



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

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

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

DVR: 0000191

StRH SWB - 10/16

### Maßnahmenbekanntgabe zu

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen,  
Bauwirtschaftliche Prüfung der Sanierung einer  
städtischen Wohnhausanlage

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes .....	3
Kurzfassung des Prüfungsberichtes .....	3
Bericht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen .....	5
Umsetzungsstand im Einzelnen .....	6
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	6
Empfehlung Nr. 3.....	7
Empfehlung Nr. 4.....	8
Empfehlung Nr. 5.....	8
Empfehlung Nr. 6.....	9
Empfehlung Nr. 7.....	9

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
EUR.....	Euro
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
Nr.....	Nummer
rd. ....	rund

## **Erledigung des Prüfungsberichtes**

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Sanierung einer städtischen Wohnhausanlage einer bauwirtschaftlichen Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 15. März 2017 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 22. März 2017, Ausschusszahl 40/17 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung des Prüfungsberichtes**

*Die städtische Wohnhausanlage in Wien 11, Zippererstraße 14, 19 - 21 Stiegen 1 bis 10 wurde aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustand im Jahr 2006 von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen als sanierungsbedürftig eingestuft. Unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 waren unmittelbar anstehende umfangreiche Sanierungsmaßnahmen geplant.*

*Im Jänner 2007 erfolgte durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen der Projektstart für die Durchführung der Sanierung. Dabei wurde geplant, bauliche Maßnahmen sowohl in Bezug auf Energieeinsparungen wie etwa die Herstellung einer Wärmedämmfassade oder der Tausch der Fenster, als auch in Bezug auf Komfort - die Errichtung eines Aufzuges - umzusetzen.*

*Im Oktober 2009 beauftragte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine Firma mit der Abwicklung der Förderungsverfahren bei der Schlichtungsstelle, die zwei Monate später ein Sanierungskonzept im Weg des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung einreichte. Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung erstellte im April 2010 einen Prüfungsbericht. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen benötigte allerdings für die Überarbeitung der Leistungsverzeichnisse und deren Leistungsvergaben rd. 16 Monate. Im Oktober 2012 erfolgte seitens des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die Freigabe der von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen vorbereiteten Vergabevorschläge.*

*Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wickelte die Vergabeverfahren in Zusammenarbeit mit einer Rechtsanwaltskanzlei ab. Bei einigen Vergaben kam es zu mehrfachen Verlängerungen der Zuschlagsfristen, wobei der Umstand für diese Verlängerungen nicht ersichtlich war.*

*Der Baubeginn erfolgte am 1. Dezember 2012 und die Übernahme der Bauleistungen am 16. Dezember 2015. Die Einschau zeigte, dass es zu einer Überschreitung der Gesamtbauzeit kam. Dies zeigte sich unter anderem anhand der ursprünglich ausgeschriebenen Leistungsfrist für die Baumeisterarbeiten mit 20 Monaten und der bei der Schlussrechnung letztlich abgerechneten 29 Monate für Baumeisterleistungen. Die Baumanagerin bestätigte jedoch die Leistungsfrist unter Berücksichtigung von Stillliegezeiten, Schlechtwetter und Feiertagen als eingehalten und brachte diese bei ihrer Berechnung in Abzug.*

*Der Stadtrechnungshof Wien führte Reihungssturzanalysen bei den Gewerken für die Baumeisterarbeiten, Schlosserarbeiten - Aufzug, Schlosserarbeiten - Stiegenhaus, Fenstertauscharbeiten sowie Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten durch. Dabei zeigte sich, dass bei der richtigen Wahl der auszuschreibenden Positionen und Mengen allein bei diesen Gewerken rd. 363.000,-- EUR eingespart hätten werden können.*

*Ferner wurde festgestellt, dass es bei einer stichprobenweisen Prüfung der Schlussrechnung der Schlosserarbeiten - Stiegenhaus zu Fehlverrechnungen kam. Bei der Einschau in die Schlussrechnung der Holz-Alu-Fenster zeigte sich, dass zusätzliche Leistungen abgerechnet wurden, die weder dem Angebot noch einem Zusatzangebot zugrunde lagen.*

**Bericht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 7 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
Umgesetzt	6	85,7
In Umsetzung	1	14,3
Geplant	-	-
Nicht geplant	-	-

## **Umsetzungsstand im Einzelnen**

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

### **Empfehlung Nr. 1**

Um bei der Wohnhausanlage in Wien 11, Zippererstraße 14, 19 - 21 eine etwaige Kondensatbildung hintanzuhalten, welche durch eine fehlende Wärmedämmung auftreten könnte, wurde empfohlen, geeignete Maßnahmen zu treffen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird Folge geleistet.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung befindet sich in Umsetzung.

Das Mosaik wird konserviert und überdämmt. Weiters wird ein Fotodruck des Mosaiks angebracht. Die bauliche Einreichung bei der Magistratsabteilung 37 ist bereits erfolgt, die Zustimmung der Magistratsabteilung 19 eingeholt - die Vidierung der Einreichpläne durch die Magistratsabteilung 19 ist noch ausständig, die Zustimmung der Magistratsabteilung 7 eingeholt. Angebote für die Durchführung der Dämmarbeiten werden eingeholt. Nach Ausstellung eines positiven Bescheids wird mit den Wärmedämmarbeiten begonnen.

### **Empfehlung Nr. 2**

Um künftig Reihungsstürze zu vermeiden, wurde generell empfohlen, vermehrtes Augenmerk auf die Ermittlung der Ausmaße der Leistungsverzeichnisse zu richten.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Dieser Empfehlung wurde bereits mit der Strukturänderung Folge geleistet. Bei sämtlichen neuen Projekten, bei welchen keine ex-

terne Baumanagerin bzw. kein externer Baumanager mittels "Altvertrag" beauftragt ist, erfolgt die Erstellung von Leistungsverzeichnissen zentral von einer eigenen Ausschreibungsgruppe. Diese ist im Tochterunternehmen, der Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, angesiedelt. Dadurch wird ein einheitlicher, qualitativ hochwertiger Standard sichergestellt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Dieser Empfehlung wurde bereits mit der Strukturänderung Folge geleistet.

**Empfehlung Nr. 3**

Bei künftigen Projekten sollten vertiefte Untersuchungen der Bausubstanz vor Beginn der Erstellung der Leistungsverzeichnisse erfolgen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Dieser Empfehlung wurde bereits mit Einführung der Projektmanagement-Richtlinie am 30. November 2015 Folge geleistet. Durch die in der Projektmanagement-Richtlinie festgelegte Projektphase "Grundlagenermittlung" und "Projektvorbereitung" ist sichergestellt, dass die Bausubstanz vollständig erhoben wird. Auf Basis diverser eingeholter Gutachten wird der genaue Umfang der Sanierungsmaßnahmen festgelegt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Dieser Empfehlung wurde bereits mit der Einführung der Projektmanagement-Richtlinie Folge geleistet.

**Empfehlung Nr. 4**

Es wurde empfohlen, bei künftigen Projekten eine höhere Sorgfalt auf die Überprüfung von Zusatzangeboten zu legen. Beträge sollten einheitlich entweder als Brutto- oder Nettokosten ausgewiesen werden.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wurde mit der Neuregelung bzgl. Preisprüfungskommissionen (8. Juni 2015) Folge geleistet.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Dieser Empfehlung wurde bereits mit der Neuregelung der Preisprüfungskommission Folge geleistet.

**Empfehlung Nr. 5**

Empfohlen wurde, bei der Wohnhausanlage in Wien 11, Zippererstraße 14, 19 - 21, die Schlussrechnung der Schlosserarbeiten nochmals einer eingehenden Prüfung zu unterziehen. Geprüft werden sollte sodann, ob etwaige Fehlerrechnungen von der ausführenden Firma zurückgefordert werden können.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wird Folge geleistet. Für eine ordentliche, korrekte Rechnungsprüfung der ausführenden Gewerke wurde eine externe, örtliche Bauaufsicht beauftragt. Seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wird sichergestellt, dass kein Schaden für die Stadt Wien entsteht. Etwaige Fehlerrechnungen bei den Schlosserarbeiten werden der für die korrekte Rechnungsprüfung zuständigen örtlichen Bauaufsicht in Abzug gebracht.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Schlussrechnungen wurden nochmals überprüft. Die Fehlverrechnungen bei den Gewerken Schlosserarbeiten, Baumeisterarbeiten und Fenstertauscharbeiten wurden von den Unternehmen an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zurücküberwiesen.

### **Empfehlung Nr. 6**

Es wurde empfohlen, bei künftigen Projekten darauf zu achten, dass nur jene Positionen eines Leistungsverzeichnisses abgerechnet werden, die auch ausgeschrieben wurden. Jene Positionen, die nicht Teil des Leistungsverzeichnisses waren, sollten generell als Zusatzangebot behandelt werden.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wurde mit der Neuregelung bzgl. Preisprüfungskommissionen (8. Juni 2015) Folge geleistet.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Bei dem Projekt 11, Zippererstraße 14, 19 - 21 wurden die Beträge beim Baumanager-Honorar in Abzug gebracht. Die fehlende Mehrkostenforderungsprüfung ist somit nicht honorarwirksam. Bei den künftigen Projekten wird darauf geachtet.

### **Empfehlung Nr. 7**

Für künftige Projekte wurde empfohlen, die Mängelbehebungen zu dokumentieren.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Der Empfehlung wurde Folge geleistet. Mit Einführung der Projektmanagement-Richtlinie (30. November 2015) wurde genau definiert, wie Übernahmen zu erfolgen haben. Die bei der Übernahme festgestellten Mängel sind lückenlos zu dokumentieren.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Der Empfehlung wurde Folge geleistet.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Dipl.-Ing. Dr. Michael Kaindl

Wien, im November 2017