



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

DVR: 0000191

StRH SWB - KWJ-1/15

Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser,
Prüfung von Leistungsbeschaffungen im Zusammenhang
mit dem Jugendwohnhaus Ober St. Veit; Bauteil 5

KURZFASSUNG

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser erweiterte im Jahr 2012 den im 13. Wiener Gemeindebezirk gelegenen Gebäudekomplex Jugendwohnhäuser Ober St. Veit um den sogenannten Bauteil 5. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2014. Beim Bauteil 5 handelt es sich um ein Gebäude mit sechs Obergeschossen und einem Kellergeschoß. Im Kellergeschoß befinden sich eine Garage mit 18 Kraftfahrzeug-Stellplätzen sowie die Waschküche, Räume der technischen Infrastruktur und ein Sozialraum. In den sechs Obergeschossen wurden insgesamt 106 Garçonnières mit einer Größe von rd. 28 m² errichtet. Die einzelnen Wohneinheiten verfügen über einen Wohn-Schlafraum, eine Küche mit Kochplatte, eine Spüle und einen Kühlschrank sowie über ein Badezimmer inklusive WC. Die Wohneinheiten wurden vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser gebrauchsfertig eingerichtet.

Die Prüfung der Errichtung des Bauteils 5 beim Jugendwohnhaus Ober St. Veit bezog sich auf den Projektablauf. Besonderes Augenmerk wurde auf die Vergaben und Abrechnungen gelegt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	7
1.1 Prüfungsgegenstand.....	7
1.2 Prüfungszeitraum	8
1.3 Prüfungsbefugnis.....	8
2. Objektbeschreibung.....	8
3. Projektbeteiligte, Projektablauf und Projektkosten.....	9
3.1 Darstellung der Projektbeteiligten	9
3.2 Darstellung des Projektablaufes	9
3.3 Darstellung der Projektkosten.....	12
4. Vergabeübersicht	12
5. Übersicht über die generelle Abwicklung der Vergabeverfahren durch das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser	12
5.1 Grundsätzliches zur Abwicklung.....	12
5.2 Kostenschätzung der Errichtungskosten	13
5.3 Wahl der Auftragsart.....	15
5.4 Wahl der Verfahrensart.....	17
5.5 Verfahrensdurchführung und Zuschlagserteilung	21
6. Vergabe der Planungsleistungen.....	22
6.1 Allgemeines zur Vergabe.....	22
6.2 Vergabe der Qualitätssicherung, Projektdokumentation und Fertigstellungs- anzeige sowie Leistungen gem. § 129 der Bauordnung für Wien.....	23
6.3 Vergabe weiterer Planungsleistungen	24
7. Beauftragung der bauausführenden Gewerke	25
7.1 Allgemeines zur Beauftragung der bauausführenden Gewerke	25
7.2 Vergabe der Baumeisterleistungen.....	25
7.3 Vergabe Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärleistungen	27
7.4 Vergabe der Schlosserleistungen	29
8. Feststellungen zu den Abrechnungen der bauausführenden Gewerke	30
8.1 Grundsätzliches zu den Abrechnungen	30

8.2 Abrechnung der Baumeisterleistungen.....	30
8.3 Abrechnung der Elektroarbeiten	32
8.4 Abrechnung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärleistungen.....	33
8.5 Abrechnung der Fliesenlegerleistungen	34
8.6 Abrechnung der Dachdeckerleistungen.....	35
8.7 Weitere Stichproben diverser Abrechnungen	35
9. Zusammenfassung der Empfehlung	35
10. Resümee	36

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.	Absatz
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
bzw.	beziehungsweise
d.s.....	das sind
etc.....	et cetera
EU	Europäische Union
EUR.....	Euro
gem.....	gemäß
inkl.	inklusive
iSd.	im Sinne des
Kfz	Kraftfahrzeug
lt.....	laut
m	Meter
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.....	Nummer
ÖNORM.....	Österreichische Norm
Pkt.	Punkt

rd.	rund
s.	siehe
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter
WC	water closet
WStV	Wiener Stadtverfassung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil

GLOSSAR

Baukosten

Kostenbegriff aus der Kostengruppierung der ÖNORM B 1801-1 - *Bauprojekt- und Objektmanagement - Teil 1: Objekterrichtung*. Die Baukosten beinhalten definitionsgemäß die Kosten der Aufschließung, des Bauwerks, der Einrichtung und der Außenanlagen.

Baurestmassendeponie

Bei Baurestmassen handelt es sich um mineralische Abfälle, die im Wesentlichen auf Baustellen oder im Erdbau durch Bau- und Abbruchtätigkeiten anfallen. Dieses Material stellt in der Regel ein heterogenes Gemisch aus vorwiegend mineralischen Bestandteilen wie Beton, Ziegeln oder Steinen dar. Die anfallenden Baurestmassen müssen entweder auf dafür genehmigte Deponien abgelagert oder einer ordnungsgemäßen Behandlung (Wiederverwendung, Verwertung etc.) zugeführt werden.

Bodenaushubdeponie

Bei einem Bodenaushubmaterial handelt es sich gemäß der Deponieverordnung um ein Material, das durch Ausheben oder Abräumen von natürlich gewachsenem Boden bzw. Untergrund - auch nach Umlagerung - anfällt. Der Anteil an bodenfremden Bestandteilen, z.B. mineralischen Baurestmassen, darf nicht mehr als 5 Volumsprozent betragen.

Darüber hinaus dürfen auch keine mehr als geringfügig zu bezeichnenden Verunreinigungen, insbesondere mit organischen Abfällen (Kunststoffe, Holz, Papier usw.) vorliegen. Entscheidend dabei ist, dass diese bodenfremden Bestandteile bereits vor der Aushub- bzw. Abräumtätigkeit im Boden oder Untergrund vorhanden sein müssen. Die Entsorgung eines solchen Materials darf ohne besondere Behandlung, auf sogenannten Bodenaushubdeponien, erfolgen.

Deponie

Bei einer Deponie handelt es sich um eine bauliche und technische Einrichtung auf der Abfälle langfristig abgelagert und bis auf wenige Ausnahmen endgelagert werden.

Errichtungskosten

Kostenbegriff aus der Kostengruppierung der ÖNORM B 1801-1. Die Errichtungskosten beinhalten definitionsgemäß die Kosten der Aufschließung, des Bauwerks, der Einrichtung und der Außenanlagen sowie der Planungsleistungen, Nebenleistungen und Reserven.

Massenabfalldeponie

Bei Massenabfall handelt es sich, ähnlich wie bei Reststoffen, um Materialien die entsprechend ihrer chemischen Zusammensetzung eingeordnet werden. Im Vergleich zu den Grenzwerten der Reststoffe liegen hier die Grenzwerte auf einem entsprechend höheren Niveau. Auch hier gilt, dass die Abfälle vor der Ablagerung einer grundlegenden Charakterisierung durch eine hierzu befugte Fachperson oder Fachanstalt unterzogen werden müssen. Materialien dieser Art dürfen ausnahmslos nur auf dafür genehmigte Massenabfalldeponien abgelagert werden.

Reststoffdeponie

Reststoffe sind Abfälle, deren chemische Grenzwerte die der Baurestmassen übersteigen. In Reststoffdeponien dürfen all jene Abfälle deponiert werden, die grundsätzlich den Bestimmungen der Deponieverordnung entsprechen. Grundsätzlich gilt, dass die Abfälle vor der Ablagerung einer grundlegenden Charakterisierung durch eine hierzu befugte Fachperson oder Fachanstalt unterzogen werden müssen.

PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Beschaffungsvorgänge und die Abrechnung für die Errichtung des Jugendwohnhauses Ober St. Veit - Bauteil 5 durch das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen der geprüften Einrichtung mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser ist gemäß Bescheid des Amtes der Wiener Landesregierung vom 15. Juni 1969 als Fonds mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet und verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke. Gemäß seiner Satzung dient der Fonds der Fürsorge von Personen bis zum vollendeten 27. Lebensjahr mit Hauptwohnsitz, gewöhnlichem Aufenthalt oder aufrechtem Lehr- oder Dienstverhältnis in Wien, oder die sich zum Schulbesuch (auch Fachschulausbildung) oder zur sonstigen Berufsausübung in Wien aufhalten.

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser erweiterte im Jahr 2012 den im 13. Wiener Gemeindebezirk gelegenen Gebäudekomplex Jugendwohnhäuser Ober St. Veit um den sogenannten Bauteil 5. Die Fertigstellung erfolgte im Frühjahr 2014.

Die gegenständliche Prüfung bezog sich auf die Vorgehensweise des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser bei der Beschaffung externer Leistungen zur Errichtung des Objektes sowie auf die Abrechnung der erbrachten Leistungen. Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser hatte daher dem Stadtrechnungshof Wien alle Unterlagen zu den Vergabeverfahren sowie die Abrechnungsunterlagen zu sämtlichen Rechnungen zur Einschau bereitzustellen.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im Wesentlichen im dritten und vierten Quartal 2015. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2010 bis 2013.

1.3 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien leitete sich aus § 73 b Abs 1 WStV ab. Nach dieser Bestimmung ist der Stadtrechnungshof Wien befugt, u.a. die gesamte Gebarung der von Organen der Gemeinde verwalteten, mit Rechtspersönlichkeit ausgestatteten Fonds auf die ziffernmäßige Richtigkeit, Ordnungsmäßigkeit sowie auf die Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu prüfen.

2. Objektbeschreibung

Der Bauteil 5 war ein weiterer Zubau zu den auf dem Areal bereits bestehenden Bauteilen 1 bis 4. Der Gebäudekomplex umfasste insgesamt nunmehr 909 Wohneinheiten.

Beim Bauteil 5 handelt es sich um ein Gebäude mit sechs Obergeschossen und einem Kellergeschoß. Im Kellergeschoß befinden sich eine Garage mit 18 Kfz-Stellplätzen sowie die Waschküche, Räume der technischen Infrastruktur und ein Sozialraum. In den sechs Obergeschossen wurden insgesamt 106 Garçonnières mit einer Größe von rd. 28 m² errichtet. Die einzelnen Wohneinheiten verfügen über einen Wohn-Schlafraum, eine Küche mit Kochplatte, eine Spüle und einen Kühlschrank sowie über ein Badezimmer inkl. WC. Die Wohneinheiten wurden vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser gebrauchsfertig eingerichtet.

Der Bauteil 5 wurde direkt an den bestehenden Bauteil 3 angebaut und durch niveaugleiche Übergänge in den Geschossen verbunden. Errichtet wurde der Bauteil 5 in Massivbauweise mit Flachdach. Das Gebäude wird auch durch ein Stiegenhaus und eine Aufzugsanlage erschlossen.

3. Projektbeteiligte, Projektablauf und Projektkosten

3.1 Darstellung der Projektbeteiligten

Die mit der Errichtung des Bauvorhabens im Zusammenhang stehenden Planungs-, Beratungs- und Bauleistungen wurden an Externe vergeben. Die vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser gewählte Vergabestrategie sah vor, die notwendigen Leistungen einzeln zu beschaffen und keinen Generalplanervertrag sowie keinen Generalunternehmervertrag für die Errichtung des Objektes abzuschließen.

Unter der Leitung des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser als Bauherr waren im Wesentlichen folgende Externe am Projekt beteiligt:

- Eine Rechtsanwaltskanzlei zur Ausarbeitung der Vergabestrategie,
- Sonderfachleute zur Erbringung der folgenden Planungsleistungen:
 - Vorentwurfsplanung,
 - Architekturplanung (ausgenommen Vorentwurfsplanung),
 - Tragwerksplanung,
 - Haustechnikplanung und Brandschutzplanung,
 - Haustechnische Beratung,
 - Örtliche Bauaufsicht (ohne Haustechnikleistungen),
 - Örtliche Bauaufsicht (für Haustechnikleistungen),
- Qualitätssicherung, Projektdokumentation, Erstattung der Fertigstellungsanzeige sowie Leistungen gem. § 129 der Bauordnung für Wien,
- Prüfeningenieur-tätigkeiten gemäß Bauordnung für Wien,
- Leistungen nach dem Baustellenkoordinationsgesetz,
- Bauausführende Firmen.

3.2 Darstellung des Projektablaufes

Die im Jahr 2010 zum Zeitpunkt des Ankaufs der Liegenschaft für den Bauteil 5 gültigen Bebauungsbestimmungen des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes wiesen eine maximale Gebäudehöhe von 9 m aus. Zur zweckmäßigen Bebauung der Liegenschaft stellte das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser im April 2010 ein Ansuchen um Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes an die damalige Magistratsabtei-

lung 21B. Das Ansuchen zielte auf die Anhebung der Gebäudehöhe zur Ermöglichung eines Gebäudes mit fünf Obergeschossen und 90 Wohneinheiten ab.

Im Juli 2010 informierte die damalige Magistratsabteilung 21B das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser, dass die geplante bauliche Erweiterung grundsätzlich befürwortet und durch entsprechende Ausweisung im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Berücksichtigung finden wird. Die erforderliche Überarbeitung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes werde für das Jahr 2011 geplant.

Bereits im Jahr 2010 - also noch bevor die damalige Magistratsabteilung 21B mit dem Widmungsverfahren begonnen hatte - begann das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser mit der Beschaffung der Planungsleistungen. Die Planungsgrundlage war die Annahme der künftigen Realisierbarkeit eines Gebäudes mit fünf Obergeschossen mit einem Projektumfang von 90 Wohneinheiten. Vorgesehen war die Errichtung von einem Kellergeschoß für Kfz-Stellplätze. Die Projektplanung sollte so weit gediehen sein, dass unmittelbar nach rechtskräftigem Beschluss des Gemeinderates über die Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes um Baubewilligung angesucht werden kann.

Im Juni 2011 - nach Beauftragung der wesentlichen Planungsleistungen - erlangte das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser - dem Schriftenverkehr zufolge - davon Kenntnis, dass der neue Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nunmehr eine Gebäudehöhe von maximal 18 m - somit höher als bisher angenommen - vorsehen sollte. Damit änderte sich die Planungsannahme insofern, als nunmehr ein weiteres Geschoß hinzugefügt werden konnte. Die erforderliche Umplanung sah nunmehr einen Projektumfang von 106 Wohneinheiten und zwei Kellergeschosse für Kfz-Stellplätze vor.

Der von der damaligen Magistratsabteilung 21B ausgearbeitete Flächenwidmungs- und Bebauungsplan mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18 m wurde vom Gemeinderat im Dezember 2011 beschlossen und im Jänner 2012 nach erfolgter Kundmachung rechtskräftig.

Der Fonds führte dazu schriftlich aus: *"Es ist nahezu selbstverständlich, dass jedes Bauvorhaben des Fonds neben der Kalkulation der Baukosten und der damit im Zusammenhang stehenden Aufwendungen eine Kalkulation der Betriebskosten vornimmt um festzustellen, ob die Investition auch 'gewinnbringend' ist. In der ersten Projektplanung war dies auf Grund der geplanten Errichtung von zwei Kellergeschossen nur kostendeckend. Aus diesem Grunde wurde bei der Magistratsabteilung 21 versucht, eine andere Bauklasse bewilligt zu bekommen. Der Wiener Gemeinderat hat dann die Bauklasse IV mit einer Obergrenze von 18 Metern festgelegt. Durch die Erweiterung um 16 Wohneinheiten" (Anmerkung: von 90 auf 106) "und durch den Entfall des zweiten Kellergeschoßes konnte erreicht werden, dass die laufende Gebarung Überschüsse ergeben wird."*

Zu den Ausführungen des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser war anzumerken, dass das, dem Widmungsansuchen vom April 2010 zugrunde liegende Projekt 90 Wohneinheiten in fünf Obergeschossen und nur ein Kellergeschoß vorsah. Darin waren 25 Kfz-Stellplätze vorgesehen. Auch der extern im Jänner 2011 beauftragte Vorentwurf wies dieses Ausmaß auf. Erst als das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser im Juni 2011 Kenntnis erlangte, dass eine höhere Gebäudehöhe mit nunmehr 18 m und ein sechstes Obergeschoß in Form eines Staffelgeschosses lt. dem vorgesehenen Bebauungsplan ermöglicht werden soll, erfolgte die entsprechende Umplanung. Sie beinhaltete u.a. ein zweites Kellergeschoß und nunmehr insgesamt 42 Kfz-Stellplätze. Ebenfalls erfolgte die Adaptierung der Kostenschätzung auf rd. 5,57 Mio. EUR für die Errichtungskosten von 106 Wohneinheiten. Der Entfall des geplanten zweiten Kellergeschosses erfolgte wie nachfolgend dargestellt erst Mitte 2012. Den vorgelegten Unterlagen zufolge war dies insbesondere auf die unvorhergesehen hohen Auftragssummen zurückzuführen.

Die Baubewilligung wurde von der Magistratsabteilung 37 im April 2012 erteilt. Wie erwähnt, beschloss das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser erst Mitte 2012 aus Kostengründen nur ein Kellergeschoß zu errichten. Diese Ausführungsänderung wurde von der Magistratsabteilung 37 im Dezember 2012 bewilligt. Der Baubeginn war im September 2012 erfolgt und rd. ein Jahr später - im Dezember 2013 - die Teilinbetriebnah-

me des Bauteils 5. Die Fertigstellungsanzeige wurde im März 2014 bei der Magistratsabteilung 37 erstattet.

3.3 Darstellung der Projektkosten

Den eingesehenen Unterlagen des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser war zu entnehmen, dass sich die Errichtungskosten für den Bauteil 5 auf rd. 6,47 Mio. EUR (dieser und alle weiteren Beträge ohne USt) beliefen. Die Kosten der Planungsleistungen waren mit rd. 842.000,-- EUR, der rechtlichen Konsulentenleistungen mit rd. 69.100,-- EUR und die Baukosten mit rd. 5.289.000,-- EUR zu beziffern. Die Kosten der Möblierung beliefen sich auf rd. 267.400,-- EUR.

4. Vergabeübersicht

Im unmittelbaren Zusammenhang mit der Errichtung des Bauteils 5 wurden Leistungen (inkl. Zusatzaufträge) im Wert von rd. 6,96 Mio. EUR beauftragt. Hievon entfielen rd. 838.100,-- EUR auf die Beauftragung der Planungsleistungen und rd. 6.050.600,-- EUR auf die Beauftragung der bauausführenden Gewerke sowie auf die Möblierung. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die Abrechnungen z.T. geringer ausfielen als die Beauftragungen.

5. Übersicht über die generelle Abwicklung der Vergabeverfahren durch das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser

5.1 Grundsätzliches zur Abwicklung

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser war gemäß den Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes als öffentlicher Auftraggeber einzustufen. Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser hatte demnach für die Bau- und Dienstleistungsaufträge Vergabeverfahren gemäß den Bestimmungen dieses Gesetzes durchzuführen.

Als Prüfungsmaßstab wurde daher vom Stadtrechnungshof Wien der grundlegende Ablauf des Beschaffungsvorganges wie er durch das Bundesvergabegesetz vorgegeben ist herangezogen. Das Hauptaugenmerk wurde dabei auf die Bestimmung der Auftragsart, die Wahl des Vergabeverfahrens, dessen Durchführung sowie auf die Zu-

schlagserteilung gelegt. Die diesbezügliche generelle Vorgehensweise des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser soll in den folgenden Punkten dargestellt werden.

5.2 Kostenschätzung der Errichtungskosten

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser führte im März 2010 vor der ersten Ausschreibung eine Schätzung der Errichtungskosten des Bauteils 5 durch. Zudem war am gleichen Standort im Jahr 2009 der nur geringfügig größere Bauteil 4 fertiggestellt worden. Die Abrechnung dieses Bauvorhabens konnte daher im ersten Schritt als Grundlage für die Kostenschätzung des Bauteils 5 herangezogen werden.

Die Errichtungskosten wurden daher von dem 132 Wohneinheiten umfassenden Bauteil 4 auf den Bauteil 5 mit damals geplanten 90 Wohneinheiten umgelegt. Daraus errechnete sich die voraussichtliche Summe der Baukosten von rd. 5,18 Mio. EUR und der voraussichtlichen Errichtungskosten von rd. 6,28 Mio. EUR. Diesen Betrag minderte das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser im zweiten Schritt um rd. 25 % ab. Die derart abgeschätzten Baukosten beliefen sich auf 3,93 Mio. EUR und die Errichtungskosten auf rd. 4,73 Mio. EUR. Insgesamt war für den Stadtrechnungshof Wien die Höhe der prozentuellen Abminderung jedoch nicht nachvollziehbar, da nicht belegt.

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser hatte zu diesem Punkt schriftlich angemerkt: *"Die durch den Stadtrechnungshof erwähnte fehlende Begründung für die Abminderung um 25 % hätte durch mündliche Befragung der Fond्सorgane leicht ermittelt werden können."*

"Wie der Stadtrechnungshof zutreffend dazu feststellte, war die vom Fonds gewählte Vorgehensweise des Vergleiches der abgerechneten Baukosten des Bauteiles IV mit den präsumtiven Kosten des Bauteiles V geeignet, eine realistische Kostenermittlung durchzuführen. Nur der Ordnung halber und zur Vermeidung von neuerlichen Missverständnissen, darf zum Einen bekanntgegeben werden, dass die 25 %ige Abminderung der Kosten des Bauteiles IV durch die geringere Kubatur des neuen Bauteils und durch die weniger aufwändig gestaltete Fassade und Innenaufschließung bedingt war."

"Gleichermaßen wurden vom Fonds Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser im Zusammenhang mit der Schätzung der Einzel-Gewerkskosten marktübliche Abschläge bei der Ermittlung des jeweils geschätzten Auftragswertes berücksichtigt."

Der Stadtrechnungshof Wien stellte zu dieser Ausführung des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser fest:

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser legte keine Kostenschätzung zum gegenständlichen Bauvorhaben vor, in dem die erwähnten Abminderungsfaktoren ihrer Höhe nach nachvollzogen werden konnten. Die vorgelegte Kostenschätzung war selbst unter Berücksichtigung der nunmehrigen ergänzenden Ausführungen aus mehreren Gründen als unschlüssig zu beurteilen.

So erfolgte eine Umlegung der Kosten auf die aufwendigere Fassade des Bauteils 4, wobei jedoch sämtliche dort zur Ausführung gelangten Fassadenarten mitberücksichtigt wurden. Dies waren die für den Bauteil 5 nicht vorhandene Glas-Aluminium-Fassade sowie die hinterlüftete Eternitfassade. Ferner lag keine Darstellung von marktüblichen Abschlägen, weder gewerksweise noch gesamthaft vor, bzw. auch keine Gegenrechnung zu den bei Bauteil 4 allenfalls erzielten Abschlägen. Obwohl das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser in seiner schriftlichen Ausführung auf die Einsparung der Zentralen für Heizung und Energie im Bauteil 5 hinwies, wurde diesbezüglich keine entsprechende Minderung dargestellt.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl dem Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser, auf die Erstellung und Dokumentation von Kostenschätzungen ein erhöhtes Augenmerk zu richten.

Durch die Vergrößerung des Bauvolumens auf 106 Wohneinheiten adaptierte das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser im Juni 2011 die Kostenschätzung. Die neue Kostenschätzung wies Errichtungskosten von 5,57 Mio. EUR aus. Dieser Wert errechnete sich durch lineare Hochrechnung der einzelnen Leistungen basierend auf den zusätzli-

chen 16 Wohneinheiten. Die zuvor dargestellte Abminderung der Errichtungskosten um rd. 25 % lag auch dieser Kostenschätzung zugrunde.

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser:

Wenn der Stadtrechnungshof Wien dem Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser empfiehlt, auf die Erstellung von Kostenschätzungen ein erhöhtes Augenmerk zu richten, lässt sich nicht schließen, worauf der Stadtrechnungshof Wien Bezug nimmt. Sämtliche Kostenschätzungen liegen vor und wurden exakt nach dem Gesetz durch den fachkundigen Auftraggeber ermittelt. Die durch den Stadtrechnungshof Wien in concreto monierte Interpolation des Bauteils IV liegt nicht vor, da zum Einen bekannt gegeben wurde, dass die 25%ige Abminderung der Kosten des Bauteils IV durch die geringere Kubatur des neuen Bauteils und durch die weniger aufwendig gestaltete Fassade und Innenaufschließung bedingt waren. Unabhängig davon wurden vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser im Zusammenhang mit der Schätzung der Einzelgewerkskosten marktübliche Abschläge bei der Ermittlung des jeweils geschätzten Auftragswertes berücksichtigt.

5.3 Wahl der Auftragsart

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser beauftragte im Oktober 2010 eine Rechtsanwaltskanzlei, ein Vergabekonzept für die Beschaffung der Leistungen zu erstellen. Darin sollten die Möglichkeiten der Wahl der Vergabeverfahren für die vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser genannten Leistungen aufgezeigt sowie eine optimale Vorgehensweise empfohlen werden. Das ausgearbeitete Vergabekonzept lag im Dezember 2010 vor.

Gemäß diesem Vergabekonzept war aus "funktional-inhaltlicher Sicht der Schwerpunkt der zu beurteilenden Leistungsinhalte gut begründbar den Bauleistungen iSd. BVergG 2006 zuzuordnen". Die Planungsleistungen mit dem im Oktober 2010 abgeschätzten Auftragswert von insgesamt rd. 437.100,-- EUR wurden - zufolge der Höhe der damals

abgeschätzten Errichtungskosten von rd. 4,73 Mio. EUR - "als den Bauleistungen untergeordnet" betrachtet. Die Konsequenz dieser Auffassung war, dass die Planungsleistungen ebenfalls als Bauleistungen qualifiziert wurden.

Die Festlegung, die Planungsleistungen als Gewerk und somit Los einer Bauleistung und nicht als Dienstleistung zu qualifizieren, hatte für die Wahl der Verfahrensart besondere Bedeutung. Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser konnte dadurch die - bei gesonderter Betrachtung als Dienstleistung zu qualifizierenden - Planungsleistungen mit deutlich höherem Schwellenwert durch vereinfachte Ausnahmeverfahren insbesondere aus zwei Gründen beauftragen:

1) Bei Bauleistungen sind die Schwellenwerte deutlich höher als bei Dienstleistungen. In den Jahren 2010 und 2011 lag der Schwellenwert für den Oberschwellenbereich für Bauleistungen bei 4.845.000,-- EUR und für Dienstleistungen bei 193.000,-- EUR. Diese Beträge sind insofern relevant, als Leistungen im Oberschwellenbereich EU-weit auszuschreiben sind. Mit den im Jahr 2010 abgeschätzten Errichtungskosten in der Höhe von rd. 4,73 Mio. EUR erfolgte demnach eine Beschaffung sämtlicher Leistungen im Unterschwellenbereich.

Ebenso gelten für Bauaufträge anders als für Dienstleistungsaufträge teilweise höhere Sub-Schwellenwerte (d.s. Betragsgrenzen, bis zu denen die Inanspruchnahme bestimmter vereinfachter Ausnahmeverfahren zulässig ist). So können z.B. gemäß der Schwellenwertverordnung Bauaufträge bis zu einem Wert von 1 Mio. EUR in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung vergeben werden. Für Dienstleistungsaufträge liegt der Schwellenwert hierfür bei lediglich 100.000,-- EUR.

2) Der zweite vergaberechtliche Aspekt betrifft das Verbot, zusammengehörige Leistungen getrennt zu vergeben, um dadurch die vergaberechtlichen Wertgrenzen zu umgehen. Das "Zusammenrechnungsgebot" verlangt, dass für die Wahl des zulässigen Vergabeverfahrens der geschätzte Gesamtwert aller zum Vorhaben gehörigen Leistungen zu berücksichtigen ist. Von diesem Grundsatz gibt es jedoch Ausnahmeregelungen, die in bestimmtem Ausmaß die Inanspruchnahme vereinfachter Ausnahmeverfahren

ren ermöglichen. Das Bundesvergabegesetz macht auch hier einen Unterschied zwischen Bauleistungen und Dienstleistungen.

Liegt für eine Bauleistung, die aus mehreren Teilleistungen besteht, der geschätzte Gesamtauftragswert - wie gegenständlich mit 4,73 Mio. EUR abgeschätzt - im Unterschwellenbereich, so können alle Teilleistungen getrennt voneinander nach den Bestimmungen des Unterschwellenbereiches vergeben werden. Liegt der geschätzte Auftragswert im Oberschwellenbereich, ist dies hingegen nur für Teilleistungen mit einem geschätzten Auftragswert von weniger als 1 Mio. EUR zulässig und nur dann, wenn der kumulierte Auftragswert dieser Teilleistungen gemeinsam 20 % des geschätzten Gesamtauftragswertes nicht übersteigt (Losregelung).

Der Stadtrechnungshof Wien erachtete die Vorgehensweise, die Planungsleistungen funktional der Bauleistung zuzurechnen, als nicht unzulässig.

5.4 Wahl der Verfahrensart

Da der vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser im Oktober 2010 geschätzte Auftragswert im Unterschwellenbereich lag, konnten sämtliche Bauleistungen bis zum geschätzten Auftragswert von 1 Mio. EUR im nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung vergeben werden. Bis zum Wert von 100.000,-- EUR konnten Leistungen im Weg einer Direktvergabe beschafft werden.

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser beschaffte die Architekturplanung und die überwiegende Zahl der Teilleistungen der bauausführenden Gewerke mittels nicht offener Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung.

Im Zusammenhang mit der Wahl der Verfahrensart war zu erwähnen, dass - wie bereits beschrieben - Mitte 2011 eine Erweiterung des Projektes erfolgte. Die adaptierte Kostenschätzung ergab Errichtungskosten von rd. 5,57 Mio. EUR. Das Vergabevorhaben lag somit im Oberschwellenbereich, wodurch von da an eine Vergabe aller Teilleistungen nach den Regelungen des Unterschwellenbereiches nicht mehr zulässig war.

Aus diesem Grund wurde im Juli 2012 von der Rechtsanwaltskanzlei eine Ergänzung des Vergabekonzepts vom Oktober 2010 ausgearbeitet. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass dieses ergänzende Vergabekonzept erst im Juli 2012 beauftragt wurde, obwohl die Projekterweiterung bereits Mitte 2011 bekannt war.

Die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei bestätigte mit ihrem, nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien zutreffenden ergänzenden Gutachten, dass die Auftragsvergaben für die noch ausstehenden Gewerke nach den vergaberechtlichen Bestimmungen des Oberschwellenbereiches zu erfolgen haben. Dies deshalb, da der geschätzte Auftragswert nunmehr den Schwellenwert von 5 Mio. EUR (gültig ab 1. Jänner 2012) überschreite.

Als Vergabestrategie empfahl die Rechtsanwaltskanzlei, die Ausschreibung der Baumeisterleistungen in einem nicht offenen Verfahren mit vorheriger EU-weiter Bekanntmachung zu vergeben. Alle anderen Gewerke bzw. Teilleistungen sollten in "offenen Verfahren mit vorheriger Bekanntmachung" beschafft werden.

Da bei Bauaufträgen im Oberschwellenbereich die losweise Vergabe durch Direktvergaben bzw. Vergabeverfahren ohne vorherige Bekanntmachung auf maximal 20 % des geschätzten Gesamtauftragswertes beschränkt war, behandelte das Rechtsgutachten auch die Frage, in welchem Ausmaß dem Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser nunmehr die Möglichkeit zur Inanspruchnahme dieser Sonderregelung offen stand. Unter Hinweis auf fehlende Judikatur wurde festgestellt, dass die 20 % von dem geschätzten Auftragswert aller noch ausstehenden Gewerke zu berechnen seien.

Laut Rechtsgutachten waren die Kosten der noch offenen Beschaffungen mit 3,57 Mio. EUR abzuschätzen. Jedenfalls belief sich zufolge dieser Rechtsauslegung die Möglichkeit zur Leistungsbeschaffung durch Ausnahmeverfahren auf knapp über 700.000,-- EUR (20 % von 3,57 Mio. EUR). Dieser Betrag wurde als offener Handlungsspielraum für die weitere Inanspruchnahme vereinfachter Ausnahmeverfahren bezeichnet.

Der Stadtrechnungshof Wien merkte hierzu Folgendes an: Wäre der geschätzte Auftragswert für die Errichtungskosten (5,57 Mio. EUR) zugrunde gelegt worden, beliefe sich der für die Inanspruchnahme der Losregelung verfügbare Betrag auf rd. 1,11 Mio. EUR (20 % von 5,57 Mio. EUR). Der Handlungsspielraum für die Inanspruchnahme von vereinfachten Ausnahmeverfahren durch die Losregelung wäre aufgrund der bereits erfolgten Vergaben längst ausgeschöpft gewesen, da bereits Aufträge im Wert von über 3 Mio. EUR bis Ende 2011 vergeben wurden.

Wie bereits dargestellt, empfahl das Gutachten jedoch für die Beschaffung sämtlicher Gewerke außer der Baumeisterleistung jeweils ein "Offenes Verfahren mit vorheriger Bekanntmachung" durchzuführen. Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser war dieser Ansicht nicht gefolgt und beschaffte unter Berufung auf §14 (3) BVergG 2006 sämtliche noch erforderliche Leistungen (ausgenommen der Baumeisterleistungen) im Auftragswert von rd. 1,20 Mio. EUR entweder im Weg eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung oder mittels einer Direktvergabe.

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser:

Wenn der Stadtrechnungshof Wien hier feststellt, dass die vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser im Jahr 2010 veranschlagten Kosten für die Errichtung des hier gegenständlichen Bauvorhabens zu niedrig eingeschätzt wurden, ist dies nicht korrekt. Viel mehr war die Kostenerhöhung durch äußere und unvorhersehbare Umstände bedingt, welche letztlich aus Wirtschaftlichkeitsgründen zu einer Erweiterung des Gesamtvorhabens führten. Die Kostenschätzungen waren somit fachlich und rechnerisch richtig.

Maßstab für die Beurteilung der Gesamtkosten und somit der Beurteilung des Erreichens des Oberschwellenbereiches ist der von der Auftraggeberin bzw. vom Auftraggeber sachkundig geschätzte Auftragswert (§ 13 Abs 3 BVergG 2006). Das Bundesvergabeamt und ihm folgend der Gesetzgeber verstehen unter dem sachkundig ermittelten Auftragswert jenen Wert, den eine umsichtige und

sachkundige öffentliche Auftraggeberin bzw. ein umsichtiger und sachkundiger öffentlicher Auftraggeber im Einklang mit den Erfordernissen betriebswirtschaftlicher Finanzplanung bei der Anschaffung der Vergabe gegenständlicher Leistungen veranschlagen würde.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung des geschätzten Auftragswertes ist die Einleitung eines konkreten Vergabeverfahrens nach dem jeweiligen Vergaberegime. Bei Vergabeverfahren mit vorheriger Bekanntmachung ist dies der Zeitpunkt der Absendung der Bekanntmachung, bei Vergabeverfahren ohne vorherige Bekanntmachung, die erste nach außen in Erscheinung tretende Festlegung der Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers.

Als vergaberechtlich bedenklich erachtet die einschlägige Rechtsprechung eine Kostenüberschreitung nur dann, wenn trotz gesetzmäßig erfolgter Kostenschätzung, fast alle Angebotspreise von der bei Einleitung des Vergabeverfahrens durchgeführten Kostenschätzung abweichen. Die Kostenüberschreitung von 2010 bis 2012 ist ausschließlich auf die vorgenannten unvorhersehbaren technischen Umstände begründet und wurden diese in der Folge korrekt im Oberschwellenbereich aufgefangen. Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser hatte darauf Bedacht zu nehmen, Vergabeverfahren zu wählen, die entsprechend den geschätzten Auftragswerten nicht allzu aufwendig erscheinen, weil der mögliche Preis- und Qualitätsgewinn des wirtschaftlichen Wettbewerbes durch die Verfahrenskosten selbst "aufgefressen" würde. Folglich liegt dem Vergaberegime stets zugrunde, dass die Auftraggeberin bzw. der Auftraggeber jeweils, entsprechend seiner fachkundigen Kostenschätzung, das wirtschaftlich günstigste Vergabeverfahren zu wählen hat. Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser durfte daher aus Kostengründen keine anderen Vergabeverfahren im

Ober- oder Unterschwellenbereich wählen, als jene, die auf Grundlage der gesetzmäßig durchgeführten Kostenschätzungen im Bundesvergabegesetz zu den konkreten Voraussetzungen festgelegt sind.

Im Übrigen darf bemerkt werden, dass in keinem einzigen Vergabeverfahren ein Einspruch oder ein Rechtsmittel eingebracht wurde. Dies spricht für die Genauigkeit der Ausschreibungen und der Vergaben, weil es der Auftraggeberin bzw. dem Auftraggeber grundsätzlich möglich ist, von mehreren und gleichwertigen Vergabearten die günstigste Form zu wählen.

5.5 Verfahrensdurchführung und Zuschlagserteilung

Mit Ausnahme der Vergabe der Baumeisterleistungen wurden sämtliche Vergabeverfahren vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser selbstständig durchgeführt. Für die Beschaffung der Gewerke wurden zur Erstellung der Leistungsverzeichnisse, Ausschreibungstexte und für die Angebotsprüfung die beauftragten fachlich zuständigen Planerinnen bzw. Planer hinzugezogen. Die Zuschlagserteilung erfolgte durch das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser.

Bei den nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung erfolgte die Auswahl der Auftragnehmenden im Preisangebotsverfahren nach dem Billigstbieterprinzip. Für jede derart ausgeschriebene Teilleistung lud das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser jeweils fünf Unternehmen schriftlich zur Angebotslegung ein. Zur Auswahl der fünf eingeladenen Unternehmen hielt der Geschäftsführer des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser jeweils fest, dass ihm aufgrund seiner "jahrzehntelangen Bautätigkeit und auch der sehr persönlichen Kontakte der Geschäftsführung zu Architekten und Ziviltechnikern in Wien" genügend geeignete Unternehmen bekannt wären, um den im Bundesvergabegesetz verlangten freien, fairen und lautereren Wettbewerb sicherzustellen.

Die eingelangten Angebote wurden zum bekannt gegebenen Termin entsprechend den Vorgaben des Bundesvergabegesetzes kommissionell geöffnet. Über die Angebotsöffnung und Verlesung der Angebotspreise wurde eine Niederschrift angefertigt und von der zumindest zweiköpfigen Vergabekommission sowie den gegebenenfalls anwesenden Bieterinnen bzw. Bieter unterfertigt.

Nach der Angebotsprüfung erfolgte die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung an alle Bieterinnen bzw. Bieter, die sich am Vergabeverfahren beteiligt hatten. Die Zuschlagserteilung an die Billigstbieterin erfolgte nachweislich nach Ablauf der Stillhaltefrist, wie dies im Bundesvergabegesetz vorgesehen ist.

6. Vergabe der Planungsleistungen

6.1 Allgemeines zur Vergabe

Der Großteil der Planungsleistungen wurde rd. ein Jahr bis eineinhalb Jahre vor dem tatsächlichen Baubeginn vergeben. Ausgeschrieben wurde jeweils ein Vertrag, in dem kein konkreter Leistungsbeginn genannt wurde.

Als Begründung für die frühzeitigen Beauftragungen führte das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser im Jahr 2010 an, dass die Voraussetzungen geschaffen werden sollten, um eine Umsetzung des Projektes unmittelbar nach Beschlussfassung des neuen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes durch den Wiener Gemeinderat zu ermöglichen. Ebenfalls sei aufgrund der "aufstrebenden wirtschaftlichen Lage" mit einer starken Erhöhung der "Grundstücks-, Bau- und Beschaffungskosten sowie der Honorare für geistig schöpferische Leistungen" in den nächsten Jahren zu rechnen.

Die Abrechnungssummen mehrerer Planerinnen bzw. Planer erhöhten sich im Vergleich zur Angebotssumme. Als Ursache wurde die bereits dargestellte notwendige Adaptierung der Planungen und Aufträge als Folge der Projekterweiterung von 90 auf 106 Wohneinheiten ausgemacht.

Hinsichtlich der Planungsleistungen war generell anzumerken, dass die Abgeltung dieser Leistungen vertraglich als Pauschale vereinbart wurde - somit ohne Bindung an die tatsächlichen Errichtungskosten, wie dies üblich ist.

6.2 Vergabe der Qualitätssicherung, Projektdokumentation und Fertigstellungsanzeige sowie Leistungen gem. § 129 der Bauordnung für Wien

Im August 2011 erfolgte eine Direktvergabe mit einem Auftragswert von 62.000,-- EUR. Laut dem abgeschlossenen Werkvertrag sollte die Auftragnehmerin Leistungen lt. § 128 und § 129 der Bauordnung für Wien, der Qualitätskontrolle bzw. erweiterten Qualitätskontrolle sowie der laufenden und abschließenden Projektdokumentation erbringen.

Da die Leistung der Qualitätssicherung und der Projektdokumentation weder im Angebot noch im darauf basierenden Werkvertrag näher definiert wurde, war der Umfang der zu erbringenden Leistung zu unbestimmt. Es konnte somit für diese Leistungen auch keine geeignete Kontrolle der Leistungserbringung erfolgen.

Ferner war im Zusammenhang mit einer Bauführung eine Leistung gem. § 129 der Bauordnung für Wien nicht zutreffend. Allenfalls könnte darunter die Überwachung der bewilligungsgemäßen Bauwerksausführung verstanden werden. Dieser Umstand war jedoch nicht näher erläutert und gehörte zum Aufgabenbereich der örtlichen Bauaufsicht. Der angebotene Wert dieser Teilleistung betrug gemeinsam mit der Erstattung der Fertigstellungsanzeige rd. 23.000,-- EUR.

Lediglich die Leistung gem. § 128 der Bauordnung für Wien "Fertigstellungsanzeige" stellte eine klar definierte Aufgabe dar.

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser:

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind geistige Dienstleistungen ausschließlich jene Leistungen, bei denen eine eindeutige und vollständige Beschreibung nicht möglich ist. Bei geistigen Dienstleistungen handelt es sich nämlich per se um einen besonderen Typ von Dienstleistungen.

Hinsichtlich der Beauftragung gem. § 129 der Bauordnung für Wien ist zu bemerken, dass schon im Hinblick auf die Absätze vier und zehn eine "stillschweigende" Überwachung des gesamten Bauvorhabens (auch der örtlichen Bauaufsicht) notwendig erschien, um nicht in späteren Zeiten eine komplizierte Reparatur vollziehen zu müssen.

6.3 Vergabe weiterer Planungsleistungen

Sämtliche weitere Planungsleistungen - mit Ausnahme der Architekturplanung (ohne Vorentwurf) - wurden ebenfalls im Weg von Direktvergaben beschafft. Hierbei handelte es sich u.a. um die Leistungen: Planung der Haustechnik und des Brandschutzes um rd. 81.500,-- EUR, haustechnische Beratung um 30.000,-- EUR, Baustellenkoordination gemäß Baustellenkoordinationsgesetz um rd. 22.700,-- EUR sowie Prüfeningenieurtätigkeiten gemäß der Bauordnung für Wien im Wert von rd. 9.100,-- EUR.

Der Auftrag der sogenannten "haustechnischen Beratung" im Wert von 30.000,-- EUR erging an einen ehemaligen Mitarbeiter des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser. Da der Bauteil 5 unmittelbar an den Bauteil 3 angebaut wurde, war sein langjähriges Erfahrungswissen über den Bestand der Haustechnik, insbesondere die technischen Installationen betreffend, lt. dem Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser für einen reibungslosen Bauablauf erforderlich. Der Stadtrechnungshof Wien merkte hiezu an, dass das Wissen zur Berücksichtigung der Bestandssituation auch im Leistungsbild der beauftragten Konsulentinnen bzw. Konsulenten enthalten war.

Unabhängig von dieser Tatsache war die Preisangemessenheit dieser Leistung nicht feststellbar und auch eine Kontrolle der Leistungserbringung durch das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser nicht nachvollziehbar. Die Rechnungslegung über diese Leistung erfolgte im Juni 2014 entsprechend der vereinbarten Summe.

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser merkte zur Darstellung des Stadtrechnungshofes Wien an: *"Für die haustechnische Beratung war nicht die Theorie aus-*

schlaggebend, sondern die Praxis und Erfahrung aus mehr als 40zig jähriger Tätigkeit als Hausleiter. Es dürfte auch dem Stadtrechnungshof Wien bekannt sein, dass Verlegepläne über Einbauten nicht immer mit der Realität übereinstimmen. Als konkretes Beispiel wird angeführt, dass durch diese Kenntnisse sich der Fonds bei der örtlichen Bauvorbereitung einen wesentlichen Betrag ersparen konnte. Wieso die Preisangemessenheit und die Leistungserbringung nicht nachvollziehbar sein sollen, ist dem Fonds unbekannt, weil der vereinbarte Betrag nicht aus Jux und Tollerei zu Stande kam, sondern durch die Zusammenrechnung vermuteter Stunden an Arbeitsleistung zu einem Stundensatz nach allgemeiner Erfahrung und die Leistungserbringung jeweils im konkreten Falle erfolgte."

Der Stadtrechnungshof Wien erachtete diese Tätigkeit mit den bereits beauftragten Planungsleistungen als abgedeckt. Darüber hinaus erschien das Erfordernis der Beratung zu mangelhaften Verlegeplänen im Ausmaß von 30.000,- EUR bzw. grob gerechnet rd. 200 bis 300 Stunden großzügig dimensioniert. Die erwähnte Kostenschätzung des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser, anhand "vermuteter Stunden" war in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten.

7. Beauftragung der bauausführenden Gewerke

7.1 Allgemeines zur Beauftragung der bauausführenden Gewerke

Stichprobenweise wurden drei Beschaffungsverfahren, das waren die Gewerke Baumeister, Heizung/Lüftung/Sanitär und Schlosser, einer näheren Betrachtung unterzogen.

7.2 Vergabe der Baumeisterleistungen

Die Baumeisterleistungen wurden aufgrund der im Vergabekonzept der Rechtsanwaltskanzlei empfohlenen Vorgehensweise in einem nicht offenen Verfahren mit vorheriger EU-weiter Bekanntmachung beschafft. Das Vergabeverfahren wurde von der bereits erwähnten Rechtsanwaltskanzlei abgewickelt.

In den Ausschreibungsunterlagen wurden als Eignungskriterien von den Bewerbenden der Nachweis eines Mindestgesamtumsatzes von 50 Mio. EUR pro Jahr und der Nach-

weis von drei Referenzprojekten "mit einem jeweiligen Gesamtauftragswert von mindestens 8 Mio. EUR" verlangt. Als weiteres Eignungskriterium wurde die Beschäftigung von mindestens 15 Lehrlingen vorausgesetzt. Die Anforderung an den Mindestumsatz erachtete der Stadtrechnungshof Wien aufgrund der Höhe der Kostenschätzung für die Baumeisterleistungen von rd. 1.784.300,-- EUR für überzogen.

Ende April 2012 erfolgte die EU-weite Bekanntmachung der Ausschreibung. Innerhalb der Bewerbungsfrist wurden zehn Teilnahmeanträge abgegeben.

Aufgrund des Ergebnisses der Wertung der Auswahlkriterien (Kreditwürdigkeit, Anzahl der Referenzprojekte, welche die Mindestanzahl übersteigen, Qualifikation der Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter) erfolgte Anfang Juni 2012 die Einladung der bestgereihten fünf Unternehmen für die zweite Verfahrensstufe zur Angebotslegung.

Als Zuschlagsprinzip wurde das Bestbieterprinzip festgelegt. Die Zuschlagskriterien neben dem Preis waren der für die Errichtung des Objektes von der Bieterin bzw. dem Bieter vorgesehene und zugesagte Personaleinsatz sowie der anzugebende Einsatz von qualifiziertem Schlüsselpersonal. In den Ausschreibungsunterlagen war lediglich ein Mindestpersonaleinsatz vorgegeben. Das Ranking unter den Bietenden hinsichtlich des Personaleinsatzes erfolgte derart, dass jene Bieterin bzw. jener Bieter mit dem höchsten Personaleinsatz die meisten Punkte erhielt. Der vorgesehene Personaleinsatz war "im Schnitt pro Tag" sowie "bei Spitzen pro Tag" anzugeben. An Schlüsselpersonal war der Einsatz einer Polierin bzw. eines Poliers und zweier Technikerinnen bzw. Techniker bewertungsrelevant.

Die Gewichtung der Zuschlagskriterien war mit 75 % für den Preis, 20 % für den Personaleinsatz und 5 % für die Qualifikation des Schlüsselpersonals angegeben.

Die Angebotsöffnung und Verlesung erfolgte kommissionell am 19. Juli 2012 in Anwesenheit der Vertreterinnen bzw. Vertreter der bietenden Unternehmen. Nach Durchführung der Angebotsprüfung musste ein Angebot wegen eines nicht behebbaren Angebotsmangels ausgeschieden werden. Das Ergebnis der Bestbieterermittlung wurde den

verbliebenen Bieterinnen am 27. Juli 2012 bekannt gegeben. Die Bestbieterin hatte zugleich mit rd. 2,08 Mio. EUR das billigste Angebot gelegt.

Im Protokoll der Angebotsprüfung wurde festgestellt, dass alle verbliebenen Angebote "als plausibel und nachvollziehbar beurteilt" wurden. Eine dokumentierte, vertiefte Angebotsprüfung bzw. eine Niederschrift über geführte Aufklärungsgespräche lag dem Prüfungsprotokoll allerdings nicht bei.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte jedoch fest, dass einzelne Preise von den Bieterinnen bzw. Bietern stark unterschiedlich angeboten wurden. Diese auffälligen Preisgestaltungen führten - wie noch dargestellt wird - zu einem nicht unerheblichen Reihungssturz.

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser beschloss erst nach der Zuschlagsentscheidung, das Gebäude ohne zweites Kellergeschoß zu errichten. Daraus ergab sich eine Reduktion des Gesamtpreises um rd. 135.700,- EUR. Der reduzierte Gesamtpreis in der Höhe von rd. 1.944.400,- EUR wurde mit Werkvertrag vom 10. September 2012 vereinbart.

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser:

Zu den konkreten Feststellungen ist zu bemerken, dass sehr wohl eine vertiefte Angebotsprüfung vorgenommen wurde. Siehe dazu auch die Ausführungen über den sogenannten Reihungssturz. In concreto wird dazu bemerkt, inwieweit und aus welchen Gründen auch immer, eine Baufirma unter dem Wiener Niveau Leistungen anbietet, ist kalkulationsmäßig Angelegenheit der anbietenden Firma. Eine Spekulation liegt dann jedenfalls nicht vor.

7.3 Vergabe Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärleistungen

Im Jahr 2010 schätzte das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser den Auftragswert für diese Teilleistung mit rd. 481.000,- EUR. Zufolge der Projekterweiterung von 90 auf 106 Wohneinheiten erfolgte im Juni 2011 eine Adaptierung der Kostenschätzung, die

sich für den Auftragswert der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärleistungen auf rd. 566.500,-- EUR belief.

Die Teilleistung wurde im Weg eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung beschafft. Das Verfahren war als Preisangebotsverfahren konzipiert. Der Zuschlag war an die Billigstbieterin bzw. den Billigstbieter vorgesehen. Das Leistungsverzeichnis wurde vom zuständigen Konsulenten für die Haustechnik erstellt.

Das Vergabeverfahren wurde im November 2011 mit der Versendung der Einladung zur Angebotslegung an fünf Unternehmen eingeleitet. Eine Eignungsprüfung der Unternehmen war vor Einladung zur Angebotslegung nicht erfolgt, das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser forderte stattdessen die Vorlage einer Eigenerklärung mit der Angebotsabgabe.

Innerhalb der Angebotsfrist langte kein Angebot ein, womit die Ausschreibung Anfang Jänner 2012 widerrufen wurde.

Am 20. Jänner 2012 erfolgte die neuerliche Einladung von fünf Unternehmen zur Legung eines Angebotes für die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärleistungen. Vier der eingeladenen Unternehmen waren auch bei der ersten Einladung berücksichtigt worden.

Die vier neuerlich eingeladenen Unternehmen gaben ihre Angebote innerhalb der Angebotsfrist ab. Das fünfte Unternehmen, jenes, das zur Ausschreibung neu eingeladen wurde, informierte das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser, dass es kein Angebot legen werde. Die Angebotsöffnung fand kommissionell statt. Der Zuschlag erging an das billigste zuschlagsfähige Angebot mit einem Gesamtpreis in der Höhe von rd. 789.900,-- EUR.

Anzumerken war, dass im Protokoll zur Angebotsprüfung festgestellt wurde, dass einzelne Positionen erheblich von den Preisen der übrigen Bieterinnen abwichen und daher eine vertiefte Angebotsprüfung erforderlich wäre und auch durchgeführt worden sei. Als auffällig war der erhebliche Unterschied von immerhin rd. 223.400,-- EUR zur Kos-

tenschätzung zu vermerken. Der Angebotspreis lag rd. 40 % über dem Wert der Kostenschätzung.

Am 2. Mai 2012 erfolgte die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung an alle Bietenden. Nach Ablauf der Stillhaltefrist, ohne dass ein Einspruch einer Bieterin erfolgte, wurde der Billigstbieterin der Zuschlag erteilt. Die Abrechnung betrug rd. 716.200,-- EUR.

7.4 Vergabe der Schlosserleistungen

Die ursprüngliche Kostenschätzung des Auftragswertes der Gewerksleistung Schlosser belief sich auf rd. 56.000,-- EUR. Mit der Vergrößerung des Bauvolumens auf 106 Wohneinheiten erhöhte sich dieser Wert auf 66.000,-- EUR. Da der geschätzte Auftragswert unter der Grenze von 100.000,-- EUR für zulässige Direktvergaben gemäß Schwellenwerteverordnung lag, wählte das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser im November 2011 die Direktvergabe zur Leistungsbeschaffung aus.

Im Dezember 2011 legte das vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser ausgewählte Unternehmen ein Angebot in der Höhe von rd. 113.700,-- EUR. Da dieses Angebot über den Erwartungen des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser lag, wurde eine Position in der Höhe von rd. 12.000,-- EUR aus dem Auftrag herausgenommen und ein Skonto von 3 % auf den restlichen Auftragswert ausgehandelt. Der Ende März 2012 abgeschlossene Werkvertrag beinhaltet die Leistungserbringung zu einem Auftragswert von rd. 98.600,-- EUR.

Im August 2013 legte das Unternehmen ein erstes Zusatzangebot für die Installation von vertikalen Rundrohren als Fenstergitter im Bereich der Garage in der Höhe von rd. 3.500,-- EUR. Dieses wurde im November 2013 angenommen. Ebenfalls im November 2013 erfolgte die Annahme eines weiteren Zusatzangebotes mit einem Betrag von rd. 19.000,-- EUR für die Installation eines Seilsicherungssystems für Arbeiten am Dach. Der Auftragswert inkl. Zusatzangeboten belief sich somit auf 121.100,-- EUR.

Den Zusatzangeboten stand eine Reduktion des Auftragswertes gegenüber, woraus erhebliche Minderkosten resultierten. Die abgerechnete Summe betrug lediglich 43.300,- EUR. Zuzufolge des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser waren die Minderkosten darauf zurückzuführen, dass mit der Herstellung der Brandschutztüren eine weitere Firma beauftragt wurde.

8. Feststellungen zu den Abrechnungen der bauausführenden Gewerke

8.1 Grundsätzliches zu den Abrechnungen

Der Stadtrechnungshof Wien nahm in die Abrechnungsunterlagen der bauausführenden Gewerke stichprobenweise Einsicht. Die Ablagen vermittelten einen strukturierten, übersichtlichen und gut nachvollziehbaren Eindruck. Sogenannte Aufmaßblätter (Aufzeichnungen über das bereits verwendete Material) waren Bestandteil der Rechnungen.

Die stichprobenweise Einschau umfasste auch Reihungssturzrechnungen. Dabei werden die Angebote der einzelnen an den Vergabeverfahren beteiligten Bieterinnen bzw. Bieter mit den tatsächlich abgerechneten Mengen verglichen. Darüber hinaus wurden Abrechnungspositionen aus beliebig ausgewählten Rechnungen auf Übereinstimmung mit den tatsächlich ausgeführten Leistungen überprüft.

8.2 Abrechnung der Baumeisterleistungen

Ein wesentliches Kriterium für die Angebotslegung stellten die Positionen für die Entsorgung des Aushubmaterials im Leistungsverzeichnis dar. Zu diesem Zweck wurde ein Beurteilungsnachweis über die Bodenbeschaffenheit des zu bebauenden Grundstückes vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser in Auftrag gegeben und der gegenständlichen Ausschreibung beigelegt. Aufgrund dieses Beurteilungsnachweises wurde davon ausgegangen, dass das Aushubmaterial auf Bodenaushub-, Baurestmassen- und Reststoffdeponien zu entsorgen sei. Das mit der Erstellung des Leistungsverzeichnisses vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser beauftragte Unternehmen nahm über die genannten Deponieklassen hinausgehend auch jene für die Entsorgung des Aushubmaterials auf einer Massenabfalldeponie auf.

Bei Durchsicht der Ausschreibungsunterlagen fiel dem Stadtrechnungshof Wien auf, dass die Position für die Entsorgung des Aushubmaterials auf einer Massenabfalldeponie von der Billigstbieterin im Gegensatz zu den übrigen Bieterinnen weit unter deren Preisen angeboten wurde. Spekulativen Charakter wiesen ebenfalls die Positionen betreffend die Schalung von Kragplatten, Stiegen und Wänden, den Einbau von Bewehrungsstahl etc. auf.

Die stichprobenweise Überprüfung der Abrechnung bei den Baumeisterarbeiten erfolgte teils auf Übereinstimmung mit den Aufmaßplänen, teils auf Übereinstimmung mit Naturmaßen. Insbesondere wurden die Wiegescheine der Transportunternehmen mit den verrechneten Entsorgungspositionen auf deren Stimmigkeit überprüft.

Bei dem vom Stadtrechnungshof Wien angestellten Vergleich der ausgeschriebenen und abgerechneten Mengen zeigte sich, dass insbesondere die Position für die Entsorgung des Aushubmaterials auf einer Massenabfalldeponie wesentlichen Anteil am errechneten Reihungssturz hatte. Dies vor allem deshalb, da die von der Bestbieterin wesentlich unter dem Preis der übrigen Bieterinnen angebotene Position im Ausmaß von 920 m³ nicht zur Abrechnung gelangte. Abgerechnet wurden ausschließlich Baurestmassen im Umfang von rd. 950 m³, die von der Bestbieterin zu einem wesentlich höheren Preis als jene der Mitbieterinnen, angeboten wurde.

Die Berechnung ergab, dass die ursprüngliche preislich zweitgereichte Bieterin die Leistungen um rd. 100.000,-- EUR billiger erbracht hätte als die beauftragte Bestbieterin.

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser:

Zum Einen siehe schon die Ausführungen zu Pkt. 7.2, zum Zweiten ist die Feststellung über den Reihungssturz nicht zutreffend. Die Differenz bei den Aushubmassen beträgt zwischen der ersten und zweiten Anbieterin rd. 160.000,-- EUR. Selbst wenn die preislich zweitgereichte Firma um 100.000,-- EUR billiger angeboten hätte als die beauftragte Firma, wäre kein Reihungssturz vorgenommen worden.

Eine allfällige Splittung von Angeboten hat nur dann ein sinnvolles Ergebnis, wenn die Splittung leistungsmäßig klar abgrenzbar ist. Dies war bei den Baumeisterarbeiten nicht der Fall, weshalb die Gesamtbilligstbieterin zum Zug kam.

Hinweis des Stadtrechnungshofes Wien:

Anzumerken war, dass trotz des Ergebnisses aus der Berechnung bei Berücksichtigung der erwähnten Zuschlagskriterien letztlich keine Änderung an der Bestbieterreihung eingetreten wäre.

8.3 Abrechnung der Elektroarbeiten

Der Angebotspreis betrug nach Durchführung eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung rd. 504.300,-- EUR. Die Abrechnung der beauftragten Leistungen hatte gemäß Werkvertrag vom 16. Mai 2012 nach dem tatsächlichen Aufmaß zu erfolgen. Nach Legung der dritten Teilrechnung stellte die Auftragnehmerin mit Schreiben vom 8. Mai 2013 ein Ansuchen an die Geschäftsführung des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser, die weiteren Leistungen als Pauschale abzurechnen. Begründet wurde dies damit, dass zu diesem Zeitpunkt "wesentliche Teile des beauftragten Gewerkes fertig gestellt sind und gegenüber dem Leistungsverzeichnis keine nennenswerten Mehr- oder Mindermengen bzw. Abweichungen festgestellt" worden seien. Bei Annahme dieses Ersuchens verpflichtete sich die Bieterin einen 4%igen Nachlass auf die Angebotssumme zu gewähren. Nach positiver Prüfung der Montagepläne und der bisher vorgelegten Abrechnungsunterlagen durch die für die haustechnischen Anlagen zuständige örtliche Bauaufsicht stimmte das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser einer pauschalen Abrechnung der noch ausstehenden Leistungen zu.

Darüber hinaus war festzustellen, dass die Leistungen des zweiten Kellergeschosses im ursprünglichen Angebotspreis enthalten waren. Der nachträgliche Verzicht zur Ausführung des zweiten Kellergeschosses hätte bei einer Abrechnung nach Aufmaß dazu geführt, dass diese Leistungen nicht abgegolten worden wären. Bei der Änderung der Abrechnungsmodalitäten zur Pauschalierung blieb dieser Gesichtspunkt hingegen un-

berücksichtigt, weshalb sich der Nachlass in der Höhe von 4 % durch den bereits erwähnten Entfall des zweiten Kellergeschosses - zumindest z.T. - verringerte.

Die Prüfung der Abrechnungsunterlagen für die Elektrotechnikleistungen durch den Stadtrechnungshof Wien ergab, dass durch die überwiegend pauschalierte Abrechnung eine nachträgliche Überprüfung der tatsächlich erbrachten Leistungen nur eingeschränkt möglich war. Die Elektrotechnikleistungen wurden nach Abzug der Bauschäden letztlich mit rd. 479.600,-- EUR abgerechnet.

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser:

Hinsichtlich des zweiten Kellergeschosses ist es richtig, dass das Angebot auch darauf Rücksicht nahm. Allerdings konnten die im zweiten Kellergeschoß vorgesehenen elektrotechnischen Einrichtungen nicht entfallen und mussten, bis auf eine geringe Ausnahme, im verbleibenden ersten Kellergeschoß eingebaut werden. Die sich durch den Entfall des zweiten Kellergeschosses "ersparnen" Leistungen bewegen sich daher nur in einer Größenordnung von rd. 1.000,-- EUR und können zum Einen daher vernachlässigt werden und haben zum Zweiten keinen Einfluss auf den Nachlass für die Pauschalabrechnung.

8.4 Abrechnung der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärleistungen

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser beauftragte die aus einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung hervorgegangene Billigstbieterin mit den gegenständlichen Leistungen mit einem Betrag von rd. 789.900,-- EUR. Kurze Zeit nach der Beauftragung geriet die Billigstbieterin nach Angabe des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser allerdings in wirtschaftliche Schwierigkeiten, was das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser dazu veranlasste - zur Sicherstellung der terminlichen Auftragserfüllung und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit - eine Abrechnung nach definiertem Zahlungsplan zu vereinbaren.

Im Gegensatz zu den Vereinbarungen im Werkvertrag wurden die Leistungen von der Auftragnehmerin nicht wie vorgesehen nach tatsächlichem Aufmaß, sondern mit Schlussrechnung vom 24. Februar 2014 mit einem Pauschalbetrag von rd. 716.200,-- EUR abgerechnet. Dazu ging aus der vom Geschäftsführer des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser und der Auftragnehmerin verfassten Niederschrift vom 28. Februar 2014 hervor, dass nach Abgang des zuständigen Sachbearbeiters der Auftragnehmerin die Unterlagen im ausführenden Unternehmen unstrukturiert abgelegt waren, was eine ordnungsgemäße Abrechnung nach dem tatsächlichen Aufmaß nicht zuließ. Beide Vertragspartner erklärten in der Niederschrift, dass sie die ausgeführten Leistungen aufgrund des vorgenannten Umstandes als vollständig erbracht ansehen und den in der Schlussrechnung vorgeschlagenen Pauschalbetrag anerkennen würden.

8.5 Abrechnung der Fliesenlegerleistungen

Das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser beauftragte die aus einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung hervorgegangene Billigstbieterin mit den Fliesenlegerleistungen mit einem Betrag von rd. 160.000,-- EUR.

Die verrechneten Fliesenflächen wurden stichprobenweise mit den Aufmaßplänen sowie den Gegebenheiten vor Ort verglichen. Hierbei war festzustellen, dass die in Rechnung gestellten Abrechnungsmengen mit den verlegten Mengen übereinstimmten. Ferner wurde die verrechnete Menge des Fliesenklebers aufgrund der technischen Richtlinien bzw. Einbauvorschriften auf Plausibilität überprüft. Diesbezüglich zeigten sich ebenfalls keine Auffälligkeiten.

Der Vergleich der angebotenen und abgerechneten Leistungen zeigte, dass sich die Differenz von rd. 6.000,-- EUR zwischen dem Angebot der Billigstbieterin zu jenem der Zweitbieterin aufgrund der abgerechneten Mengen letztlich egalisierte. Die Fliesenlegerleistungen wurden inkl. geringfügiger Zusatzleistungen mit rd. 161.500,-- EUR abgerechnet.

8.6 Abrechnung der Dachdeckerleistungen

Die Dachdeckerleistungen übertrug das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser der aus einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung hervorgegangenen Billigstbieterin mit einem Betrag von rd. 262.600,-- EUR.

Bei der Einschau in die Abrechnung wurde festgestellt, dass die Auftragnehmerin nach veränderlichen Preisen auf Basis der Indizes des Bundesministeriums für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft abrechnete. Die örtliche Bauaufsicht (ohne Haustechnikleistungen) erkannte diese Forderungen zunächst nicht an. Die Auftragnehmerin beharrte allerdings auf der Abrechnung nach veränderlichen Preisen, weil mit der Leistungserbringung erst rd. ein Jahr nach Unterfertigung des Werkvertrages begonnen werden konnte und beabsichtigte, die Forderung gerichtlich geltend zu machen. Da das Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser befürchtete, dass die Kosten eines Gerichtsverfahrens den Streitwert übersteigen würden, stimmte sie letztlich der von der Auftragnehmerin verlangten Forderung zu.

Die Dachdeckerleistungen wurden mit rd. 259.200,-- EUR abgerechnet. In diesem Betrag war die von der Auftragnehmerin begehrte Preisgleitung von rd. 20.000,-- EUR inkludiert.

8.7 Weitere Stichproben diverser Abrechnungen

Der Stadtrechnungshof Wien nahm ferner in die Abrechnungsunterlagen über die Außenanlagen-, Einrichtungs-, Portalbau- und Estricharbeiten stichprobenweise Einschau. Diesbezüglich zeigten sich keine Auffälligkeiten.

9. Zusammenfassung der Empfehlung

Empfehlung Nr. 1:

Auf die Erstellung und Dokumentation von Kostenschätzungen sollte erhöhtes Augenmerk gerichtet werden (s. Pkt. 5.2).

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser:

Der Fonds Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser wird in Hinblick, trotz der Ausführungen zu Pkt. 5.2 dieser Empfehlung folgen.

10. Resümee

Die Prüfung der Vorgehensweise des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser bei der Beschaffung und Abrechnung der Leistungen zur Errichtung des Bauteils 5 führte zu zahlreichen Feststellungen und einer Empfehlung. Im Vordergrund stand dabei die vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser durchgeführte Schätzung der Errichtungskosten. Diese war ausschlaggebend dafür, dass für ein Bauvorhaben im Oberschwellenbereich alle Beschaffungen mit Ausnahme der Baumeisterleistungen im Weg von Vergabeverfahren, die grundsätzlich dem Unterschwellenbereich vorbehalten sind, vergeben wurden.

Hinsichtlich der Bauabwicklung und Baukosten war festzustellen, dass die vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser gewählte Projektorganisation die Fertigstellung des Bauwerks im üblichen Zeitrahmen gewährleistet hatte.

Stellungnahme des Kuratoriums Wiener Jugendwohnhäuser zur Kurzfassung:

Der Schlussfolgerung im ersten Absatz kann nicht gefolgt werden. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vergabekonzeptes war der Schwellenwert für Bauaufträge mit einem Betrag von netto 4.845.000,-- EUR festgelegt. Für die vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser intern errechneten Gesamtbaukosten für das Bauvorhaben "Jugendwohnhaus Ober St. Veit - Bauteil V" wurden Ende 2010 rd. 4,70 Mio. EUR (ohne USt, inkl. Nebenkosten) veranschlagt.

Entsprechend dem von der Rechtsanwaltskanzlei ausgearbeiteten Vergabekonzept wurden die vom Stadtrechnungshof Wien in seinem Bericht festgestellten Aufträge unter Zugrundelegung der entsprechenden Kostenschätzungen vergeben.

Aufgrund der im Bericht vom Stadtrechnungshof Wien genannten erforderlichen technischen Änderungen des hier gegenständlichen Bauprojektes mussten jedoch umstandsbedingt, zur vollständigen Herstellung des Bauteils V des Jugendwohnhauses Ober St. Veit, weitere vom Vergabekonzept 2010 sowie der vormaligen Auftragswertberechnung vom Kuratorium Wiener Jugendwohnhäuser nicht erfasste Bauleistungen einbezogen werden. Zugleich konnten im Vergabekonzept 2010 berücksichtigte Vergaben teilweise nicht mehr durchgeführt werden.

Zum zweiten Absatz wird seitens des Fonds bemerkt: Aus dem Endprüfungsbericht der Magistratsabteilung 25 über die Abrechnung der Wohnbauförderung ergibt sich, dass gegenüber den genehmigten förderbaren Gesamtbaukosten von rd. 7,60 Mio. EUR Minderkosten von rd. 434.000,-- EUR (beide Beträge mit USt) festgestellt wurden.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im November 2016