnittstelle zwischen den internen Organisationseinheiten des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser, der beauftragten Generalplanerin und der ebenfalls extern beauftragten örtlichen Bauaufsicht.

3.2.2 Die Generalplanerin teilte in Bezug auf die organisatorische Projektabwicklung dem Stadtrechnungshof Wien schriftlich mit, dass, wenngleich die Beauftragung der Generalplanerin auf Basis des Rahmenvertrages und den Richtlinien des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser vom 5. Jänner 2011 erfolgte und in diesem Rahmenvertrag nur vereinzelt detaillierte Teilleistungen des Vieraugenprinzips beschrieben werden, das Vieraugenprinzip bzw. die Vieraugenkontrolle in vielen Fällen gemeinsam mit der örtlichen Bauaufsicht aber trotzdem umgesetzt wurde. Es wären zwischen der Generalplanerin und der örtlichen Bauaufsicht viele Entscheidungen gemeinsam getroffen worden, immer mit dem Fokus auf Wirtschaftlichkeit, Funktionalität und Zweckmäßigkeit.

Weiters sei nach Ansicht der Generalplanerin hervorzuheben, dass die örtliche Bauaufsicht, z.B. bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse, eingebunden gewesen sei. Sie hätte die Möglichkeit gehabt, theoretisch und auch praktisch Verbesserungen einzubringen. Der Projekt- und Bauzeitplan wäre gemeinsam erarbeitet und angepasst worden. Auch Änderungen, die sich im Zuge des Bauablaufes ergeben hätten, wären von der örtlichen Bauaufsicht aufgezeigt und im Rahmen der Ausführungsplanung auch umgesetzt worden. Die gemeinsam stattgefundenen Projektbesprechungen seien dem Vieraugenprinzip bzw. der gemeinsamen Lösungsfindung zuzuordnen. Ebenso könne das Vieraugenprinzip der gemeinsamen Abnahme des Projektes im Zuge der Fertigstellung gleichgesetzt werden.

Es sei auch laufend eine parallel geführte Kostenverfolgung auf Grundlage der örtlichen Bauaufsicht erfolgt, jeweils parallel im Abgleich mit den Auftragsvergaben, Abrechnungen und Kostenschätzungen. Auch die Feststellung der anweisbaren Teil- und Schlusszahlungen wäre unter Zugrundelegung der Prüfungsergebnisse der örtlichen Bauaufsicht auf Übereinstimmung der Abrechnungssummen zu den Auftragssummen und damit einhergehend der Kostendeckung, auf dieser Basis erfolgt. Wichtig wäre dabei gewesen, dass keine Überzahlung gegeben war und den erbrachten Leistungen auch Aufträge gegenüberstanden.

Auch die Unterschrift der Generalplanerin auf den Rechnungen würde in gewissem Maße die Vieraugenkontrolle widerspiegeln, sodass sichergestellt gewesen wäre, dass die örtliche Bauaufsicht nicht ohne Wissen der Generalplanerin Rechnungen prüft und zur Anweisung freigibt.

3.2.3 Der Projektleiter hatte die Gesamtverantwortung bei der Projektabwicklung über die kosten- und terminmäßige Einhaltung der festgelegten Vorgaben und war anordnungsbefugt gegenüber der Generalplanerin und der örtlichen Bauaufsicht sowie sämtlichen anderen Auftragnehmenden. Bei der gesamten Umsetzung eines Bauvorhabens, von der Bedarfserhebung, der Projektkonkretisierung, der Sicherstellung der Finanzierung, der baulichen Umsetzung bis zur Übergabe und den anschließenden Betrieb war der betraute Projektleiter des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser direkt involviert.

Der zuständige Projektleiter des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser erstellte im Rahmen seiner Controllingaufgaben monatliche fact sheets über Eckdaten des aktuellen Baugeschehens, in denen z.B. der Baufortschritt, die Kostenentwicklung oder sonstige besondere Vorkommnisse dokumentiert wurden. Diese fact sheets dienten der zuständigen Bereichsleitung und der Geschäftsführung des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser als monatliche Zwischenberichte.

Wenngleich die Baustellenkoordination, die Leistungskontrolle und die Leistungsabrechnung dieses Projektes im Wesentlichen durch die Generalplanerin und die örtliche Bauaufsicht abgewickelt wurden, nahm der Projektleiter stichprobenmäßige Überprüfungen vor. Dabei wurde besonderes Augenmerk auf die Kostenverfolgung, die Baustellendokumentation, den Baufortschritt sowie die Ausführungsqualität gelegt.

3.3 Zeitlicher Projektablauf

Im vierten Quartal 2012 erfolgte die Freigabe des ausgearbeiteten Entwurfs der Generalplanerin durch das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser. Zur zusätzlichen Qualitätssicherung der neu zu errichteten Küche wurde vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser ein auf Planung, Geräteaufstellung und Geräteabnahme speziali-

siertes Unternehmen der Generalplanerin im Weg einer Direktvergabe beigelegt. Damit sollte sichergestellt werden, dass die Küchenerneuerung den aktuellen Anforderungen des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser entspricht.

Seitens des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser wurde auf Basis der Kostenschätzung vom Oktober 2012 in der Höhe von 2,46 Mio. EUR und der Terminplanung ein Finanzierungsplan für die Abwicklung des Projektes erstellt. Aus dem ging hervor, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Höhe Finanzmittel für die Projektabwicklung zur Verfügung stehen müssen.

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser teilte im Zuge der Prüfung dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass mit Jahresende 2012 die Weiterführung der Projektrealisierung der Küchenerneuerung eingestellt werden musste. Als Grund wurden die geänderten Auslegungsregeln für die Einhaltung der Maastricht-Kriterien genannt, was zur Folge hatte, dass die Projektfinanzierung nicht mehr sichergestellt war. Die geänderten Auslegungsregeln führten dazu, dass die geplante Kreditfinanzierung gestoppt werden musste.

Durch die Einreichung eines neuen Antrages auf Projektförderung durch das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser konnte das Bauvorhaben ab Jänner 2014 mit valorisierten geschätzten Baukosten in der Höhe von 2,54 Mio. EUR weitergeführt werden. Die Küchenerneuerung konnte Ende 2014 baulich fertiggestellt werden und wurde im ersten Quartal 2015 in Betrieb genommen.

4. Vergabe der Dienstleistungen

4.1 Allgemeines

Der Betrieb der Wiener Pensionisten-Wohnhäuser erfordert laufende Instandhaltungs- und Erneuerungs- sowie Umbauarbeiten und die Errichtung von Zubauten. Zur Umsetzung dieser Maßnahmen werden überwiegend externe Unternehmen für die Planungsleistungen und örtliche Bauaufsicht herangezogen.

Daher entschloss sich das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser im Jahr 2011, mit geeigneten Unternehmen Rahmenvereinbarungen für die erforderlichen Leistungen abzuschließen. Um ein gesetzeskonformes Vergabeverfahren durchzuführen, wurde vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser eine auf das Vergaberecht spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei beigezogen. Diese Rahmenvereinbarungen wurden EU-weit als Realisierungswettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren ausgeschrieben. Aus den beiden Verfahren wurden jeweils die besten acht gereihten Bietenden für die Planungsleistungen und die besten Acht für die Leistungen der örtlichen Bauaufsicht ermittelt. Durch den Abschluss dieser Rahmenvereinbarungen war es dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser möglich, im Bedarfsfall rasch eine Generalplanerin bzw. einen Generalplaner sowie die örtliche Bauaufsicht für ein konkretes Projekt abzurufen. Diese Beschaffungsvorgänge waren von der gegenständlichen Prüfung nicht umfasst.

4.2 Vergabe der Generalplanerleistungen

Aus dem vorgenannten Firmenpool wurden für das gegenständliche Bauvorhaben entsprechend vorher festgelegten Kriterien für die Generalplanerleistungen drei Unternehmen ausgewählt. Die Entscheidung der Auswahl der drei geeignetsten Rahmenvertragspartnerinnen zur Abwicklung des Projektes wurde in einem Vorprüfungsbericht vom 22. März 2012 vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser entsprechend dokumentiert.

Die damals nach der kommissionellen Genehmigung vorgeschlagenen Unternehmen wurden im Rahmen eines erneuten Aufrufes zum Wettbewerb nunmehr zur Angebotslegung eingeladen. Die drei Unternehmen hatten entsprechend den Ausschreibungsunterlagen unter Festlegung ergänzender Bedingungen gemäß der Projektbeschreibung ein Honorarangebot zu legen. Der Zuschlag erfolgte auf das billigste Angebot. Die Angebotsfrist war mit 17. Mai 2012 vorgegeben. Zur Angebotsfrist lagen die drei Angebote den Unterlagen gemäß termingerecht vor. Die kommissionelle Angebotsöffnung erfolgte am 22. März 2012.

Tabelle 1: Angebotsergebnis Vergabeverfahren Generalplanerleistung

Bieterin	Gesamtpreis in EUR (exkl. USt)
Firma A	157.556,00
Firma B	180.336,00
Firma C	183.200,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Nach Prüfung der abgegebenen Angebote wurde am 3. Juli 2012 der Zuschlag an die Firma A erteilt.

4.3 Vergabe der Leistungen der örtlichen Bauaufsicht

Zur Vergabe der Leistungen für die örtliche Bauaufsicht wurden vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser aus dem oben beschriebenen Firmenpool vier Unternehmen ausgewählt. Die Entscheidung über die Auswahl der vier Rahmenvertragspartnerinnen wurde in einem Vorprüfungsbericht vom 10. August 2012 vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser entsprechend dokumentiert.

Die vorgeschlagenen Unternehmen wurden im Rahmen eines erneuten Aufrufes zum Wettbewerb unter Berücksichtigung der Ausschreibungsunterlagen zur Angebotslegung aufgefordert. Die Angebotsfrist war mit 5. September 2012 vorgegeben. Zur Angebotsfrist lagen drei Angebote vor. Die kommissionelle Angebotsöffnung erfolgte am 6. September 2012.

Tabelle 2: Angebotsergebnis Vergabeverfahren örtliche Bauaufsicht

Bieterin	Gesamtpreis in EUR (exkl. USt)
Firma D	80.496,00
Firma E	80.690,00
Firma F	85.800,00
Firma G	kein Angebot

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Nach Prüfung der drei abgegebenen Angebote erging der Zuschlag im Oktober 2012 an die Firma D. Die Gründe, weshalb die Firma G kein Angebot abgab, waren aus den Vergabeunterlagen nicht zu entnehmen.

5. Vergabe der Bauleistungen

5.1 Allgemeines

Die nachstehende Tabelle 3 zeigt eine Übersicht über die wesentlichsten Bauleistungen der Küchenerneuerung, die jeweilige Vergabeverfahrensart sowie die Auftragssumme (Beträge in EUR exkl. USt).

Tabelle 3: Übersicht der vergebenen Leistungen

Gewerke	Vergabeverfahren	Auftragssumme gerundet
Baumeisterarbeiten	nicht offenes Verfahren	415.400,00
Elektroinstallationsarbeiten	Direktvergabe	262.800,00
Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten	nicht offenes Verfahren	570.500,00
Erneuerung Alufenster	Direktvergabe	68.200,00
Schlosserarbeiten	Direktvergabe	50.500,00
Herstellung des fugenlosen Wandbelages	Direktvergabe	56.300,00
Fliesenarbeiten	Direktvergabe	51.800,00
Malerarbeiten	Direktvergabe	18.700,00
Erneuerung von Türen	Direktvergabe	10.800,00
Erneuerung der Küchengeräte	offenes Verfahren	591.300,00
Reinigungsarbeiten	Rahmenvertrag	1.566,00
Beschriftungsarbeiten	Direktvergabe	3.900,00
Erweiterung der Schließanlage	Direktvergabe	3.600,00
Regalherstellung	Direktvergabe	6.700,00
Vorarbeiten für das Küchenprovisorium	Rahmenvertrag	19.000,00
Diverse Klein- und Kleinstarbeiten	Direktvergabe	40.300,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Der Stadtrechnungshof Wien wählte die Leistungen der Baumeister-, der Elektroinstallations- sowie der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten für seine Prüfung aus.

5.2 Vergabe der Baumeisterarbeiten

5.2.1 Die von der Generalplanerin erstellte Kostenschätzung für die Baumeisterarbeiten belief sich auf rd. 420.000,-- EUR. Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser entschied sich, die Baumeisterarbeiten in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung zu vergeben. Aus einer bestehenden Rahmenvereinbarung vom Dezember 2012 betreffend "Rahmenvereinbarung über die Erbringung von Baumeisterarbeiten" wurden drei geeignete Unternehmen zur Angebotslegung aufgefordert.

Gemäß den Bestimmungen des BVergG 2006 sind für die Wahl eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung oder eines Verhandlungsverfahrens die maßgeblichen Gründe schriftlich festzuhalten.

Eine solche Dokumentation war aus den übergebenen Unterlagen allerdings nicht zu entnehmen. Der Grund, warum dieses Vergabeverfahren ausgewählt wurde, war nach Auskunft des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser lediglich der geschätzte Auftragswert, der unter dem bundesvergabegesetzlich zulässigen Auftragswert von 1 Mio. EUR lag.

Die Angebotsöffnung fand am 18. März 2014 statt und zeigte nachstehendes Ergebnis (Beträge in EUR exkl. USt).

Tabelle 4: Angebotsergebnis der Baumeisterarbeiten vom 18. März 2014

Bieterin	Gesamtpreis
Firma H	693.531,49
Firma I	699.977,76
Firma J	723.007,58

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die eingereichten Angebote wurden einer rechnerischen und sachlichen Prüfung durch die Generalplanerin unterzogen. Dabei wurden grundsätzlich keine Mängel in den Angeboten festgestellt. Das Zuschlagskriterium war der niedrigste Preis.

Da das erzielte Angebotsergebnis jedoch weit über der Höhe der Kostenschätzung lag, wurde eine vertiefte Angebotsprüfung durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass die angebotenen Einheitspreise der Bieterinnen deutlich über dem üblichen Preisniveau lagen. Zusätzlich wurden von der Generalplanerin die Einheitspreise anhand der Angebotsergebnisse ähnlicher Projekte stichprobenweise verglichen. Obwohl bei dem Preisvergleich der Baukostenindex berücksichtigt wurde, war eine unverhältnismäßig hohe Preissteigerung erkennbar. Aus diesem Grund wurde von der Generalplanerin angeregt, dass keine Vergabe durchgeführt werden sollte und das Ausschreibungsverfahren zu widerrufen sei. Dieser Anregung wurde vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser nachgekommen.

Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien war der Widerruf des Vergabeverfahrens zu begrüßen. Auch wurden die einzelnen Verfahrensschritte im Vergabeakt gut nachvollziehbar und vollständig dokumentiert.

5.2.2 Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser wählte für das neue Vergabeverfahren die gleiche Verfahrensart. Für die Durchführung des nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung wurden neun Unternehmen zur Angebotslegung eingeladen, wobei die Bietenden des ersten Vergabeverfahrens nicht mehr berücksichtigt wurden.

Die Angebotsöffnung fand am 5. Mai 2014 statt und zeigte nachstehendes Ergebnis (Beträge in EUR exkl. USt).

Tabelle 5: Angebotsergebnis der Baumeisterarbeiten vom 5. Mai 2014

Bieterin	Gesamtpreis
Firma K	359.939,13
Firma L	364.827,22
Firma M	415.398,31
Firma N	437.666,82
Firma O	486.162,22
Firma P	488.972,82
Firma Q	kein Angebot
Firma R	kein Angebot
Firma S	kein Angebot
Firma T	Angebot nicht geöffnet

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Von den neun eingeladenen Unternehmen gaben drei Unternehmen kein Angebot ab. Das Angebot der Firma T wurde ungeöffnet dem Vergabeakt beigegeben, da diese Firma zur Angebotslegung nicht eingeladen war. Ob das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser Recherchen durchgeführt hatte, wie die Firma T zu den Ausschreibungsunterlagen gelangen konnte, war aus dem Vergabeakt nicht zu entnehmen.

Die rechnerische und sachliche Prüfung der ordnungsgemäß abgegebenen Angebote wurde von der Generalplanerin in der gleichen Qualität geprüft und die einzelnen Prü-

fungsschritte übersichtlich dokumentiert. Da einige Bieterinnen ihrem Angebot Begleitschreiben belegten, regte die Generalplanerin an, eine zusätzliche inhaltliche Prüfung der Begleitschreiben vor der Zuschlagsentscheidung durchzuführen. Hiefür beauftragte das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser eine auf das Vergaberecht spezialisierte Rechtsanwaltskanzlei.

Die inhaltliche Prüfung der Begleitschreiben ergab, dass das Begleitschreiben der Firma K, das Begleitschreiben der Firma L und das Begleitschreiben der Firma N unzulässige Abänderungen der Ausschreibungsbedingungen enthielten. Da diese Erklärungen keiner Verbesserung zugänglich waren, mussten diese Angebote vom weiteren Vergabeverfahren gemäß BVergG 2006 ausgeschieden werden. Somit erging die Zuschlagserteilung an die Firma M mit einem Gesamtpreis in der Höhe von 415.398,31 EUR.

Um die Zusammensetzung der eingeladenen Unternehmen zu verändern, wäre aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien die Durchführung eines transparenteren Vergabeverfahrens, wie z.B. eines offenen Verfahrens oder eines nicht offenen Verfahrens mit vorheriger Bekanntmachung, angezeigt gewesen.

Jedenfalls wären für die Durchführung des nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung die maßgeblichen Gründe schriftlich festzuhalten gewesen.

In diesem Zusammenhang wurde daher die Empfehlung ausgesprochen, nach einem Widerruf eines Vergabeverfahrens wegen Feststellung generell überhöhter Preise bei einer neuerlichen Ausschreibung ein Vergabeverfahren zu wählen, das einen höheren Wettbewerb erwarten lässt als das ursprüngliche Vergabeverfahren.

5.3 Vergabe der Elektroinstallationsarbeiten

5.3.1 Die von der Generalplanerin erstellte Kostenschätzung für die Elektroinstallationsarbeiten belief sich auf rd. 290.000,-- EUR. Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser entschied sich zunächst, die Elektroinstallationsarbeiten in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung zu vergeben. Aus einer anderen

bestehenden Rahmenvereinbarung vom Jänner 2013 betreffend "Rahmenvereinbarung über die Erbringung von Elektroinstallationen" wurden drei geeignete Unternehmen zur Angebotslegung eingeladen. Das Zuschlagskriterium war der niedrigste Preis.

5.3.2 Die Angebotsöffnung fand am 18. März 2014 statt und zeigte nachstehendes Ergebnis (Beträge in EUR exkl. USt).

Tabelle 6: Angebotsergebnis der Elektroinstallationsarbeiten vom 18. März 2014

Bieterin	Gesamtpreis
Firma U	371.131,37
Firma V	389.238,15
Firma W	kein Angebot abgegeben

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die beiden eingereichten Angebote wurden einer rechnerischen und sachlichen Prüfung durch die Generalplanerin unterzogen. Bei der sachlichen Prüfung festgestellte Angebotsmängel wurden schriftlich festgehalten. Eine Beurteilung in behebbare oder unbehebbar Mängel wurde allerdings nicht durchgeführt. Ebenso unterblieb die inhaltliche Prüfung der Begleitschreiben zu den Angeboten, ob durch die angeführten inhaltlichen Äußerungen ein Widerspruch zu den Ausschreibungsbedingungen vorlag. Da die eingereichten Angebote die Höhe der Kostenschätzung wesentlich überschritten, wurde von der Generalplanerin die Aufhebung der Ausschreibung angeregt.

Dieser Anregung kam das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser nach und die Ausschreibung wurde widerrufen. Um den festgelegten Zeitplan für das Projekt durch eine Neuausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten nicht zu gefährden, forderte das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser die Firma U auf, ein neues Angebot zu legen.

5.3.3 Die Firma U legte ein überarbeitetes Angebot, datiert mit 12. Juni 2014. Aus dem Angebot ging hervor, dass die erforderlichen Positionen und Mengenansätze von der Firma U teilweise neu ermittelt bzw. die Einheitspreise neu kalkuliert wurden. Der neue Gesamtpreis des Angebotes ergab eine Höhe von rd. 262.800,-- EUR und lag somit unter der Höhe der Kostenschätzung.

Auf dem neu vorgelegten Angebot der Firma U war mangels einer entsprechenden Dokumentation bzw. dem Fehlen von Prüfungsvermerken für den Stadtrechnungshof Wien nicht ersichtlich, ob eine Preisangemessenheitsprüfung erfolgte. Die Zuschlagserteilung an die Firma U mit einem Gesamtpreis in der Höhe von 262.766,08 EUR wurde am 16. Juni 2014 erteilt.

Zu diesem Vergabeverfahren war vom Stadtrechnungshof Wien anzumerken, dass die Vergabe im zweiten Ausschreibungsverfahren als unzulässige Direktvergabe zu qualifizieren war, da der Auftragswert die Grenze von 100.000,-- EUR deutlich überschritten wurde.

In diesem Zusammenhang wurde empfohlen, die verschiedenen im BVergG 2006 normierten Wertgrenzen für die Vergabeverfahrensarten verstärkt zu berücksichtigen.

5.4 Vergabe der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten

Die von der Generalplanerin erstellte Kostenschätzung für die Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten belief sich auf rd. 550.000,-- EUR. Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser entschied, die Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ebenfalls in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung zu vergeben. Aus einer bestehenden Rahmenvereinbarung vom Jänner 2013 betreffend "Rahmenvereinbarung von Sanitärinstallationen" wurden drei geeignete Unternehmen zur Angebotslegung aufgefordert. Das Zuschlagskriterium war der niedrigste Preis.

Die Angebotsöffnung fand am 18. März 2014 statt und zeigte nachstehendes Ergebnis (Beträge in EUR exkl. USt).

Tabelle 7: Angebotsergebnis der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten vom 18. März 2014

Bieterin	Gesamtpreis
Firma X	570.538,23
Firma Y	619.657,28
Firma Z	verspätet eingelangt

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Das Angebot der Firma Z wurde verspätet abgegeben und daher bei der Angebotseröffnung nicht berücksichtigt und dem Vergabeakt ungeöffnet beigelegt. Die ordnungsgemäß eingereichten Angebote wurden einer rechnerischen und sachlichen Prüfung durch die Generalplanerin unterzogen. Dabei wurden keine Mängel in den Angeboten festgestellt. Somit erging am 26. Mai 2014 die Zuschlagserteilung an die Billigstbieterin Firma X mit einem Gesamtpreis in der Höhe von 570.538,23 EUR.

6. Qualität der Leistungsverzeichnisse der Bauleistungen

6.1 Erstellung der Leistungsverzeichnisse

Die Leistungsverzeichnisse der Baumeister-, Elektroinstallations-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurden von der Generalplanerin erstellt und seitens der örtlichen Bauaufsicht einer Plausibilitätsüberprüfung unterzogen. Vor der Abwicklung der Vergabeverfahren wurden die Leistungsverzeichnisse nochmals vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser einer Prüfung unterzogen und anschließend freigegeben. Die Leistungsverzeichnisse wurden als konstruktive Leistungsbeschreibungen ausgeschrieben.

6.2 Leistungsverzeichnisse der Baumeisterarbeiten

Um die Qualität des Baumeisterleistungsverzeichnisses beurteilen zu können, stellte der Stadtrechnungshof Wien die ausgeschriebenen den abgerechneten Leistungspositionen gegenüber. Die Angebotssumme der späteren Auftragnehmerin betrug rd. 415.400,-- EUR.

Es zeigte sich, dass von den insgesamt 255 ausgeschriebenen Ausmaßpositionen nur 160 Positionen abgerechnet und somit rd. 37 % der ausgeschriebenen Leistungen nicht ausgeführt wurden. Zu beanstanden war, dass Ausmaßleistungen im Umfang von rd. 70.900,-- EUR ausgeschrieben, aber letztlich nicht ausgeführt wurden.

Bezüglich der abgerechneten Positionen wurde vom Stadtrechnungshof Wien festgestellt, dass, bezogen auf die ausgeschriebenen Mengen, bei insgesamt 58 Positionen der abgerechneten Leistungen Mengenüberschreitungen von mehr als 20 % eingetreten sind. Bei 51 Positionen der abgerechneten Leistungen wurden Mengenunterschrei-

tungen von mehr als 20 % festgestellt. Prozentuell gesehen kam es somit bei rd. 68 % der abgerechneten Leistungen zu erheblichen Mengenunter- bzw. Mengenüberschreitungen.

Für zusätzlich angefallene Leistungen wurden auf Basis von zwei Zusatzangeboten insgesamt rd. 21.100,-- EUR abgerechnet. Der Anteil der zusätzlichen Leistungen betrug somit rd. 5 % der Gesamtabrechnungssumme.

6.3 Leistungsverzeichnis der Elektroinstallationsarbeiten

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass die Leistungen der Elektroinstallationsarbeiten zwar in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung ausgeschrieben wurden, jedoch aus wirtschaftlichen Gründen keine Leistungsvergabe erfolgte (s. Punkt 5.3). Wie in weiterer Folge noch näher dargestellt wird, wurde die Billigstbieterin des widerrufenen Vergabeverfahrens der Elektroinstallationsarbeiten vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser aufgefordert, eine Überarbeitung ihres Angebotes, datiert mit 17. März 2014, vorzunehmen.

Um die Qualität des überarbeiteten Angebotes hinsichtlich des Leistungsinhaltes und den überarbeiteten Mengenangaben beurteilen zu können, erstellte der Stadtrechnungshof Wien einen positions- und mengenmäßigen Soll-Ist-Vergleich. Diese Untersuchung erfolgte in zwei Arbeitsschritten. Zunächst wurde das Angebot vom 17. März 2014 mit dem von der späteren Auftragnehmerin überarbeiteten und beauftragten Angebot, datiert mit 12. Juni 2014, verglichen. In einem zweiten Arbeitsschritt wurde das Angebot, vom 12. Juni 2014, mit der tatsächlichen Abrechnung gegenübergestellt.

6.3.1 Nachstehend wurden die wesentlichen Unterschiede zwischen dem Angebot vom 17. März 2014 und dem überarbeiteten und beauftragten Angebot vom 12. Juni 2014 dargelegt (erster Arbeitsschritt).

Das von der Generalplanerin erstellte Leistungsverzeichnis wies 393 Ausmaßpositionen auf. Dieses Leistungsverzeichnis wurde von der späteren Auftragnehmerin in der Form

überarbeitet, dass die Leistungen auf 343 Ausmaßpositionen reduziert wurden, 21 Positionen mengenmäßig verringert und weitere 21 Positionen mengenmäßig erhöht wurden. Die Einheitspreise im Angebot vom 12. Juni 2014 wurden gegenüber dem Angebot vom 17. März 2014 teilweise erhöht bzw. verringert und zusätzlich ein Preisnachlass von 15 % gewährt (ausgenommen auf Regieleistungen).

6.3.2 Nachstehend werden die Unterschiede zwischen dem überarbeiteten Angebot vom 12. Juni 2014 und der tatsächlichen Abrechnung dargelegt (zweiter Arbeitsschritt).

Von den 343 beauftragten Ausmaßpositionen wurden insgesamt 224 Ausmaßpositionen abgerechnet. Von den abgerechneten 224 Positionen wurden bei 99 Positionen (rd. 44 %) die angebotenen Mengen um mehr als 20 % überschritten und bei 47 Positionen (rd. 21 %) um mehr als 20 % in der Abrechnung unterschritten. Zusätzlich wurden 63 Positionen in Form von Zusatzangeboten vergütet.

6.4 Leistungsverzeichnisse der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten

Um die Qualität des Lüftungs- und Sanitärinstallationsleistungsverzeichnisses beurteilen zu können, stellte der Stadtrechnungshof Wien die ausgeschriebenen den abgerechneten Leistungspositionen gegenüber. Die Angebotssumme der späteren Auftragnehmerin betrug rd. 570.500,-- EUR.

Es zeigte sich, dass von den insgesamt 360 ausgeschriebenen Ausmaßpositionen nur 275 Positionen abgerechnet und somit rd. 24 % der ausgeschriebenen Leistungen nicht zur Ausführung gelangten. Zu beanstanden war daher, dass Leistungen um rd. 51.100,-- EUR ausgeschrieben wurden, die jedoch nicht erforderlich waren.

Bezüglich der abgerechneten Positionen wurde vom Stadtrechnungshof Wien festgestellt, dass bei insgesamt 79 Positionen der abgerechneten Leistungen Mengenüberschreitungen von mehr als 20 % eingetreten sind. Bei 51 Positionen der abgerechneten Leistungen wurden Mengenunterschreitungen von mehr als 20 % festgestellt. Prozentuell gesehen kam es somit bei rd. 47 % der abgerechneten Leistungen zu erheblichen Mengenunter- bzw. Mengenüberschreitungen.

Zusätzliche bzw. geänderte Leistungen wurden nicht über Zusatzangebote angerechnet, sondern unter Verrechnung ähnlicher ausgeschriebener Positionen abgerechnet. Auf diesen Sachverhalt wird in weiterer Folge in diesem Bericht noch eingegangen werden (s. Punkt 7.3).

6.5 Feststellung der Qualität der Leistungsverzeichnisse

6.5.1 Die Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse ein Verbesserungsbedarf vorlag. Da Leistungen nicht in die Ausschreibung aufgenommen wurden, mussten diese nachträglich und außerhalb des Wettbewerbes beauftragt werden. Ebenso stellte der Stadtrechnungshof Wien ein ungünstiges Verhältnis zwischen ausgeschriebenen und abgerechneten Leistungen bei allen drei geprüften Gewerken fest.

6.5.2 Die Generalplanerin teilte dem Stadtrechnungshof Wien in Bezug auf die Qualität der Leistungsverzeichnisse schriftlich Folgendes mit:

Im Besonderen sei auf den Umstand hinzuweisen, dass bei der Leistungsverzeichniserstellung der drei betroffenen Gewerke Baumeister, Lüftung- und Sanitärinstallation eine Besichtigung der Küche nur in sehr eingeschränktem Ausmaß bzw. eine flächige Deckenöffnung innerhalb der Küche aus Hygienegründen überhaupt nicht und im Keller aufgrund des laufenden Betriebes nur geringfügig möglich gewesen sei.

Es hätte auf die Bestandsdokumentation eines 30 Jahre alten Gebäudes zurückgegriffen werden müssen, welche - wie sich später herausstellte - nicht richtig und auch nicht ausreichend war. Die Haustechnikplanung hätte daher wesentlich in ihrer Leitungsführung nach Abbruch der Bestandsdecke und nach erfolgtem Baubeginn umgeplant werden müssen.

Diese Änderung hätte daher nicht unwesentlich, wie auch der Stadtrechnungshof Wien in seiner Prüfung festgestellt hat, Einfluss u.a. auf Abbruchpositionen (Massenmehrung Leistungsgruppe 02 - Abbruch, Leistungsgruppe 39 - Neubau abgehängte Decken im

Keller, Leistungsgruppe 15 - Massenänderungen bei Schlitzen, Bohren, Sägen und den Durchbrüchen, Massenmehrungen Leistungsgruppe 19 - Reinigungen) gehabt.

Da eine Bestandsaufnahme, wie bereits beschrieben, faktisch nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich gewesen sei, hätten bei der Erstellung des Baumeisterleistungsverzeichnisses die Bestandsunterlagen herangezogen werden und vielfach lediglich Annahmen über verschiedene Leistungen getroffen werden müssen.

Dies hätte zur Folge gehabt, dass dann entweder Positionen gar nicht oder nicht in dem vorgesehenen Ausmaß zur Ausführung gekommen wären. Dies hätte z.B. die Leistungsgruppe 14 - Betonsanierungen (waren nicht erforderlich) oder bei der Leistungsgruppe 02 - Abbruch die Leistungsverchiebungen (Abbruch Stahlbetonwand anstelle von Mantelbetonwand) betroffen.

Zum Entfall von 17 Positionen der Leistungsgruppe 01 führte die Generalplanerin aus, dass seitens der Bauabteilung des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser vor Ausschreibungsbeginn die Vorgabe bestanden hätte, dass es bei einem Bauvorhaben keine Nutzung bestehender hausinterner Einrichtungen gäbe, dies u.a. aus Sicherheitsgründen und um Schnittstellen zwischen Haus und Baustelle so gering wie möglich zu halten. Auf Grund des Entgegenkommens des Hauses hätten trotzdem viele Einrichtungen und Räume im Haus genutzt werden können. Aus Gründen der Sparsamkeit wäre nach Freigabe der Bauabteilung des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser dieses Angebot angenommen worden.

Zu den Massenänderungen bei der Leistungsgruppe 02 - Abbruch wurde ausgeführt, dass im Leistungsverzeichnis die Angaben der zu entsorgenden Küchengeräte auf Basis der Angaben vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser übernommen worden seien. Hier wäre es aber nachträglich zu größeren Änderungen gekommen, da viele Möbel nicht mehr in anderen Häusern nutzbar und somit zu entsorgen gewesen wären.

Zum Entfall von sieben Positionen der Leistungsgruppe 39 - Brandschotte wurde angemerkt, dass diese sowohl bei den Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten als auch bei den Baumeisterarbeiten (Trockenbau) ausgeschrieben worden seien. Die Ausführung wäre letztendlich aus Gewährleistungsgründen durch die Auftragnehmerin der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten und jene der Elektroinstallationsarbeiten erfolgt.

In diesem Zusammenhang merkte der Stadtrechnungshof Wien an, dass die Generalplanerin ihre Ausführungen mit Beilagen untermauerte, die von ihrerseits beauftragten Fachplanerinnen für die Lüftungs- und Installationsarbeiten sowie für die Elektroinstallationsarbeiten stammten. Diese beiden Fachplanerinnen begründeten die Änderungen zwischen der Ausschreibung und der Ausführung im Wesentlichen wie die Generalplanerin. Eine Bestandsaufnahme wäre zum Zeitpunkt der Planung nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich gewesen und die vorgelegenen Bestandspläne wären zum Teil fehlerhaft gewesen.

Zum Zusatzangebot bei den Baumeisterarbeiten wurde dem Stadtrechnungshof Wien von der Generalplanerin mitgeteilt, dass bei der Leistungsverzeichniserstellung davon ausgegangen worden sei, dass trotz Austausch der Fenster die Bestandseternitfassade erhalten hätte werden können. Dies wäre aber, wie sich im Zuge der Bauarbeiten herausstellte, nicht möglich gewesen. Eine Positionsgruppe einer Vollwärmeschutzfassade sei daher im Leistungsverzeichnis des Hauptauftrags nicht enthalten gewesen.

Die Prüfung wäre deshalb durch die Generalplanerin auf Basis von Preisdatenbanken ähnlicher Projekte, die sie als Generalplanerin für das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser zeitnahe durchgeführt hätte, erfolgt. Bei der Prüfung wären aber gegenüber den Vergleichswerten geringfügig höhere Einheitspreise aufgrund der Kleinteiligkeit der Fassade anerkannt worden.

Dennoch wäre es im Zuge der Preisprüfung und Nachverhandlung gelungen, die Angebotskosten von 14.660,25 EUR um etwas mehr als 1.000,-- EUR auf 13.602,97 EUR (das ist ein Verhandlungsergebnis von -7 %) auf ein für die Generalplanerin angemessenes Preisniveau zu senken. Diesbezüglich würde ein Prüfungsprotokoll der örtlichen

Bauaufsicht vorliegen, welches dem Ergebnis der Generalplanerin vollinhaltlich zustimmen würde.

6.5.3 Im Rahmen einer Besprechung zwischen der Generalplanerin und dem Stadtrechnungshof Wien wurde bzgl. der Ausarbeitung der Leistungsverzeichnisse von der Generalplanerin nochmals dargelegt, dass unter den damaligen Rahmenbedingungen die Leistungsverzeichnisse bestmöglich erstellt wurden. Eine erhebliche Steigerung der Qualität der Leistungsverzeichnisse wäre nur möglich gewesen, wenn vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser die Möglichkeit einer umfassenden Bestandsaufnahme vor Ort vor der Erstellung der Leistungsverzeichnisse ermöglicht worden wäre.

Da eine wirtschaftliche Projektumsetzung erheblich von der Qualität der Leistungsverzeichnisse abhängt, wäre es aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien erforderlich gewesen, für die Erstellung der Leistungsverzeichnisse die bestmöglichen Voraussetzungen für die Generalplanerin zu schaffen. Als Bauherr hätte das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser Maßnahmen setzen sollen, die eine tatsächliche Mengenermittlung - trotz der vorliegenden Rahmenbedingungen - möglich gemacht oder zumindest erleichtert hätte. So wäre nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien für die Zeitspanne der Vorerhebungen und Festlegung des Bau-Solls beispielsweise eine Auslagerung des Küchenbetriebes bzw. eine externe Speiserversorgung zu erwägen gewesen.

Vom Stadtrechnungshof Wien wurde empfohlen, bei geplanten Sanierungsmaßnahmen für die Erstellung der Leistungsverzeichnisse eine umfassende Bestandsaufnahme während des laufenden Betriebes zu ermöglichen. Erhöhtes Augenmerk sollte auch auf die Vollständigkeit der Leistungsverzeichnisse und die Erfassung aller für die projektgemäße Leistungserbringung erforderlichen Leistungen samt deren Mengengenauigkeit gelegt werden.

7. Abrechnung der Bauleistungen

Die Prüfung der Abrechnung der Bauleistungen wurde von der örtlichen Bauaufsicht abgewickelt. Ein vom Stadtrechnungshof Wien erfolgter betragsmäßiger Vergleich zwischen den Auftragssummen und den Abrechnungssummen ergab auf den ersten Blick

keinen Anlass zu Bemängelungen. Eine nähere Prüfung der übergebenen Abrechnungsunterlagen zeigte jedoch, dass die Rechnungslegung der Auftragnehmerinnen und die Rechnungsüberprüfung teilweise nicht in der gewünschten Qualität erfolgten.

7.1 Abrechnung der Baumeisterarbeiten

7.1.1 Die Baumeisterarbeiten wurden mit rd. 415.400,-- EUR beauftragt. Im Zuge der Leistungserbringung wurden drei Zusatzaufträge von dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser erteilt, wodurch sich die Gesamtauftragssumme auf insgesamt rd. 433.000,-- EUR erhöhte. Die Gesamtabrechnungssumme der Baumeisterarbeiten belief sich auf rd. 430.700,-- EUR.

7.1.2 Die Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien der der Abrechnung zugrunde liegenden Ausmaßblätter erfolgte anhand der vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser übermittelten Abrechnungspläne sowie Aufmaßblätter, wobei diese Unterlagen nur teilweise vorlagen.

Im Rahmen einer Besprechung zwischen der örtlichen Bauaufsicht und dem Stadtrechnungshof Wien wurde das Fehlen prüfungsrelevanter Rechnungsunterlagen angesprochen. Seitens der örtlichen Bauaufsicht wurde betont, dass sämtliche Abrechnungsunterlagen im Archiv der örtlichen Bauaufsicht abgelegt seien. Verabsäumt worden sei, die Abrechnungsunterlagen dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser vollständig zu übermitteln.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl für künftige Bauvorhaben verstärkt darauf zu achten, dass die Ausmaßblätter, Summenblätter und Abrechnungspläne in einer überprüfbareren Form den Abrechnungen beigelegt werden und im Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser vollständig vorliegen.

7.1.3 In den "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" des Leistungsverzeichnisses der Baumeisterarbeiten war u.a. festgehalten, dass alle Regieleistungen einvernehmlich zwischen dem Auftraggeber und der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer festzulegen sind. *"Es sind täglich Aufzeichnungen zu führen, die noch am selben Tag dem*

Auftraggeber zur Bestätigung vorzulegen sind. Diese Regieaufzeichnungen sind getrennt von den Bautagesberichten zu führen. In den Bautagesberichten ist jeweils auf die Regieaufzeichnungen zu verweisen. Regieleistungen werden auch wenn sie im Leistungsverzeichnis vorgesehen sind, nur anerkannt, wenn sie schriftlich beauftragt wurden. Eintragungen im Bautagesbericht berechtigten nicht zur Verrechnung von Regieleistungen, falls die Leistung in den Leistungsverzeichnis-Positionen enthalten oder nach solchen verrechenbar ist."

Im Rahmen der Baumeisterarbeiten wurden zusätzlich zu den verrechneten Ausmaßarbeiten rd. 265 Regiestunden anerkannt. Seitens des Stadtrechnungshofes Wien wurde bemängelt, dass die formalen Anforderungen an die Regiescheine nicht eingehalten wurden. Schriftliche Beauftragungen der Regieleistungen gemäß den Bestimmungen der "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" fehlten gänzlich und die Regiestundenlisten lagen dem Stadtrechnungshof Wien nur unvollständig vor. Weiters wurden die Regiestundenlisten den vorgelegten Unterlagen zufolge nicht täglich von der örtlichen Bauaufsicht bestätigt, sondern lediglich in wöchentlichen Zeitabständen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig die Festlegungen in den "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" hinsichtlich der formalen Anforderungen an Regieleistungen umzusetzen.

7.1.4 Weiters war für den Stadtrechnungshof Wien nicht nachvollziehbar, dass erforderliche Materialien für die Regieleistungen auf den Regiestundenlisten nicht angeführt waren. Wie aus den Abrechnungsunterlagen ersichtlich war, wurden diese Materialkosten von der Auftragnehmerin auf Regiestunden umgerechnet und auch anerkannt. Diese Abrechnungsmodalität war nicht nachvollziehbar, da die tatsächlichen Materialkosten nicht überprüft werden konnten.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Abwicklung von Regieleistungen und deren Abrechnungen verstärkt zu überwachen bzw. zu überprüfen und auf eine nachvollziehbare Dokumentation der Leistungsinhalte zu achten.

Im Zuge der Prüfung fiel dem Stadtrechnungshof Wien auf, dass die Herstellung von Kernbohrungen z.T. in Regie verrechnet und anerkannt wurde, obwohl im Leistungsverzeichnis Ausmaßpositionen vorhanden waren. So wurden 95 Stk. Kernbohrungen im Ausmaß und eine nicht angegebene Anzahl von Kernbohrungen in Regie verrechnet. Ob es sich bei den in Regie abgerechneten Kernbohrungen um eine Doppelverrechnung handelte, konnte mangels unzureichender Dokumentation vom Stadtrechnungshof Wien nicht erhoben werden.

7.1.5 Die Auftragnehmerin legte drei Zusatzangebote, die von der Generalplanerin dem Grunde nach und kostenmäßig geprüft wurden und durch die örtliche Bauaufsicht in Bezug auf die Auswirkungen auf die Bauzeit und die Gesamtkosten geprüft wurden. Beauftragt wurden die zusätzlichen Leistungen durch das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser.

Die vorliegenden Zusatzangebote entsprachen nicht den Formvorschriften, die durch die Festlegungen in den "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" des Leistungsverzeichnisses vereinbart waren. So waren die Einheitspreise in den Zusatzangeboten nicht in die Preisanteile "Lohn" und "Sonstige" aufgeschlüsselt und der Bezug zu den Preisgrundlagen des Hauptangebotes war nicht hergestellt. Für den Stadtrechnungshof Wien war daher nicht schlüssig nachvollziehbar, wie die Preisangemessenheitsprüfung durchgeführt wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei Zusatzangeboten darauf zu achten, dass für die zusätzlichen Leistungen eine entsprechende Dokumentation angelegt und ein direkter Bezug zu der Preisbasis des Hauptangebotes hergestellt wird sowie die Einheitspreise in prüffähiger Form in Lohn und Sonstiges aufgeteilt werden, wie dies in den "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" bedungen wird.

7.2 Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten

7.2.1 Wie bereits im Punkt 7.1.3 bzgl. der Regieaufzeichnungen bei den Baumeisterarbeiten beschrieben, entsprachen auch bei den Elektroinstallationsarbeiten die Regie-

stundendokumentationen nicht den vereinbarten "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" des Leistungsverzeichnisses.

Insgesamt wurden rd. 286 Regiestunden anerkannt und bezahlt. Die Bezug habenden Regiescheine lagen dem Stadtrechnungshof Wien allerdings nur unvollständig vor.

Überdies fiel dem Stadtrechnungshof Wien auf, dass gleiche Leistungen sowohl im Ausmaß als auch in Regie auf einer Rechnung verrechnet wurden. Eine Doppelverrechnung der Leistungen konnte nicht ausgeschlossen werden.

Die örtliche Bauaufsicht erklärte gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien, dass der ausgeschriebene Leistungsumfang einiger Positionen gegenüber dem tatsächlich ausgeführten Leistungsumfang abgewichen sei. Aus Vereinfachungsgründen wäre nur der Mehraufwand dieser Leistungen in Regie abgegolten worden. Daher könne aus Sicht der örtlichen Bauaufsicht eine Doppelverrechnung ausgeschlossen werden.

Dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser wurde empfohlen, die Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten in Bezug auf Doppelverrechnungen zu prüfen.

7.2.2 Die Leistungsangaben auf den vorliegenden Regiescheinen ließen erkennen, dass beispielsweise die Adaptierung der Brandmeldeanlage in Regie vergütet wurde. Umfangreiche Leistungen wären aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien nach Ausmaß durch Legung eines Zusatzangebotes zu vergüten gewesen. Da aus den Regiescheinen der genaue Leistungsumfang nicht ersichtlich war, wären allfällige Gewährleistungs- oder Schadenersatzansprüche vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser kaum durchsetzbar.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei künftig anfallenden und nicht im Leistungsverzeichnis enthaltenen Leistungen genauer zu prüfen, ob diese Leistungen in Regie abzuwickeln sind oder über die Legung von Zusatzangeboten zu realisieren wären.

7.2.3 Im Rahmen der Rechnungsprüfungen des Stadtrechnungshofes Wien fiel auf, dass auf Anordnung des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser ein Betrag von 19.000,-- EUR der Auftragnehmerin für die Elektroinstallationsarbeiten von der Schlussrechnung in Abzug gebracht wurde. Für diesen Abzug fehlte jegliche Begründung bzw. Dokumentation über die Höhe des Betrages. Auf diesen Sachverhalt angesprochen, teilte das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass bei einer stichprobenweise vorgenommenen Prüfung auffiel, dass die Abrechnung der Auftragnehmerin mangelhaft und nicht plausibel erschien. Der Abzug ließe sich auf geschätzte Kosten für nicht weitergegebene Einsparungspotenziale im Zusammenhang mit genutzter Wiederverwendung von Materialien zurückführen. Die Auftragnehmerin wäre vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser informiert worden und hätte letztendlich keinen Einspruch gegen den Abzug erhoben.

Die Gesamtabrechnungssumme der Elektroinstallationsarbeiten belief sich auf rd. 292.300,-- EUR.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei Abrechnungskorrekturen das Einvernehmen mit der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer herzustellen und den Sachverhalt nachvollziehbar zu dokumentieren.

7.3 Abrechnung der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten

7.3.1 Die Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten wurden mit rd. 570.500,-- EUR beauftragt. Die Gesamtabrechnungssumme der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten belief sich auf rd. 604.700,-- EUR. Die Kosten betragen in der Schlussrechnung für die Küchenherstellung rd. 419.000,-- EUR. In einer zusätzlichen Rechnung wurden Kosten für "weitere Umbauarbeiten" im Zuge der Küchenerneuerung in der Höhe von 185.700,-- EUR bezahlt.

7.3.2 Wie bereits im Punkt 7.1.3 bzgl. der Regieaufzeichnungen bei den Baumeisterarbeiten beschrieben, entsprachen auch bei den Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten die Regiestundendokumentationen nicht den in den "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" des Leistungsverzeichnisses bedungenen Festlegungen.

Insgesamt wurden rd. 630 Regiestunden anerkannt. Die Regiescheine lagen dem Stadtrechnungshof Wien nur unvollständig vor. Die Abrechnung der Material- und Gerätekosten für die Regiearbeiten erfolgte wie bei den Baumeisterarbeiten durch Umlage dieser Kosten auf Regiestunden.

7.3.3 Die Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass die Auftragnehmerin für rd. 580 Regiestunden zu hohe Regiestundensätze verrechnete und diese Fehlverrechnungen unkorrigiert blieben. Auf Hinweis des Stadtrechnungshofes Wien kam die örtliche Bauaufsicht mit der damaligen Auftragnehmerin überein, dass die Kostendifferenz dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser rückvergütet werde.

7.3.4 Die Anzahl der verrechneten Regiestunden ließ darauf schließen, dass wesentliche Leistungen nicht im Leistungsverzeichnis enthalten waren. Derartige Leistungen wären aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien über den Weg von Zusatzangeboten zu realisieren und nicht in Regie abzuwickeln gewesen. Regieleistungen sind Arbeiten geringen Umfanges, die aufgrund eines nicht vorhersehbaren Erfordernisses anfallen und daher zum Zeitpunkt der Erstellung des Leistungsverzeichnisses nicht bekannt waren.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, für zusätzliche im Ausmaß erfassbare Leistungen die Legung von Zusatzangeboten von den Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern zu verlangen und den Anfall von Regieleistungen auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

7.3.5 Leistungen, die nach Stück (Stk.) oder in Form einer Pauschale (PA) ausgeschrieben wurden, sollten nur mittels einer Ganzzahl (z.B. 3 Stk. oder 2 PA) mengenmäßig abgerechnet werden. Dem Stadtrechnungshof Wien fiel auf, dass bei derartigen Positionen 3,5 Stk. oder 2,3 PA in der Schlussrechnung abgerechnet wurden. Nach Auskunft der örtlichen Bauaufsicht wurden anstatt der Legung entsprechender Zusatzangebote zusätzliche Leistungen einer ausgeschriebenen vergleichbaren Leistung zu-

geordnet und in der Abrechnung mit einem Auf- oder Abschlag mengenmäßig berücksichtigt.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, für zusätzliche Leistungen Zusatzangebote einzufordern, anstatt ähnliche Positionen aus dem Leistungsverzeichnis für die Leistungsabrechnung heranzuziehen.

7.4 Haftungsrücklass

7.4.1 In den "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" zu den Leistungsverzeichnissen der Baumeister-, Elektroinstallations- sowie Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ist festgelegt, dass ein Haftungsrücklass von 5 % ab einem "Nettobetrag" von 75.000,-- EUR von der Schlussrechnungssumme einbehalten wird.

7.4.2 Bei den drei in die Prüfung einbezogenen Gewerken setzten sich die Abrechnungen aus Schlussrechnungen und zusätzlichen Rechnungen zusammen. Letztlich wurde nur bei den Schlussrechnungen der einzubehaltende Haftungsrücklass berücksichtigt. Bei den übrigen Rechnungen wurde kein Haftungsrücklass einbehalten, obwohl diese Leistungen ebenfalls auf Basis des Leistungsverzeichnisses abgerechnet und die Höhe des Nettobetrages von 75.000,-- EUR überschritten wurde.

So belief sich z.B. bei den Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten die Schlussrechnungssumme auf rd. 419.000,-- EUR und eine Vollzahlungsrechnung auf rd. 185.700,-- EUR. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass für die Vollzahlungsrechnung in der Höhe von rd. 185.700,-- EUR kein Haftungsrücklass einbehalten wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl bei künftigen Bauvorhaben darauf zu achten, dass für die Berechnung des Haftungsrücklasses der gesamte Leistungsumfang eines Gewerkes herangezogen wird.

8. Baustellendokumentation

8.1 Baubesprechungen

Die erste Baubesprechung fand Mitte Juni 2014 statt. Während der Leistungserbringung wurde ca. einmal pro Woche eine Baubesprechung abgehalten. Die getroffenen Festlegungen und Anordnungen wurden von der örtlichen Bauaufsicht dokumentiert. Insgesamt lagen 24 Baubesprechungsprotokolle vor.

8.2 Fotodokumentation

In Zusammenarbeit mit der Generalplanerin und der örtlichen Bauaufsicht erstellte das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser eine umfangreiche Fotodokumentation mit zugeordneten Bildbeschreibungen. Aus dieser Fotodokumentation war der chronologische Baustellenablauf dokumentiert.

8.3 Bautagesberichte

Die Führung von Bautagesberichten gemäß den Festlegungen in der ÖNORM B 2110 stellt eine Dokumentation des Baugeschehens dar. Dabei 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.

Die Auftragnehmerinnen der Baumeister-, der Elektroinstallations-, der Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten führten zwar Bautagesberichte, jedoch war der daraus hervorgehende Informationsgehalt aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien als unzureichend zu bewerten. Entgegen den vertraglichen Festlegungen über die täglich zu führenden Bautagesberichte wurden für die Baumeister-, die Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten die Bautagesberichte nur wöchentlich geführt. Generell wurden von keiner der erwähnten Auftragnehmerinnen auf die geleisteten Regiearbeiten, angeordnete Leistungsänderungen, allfällige Arbeitsbehinderungen bzw. Erschwernisse, besondere Vorkommnisse etc. Bezug genommen.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass bei den o.a. Professionisten Eintragungen in die Bautagesberichte seitens des Bauherrn bzw. seitens der örtlichen Bauaufsicht erforderlich gewesen wären, da Leistungsänderungen gegenüber den ursprünglichen Leistungsverzeichnissen eingetreten waren und auch Regiearbeiten anfielen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, künftig verstärkt darauf zu achten, dass die Bautagesberichte gemäß den vertraglichen Festlegungen geführt werden.

9. Kostenmanagement und Controlling

9.1 Die Kostenschätzung der Generalplanerin vom Oktober 2012 wurde vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser auf allfällige Einsparungsmöglichkeiten überprüft und mit einem Betrag von 2.540.000,-- EUR im Februar 2014 freigegeben. Mit der Küchenerneuerung wurde im Juni 2014 begonnen und diese im März 2015 abgeschlossen. Obwohl in der freigegebenen Kostenschätzung keine finanziellen Mittel zu einer allfälligen Risikoabdeckung und auch keine Mittel für unvorhersehbare Arbeiten Berücksichtigung fanden, konnte die Küchenerrichtung nach Angabe des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser mit einer geringen Kostenüberschreitung und einer tatsächlichen Gesamtabrechnungssumme von rd. 2.605.000,-- EUR bewerkstelligt werden.

Die nachstehende Tabelle 8 zeigt eine Kostenaufschlüsselung der Gesamtabrechnungssumme (Beträge in EUR exkl. USt).

Tabelle 8: Übersicht der Gesamtprojektkosten

Gewerke	Abrechnungssumme gerundet
Generalplanerin	222.900,00
Örtliche Bauaufsicht	107.400,00
Küchenplanung	39.700,00
Baumeisterarbeiten	430.700,00
Elektroinstallationsarbeiten	292.300,00
Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten	604.700,00
Erneuerung Alufenster	59.000,00
Schlosserarbeiten	55.400,00
Herstellung eines fugenlosen Wandbelages	50.200,00
Fliesenarbeiten	54.000,00
Malerarbeiten	9.100,00
Erneuerung von Türen	9.300,00
Erneuerung der Küchengeräte	594.500,00
Reinigungsarbeiten	1.600,00
Beschriftungsarbeiten	4.300,00
Erweiterung der Schließanlage	4.500,00
Regalherstellung	6.700,00
Vorarbeiten für das Küchenprovisorium	18.400,00
Diverse Klein- und Kleinstarbeiten	40.300,00
Gesamtabrechnungssumme	2.605.000,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

9.2 Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser übergab dem Stadtrechnungshof Wien eine Aufstellung aller kostenmäßigen Ein- und Ausgänge aus dem internen Buchungsprogramm. Diese tabellarische Aufstellung war nicht geeignet den nachvollziehbaren Kostenverlauf darzustellen, da diese Aufstellung Fehl-, Rück- und Umbuchungen aufwies. Erst mit der von der örtlichen Bauaufsicht erstellten Kostenübersicht konnten die Erstattungen den einzelnen Auftragnehmenden zugeordnet werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, interne Buchungsvorgänge für künftige Baustellenabwicklungen in übersichtlicherer Form zu gestalten.

10. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Nach einem Widerruf eines Vergabeverfahrens wegen Feststellung generell überhöhter Preise wäre bei der neuerlichen Ausschreibung ein Vergabeverfahren zu wählen, das einen höheren Wettbewerb erwarten lässt (s. Punkt 5.2.2).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Aus Sicht des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser war die gewählte Vorgehensweise die in der Situation - aus zeitlicher und ökonomischer Sicht und vor allem aufgrund des Anbietermarktes, die einzige, die bessere Ergebnisse erwarten ließ. Generell hängt die Art des Vergabeverfahrens - mit dem Anspruch höchst möglicher Transparenz - jeweils von Projekt und den Rahmenbedingungen ab.

Empfehlung Nr. 2:

Bei der Wahl der Vergabeverfahrensart wären die gesetzlichen Bestimmungen des BVergG 2006 verstärkt zu berücksichtigen (s. Punkt 5.3.3).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die angeführte Firma hatte eine bestehende Rahmenvereinbarung. Dem ist ein EU-weites zweistufiges Ausschreibungsverfahren vorangegangen. Aus Sicht des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser handelt es sich daher nicht um eine unzulässige Direktvergabe.

Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Sowohl das Leistungsbild des nicht offenen Verfahrens als auch das von der Firma U überarbeitete Angebot entsprach nicht dem Leistungsbild der Rahmenvereinbarung, weshalb der Stadtrechnungshof Wien an seiner Einschätzung festhält (s. Punkt 6.3.1).

Empfehlung Nr. 3:

Bei geplanten Sanierungsmaßnahmen wäre für die Erstellung der Leistungsverzeichnisse eine umfassende Bestandsaufnahme durchzuführen, auch wenn der laufende Betrieb aufrechterhalten bleiben muss. Ein erhöhtes Augenmerk sollte auch auf die Vollständigkeit der Leistungsverzeichnisse und die Erfassung aller für die projektgemäße Leistungserbringung erforderlichen Leistungen samt deren Mengengenauigkeit gelegt werden (s. Punkt 6.5.3).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die angeführte Behauptung des Generalplaners ist unrichtig. Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser legt großen Wert auf umfassende Bauteiluntersuchungen vor Erstellung der Leistungsbeschreibungen. Selbstverständlich wurde dies auch in diesem Fall ermöglicht.

Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Die Empfehlung basierte auf den Wahrnehmungen des Stadtrechnungshofes Wien im Zuge der Einschau sowie auf diversen Besprechungen mit dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser.

Empfehlung Nr. 4:

Bei der Abwicklung künftiger Bauvorhaben wäre verstärkt darauf zu achten, dass die Ausmaßblätter, Summenblätter und Abrechnungspläne in einer überprüfbaren Form den Abrechnungen beigelegt werden und im Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser vollständig vorliegen (s. Punkt 7.1.2).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Es ist festzuhalten, dass durch die mangelhafte Dokumentation dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser kein wirtschaftlicher Nachteil entstanden ist.

Empfehlung Nr. 5:

Bei künftigen Vertragsabwicklungen sollten die Festlegungen in den "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" hinsichtlich der formalen Anforderungen an Regieleistungen umgesetzt werden (s. Punkt 7.1.3).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die strengen Vorgaben bei Projekten dieser Größenordnung sind nicht zweckmäßig und werden daher in Zukunft entsprechend adaptiert.

Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Die Vertragsbestimmungen über die formalen Anforderungen an Regieleistungen entsprechen den Vertragsbestimmungen der Stadt Wien für Bauleistungen. Diese allgemeinen Vertragsbestimmungen sind bei allen Bauvorhaben der Stadt Wien unabhängig von der Größenordnung zu vereinbaren. Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser sollte aus Sicht des Stadt-

rechnungshofes Wien von diesen zweckmäßigen Vertragsbestimmungen auch bei "Projekten dieser Größenordnung" nicht abgehen.

Empfehlung Nr. 6:

Bei künftigen Projekten sollte die Abwicklung von Regieleistungen und deren Abrechnungen verstärkt überwacht bzw. überprüft und auf eine nachvollziehbare Dokumentation der Leistungsinhalte geachtet werden (s. Punkt 7.1.4).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die strengen Vorgaben bei Projekten dieser Größenordnung sind nicht zweckmäßig und werden daher in Zukunft entsprechend adaptiert.

Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Die Erfahrung des Stadtrechnungshofes Wien zeigt, dass insbesondere bei der Abrechnung von Regieleistungen Fehlverrechnungen auftreten können. Die Empfehlung einer nachvollziehbaren Dokumentation zielte vor allem darauf ab, dass die Leistungen im Nachhinein sowohl besser überprüft werden können, als auch, dass eine exakte Abgrenzung der Regiearbeiten zu den übrigen ausgeschriebenen Leistungen ermöglicht wird. Die "strengen Vorgaben" entsprechen jenen, welche die Stadt Wien bei Bauleistungen jeder Größenordnung als Vertragsbestimmungen vorgibt. Aus diesem Grund sollte das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser auch bei "Projekten dieser Größenordnung" die Bezug habenden Bestimmungen weiterhin bedingen.

Empfehlung Nr. 7:

Bei der künftigen Prüfung von Zusatzangeboten wäre darauf zu achten, dass für die zusätzlichen Leistungen eine entsprechende Dokumentation angelegt und ein direkter Bezug zu der Preisbasis des Hauptangebotes hergestellt wird sowie die Einheitspreise in prüffähiger Form in Lohn und Sonstiges aufgeteilt werden, wie dies in den "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" bedungen wird (s. Punkt 7.1.5).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Es ist festzuhalten, dass durch die mangelhafte Dokumentation dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser kein wirtschaftlicher Nachteil entstanden ist.

Empfehlung Nr. 8:

Es wurde empfohlen, die Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten in Bezug auf Doppelverrechnungen zu prüfen (s. Punkt 7.2.1).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser schließt sich der Meinung der örtlichen Bauaufsicht an und wird in Zukunft eine bessere Dokumentation vom Generalplaner einfordern. Es ist festzuhalten, dass durch die mangelhafte Dokumentation dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser kein wirtschaftlicher Nachteil entstanden ist.

Empfehlung Nr. 9:

Bei künftig anfallenden und nicht im Leistungsverzeichnis enthaltenen Leistungen wäre zu prüfen, ob diese Leistungen in Regie abzuwickeln sind oder über die Legung von Zusatzangeboten zu realisieren wären (s. Punkt 7.2.2).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Empfehlung Nr. 10:

Bei der Vornahme von Abrechnungskorrekturen wäre das Einvernehmen mit der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer herzustellen und der Sachverhalt nachvollziehbar zu dokumentieren (s. Punkt 7.2.3).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Aus Sicht des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser bestand sehr wohl das Einvernehmen, andernfalls hätte das Unternehmen die Vorgehensweise nicht akzeptiert. Die Dokumentation derartiger Entscheidungen wird weiterhin verbessert.

Empfehlung Nr. 11:

Für zusätzliche im Ausmaß erfassbare Leistungen wäre künftig die Legung von Zusatzangeboten von den Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern zu verlangen und der Anfall von Regieleistungen auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren (s. Punkt 7.3.4).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Einerseits war aufgrund der mangelhaften Bauteiluntersuchungen des Generalplaners das Leistungsverzeichnis unvollständig. Andererseits ist dem Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser durch die nicht zeitnahe Abrechnung diese Vorgehensweise nicht aufgefallen. Die Empfehlung wird umgesetzt.

Empfehlung Nr. 12:

Für außerhalb der Leistungsverzeichnisse erforderliche zusätzliche Leistungen wären von den Auftragnehmerinnen bzw. Auftragnehmern Zusatzangebote einzufordern, anstatt ähnliche Positionen aus dem Leistungsverzeichnis für die Abrechnung heranzuziehen (s. Punkt 7.3.5).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Empfehlung Nr. 13:

Bei der Abwicklung künftiger Bauvorhaben wäre verstärkt darauf zu achten, dass für die Berechnung des Haftungsrücklasses der gesamte Leistungsumfang eines Gewerkes herangezogen wird (s. Punkt 7.4.2).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die Empfehlung wird umgesetzt.

Es ist festzuhalten, dass kein wirtschaftlicher Schaden entstanden ist.

Empfehlung Nr. 14:

Bei der Abwicklung künftiger Bauvorhaben wäre verstärkt darauf zu achten, dass die Bautagesberichte gemäß den vertraglichen Festlegungen von den Auftragnehmenden geführt werden (s. Punkt 8.3).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die strengen Vorgaben bei Projekten dieser Größenordnung sind nicht zweckmäßig und werden daher in Zukunft entsprechend adaptiert.

Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Die vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser den eingesehenen Verträgen zugrunde gelegten Bestimmungen entsprechen jenen der Stadt Wien und werden vom Stadtrechnungshof Wien als zweckmäßig angesehen. Die von den Auftragnehmenden geführten Bautagesberichte dienen vor al-

lem der Dokumentation des Baugeschehens und können für spätere rechtliche Streitigkeiten von großer Bedeutung sein. Aus den genannten Gründen sollten aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien diese Vertragsbestimmungen vom Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser auch bei "Projekten dieser Größenordnung" beibehalten werden.

Empfehlung Nr. 15:

Die Übersichtlichkeit und die Nachvollziehbarkeit von Buchungsvorgängen innerhalb des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser wären zu verbessern, um die erforderliche Kostenverfolgung zu erleichtern (s. Punkt 9.2).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Pensionisten-Wohnhäuser:

Die tabellarischen Aufstellungen des Rechnungswesens haben die Vorgaben in Bezug auf Förderungen einzuhalten. Rechnungen sind entsprechend aufzuteilen, das erschwert die Zuordenbarkeit bei einer nachträglichen Prüfung. Das Kuratorium Wiener Pensionisten-Wohnhäuser wird die Nachvollziehbarkeit im Rechnungswesen weiterentwickeln.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Jänner 2019