



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)

[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

DVR: 0000191

StRH VIII - 2/17

Wiener Netze GmbH, Bauwirtschaftliche Prüfung

des Umbaus des Wasserturms im

Gaswerk Simmering

## KURZFASSUNG

*Die Prüfung der denkmalpflegerischen Instandsetzung des Wasserturms im Gaswerk Simmering ergab, dass die Wiener Netze GmbH die Projektsteuerung und die Generalplanerleistungen extern vergab und ihrerseits nur die nicht übertragbaren Bauherrnfunktionen wahrnahm.*

*Die Generalplanerin erstellte das Leistungsverzeichnis und wickelte die örtliche Bauüberwachung ab. Da im Leistungsverzeichnis bezüglich der Aufmaßfeststellung der denkmalpflegerischen Leistungen ein Interpretationsspielraum bestand und die Fassaden sehr stark gegliedert waren, wurden seitens der Generalplanerin und der ausführenden Firma Vereinfachungen und Festlegungen bei der Abrechnung getroffen, die jedoch nicht dokumentiert wurden. In diesem Zusammenhang durchgeführte Vergleichsabrechnungen der denkmalpflegerischen Fassadenrekonstruktionen seitens der Wiener Netze GmbH und des Stadtrechnungshofes Wien zeigten kostenmäßige Unterschiede gegenüber der Abrechnung der Generalplanerin auf.*

*Der Stadtrechnungshof Wien trat bei vergleichbaren künftig abzuwickelnden Bauvorhaben für eine Funktionstrennung zwischen Planungsleistungen und der örtlichen Bauaufsicht ein.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	5
1.1 Prüfungsgegenstand.....	5
1.2 Prüfungszeitraum .....	5
1.3 Prüfungsbefugnis.....	5
2. Allgemeines .....	6
3. Projektorganisation .....	8
4. Projektkosten.....	11
5. Feststellungen zu der Qualität des Generalunternehmerleistungsverzeichnisses .....	13
6. Feststellungen zu der Abrechnung der Generalunternehmerleistungen.....	17
7. Feststellungen zu der Qualität der Leistungserbringung.....	21
8. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	22

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Wasserturm vor der denkmalpflegerischen Instandsetzung .....	7
Abbildung 2: Wasserturm nach der denkmalpflegerischen Instandsetzung .....	7
Tabelle 1: Gesamtübersicht über die erbrachten Leistungen .....	12
Tabelle 2: Leistungsgruppen der Generalunternehmerleistungen .....	12
Tabelle 3: Übersicht über die Spreizung der angebotenen Einheitspreise .....	16
Tabelle 4: Positionsweise Aufmaßgegenüberstellung .....	21

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs. ....	Absatz
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
bzgl.....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise

cm.....	Zentimeter
E-Mail .....	Elektronische Post
etc.....	et cetera
EUR.....	Euro
exkl. ....	exklusive
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
KA.....	Kontrollamt
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
Nr.....	Nummer
o.a. ....	oben angeführt
ÖNORM.....	Österreichische Norm
Pkt. ....	Punkt
rd. ....	rund
s.....	siehe
s.a.....	siehe auch
StRH.....	Stadtrechnungshof
u.a. ....	unter anderem
USt .....	Umsatzsteuer
usw. ....	und so weiter
Wiener Netze GmbH .....	WIENER NETZE GmbH
z.B. ....	zum Beispiel

## GLOSSAR

### Niederdruck-Rotationsstrahlverfahren

Diese Technik ermöglicht es Verschmutzungen, Witterungsablagerungen, Lackierungen etc. von Natursteinmauerwerk, Ziegelmauerwerk usw. zu entfernen, ohne die Oberfläche zu beschädigen. Das Niederdruckstrahlen beruht auf dem gleichen Prinzip wie das Sandstrahlen, jedoch mit wesentlich niedrigerem Druck. Dadurch können Ziegelfassaden und andere empfindliche Oberflächen einer schonenden Reinigung unterzogen werden.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Bauleistungen für die Instandsetzung des denkmalgeschützten Wasserturms im Gaswerk Simmering einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

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

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Im Jahr 2016 prüfte der Stadtrechnungshof Wien (StRH SWB - 7/16, Prüfung des Erhaltungszustandes des Wasserturms im Gaswerk Simmering; Nachprüfung) inwieweit die Wiener Netze GmbH den Empfehlungen des ehemaligen Kontrollamtes aus dem Jahr 2011 (KA V - GU 220-1/11, Prüfung des Erhaltungszustandes des Wasserturms im Gaswerk Simmering) nachkamen.

Im Rahmen der damaligen Prüfung vermerkte der Stadtrechnungshof Wien, dass in Bezug auf die denkmalpflegerischen Arbeiten das Leistungsverzeichnis und die Leistungsabrechnung Mängel aufwiesen. Aus diesem Grund unterzog der Stadtrechnungshof Wien die Projektorganisation, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses sowie die Abrechnung der denkmalpflegerischen Arbeiten bei den Fassadenrekonstruktionen des ehemaligen Wasserturms einer bauwirtschaftlichen Prüfung.

#### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten und dritten Quartal des Jahres 2017. Der Betrachtungszeitraum umfasste im Wesentlichen das Jahr 2013.

#### **1.3 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung festgeschrieben.

## **2. Allgemeines**

Der denkmalgeschützte Wasserturm im Gaswerk Simmering wurde aufgrund seines schlechten Erhaltungszustandes und den diesbezüglichen Empfehlungen des damaligen Kontrollamtes im Zeitraum von Jänner 2013 bis September 2013 einer Instandsetzung unterzogen. Der Schwerpunkt der Leistungen lag bei der Rekonstruktion der historischen Fassaden.

Im Zuge der Rekonstruktion wurden zunächst die unsachgemäß hergestellten Instandsetzungsmaßnahmen auf die historische Bausubstanz zurückgebaut und die historische Backsteinfassade schonend mit einem Niederdruck-Rotationsstrahlverfahren gereinigt. Die Mauerwerksfugen wurden mit historischen Mörtelmischungen instand gesetzt. Die schadhafte und nicht historischen Fassadenziegel wurden ausgetemmt und durch geeignete historische Ziegel ersetzt. Die Fassadenziegel wurden farblich gestaltet, um ein historisches Erscheinungsbild zu erhalten. Die Fassadenverblechungen wurden mit Bleiblechen erneuert und die filigranen Fenster einer umfassenden Instandsetzung unterzogen. Zusätzlich zu den denkmalpflegerischen Arbeiten an der äußeren Gebäudehülle wurde im Inneren des Wasserturms der ehemalige Wasserbehälter entfernt und Vorarbeiten wie z.B. die 100 %ige Entkernung von Innenbauteilen und der Einbau von Stahlbetongeschoßdecken für eine spätere Nutzung des Wasserturms vorgenommen.

Die beiden nachstehenden Abbildungen des Wasserturms zeigen das Erscheinungsbild vor und nach den denkmalpflegerischen Instandsetzungsmaßnahmen.

Abbildung 1: Wasserturm vor der denkmalpflegerischen Instandsetzung



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Abbildung 2: Wasserturm nach der denkmalpflegerischen Instandsetzung



Quelle: Wiener Netze GmbH

### 3. Projektorganisation

3.1 Da der Wiener Netze GmbH für die Projektumsetzung die personellen Ressourcen fehlten, wurden die delegierbaren Bauherrenaufgaben an Externe übertragen. Die Wiener Netze GmbH war als Sektorenauftraggeberin im Sinn des BVergG 2006 zu qualifizieren.

Die Projektorganisation war in drei Teilbereiche untergliedert. Die Wiener Netze GmbH führte die Vergabeverfahren und die Auftragsvergaben durch und stellte die Finanzmittel zur Verfügung. Für die delegierbaren Bauherrenaufgaben, wie z.B. im Bereich des Termin- und Kostencontrollings sowie die Führung eines durchgängigen Informations- und Dokumentationsablaufes, wurde eine Projektsteuerung beauftragt. Die gesamte Baustellenabwicklung mit den ausführenden Firmen einschließlich der örtlichen Bauüberwachung und die Agenden nach dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz wurden von der Generalplanerin wahrgenommen.

3.2 Das Leistungsbild der Projektsteuerung wurde aus den Vorgaben der unverbindlichen Honorarleitlinie für Projektsteuerung 2001 entnommen. Der Leistungsumfang war in fünf Projektphasen gegliedert. Diese waren Leistungen der "Projektvorbereitung", der "Planung", der "Ausführungsvorbereitung", der "Ausführung" und des "Projektabschlusses". Ein wesentlicher Bestandteil des Leistungsumfanges der Projektsteuerung war die Erstellung des Leistungsverzeichnisses für die Generalplanerleistungen.

Für die Leistungen der Projektsteuerung wurden von der Wiener Netze GmbH Ende 2011 zwei Preisauskünfte eingeholt. Von der Firma A wurde diesbezüglich Mitte Dezember 2011 auf o.a. Basis ein Angebot abgegeben. Das Angebot der Firma B wurde eine Woche später auf Grundlage der unverbindlichen Honorarordnung für Projektsteuerung der Bundeskammer der Architekten- und Ingenieurkonsulenten in der Fassung vom 1. Jänner 2001 erstellt. Neben den inhaltlichen Abweichungen des Leistungsumfanges der beiden Angebote waren auch die Herstellungskosten (Errichtungskosten) in unterschiedlicher Höhe ausgewiesen. Die Höhe der Herstellungskosten war insofern von Bedeutung, als diese die Basis für die Errechnung der Honorarhöhe (Grundlage des Gesamtpreises des Angebotes) für die Tätigkeit der Projektsteuerung bildete. Somit

lagen nicht vergleichbare Angebote vor. Weiters war festzustellen, dass die beiden Angebote eine unterschiedliche Projektdauer auswiesen.

Da nicht vergleichbare Angebote vorlagen, wurden die Firmen von der Wiener Netze GmbH aufgefordert, ihre Angebote zu überarbeiten. Welche einheitlichen Projektdaten von der Wiener Netze GmbH den Bietenden für die Überarbeitung Ihres Angebotes zur Verfügung gestellt wurden, konnte mangels Dokumentation aus den vorliegenden Unterlagen vom Stadtrechnungshof Wien nicht nachvollzogen werden.

Ende Jänner 2012 wurde das der Wiener Netze GmbH bereits vorliegende Angebot der Firma A vom Dezember 2011 u.a. insofern geändert, als ein 3 %iger Nachlass gewährt wurde.

Das ursprünglich angebotene Leistungsbild des Angebotes der Firma B nach der unverbindlichen Honorarordnung für Projektsteuerung der Bundeskammer der Architekten- und Ingenieurkonsulenten in der Fassung vom 1. Jänner 2001 wurde durch jenes der Honorarleitlinie für Projektsteuerung 2001 ersetzt.

Für den Stadtrechnungshof Wien war nicht schlüssig nachvollziehbar, warum die Wiener Netze GmbH die weiterhin noch vorhandenen unterschiedlichen Projektdaten der beiden Angebote nicht vereinheitlichen ließ, um vergleichbare Angebote der beiden Bietenden zu erhalten. Das Angebot der Firma B wurde mit einem Gesamtpreis von 66.375,- EUR (alle angeführten Beträge exkl. USt) ohne weitere Verhandlungen angenommen.

3.3 Die Leistungen der Generalplanerin wurden, wie bereits erwähnt, in einem von der Projektsteuerung erstellten Leistungsverzeichnis angeführt und beinhalteten nachstehende Teilleistungen:

- Die Leistungen der Objektplanung und Innenraumgestaltung,
- die Brandschutz- und Fluchtwegsplanung,
- die Tragwerksplanung,

- die Erstellung der Leistungsverzeichnisse,
- die Prüfung der eingehenden Angebote,
- die künstlerische Oberleitung,
- die örtliche Bauaufsicht,
- die Terminplanung,
- die Qualitätskontrolle,
- die Abrechnung der Leistungen,
- die Kostenverfolgung,
- die Leistungsübernahmen,
- die Erfüllung der Agenden nach dem Bauarbeitenkoordinationsgesetz und
- die Projektdokumentation.

Durch die Entscheidung einer Beauftragung einer Generalplanerin für das gegenständliche Projekt wurde die gesamte Verantwortung für alle Planungsleistungen sowie für die Überwachung der Bauausführung dieser übertragen. Die Wahl einer Beauftragung einer Generalplanerin bzw. eines Generalplaners stellt bei größeren und komplexen Bauvorhaben eine Alternative zu der Beauftragung von Einzelplanenden des jeweiligen fachspezifischen Teils der Planungsleistungen dar. Der Vorteil für die Wiener Netze GmbH als Bauherrin lag in einer besseren Steuerung und Kontrolle des Bauprojektes und der Reduzierung der Koordinations- und Kommunikationsaufgaben auf eine einzige Vertrags- und Ansprechpartnerin.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien wäre bei diesem Bauvorhaben eine Funktionstrennung zwischen Planungsleistungen (Erstellung der Leistungsverzeichnisse) und jenen der örtlichen Bauaufsicht anzustreben gewesen. Dies vor allem auch deshalb, da seitens der Wiener Netze GmbH die gesamte Baustellenabwicklung durch Externe erfolgte. Wie später noch näher ausgeführt wird, wiesen die Positionsbeschreibungen im Leistungsverzeichnis über die Fassadenrekonstruktionsarbeiten Interpretationsspielräume bzgl. der Abrechnung der Leistungen auf. Bei einer Funktionstrennung wäre zu erwarten gewesen, dass diese Mängel frühzeitig erkannt werden.

Die Generalplanerin erklärte auf Nachfragen gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien, dass sowohl für die Erstellung des Leistungsverzeichnisses als auch für die örtliche Bauaufsicht unterschiedliche Personen eingesetzt wurden und keine innerbetrieblichen Abhängigkeitsverhältnisse bestanden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei Bauvorhaben zu prüfen und zu dokumentieren, ob eine Funktionstrennung zwischen Planungsleistungen und der örtlichen Bauaufsicht sinnvoll ist.

3.4 Da der Wasserturm unter Denkmalschutz steht, wurde von der Wiener Netze GmbH bereits in der Planungsphase der denkmalpflegerischen Arbeiten das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt hergestellt. Auf Empfehlung des Bundesdenkmalamtes wurde ein Restaurator für die Zustandserhebung der Fassade, für die Erstellung eines Sanierungsgutachtens und in weiterer Folge für die Überwachung der Einhaltung der festgelegten Sanierungsmaßnahmen während der Bauausführung beauftragt. Im Rahmen von regelmäßigen Baustellenbegehungen durch den Restaurator sollten die ordnungsgemäßen Leistungserbringungen der Arbeiten der ausführenden Firma an der Fassade, der Einsatz der verwendeten Materialien sowie die Sanierungsmethoden zusätzlich zur örtlichen Bauaufsicht überwacht werden.

#### **4. Projektkosten**

4.1 Die Wiener Netze GmbH legte bereits in der Planungsphase des berichtsgegenständlichen Projektes fest, dass für die erforderlichen Bauleistungen statt der Beauftragung einzelner Unternehmen für die entsprechenden Gewerke, die gesamten Bauleistungen an eine Generalunternehmerin bzw. einen Generalunternehmer übertragen werden sollten. Lediglich Sondergewerke wie z.B. die Erneuerung des Turmuhrwerkes oder die Erneuerung des Steinwappens wurden getrennt beauftragt.

Die nachstehende Tabelle gibt einen Gesamtüberblick über die erbrachten Leistungen, über die Art der Vergabeverfahren, über die einzelnen Vergabesummen sowie über die Höhe der Abrechnungssummen (Beträge in EUR):

Tabelle 1: Gesamtübersicht über die erbrachten Leistungen

Leistungen	Art des Vergabeverfahrens	Vergabesumme	Abrechnungssumme
Projektsteuerung	Direktvergabe	66.375,00	65.111,33
Generalplanerin	Verhandlungsverfahren ohne vorherigen Aufruf zum Wettbewerb	132.152,91	128.375,91
Restaurator	Direktvergabe	6.622,00	6.690,00
Brandschutzbegutachtung	Direktvergabe	8.925,00	7.875,00
Generalunternehmerleistungen	Verhandlungsverfahren nach vorherigem Aufruf zum Wettbewerb	1.582.776,97	1.461.186,63
Steinmetz Wappen	Direktvergabe	22.080,00	21.022,53
Sanierung Uhrenfenster und Wasserstandsanzeige	Direktvergabe	53.483,00	53.483,00
Dachdecker	Direktvergabe	3.130,00	2.973,50
Uhrwerk Turmuhr	Direktvergabe	8.029,00	8.029,00
Gesamtkosten		1.883.573,88	1.754.746,90

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

4.2 In der nachstehenden Tabelle werden die abgerechneten Generalunternehmerleistungen nach den einzelnen Leistungsgruppen angeführt und deren Anteil an der Abrechnungssumme prozentuell dargestellt.

Tabelle 2: Leistungsgruppen der Generalunternehmerleistungen

Leistungsgruppen	Abrechnungssumme in EUR	Anteil in %
Fassadenrekonstruktion	339.378,60	23,23
Schlosserarbeiten	257.584,87	17,63
Baustellengemeinkosten	190.481,00	13,04
Spenglerarbeiten	151.065,73	10,34
Stahlbetonarbeiten	135.632,57	9,28
Arbeiten im Freigelände	102.673,41	7,03
Innenarbeiten	60.924,22	4,17
Zusätzliche Leistungen	57.568,66	3,94
Gerüst außen	53.267,27	3,65
Gerüst innen	44.125,15	3,02
Wassertank demontieren	32.628,00	2,23
Elektroinstallationen	19.291,63	1,32
Regie	16.565,65	1,13
Gesamtkosten der Generalunternehmerleistungen	1.461.186,76	100,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Aus der Tabelle ist erkennbar, dass die Leistungsgruppe "Fassadenrekonstruktion" rd. ein Viertel der Gesamtkosten der Generalunternehmerleistungen betrug. Daher wurden diese Leistungen einer näheren Betrachtung unterzogen.

## **5. Feststellungen zu der Qualität des Generalunternehmerleistungsverzeichnisses**

5.1 Die Leistungsbeschreibung bzw. das Leistungsverzeichnis bilden die Grundlage und daher das Kernstück der Ausschreibung. Die ÖNORM A 2063 - *Austausch von Leistungsbeschreibungen-, Elementkatalogs-, Ausschreibungs-, Angebots-, Auftrags- und Abrechnungsdaten in elektronischer Form* definiert die Leistungsbeschreibung als Sammlung von Vorbemerkungen und Positionen zu einem bestimmten Sachgebiet. Üblicherweise werden bei Generalunternehmerleistungen Leistungen von verschiedenen Sachgebieten (z.B. Baumeister- und Elektrikerarbeiten) in einem Leistungsverzeichnis zusammengefasst. Die Trennung erfolgt durch die Unterteilung in verschiedene Obergruppen, sodass grundsätzlich nur ein Gesamtpreis bzw. Angebotspreis zu bilden ist. In der berichtsgegenständlichen Ausschreibung war dies jedoch nicht der Fall.

Das Leistungsverzeichnis über die Generalunternehmerleistungen setzte sich vielmehr aus zwei voneinander getrennten Leistungsverzeichnissen zusammen. Das Leistungsverzeichnis A umfasste die erforderlichen Bauleistungen (z.B. Baumeister-, Spengler-, Schlosserarbeiten) und das Leistungsverzeichnis B die geplanten Elektroinstallationsarbeiten. Das Leistungsverzeichnis A und das Leistungsverzeichnis B wurden zu dem Generalunternehmerleistungsverzeichnis zusammengefügt. Beide Leistungsverzeichnisse waren in einem Angebot abzugeben. Es handelte sich somit unüblicherweise um zwei Leistungsverzeichnisse in einem Angebotsverfahren. Beide Leistungsverzeichnisse waren auszupreisen. Die Billigstbieterin ergab sich aus der Addition der Ergebnisse der Leistungsverzeichnisse A und B. Da die spätere Auftragnehmerin beide Leistungsverzeichnisse am billigsten anbot und alle Bietenden beide Leistungsverzeichnisse auspreisten, konnte vom Stadtrechnungshof Wien die Auftragsvergabe nachvollzogen werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl bei der Erstellung von Generalunternehmerleistungsverzeichnissen darauf zu achten, dass innerhalb eines Vergabeverfahrens lediglich ein Leistungsverzeichnis vorliegt, wobei die Trennung der Gewerke üblicherweise durch die Bildung von Oberleistungsgruppen erfolgt.

5.2 Das o.a. Leistungsverzeichnis A wurde auf Basis der standardisierten Leistungsbeschreibung Hochbau, Version 18 erstellt und bestand aus 262 Leistungspositionen, von denen 171 Positionen (rd. 65 %) als frei formulierte Positionen ausgeschrieben wurden. Das Leistungsverzeichnis B bestand aus 85 Leistungspositionen, von denen lediglich 6 Positionen (rd. 7 %) frei formuliert waren.

Auch wenn für spezielle Teilbereiche der zu beschaffenden Leistungen keine standardisierten Leistungspositionen zur Verfügung standen, hätte dennoch ein erheblicher Teil der ausgeschriebenen Leistungen im Leistungsverzeichnis A durch die Verwendung standardisierter Leistungspositionen (z.B. die Baustellengemeinkosten und Abbrucharbeiten) vorgesehen werden können. Im Gegensatz zu den standardisierten Leistungspositionen besteht bei den frei formulierten Leistungspositionen das Risiko, dass sowohl die Beschreibung der zu erbringenden Leistung, als auch die Regelung über die Vergütung mangelhaft bzw. nicht eindeutig formuliert wird. Diese frei formulierten Positionen sind erfahrungsgemäß oft die Ursache für Mehrkostenforderungen. Diese Positionen beinhalten das Risiko, durch mangelhafte oder unvollständige Formulierungen nicht den gesamten Leistungsinhalt abzubilden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, frei formulierte Leistungspositionen nur für jene Leistungen in Leistungsverzeichnissen vorzusehen, für die keine entsprechenden standardisierten Leistungspositionen herangezogen werden können.

5.3 Für den Stadtrechnungshof Wien war nicht nachvollziehbar, warum im Leistungsverzeichnis A über die Bauleistungen 260 von insgesamt 262 Positionen als wesentliche Positionen gekennzeichnet wurden. Demgegenüber wurde im Leistungsverzeichnis B keine der 85 Positionen als wesentlich gekennzeichnet.

Im Rahmen einer vertieften Angebotsprüfung ist grundsätzlich zu prüfen, ob die angebotenen Preise betriebswirtschaftlich erklär- und nachvollziehbar sind. Dabei sind insbesondere die als wesentlich gekennzeichneten Positionen vertieft zu prüfen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei der künftigen Erstellung von Leistungsverzeichnissen darauf zu achten, dass nur bedeutende Positionen als wesentliche Positionen gekennzeichnet werden.

5.4 Um die Qualität des Generalunternehmerleistungsverzeichnisses beurteilen zu können, stellte der Stadtrechnungshof Wien die ausgeschriebenen den abgerechneten Leistungspositionen gegenüber.

Dabei zeigte sich, dass von den insgesamt 347 ausgeschriebenen Positionen nur 256 Positionen abgerechnet wurden. Somit wurden Leistungen von rd. 300.000,-- EUR ausgeschrieben, die letztlich nicht abgerufen wurden. Bezüglich der abgerechneten Positionen wurde vom Stadtrechnungshof Wien festgestellt, dass bei 126 Positionen Massenunter- bzw. Massenüberschreitungen von mehr als 20 % bezogen auf die ausgeschriebenen Aufmaße eingetreten sind. Für zusätzlich angefallene Leistungen wurden auf Basis von Mehrkostenforderungen insgesamt 57.568,66 EUR abgerechnet.

Prozentuell gesehen wurden somit rd. 26 % der ausgeschriebenen Leistungen nicht ausgeführt und bei rd. 49 % der erbrachten Leistungen kam es zu erheblichen Massenunter- bzw. Massenüberschreitungen. Der Anteil an zusätzlichen Leistungen von rd. 4 % der Gesamtabrechnungssumme konnte hingegen als gering bewertet werden.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl bei künftig zu erstellenden Leistungsverzeichnissen verstärkt darauf zu achten, dass die ausgeschriebenen Mengen möglichst genau angegeben werden.

5.5 Da Differenzen zwischen ausgeschriebenen und abgerechneten Leistungen das Eintreten eines Reihungssturzes begünstigen, nahm der Stadtrechnungshof Wien eine entsprechende Berechnung vor. Dabei wurden die abgerechneten Positionen des Leis-

tungsverzeichnisses mit den Preisen der übrigen vier Bietenden durchgerechnet und festgestellt, dass kein Reihungssturz eintrat und die Auftragnehmerin trotz der beschriebenen Abweichungen die Leistungen am kostengünstigsten abwickelte.

5.6 Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die neun frei formulierten Leistungspositionen der denkmalpflegerischen Fassadenrekonstruktion einer näheren Betrachtung.

Die Positionsbeschreibungen der denkmalpflegerischen Leistungspositionen für die Fassadenrekonstruktion wurden aus dem Gutachten des Restaurators von der Generalplanerin nahezu wörtlich übernommen. Die Formulierungen im Gutachten des Restaurators waren zwar geeignet, sich einen Überblick über die zu erbringenden Maßnahmen zu verschaffen und spiegelten die aus der Sicht des Restaurators "künstlerisch - historischen" Anforderungen an das Baumaterial und die Verarbeitung wieder. Diese Textierung ließ jedoch Fragen offen, auf die im Pkt. 6 dieses Berichtes noch näher eingegangen wird.

Um die Problematik der unvollständigen Textierung der Positionen zu verdeutlichen, wurden die Preisspannen der neun angebotenen Positionen der fünf Bietenden in der nachstehenden Tabelle dargestellt. Der Vergleich zeigt die großen Abweichungen zwischen dem niedrigsten Einheitspreis und dem höchsten Einheitspreis der einzelnen Positionen.

Tabelle 3: Übersicht über die Spreizung der angebotenen Einheitspreise

Position	niedrigster angebotener Einheitspreis	höchster angebotener Einheitspreis
A	23,07	95,70
B	8,03	76,64
C	20,52	112,2
D	1,06	76,42
E	3,96	36,94
F	9,24	69,03
G	1,10	38,49
H	66,41	145,20
I	9,30	134,20

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die Auswirkung des unpräzisen Leistungsverzeichnisses der die Fassadenrekonstruktion betreffenden Leistungspositionen zeigt sich in der Spreizung der angebotenen Einheitspreise.

Obwohl die Auftragnehmerin der Generalunternehmerleistungen nur die Position G der denkmalpflegerischen Leistungen am billigsten anbot, ergab ein Kostenvergleich mit den restlichen Bieterinnen, dass sie die denkmalpflegerischen Leistungen am kostengünstigsten bewerkstelligte.

## **6. Feststellungen zu der Abrechnung der Generalunternehmerleistungen**

6.1 Die Abrechnung der denkmalpflegerischen Leistungen zeigte Aufmaßabweichungen gegenüber den Angaben im Leistungsverzeichnis. So waren im Leistungsverzeichnis unterschiedliche Leistungen mit gleichen Mengen angegeben. Dieser Gleichklang lag bei der Leistungsabrechnung nicht mehr vor.

Eine vertiefte Einschau in die Abrechnungsunterlagen ließ Abrechnungsmodalitäten erkennen, die vom Stadtrechnungshof Wien nicht oder nur teilweise nachvollzogen werden konnten.

6.2 Für die denkmalpflegerischen Leistungspositionen der Fassadenrekonstruktion wurde von der Generalplanerin im Leistungsverzeichnis wiederholt eine Formulierung gewählt, die zu Unklarheiten führte.

Diese lautete wie folgt:

*"Weiters sind vor Beginn der Arbeiten alle zu bearbeiteten Flächen mit dem Restaurator/der örtlichen Bauaufsicht festzulegen. Der Einheitspreis umfasst das gesamte Schadensbild gemäß Gutachten des Restaurators. Abgerechnet wird die tatsächliche Fläche."*

Der Stadtrechnungshof Wien stellte zu der Passage *"Weiters sind vor Beginn der Arbeiten alle zu bearbeiteten Flächen mit dem Restaurator/der örtlichen Bauaufsicht festzu-*

*legen*" fest, dass für keine der neun Positionen schriftliche Festlegungen hinsichtlich der zu bearbeitenden Flächen vorlagen.

Zur Passage *"Der Einheitspreis umfasst das gesamte Schadensbild gemäß Gutachten des Restaurators"* war festzuhalten, dass im Gutachten des Restaurators keine Schadensgradbeurteilung vorgenommen wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte zu der Passage *"Abgerechnet wird die tatsächliche Fläche"* fest, dass diese Festlegung nicht eindeutig bestimmt, ob die kompletten Fassadenflächen des Wasserturms oder nur die bearbeiteten Flächen abgerechnet werden sollten. Unklar blieb auch, ob die Flächen der Mauerwerksöffnungen (z.B. Fenster) in der Abrechnung abzuziehen sind oder hohl für voll vergütet werden.

6.3 Anhand der Position "Sanierung der Fugen" werden die Abrechnungsdifferenzen nachstehend verdeutlicht.

6.3.1 Die Positionsbeschreibung lautete:

*"Bei den besonders schadanfälligen Bereichen sind die schadhafte historische Zementfugen durch einen modifizierten hydraulischen Putz (mit großem Porenbildnerzusatz) bzw. mit entsprechenden Diffusionskennzahlen zu ersetzen. Dort wo ohnehin die Verfugung nur noch wenig Kontakt zum Mauermörtel aufweist, ist sie auch im Zweifelsfall abzunehmen. Die Fuge ist auszukratzen und zementfrei wieder zu schließen. Ein Nachweis über das zu verwendete Material ist der Auftraggeberin zu übergeben. Vor Beginn der Arbeiten sind Musterflächen anzulegen und vom Bundesdenkmalamt (Restaurator) freigeben zu lassen. Weiters sind vor Beginn der Arbeiten alle zu bearbeiteten Flächen mit dem Restaurator/der örtlichen Bauaufsicht festzulegen. Der Einheitspreis umfasst das gesamte Schadensbild gemäß Gutachten. Abgerechnet wird die tatsächliche Fläche."*

6.3.2 Im Leistungsverzeichnis war für die "Sanierung der Fugen" eine Fläche von 1.760 m<sup>2</sup> angegeben. Abgerechnet wurden von der Auftragnehmerin insgesamt

1.413,71 m<sup>2</sup>. Im Zuge der gegenständlichen Prüfung ermittelte die Wiener Netze GmbH bei einer Vergleichsabrechnung das Aufmaß dieser Position mit 1.764,33 m<sup>2</sup> und der Stadtrechnungshof Wien mit 395,80 m<sup>2</sup>.

Wie die Generalplanerin im Leistungsverzeichnis das anzubietende Aufmaß von 1.760 m<sup>2</sup> ermittelte, konnte nicht eruiert werden, da keine Aufmaßermittlung für die Erstellung des Leistungsverzeichnisses vorgelegt werden konnte.

Die abgerechneten 1.413,71 m<sup>2</sup> für die "Sanierung der Fugen" ergaben sich durch Addition sämtlicher projizierten Sichtmauerwerksflächen, ohne jedoch die Fassadenöffnungen (z.B. Fenster) davon abzuziehen. In der Aufmaßermittlung, die von der ausführenden Firma erstellt und von der Generalplanerin überprüft wurde, wurden die Vielzahl von kleinflächigen Fassadenvor- und Rücksprüngen der reich gegliederten Schauflächen nicht berücksichtigt.

Die in der Vergleichsabrechnung der Wiener Netze GmbH ermittelten 1.764,33 m<sup>2</sup> für die Fugensanierung ergab sich aus der Ansichtsfläche Sichtziegelmauerwerk und den kleinflächigen Vor- und Rücksprüngen der Fassadengliederungen, jedoch unter Abzug der Mauerwerksöffnungen.

Demgegenüber ermittelte der Stadtrechnungshof Wien für die Position "Sanierung der Fugen" ein abzurechnendes Aufmaß von 395,80 m<sup>2</sup>. Die erheblichen Aufmaßunterschiede zu den Aufmaßermittlungen der Generalplanerin und jener der Wiener Netze GmbH lagen darin begründet, dass vom Stadtrechnungshof Wien nur die Flächen der Fugen (ohne Ziegelflächen) und nicht die Mauerwerksflächen der Aufmaßermittlung dieser Leistungsposition zugrunde gelegt wurde.

Die von der ausführenden Firma gemeinsam mit der Generalplanerin gewählte Abrechnungsmodalität war für den Stadtrechnungshof Wien nicht nachvollziehbar, da die zu bearbeitenden Flächen vor Beginn der Arbeiten nicht wie im Positionstext vorgegeben, festgelegt bzw. dokumentiert wurden und der Textteil in der Positionsbeschreibung "Abgerechnet wird die tatsächliche Fläche" nicht eindeutig regelte, welche Flächen ab-

zurechnen sind. Sinnvoller wäre aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien die Textierung "Abgerechnet wird die tatsächlich bearbeitete Fläche der Fugen" gewesen. Durch diese Festlegung wäre eindeutig geregelt gewesen, dass nur die Fugenflächen (und nicht auch die Ziegelflächen) abgerechnet werden. Ebenso wäre eindeutig geregelt gewesen, dass z.B. die Fensterflächen nicht mitgerechnet werden und dass auch die Fugenflächen der dreidimensionalen Fassadengliederungen (z.B. Gesimse und Fensterlaibungen) hinzuzurechnen gewesen wären.

Im Rahmen eingehender Besprechungen mit der Generalplanerin teilte sie dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass im Einvernehmen mit der ausführenden Firma Abrechnungsvereinfachungen getroffen worden seien. Die projizierten Ziegeloberflächen wurden hohl für voll (ohne Abzug der Mauerwerksöffnungen) abgerechnet, da einerseits die Fassadenflächen sehr stark gegliedert seien und die Mauerwerksöffnungen durchschnittlich 35 cm tiefe Laibungen aufwiesen. Die Abrechnungsvereinbarung sei aus wirtschaftlichen Gründen gewählt worden, da die einzelnen Aufnahmen der Zierglieder für die Auftragnehmerin sehr aufwendig gewesen wären und die getroffene Vereinfachung für die Wiener Netze GmbH einen wirtschaftlichen Vorteil dargestellt hätte. Eingeräumt wurde jedoch, dass die Abrechnungsvereinbarung nicht dokumentiert wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl der Wiener Netze GmbH darauf zu achten, dass Abrechnungsvereinbarungen künftig schriftlich dokumentiert und von den Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern unterfertigt werden.

6.4 In der nachstehenden Tabelle werden für die Leistungen der denkmalpflegerischen Fassadenrekonstruktion die ausgeschriebenen Massen den abgerechneten und jene Massen der Vergleichsabrechnungen der Wiener Netze GmbH und des Stadtrechnungshofes Wien gegenübergestellt.

Tabelle 4: Positionsweise Aufmaßgegenüberstellung

Position	ausgeschriebene Massen im Leistungsverzeichnis	abgerechnete Massen	ermittelte Massen der Wiener Netze GmbH	ermittelte Massen des Stadtrechnungshofes Wien
A	210,00	208,41	208,41	208,41
B	1.760,00	1.413,71	1.764,33	395,80
C	1.760,00	1.779,40	1.911,33	1.979,00
D	1.100,00	1.067,35	1.236,96	1.368,53
E	1.100,00	2.077,10	2.050,12	1.979,00
F	1.760,00	1.395,84	1.764,33	1.331,73
G	1.760,00	1.395,84	1.764,33	1.368,53
H	210,00	281,48	255,69	255,69
I	200,00	1.586,00	1.586,00	1.586,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die angeführten neun Positionen wurden von der späteren Auftragnehmerin mit 259.496,-- EUR angeboten. Abgerechnet wurden diese Leistungen mit einem Betrag von 329.440, 47 EUR.

Die nachträglich durchgeführte Vergleichsabrechnung der o.a. Leistungen durch die Wiener Netze GmbH hätte eine Abrechnungssumme von 358.325,98 EUR ergeben. Demgegenüber ergab die Vergleichsabrechnung des Stadtrechnungshofes Wien eine Abrechnungssumme von 305.030,30 EUR. Die divergierenden Abrechnungssummen resultierten aus unklaren Formulierungen der Leistungspositionen von denkmalpflegerischen Leistungen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, bei frei formulierten Leistungspositionen künftig verstärkt auf die Klarheit des Leistungsinhaltes und der Abrechnungsmodalitäten zu achten.

## 7. Feststellungen zu der Qualität der Leistungserbringung

Im Zuge mehrerer Begehungen gewann der Stadtrechnungshof Wien den Eindruck, dass die Sanierung des Wasserturms im Gaswerk Simmering nach technischen und optischen Gesichtspunkten ordnungsgemäß erfolgte.

Auch das Bundesdenkmalamt teilte dem Stadtrechnungshof Wien in einer E-Mail vom 15. Juli 2016 mit, dass alle denkmalpflegerischen Aspekte bei der im Jahr 2013 durchgeführten Instandsetzung des Wasserturms im Gaswerk Simmering erfüllt wurden.

## **8. Zusammenfassung der Empfehlungen**

### Empfehlung Nr. 1:

Bei Bauvorhaben sollte geprüft und dokumentiert werden, ob eine Funktionstrennung zwischen Planungsleistungen und der örtlichen Bauaufsicht sinnvoll ist (s. Pkt. 3.3).

#### Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Seitens der Wiener Netze GmbH wird künftig - insbesondere unter Berücksichtigung von Umfang und Komplexität des Bauvorhabens - die Sinnhaftigkeit einer Funktionstrennung von örtlicher Bauaufsicht und Planungsleistungen geprüft werden.

### Empfehlung Nr. 2:

Bei der Erstellung von Generalunternehmerleistungsverzeichnissen wäre darauf zu achten, dass innerhalb eines Vergabeverfahrens lediglich ein Leistungsverzeichnis vorliegt, wobei die Trennung der Gewerke üblicherweise durch die Bildung von Oberleistungsgruppen erfolgt (s. Pkt. 5.1).

#### Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Dieser Empfehlung wird nachgekommen werden bzw. ist diese bereits umgesetzt und mittlerweile Standard bei Ausschreibungen der Wiener Netze GmbH.

### Empfehlung Nr. 3:

Frei formulierte Leistungspositionen sollten nur für jene Leistungen in Leistungsverzeichnissen vorgesehen werden, für die keine entsprechenden standardisierten Leistungspositionen herangezogen werden können (s. Pkt. 5.2).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Grundsätzlich wird dieser Empfehlung inhaltlich nachgekommen werden; auf eine freie Textierung wird nur bei Sonderleistungen, welche nicht in standardisierten Leistungsbüchern erfasst sind, zurückgegriffen werden. Hierbei wird auch die Empfehlung Nr. 7 berücksichtigt.

Empfehlung Nr. 4:

Bei der künftigen Erstellung von Leistungsverzeichnissen wäre darauf zu achten, dass nur bedeutende Positionen als wesentliche Positionen gekennzeichnet werden (s. Pkt. 5.3).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Entsprechend der Empfehlung wird - in Abhängigkeit von der jeweils auszuschreibenden Leistung - besonderes Augenmerk auf die Auswahl von als wesentlich zu kennzeichnenden Positionen gelegt werden.

Empfehlung Nr. 5:

Bei künftig zu erstellenden Leistungsverzeichnissen wäre künftig verstärkt darauf zu achten, dass die ausgeschriebenen Mengen möglichst genau angegeben werden (s. Pkt. 5.4).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Dieser Empfehlung wird durch das Einfordern einer Massen- und Mengengarantie vonseiten der Erstellerin bzw. des Erstellers des Leistungsverzeichnisses nachgekommen.

Empfehlung Nr. 6:

Künftig sollten Abrechnungsvereinbarungen schriftlich dokumentiert und von den Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern unterfertigt werden (s. Pkt. 6.3.2).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Dieser Empfehlung wird nachgekommen werden bzw. ist diese bereits in den betreffenden internen Regelwerken umgesetzt.

Empfehlung Nr. 7:

Bei frei formulierten Leistungspositionen sollte künftig auf die Klarheit der Abrechnungsmodalitäten verstärkt geachtet werden (s. Pkt. 6.4).

Stellungnahme der Wiener Netze GmbH:

Der Empfehlung wird nachgekommen; s.a. Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 3.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im November 2017