



**S t R H**  
Wien

## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

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

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

DVR: 0000191

StRH VIII - 5/17

Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen,

bauwirtschaftliche Prüfung einer

Wohnhaussanierung

## KURZFASSUNG

*Die städtische Wohnhausanlage in Wien 9, D'Orsay-Gasse 3 - 5 wurde aufgrund ihres schlechten Erhaltungszustandes von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen als sanierungsbedürftig eingestuft. Unter Inanspruchnahme von Förderungsmitteln nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz waren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2005 geplant, der Baubeginn erfolgt jedoch erst rd. zehn Jahre später.*

*Im Juli 2007 beauftragte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine Firma mit den Baumanagerleistungen und zu deren Unterstützung für die Vergaben eine externe Rechtsanwaltskanzlei.*

*Bei einigen Leistungsvergaben kam es zu mehrfachen Verlängerungen der Zuschlagsfristen, wobei der Umstand für diese Verlängerungen nicht ersichtlich war. So verzögerten sich die Zuschlagserteilungen durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen um bis zu 18 Monate. Dadurch ergaben sich bei den beauftragten Professionistenleistungen Mehrkosten basierend auf den Preisindexerhöhungen.*

*Während der Planungs- und Ausführungsphase kam es zu oftmaligem Wechsel der für die Umsetzung des Projektes zuständigen Personen bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. In den Jahren 2010 bis 2017 waren insgesamt fünf Teamleitende sowie drei Projektverantwortliche für die Durchführung der Sanierung zuständig. Somit war keine Kontinuität in der Wahrnehmung der Funktionen gegeben, woraus mangelnde Kommunikation bzw. unvollständige Weitergabe von Informationen und Unterlagen resultierten.*

*Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erklärte Mitte August 2015 schriftlich den Rücktritt vom Baumanagervertrag. Die zur Verifizierung der Sachlage wesentlichen Unterlagen konnten dem Stadtrechnungshof Wien allerdings nicht vorgelegt werden. Die Sanierung wurde fortan als sogenannte Eigensanierung durchgeführt. Aufgrund der*

*erheblichen Spannungen im Projektablauf wurde mit April 2016 ein neuer Projektverantwortlicher eingesetzt. Dies deshalb, weil bis dahin Nachkostenforderungen, Rechnungen und Schlussrechnungen unbehandelt blieben sowie förmliche Übernahmen der Leistungen größtenteils nicht stattfanden.*

*Zum Prüfungszeitpunkt lagen weder die Schlussrechnungen für die Leistungen der Baumeisterarbeiten, Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten, Tischlerarbeiten, Malerarbeiten, Blitzschutz noch jene des Elektronunternehmens, das nach dem Konkurs der ursprünglichen Elektroinstallationsfirma eingesetzt wurde, vor. Aufgrund eines anhängigen Gerichtsverfahrens zwischen der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der Firma für die Fenstertauscharbeiten, lag auch diese Schlussrechnung nicht vor. Es konnte von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen keine Aussage über die tatsächlichen Sanierungskosten getätigt werden.*

*Die Sanierungsarbeiten begannen im März 2015, wobei die Übernahmen für einen Großteil der Gewerke Mitte Juli 2017 stattfanden. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bestätigte auf den Niederschriften zu den Übernahmen jeweils die Einhaltung der Leistungsfrist. Diese Angaben widersprachen allerdings den Aufzeichnungen in den Bautagesberichten, welche von den ausführenden Firmen erstellt wurden. Den Unterlagen lagen keine Nachweise zur einvernehmlichen Verlängerung der jeweiligen Leistungsfrist bei.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien.....	8
1.1 Prüfungsgegenstand .....	8
1.2 Prüfungszeitraum .....	9
1.3 Prüfungsbefugnis.....	9
2. Projektdefinition .....	9
3. Vergabeverfahren Baumanagerin.....	11
3.1 Leistungsumfang .....	11
3.2 Ablauf des Vergabeverfahrens .....	11
3.3 Sanierungskonzept.....	12
4. Bauvorbereitung .....	13
4.1 Schlichtungsstellenverfahren.....	13
4.2 wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung.....	13
4.3 Behördenverfahren.....	13
5. Ablauf der Vergabeverfahren.....	13
5.1 Leistungen der Baumanagerin.....	13
5.2 Externe Rechtsanwaltskanzlei für die Durchführung der Vergabeverfahren .....	16
6. Ausschreibungen und Vergaben von ausgewählten Bauleistungen .....	17
6.1 Baumeisterarbeiten .....	17
6.2 Elektroinstallationsarbeiten.....	18
6.3 Fenstertauscharbeiten Holz-Alu .....	19
6.4 Schlosserarbeiten.....	20
6.5 Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten.....	22
6.6 Verlängerte Zuschlagsfristen .....	24
7. Diverse Direktvergaben .....	24
8. Rücktritt vom Baumangervertrag und Fortführung der Sanierung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.....	26
9. Abrechnungen und Mehrkostenforderungen von Bauleistungen .....	29
9.1 Baumeisterleistungen .....	29
9.2 Elektroinstallationsarbeiten.....	30

9.3 Fenstertauscharbeiten Holz-Alu .....	30
9.4 Schlosserarbeiten .....	32
9.5 Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten.....	33
9.6 Abrechnungsstand zum Prüfungszeitpunkt .....	34
10. Übernahme der Leistungen und Einhaltung der Leistungsfristen .....	34
10.1 Baumeisterarbeiten.....	35
10.2 Elektroinstallationsarbeiten.....	35
10.3 Fenstertauscharbeiten Holz-Alu .....	36
10.4 Schlosserarbeiten .....	36
10.5 Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten.....	37
11. Feststellungen .....	38
12. Zusammenfassung der Empfehlungen .....	38

## TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: D'Orsay-Gasse 3 - 5.....	10
Tabelle 1: Wesentliche bauausführende Gewerke .....	15
Tabelle 2: Ergebnis Angebotsöffnung der Baumeisterarbeiten im Februar 2014 .....	17
Tabelle 3: Ergebnis Angebotsöffnung der Elektroinstallationsarbeiten im Mai 2013 .....	18
Tabelle 4: Ergebnis Angebotsöffnung Fenstertausch Holz-Alu im Mai 2013.....	20
Tabelle 5: Ergebnis Angebotsöffnung der Schlosserarbeiten im Februar 2014 .....	21
Tabelle 6: Ergebnis Angebotsöffnung der Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten im April 2013 .....	22
Tabelle 7: Diverse Direktvergaben .....	25

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs .....	Absatz
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
bzw. ....	beziehungsweise
EDV .....	Elektronische Datenverarbeitung

E-Mail .....	Elektronische Post
EUR .....	Euro
GmbH .....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
inkl. ....	inklusive
IT .....	Informationstechnologie
k.A .....	keine Angabe
MRG .....	Mietrechtsgesetz
Nr.....	Nummer
ÖNORM.....	Österreichische Norm
Pkt. ....	Punkt
Pkte. ....	Punkte
rd. ....	rund
SAT-Anlage .....	Satellitenempfangsanlage
s.....	siehe
Tab. ....	Tabelle
TV.....	Television
u.a. ....	unter anderem
USt .....	Umsatzsteuer
WWFSG 1989 .....	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
z.B. ....	zum Beispiel
z.T. ....	zum Teil

## GLOSSAR

### Bautagesberichte

In Bautagesberichten werden von der Auftragnehmerin bzw. vom Auftragnehmer alle wichtigen, die vertragliche Leistung betreffenden Tatsachen wie Wetterverhältnisse, Arbeiter- und Gerätestand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen sowie alle sonstigen Umstände fortlaufend festgehalten.

### Kalkulationsformblätter

Für die Durchführung einer Preisermittlung sind zweckmäßigerweise Kalkulationsformblätter gemäß den Mustern im Anhang A der ÖNORM B 2061 - *Preisermittlung für Bauleistungen* zu verwenden. Hiefür sind u.a. folgende Formblätter vorgesehen: Formblatt K3 (Mittellohnpreis, Regielohnpreis, Gehaltspreis), Formblatt K4 (Materialpreise), Formblatt K6 (Gerätepreise), Formblatt K7 (Preisermittlung).

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Sanierung der Wohnhausanlage in Wien 9, D'Orsay-Gasse 3 - 5 einer bauwirtschaftlichen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

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

#### **1.1 Prüfungsgegenstand**

Der Stadtrechnungshof Wien, Abteilung Beschaffung und Bauwirtschaft, wählte für die gegenständliche Prüfung anhand einer Projektliste vom August 2016 die städtische Wohnhausanlage in Wien 9, D'Orsay-Gasse 3 - 5, aus. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelt dem Stadtrechnungshof Wien jährlich diese Projektlisten. Darin sind alle Sanierungen von Wohnhausanlagen nach Grad des Projektstandes, beispielsweise Baubeginn, voraussichtlicher Baudauer und Fertigstellungsgrad angeführt. Das Bauende der gegenständlichen Sanierung war mit November 2016 angegeben.

Im Zuge des Startgespräches für die gegenständliche Prüfung Mitte August 2017 wurde die Vorlage der prüfungsrelevanten Unterlagen durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zugesagt und zum Ausdruck gebracht, dass die Sanierungsarbeiten vor Ort abgeschlossen seien. Lediglich Mängelbehebungen würden noch vorgenommen werden. Im Laufe der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien stellte sich jedoch heraus, dass das Projekt selbst im Prüfungszeitraum Sommer bis Herbst 2017 noch immer nicht abgeschlossen war. Deshalb lagen Schlussrechnungen seitens der Auftragnehmer z.T. noch nicht vor bzw. befanden sich noch in Bearbeitung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

Ein Schwerpunkt dieser Prüfung lag auf der Einschau in die Abwicklung der Vergabeverfahren. Die Mehrzahl der nötigen Beschaffungen war als Bauleistungen im Sinn des

Bundesvergabegesetzes einzustufen. Den Schwerpunkt bildeten daher die Einhaltung der Vorschriften des BVergG 2006 sowie die Dokumentation der Vergabeakten. Darüber hinaus wurde Einschau in die Abrechnungsunterlagen der erteilten Aufträge genommen.

Nichtziel war die Prüfung der Ausführungen der Professionistenleistungen sowie die Inanspruchnahme der Förderungsmittel nach dem WWFSG 1989 samt deren Abrechnungen. Die Sanierung der städtischen Wohnhausanlage in Wien 9, D'Orsay-Gasse 3 - 5 wurde zeitgleich mit den Sanierungen in der D'Orsay-Gasse 6 sowie in der Müllnergasse 20 ausgeschrieben und abgewickelt, wobei diese beiden Wohnhausanlagen nicht Prüfungsgegenstand waren.

### **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten Halbjahr 2017. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2013 bis 2017. Ortsaugenscheine fanden im Herbst 2017 statt.

### **1.3 Prüfungsbefugnis**

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

## **2. Projektdefinition**

Die unter Denkmalschutz stehende städtische Wohnhausanlage in Wien 9, D'Orsay-Gasse 3 - 5 wurde in den Zwischenkriegsjahren von 1927 bis 1928 errichtet und umfasst insgesamt 50 Wohnungen auf vier Stiegen.

Abbildung 1: D'Orsay-Gasse 3 - 5



Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die gegenständliche Wohnhausanlage war in einem schlechten Erhaltungszustand, weshalb sie vom "Kundendienstzentrum 9" der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen in der Objektauswahl 2005 als zu sanierende Wohnhausanlage aufgelistet wurde. Im September 2005 betragen die Schätzkosten für die Sanierungsmaßnahmen rd. 1.362.000,- EUR (dieser und alle weiteren Beträge inkl. USt).

Für die städtische Wohnhausanlage wurden unter Inanspruchnahme von Fördermitteln nach dem WWFSG 1989 unmittelbar anstehende umfangreiche Sanierungsmaßnahmen geplant. Für diese bestanden weder eine ausreichende Hauptmietzins- bzw. Erhaltungsbeitragsreserve, noch boten die in den nächsten zehn Jahren zu erwartenden anrechenbaren Hauptmietzinseinnahmen bzw. Erhaltungsbeitragseinnahmen eine Deckung.

Im Jänner 2009 wurden im Zuge einer Begehung der Wohnhausanlage durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und der externen Baumanagerin die geplanten Sanierungsmaßnahmen im Detail festgelegt.

Im Juli 2014 erfolgte der Antrag auf Budgetmittelfreigabe für die Durchführung der Sanierung der städtischen Wohnhausanlage D'Orsay-Gasse 3 - 5 innerhalb der Unter-

nehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Die beantragten Gesamtkosten beliefen sich auf rd. 1.865.000,-- EUR.

### **3. Vergabeverfahren Baumanagerin**

#### **3.1 Leistungsumfang**

Der seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ausgearbeitete Baumanagervertrag umfasste im gegenständlichen Fall Baumanagerleistungen für insgesamt drei städtische Wohnhausanlagen. Wie bereits eingangs erwähnt, bezieht sich die gegenständliche bauwirtschaftliche Prüfung ausschließlich auf die Wohnhausanlage D'Orsay-Gasse 3 - 5.

Der Umfang der Baumanagerleistungen sah im Wesentlichen die Generalplanung, die Vorbereitung und die Abwicklung der behördlichen Verfahren, die Vorbereitung der Ausschreibungsunterlagen und die Mitwirkung an den Vergabeverfahren, Rechnungsbearbeitung sowie die örtliche Bauaufsicht und die Mieterbetreuung vor.

#### **3.2 Ablauf des Vergabeverfahrens**

Die Angebotsöffnung im Zuge eines offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich für die Baumanagerleistung für die städtischen Wohnhausanlagen in Wien 9, D'Orsay-Gasse 3 - 5, D'Orsay-Gasse 6 sowie Müllnergasse 20 fand am 19. Februar 2007 statt.

Seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte im Prüfungszeitraum der Vergabeakt nicht vollständig vorgelegt werden, lediglich das Angebot der beauftragten Baumanagerin lag den Unterlagen bei. Das Angebot der Firma A wies einen zivilrechtlichen Preis von 139.742,43 EUR aus und wurde offensichtlich als günstigstes Angebot für die Zuschlagserteilung ermittelt. Die ausgewiesenen Leistungen für die Sanierungsmaßnahmen in der Wohnhausanlage D'Orsay-Gasse 3 - 5 beliefen sich auf 74.196,03 EUR.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Firma A als Baumanagerin im Juli 2007 basierend auf deren Angebot vom Februar 2007. Das Angebot be-

stand aus dem Baumanagervertrag, dem Angebot zur Honorarermittlung sowie sonstigen Beilagen und Anlagen.

### **3.3 Sanierungskonzept**

Das von der Baumanagerin vorgelegte Sanierungskonzept für die gegenständliche Wohnhausanlage sah vor, dass vor allem folgende Sanierungsmaßnahmen durchzuführen waren:

- Instandsetzen sämtlicher Fassaden mit Wärmedämmung,
- Aufbringung von Vollwärmeschutz an den Feuermauern,
- Einbau von Wärmeschutzfenstern,
- Neuherstellung der Stiegenhausfenster,
- Instandsetzen der Eingangstüren in den Stiegenhäusern,
- Neuherstellung von Dach- und Fassadenverblechungen,
- Neuherstellung der Dachdeckung,
- Neuherstellung von Dachboden- und Kellertüren,
- Instandsetzen der Kaminköpfe samt Ausschleifen der Züge,
- Instandsetzen des Dachstuhles,
- Erneuern der Steig- und Verteilungsleitungen für Strom und Wasser,
- Sanierung des Hauskanals,
- Dachbodenentwässerung,
- Neuherstellung des Traufen- bzw. Hofpflasters,
- Instandsetzen von Stiegenhäusern,
- Neuerrichtung eines Personenaufzuges mit sechs Stationen bei der Stiege 4,
- Errichten eines zentralen Montageplatzes für SAT-Anlagen inkl. Leerverrohrung,
- Herstellung einer Blitzschutzanlage,
- Herstellung eines Dachsicherungssystems,
- Herstellen einer Leerverrohrung für Kabel-TV,
- Neuherstellung von Taubenspießen,
- Gestaltung des Hofes - Grünflächenvergrößerung.

## **4. Bauvorbereitung**

### **4.1 Schlichtungsverfahren**

Basierend auf dem Sanierungskonzept erfolgte der Antrag an die Magistratsabteilung 50, Zentrale Schlichtungsstelle im Dezember 2010 gemäß den einschlägigen Bestimmungen im MRG sowie dem WWFSG 1989.

Die Schlichtungsstellenentscheidung für die Erhöhung des Hauptmietzinses erfolgte im Oktober 2012.

### **4.2 wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung**

Durch die Baumanagerin erfolgte im August 2009 das Ansuchen um Sanierungsförderung beim wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung. Der Vorprüfungsbericht wurde im Juni 2010 und der Prüfungsbericht im Februar 2012 vom wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung erstellt. Im Juni 2014 erfolgte durch den wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die Freigabe der Vergabevorschläge von der Baumanagerin für das gegenständliche Sanierungsobjekt.

### **4.3 Behördenverfahren**

Die Magistratsabteilung 37 erteilte im Mai 2013 u.a. die Bewilligung für die Errichtung eines Aufzugschachtes im Hofbereich der Stiege 4, ferner die Anbringung einer Wärmedämmung an der Hoffassade der Wohnhausanlage.

Da die Wohnhausanlage unter Denkmalschutz steht, bedürfen jegliche Veränderungen, die den Bestand, die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung eines solchen Denkmals beeinflussen könnten, einer schriftlichen Bewilligung seitens des Bundesdenkmalamtes. Für die gegenständliche Wohnhausanlage erteilte das Bundesdenkmalamt im November 2013 die Zustimmung u.a. für den Fenster- und Türentausch, den Aufzugsanbau sowie für die Anschlüsse und Gliederung der Wärmedämmung.

## **5. Ablauf der Vergabeverfahren**

### **5.1 Leistungen der Baumanagerin**

5.1.1 Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ist als öffentliche Auftraggeberin an die Bestimmungen des BVergG 2006 gebunden.

Die Einschau zeigte, dass die Erstellung der Leistungsverzeichnisse sowie die Abwicklung der Vergabeverfahren seitens der Baumanagerin erfolgten. Bei der Durchsicht der Unterlagen fiel auf, dass zunächst Ausschreibungen für sämtliche Gewerke durchgeführt wurden. Die diesbezüglichen Ausschreibungsunterlagen der Gewerke Baumeister, Aufzug und Schlosser konnten dem Stadtrechnungshof Wien von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nicht vorgelegt werden, da diese im Prüfungszeitraum nicht auffindbar waren.

Lediglich die Schreiben von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen an die Billigstbieterinnen der drei Gewerke für die Bekanntgabe der Widerrufsentscheidungen vom Oktober 2013 konnten vorgelegt werden. Daraus war zu entnehmen, dass bereits das Ergebnis der Ausschreibung des Gewerkes Schlosserarbeiten für die ausgeschriebene Stahl-Glas-Konstruktion für den Aufzugsschacht, den vorgegebenen Budgetrahmen *"für das gesamte Sanierungsvorhaben überschritt"*. Daher wurde eine Ausführungsänderung angedacht, wobei der Aufzugsschacht als Betonkonstruktion ausgeführt werden sollte. Dies führe dazu, dass der bestehende Aufzug beibehalten werden könnte und nur Adaptierungsarbeiten erforderlich wären. Die ausgeschriebenen Leistungen wären somit obsolet, weshalb die gegenständlichen Verfahren für die Gewerke Baumeister, Aufzug und Schlosser widerrufen wurden.

Durch die Baumanagerin erfolgte im Februar 2014 eine neuerliche Ausschreibung der Gewerke Baumeister, Schlosser und Aufzug. Einer Aufstellung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen konnte entnommen werden, dass diese zweite Ausschreibungsrunde aufgrund der Ausführungsänderung des Aufzugsschachtes sowie trotz der zusätzlich ausgeschriebenen Arbeiten für die Fassadenbeschichtung Einsparungen in der Höhe von rd. 216.450,-- EUR erwarten ließ.

Für die umfassende Sanierung der Wohnhausanlage wurden seitens der Baumanagerin die in der nachstehenden Tab. 1 ersichtlichen Gewerke ausgeschrieben. Dem Stadtrechnungshof Wien lagen für die Prüfungen der jeweiligen Vergabeakten nur das Ange-

bot der Billigstbieterin im Original und das Protokoll der Angebotsöffnung vor. Die Angebotsöffnungen erfolgten durch die Baumanagerin.

5.1.2. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen schätzte die Kosten für die Sanierung im September 2005 mit rd. 1.362.000,-- EUR. Wie der Schlichtungsstellenentscheidung vom Oktober 2012 zu entnehmen war, betrug die geschätzten Gesamtbaukosten rd. 1.856.100,-- EUR. Diese Kosten waren in einzelne Gewerke aufgelistet, wie der Tab. 1 zu entnehmen ist. Den Unterlagen konnte entnommen werden, dass bei einigen Gewerken die Schätzkosten gegenüber den Angebotspreisen aus den Jahren 2013 bis 2014 deshalb divergieren, da beispielsweise Ausführungsänderungen oder interne Qualitätsvorgaben vonseiten der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zwischenzeitlich umgesetzt werden mussten.

Tabelle 1: Wesentliche bauausführende Gewerke

Leistung	Kostenschätzung (1. Quartal 2013) in EUR	Angebotspreis in EUR	Angewiesene Rechnungen Angaben seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Stand: Ende Oktober 2017 in EUR	Abrechnungs- prognose bzw. For- derungen lt. Angabe der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Stand: Ende Oktober 2017 in EUR
Baumeister	673.477,44	650.568,47	651.155,68	Noch in Bearbeitung
Fenstertausch: Holz-Alu	329.151,60	396.933,05	352.207,75	Noch in Bearbeitung
Dachdecker, Spengler, Zimmerer	271.743,84	425.864,89	456.263,39	459.238,94
Elektroinstallation	201.025,46	119.964,22	175.765,60	Rechnungen nur teilweise vorhanden
Tischler	113.646,00	67.938,50	105.318,71	Noch in Bearbeitung
Aufzug	72.828,00	55.401,60	46.374,79	46.374,79
Sanitärinstallation	54.799,20	33.053,13	11.155,91	k.A.
Maler und Anstreicher	54.427,20	37.009,10	55.105,10	Noch in Bearbeitung
Blitzschutz	46.214,40	23.379,30	k.A.	25.000,00
Schlosser	23.760,00	73.978,51	146.419,88	k.A.
Fassadenbeschichtung	15.040,76	18.393,43	10.322,89	k.A.

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zur Verfügung gestellten Unterlagen waren z.T. unvollständig bzw. waren im Prüfungszeitraum die meisten Schluss-

rechnungen seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen noch in Bearbeitung bzw. wurden diese von den ausführenden Firmen noch nicht gelegt.

Dem Stadtrechnungshof Wien wurde seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Dezernat "*Hausverwaltungssysteme & IT*" Unterlagen, die aus einem Softwareprodukt regeneriert wurden, übermittelt. Diese sollten alle im Prüfungszeitraum angewiesenen Rechnungen für das gegenständliche Sanierungsprojekt beinhalten. Im Zuge der Prüfung wurde jedoch festgestellt, dass Rechnungen fehlten. Beispielsweise betraf dies jene für die Blitzschutzarbeiten sowie jene für die Elektroinstallationsarbeiten.

## **5.2 Externe Rechtsanwaltskanzlei für die Durchführung der Vergabeverfahren**

Der Stadtrechnungshof Wien konnte den Unterlagen entnehmen, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zur Unterstützung der Baumanagerin für die Vergaben eine externe Rechtsanwaltskanzlei hinzuzog. Diese war u.a. für die Prüfung und Freigabe des Angebotsformblattes, für Widerrufsentscheidungen, die formale Prüfung der Vergabeakten und die Eignungsprüfung der Bietenden zuständig.

Die vorgelegten Honorarnoten der Rechtsanwaltskanzlei beliefen sich für den Zeitraum von Jänner 2013 bis Dezember 2014 auf insgesamt 13.324,51 EUR. Die Unterlagen zur Beauftragung der Rechtsanwaltskanzlei konnten dem Stadtrechnungshof Wien nicht vorgelegt werden, weshalb auch keine Aussage zum Umfang der beauftragten Leistung getätigt werden konnte. Den Honorarnoten folgend wurden die anwaltlichen Leistungen aufgrund einer Honorarvereinbarung in Rechnung gestellt, jedoch konnte auch diese im Prüfungszeitraum nicht vorgelegt werden.

Wie bereits erwähnt, konnten wesentliche Unterlagen wie beispielsweise Vergabeakten und Vertragsunterlagen seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Prüfungszeitraum nicht vorgelegt werden. Es wurde daher empfohlen, mehr Sorgfalt bei der Aufbewahrung von wesentlichen Unterlagen walten zu lassen.

## 6. Ausschreibungen und Vergaben von ausgewählten Bauleistungen

Der Stadtrechnungshof Wien traf anhand der Tab. 1 eine Auswahl an Gewerken, welche er einer näheren Betrachtung unterzog.

### 6.1 Baumeisterarbeiten

Die Angebotsöffnung im Zuge des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich für die Baumeisterarbeiten fand im Februar 2014 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen statt. Von den insgesamt acht abgegebenen Angeboten ging die Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von rd. 650.600,-- EUR hervor.

Tabelle 2: Ergebnis Angebotsöffnung der Baumeisterarbeiten im Februar 2014

Firma	Angebotssumme in EUR (inkl. USt)
Firma B	650.568,47
Firma C	700.983,22
Firma D	759.849,55
Firma E	795.700,44
Firma F	828.771,44
Firma G	868.256,48
Firma H	903.517,08
Firma I	941.330,29

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Die rechnerische Prüfung der Angebote und die Prüfung der Angemessenheit der Preise erfolgten durch die Baumanagerin im April 2014. Im Zuge der Preisprüfung wurden das K3-Blatt, das K4-Blatt und die nachgereichten K7-Blätter für wesentliche Leistungen geprüft und für in Ordnung befunden. Der Gesamtpreis setzte sich gemäß deren Angaben plausibel zusammen und aufgrund einer Plausibilitätsprüfung konnte eine Spekulation der Bieterinnen verneint werden.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einschau in die Prüfung der Kalkulationsformblätter und konnte die Angaben der Baumanagerin bestätigen.

Die Prüfung der Eignung der Bietenden erfolgte durch die externe Rechtsanwaltskanzlei Anfang Mai 2014. Dabei merkte diese an, dass keine Mängel festgestellt wurden und die Nachweise der Befugnis, der Zuverlässigkeit und der Leistungsfähigkeit erbracht waren.

Basierend auf dem Vergabevorschlag der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurden erst im Juni 2014 seitens dieser die zulässigen, förderbaren Gesamtbaukosten von rd. 1.758.000,-- EUR auch budgetär vorgesehen.

Weil das Budget seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen für die Sanierung zuvor noch nicht genehmigt war, unterbrach die externe Rechtsanwaltskanzlei ihre Tätigkeit und nahm diese Ende Juli 2014 wieder auf. Sie führte aufgrund des zeitlichen Fortschritts eine neuerliche Prüfung der Eignung der Firma B durch.

Durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgte im Oktober 2014 die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung an die Firma B. Nach zweimaliger Verlängerung der Zuschlagsfrist erfolgte die Zuschlagserteilung für die gegenständlichen Arbeiten erst am 17. Oktober 2014. Der Leistungsbeginn war mit 27. Oktober 2014 terminiert und die Leistungsdauer mit 16 Monaten fixiert.

## 6.2 Elektroinstallationsarbeiten

Die Angebotsöffnung im Zuge des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich für die Elektroinstallationsarbeiten fand im Mai 2013 durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen statt. Von den insgesamt sechs abgegebenen Angeboten ging die Firma J als Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von rd. 120.000,-- EUR hervor.

Tabelle 3: Ergebnis Angebotsöffnung der Elektroinstallationsarbeiten im Mai 2013

Firma	Angebotssumme in EUR (inkl. USt)
Firma J	119.964,22
Firma K	152.999,92
Firma L	160.057,25
Firma M	162.103,12
Firma N	189.066,72
Firma O	223.746,56

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Durch die Baumanagerin erfolgten bis Februar 2014 die rechnerischen Prüfungen der Angebote und die Angemessenheit der Preise. Im Zuge der Preisprüfung wurde die Firma J zur Nachreichung der K3-, K4- und K7-Blätter aufgefordert. Diese wurden sei-

tens der Baumanagerin geprüft und für in Ordnung befunden. Der Gesamtpreis setzte sich plausibel zusammen und aufgrund einer Plausibilitätsprüfung konnte eine Spekulation verneint werden.

Auch der Stadtrechnungshof Wien konnte bei der Einschau keine preislichen Auffälligkeiten erkennen. Die Prüfung der Kalkulationsformblätter durch die Baumanagerin gab ebenfalls keinen Anlass zur Kritik.

Durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgte im April 2014 die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung.

Die Prüfung der Eignung der Billigstbieterin erfolgte durch die externe Rechtsanwaltskanzlei. Den Unterlagen konnte entnommen werden, dass die externe Rechtsanwaltskanzlei im März 2014 der Baumanagerin zur Verlängerung der Zuschlagsfrist riet. Dies, da in diesem Zeitpunkt das Budget seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen noch nicht genehmigt war. Aufgrund der langen Verfahrensdauer wurde die externe Rechtsanwaltskanzlei seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen im Juli 2014 beauftragt, die Eignungsprüfung für die Firma J zu aktualisieren. Im Zuge dessen ergaben sich Unklarheiten wegen fehlender Eignungsnachweise.

Diese fehlenden Eignungsnachweise betrafen beispielsweise den Nachweis von Referenzprojekten, die seitens der Firma J nachgereicht wurden.

Nach insgesamt fünfmaliger Verlängerung der Zuschlagsfrist erfolgte die Zuschlagerteilung für die Elektroinstallationsarbeiten an die Firma J am 29. August 2014. Der Leistungsbeginn war mit 29. September 2014 terminisiert und die Leistungsdauer mit vier Monaten fixiert.

### **6.3 Fenstertauscharbeiten Holz-Alu**

Die Angebotsöffnung im Zuge des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich betreffend die Leistungen für die Fenstertauscharbeiten Holz-Alu fand im Mai 2013 statt und zeigte folgendes Bild:

Tabelle 4: Ergebnis Angebotsöffnung Fenstertausch Holz-Alu im Mai 2013

Firma	Angebotssumme in EUR (inkl. USt)
Firma P	396.933,05
Firma Q	401.727,60
Firma R	404.450,40
Firma S	635.292,94
Firma T	973.451,93

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Von den insgesamt fünf abgegebenen Angeboten ging die Firma P als Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von rd. 397.000,-- EUR hervor. Anhand der Unterlagen zeigte sich, dass durch die Baumanagerin im Februar 2014 die rechnerische Prüfung des Angebotes und die Prüfung der Angemessenheit der Preise erfolgten. Seitens der Baumanagerin wurden die K3- und K4-Blätter geprüft und für sachlich und rechnerisch richtig befunden. Der Gesamtpreis setzte sich plausibel zusammen und aufgrund einer Plausibilitätsprüfung konnte eine Spekulation der Bieterinnen verneint werden.

Der Stadtrechnungshof Wien konnte bei der Einschau ebenfalls keine preislichen Auffälligkeiten erkennen. Auch die Prüfung der Kalkulationsformblätter durch die Baumanagerin bot keinen Anlass zur Kritik.

Durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgte erst am 6. März 2014 die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung. Nach insgesamt sechsmaliger Verlängerung der Zuschlagsfrist erteilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen den Zuschlag für die Fenstertauscharbeiten an die Firma P am 24. September 2014. Der Leistungsbeginn war mit 20. Oktober 2014 terminisiert und die Leistungsdauer mit sechs Monaten fixiert.

#### **6.4 Schlosserarbeiten**

Die Angebotsöffnung im Zuge des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich für die Schlosserarbeiten fand im Februar 2014 durch die Baumanagerin statt. Von den insgesamt sechs abgegebenen Angeboten ging die Firma U als Billigstbieterin mit einer Angebotssumme von rd. 74.000,-- EUR hervor.

Tabelle 5: Ergebnis Angebotsöffnung der Schlosserarbeiten im Februar 2014

Firma	Angebotssumme in EUR (inkl. USt)
Firma U	73.978,51
Firma V	87.527,60
Firma W	91.190,40
Firma X	101.520,00
Firma Y	106.643,15
Firma Z	112.917,76

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Durch die Baumanagerin erfolgten im März 2014 die rechnerischen Prüfungen der Angebote und der Angemessenheit der Preise aller Bieterinnen. Die Prüfung der Eignung wurde nur bei den ersten drei Angeboten durchgeführt, wie dies üblich ist. Im Zuge der rechnerischen Prüfung wies das Angebot der Billigstbieterin einen Rechenfehler auf. Dieser wurde seitens der Baumanagerin richtiggestellt, wobei das Angebot weiterhin das Günstigste blieb.

Der Stadtrechnungshof Wien konnte den Rechenfehler aufgrund des Fehlens des ausgesprochenen Leistungsverzeichnisses nicht verifizieren. Dem Schriftverkehr zwischen der Baumanagerin und der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen war zu entnehmen, dass seitens der Firma U bei einer Position lediglich der Einheitspreis falsch mit der ausgeschriebenen Menge multipliziert wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien konnte bei der Einschau keine preislichen Auffälligkeiten erkennen. Die Prüfung der Kalkulationsformblätter durch die Baumanagerin gab ebenfalls keinen Anlass zur Kritik.

Eine vertiefte Prüfung des Angebotes der Billigstbieterin erfolgte durch die externe Rechtsanwaltskanzlei. Diese wies die Baumanagerin mit Schreiben vom 30. Juli 2014 auf "*Rechenfehler*" hin. Weiters wurden auf "*eventuell*" fehlende Zertifikate von Bauprodukten hingewiesen. Die Baumanagerin teilte der Rechtsanwaltskanzlei am 16. September 2014 mit, dass bereits in der Niederschrift zur Preisprüfung der Rechenfehler aufgefallen sei. Diese Niederschrift lag allerdings dem Vergabeakt nicht bei.

Durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgte am 16. September 2014 die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung. Nach einmaliger Verlängerung der Zuschlagsfrist erfolgte die Zuschlagserteilung für die Schlosserarbeiten an die Firma U am 25. September 2014. Der Leistungsbeginn war mit 27. Oktober 2014 terminiert und die Leistungsdauer mit vier Monaten fixiert.

### **6.5 Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten**

Die Angebotsöffnung im Zuge des offenen Verfahrens im Unterschwellenbereich für die Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten fand im April 2013 durch die Baumanagerin statt. Von den insgesamt sechs abgegebenen Angeboten ging als Billigstbieterin die Firma AA mit einer Angebotssumme von rd. 425.900,-- EUR hervor.

Tabelle 6: Ergebnis Angebotsöffnung der Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten im April 2013

Firma	Angebotssumme in EUR (inkl. USt)
Firma AA	425.864,89
Firma AB	427.004,24
Firma AC	441.921,22
Firma AD	449.658,30
Firma AE	455.974,04
Firma AF	537.444,36

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Durch die Baumanagerin erfolgten im März 2014 die rechnerischen Prüfungen der Angebote und die Prüfung der Angemessenheit der Preise aller Bieterinnen. Die Prüfung der Eignung wurde wie üblich bei den ersten drei Angeboten durchgeführt. Dabei wurden keine Mängel festgestellt.

Die externe Rechtsanwaltskanzlei teilte in ihrem Schreiben vom 29. Jänner 2014 der Baumanagerin mit, dass es der Rechtsanwaltskanzlei nicht möglich sei, die Prüfung der Vergabeakten noch vor Ablauf der Zuschlagsfrist abzuschließen. Dies, da ihr die Vergabeakten erst im Jänner 2014 übermittelt wurden. Des Weiteren hielt sie fest, dass sie in die Verlängerung der Zuschlagsfrist nicht eingebunden war.

Die externe Rechtsanwaltskanzlei führte Ende Jänner 2014 die Prüfung der Eignung der Firma AA durch. Dabei merkte sie an, dass keine Mängel festgestellt wurden und der Nachweis der Befugnis, Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit erbracht war.

Durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgte am 6. März 2014 die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung. Einem Schreiben vom 17. März 2014 an die Baumanagerin war zu entnehmen, dass die Rechtsanwaltskanzlei die Baumanagerin um Verlängerung der Zuschlagsfrist ersuchte, da das Budget seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen noch nicht genehmigt war. Aufgrund der achtmaligen Zuschlagsfristverlängerung führte die Rechtsanwaltskanzlei Mitte Juli 2014 eine erneute Eignungsprüfung der Firma AA durch.

Nach diesen oftmaligen Verlängerungen der Zuschlagsfrist erfolgte die Zuschlagserteilung für die Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten an die Firma AA am 17. Oktober 2014, also 18 Monate nach der Angebotsöffnung. Der Leistungsbeginn war mit 27. Oktober 2014 terminisiert und die Leistungsdauer mit zwölf Monaten fixiert.

Der Stadtrechnungshof Wien nahm Einschau in den Preisspiegel und stellte fest, dass die Firma AA, die schlussendlich den Auftrag erhielt, die Leistungsgruppe "*Baustellengemeinkosten*" am höchsten auspries. Diese lag um rd. 245 % über jenem Angebot einer Bieterin, die diese Leistungsgruppe am günstigsten angeboten hatte. Ferner war das Angebot der Firma AA bei der Leistungsgruppe "*Dachdeckerarbeiten*" das Teuerste, jedoch bei der Leistungsgruppe "*Bauspenglerarbeiten*" das Günstigste. Auffallend war, dass bei den Leistungsgruppen "*Zimmererarbeiten*" und "*Erhaltungsarbeiten*" auch hier die Firma AA das teuerste Angebot abgab. Die monetäre Differenz zwischen dem Angebot der Billigstbieterin und des an zweiter Stelle gereihten Angebotes betrug lediglich rd. 1.100,-- EUR. Die angeführten Sachverhalte hätten dazu führen sollen, dass die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine vertiefte Angebotsprüfung seitens der Baumanagerin durchführen lässt.

## 6.6 Verlängerte Zuschlagsfristen

Bei den beschriebenen Vergabeverfahren teilte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen den Bietenden, unter Einbindung der Baumanagerin und der externen Rechtsanwaltskanzlei, die Verlängerungen der Zuschlagsfristen bzw. die Zuschlagserteilung mit.

Die Umstände, welche zu den oftmaligen Verlängerungen der Zuschlagsfristen führten, waren aus den Unterlagen nicht ersichtlich. So verzögerten sich die Zuschlagserteilungen durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen um bis zu 18 Monate. Dadurch ergaben sich bei den beauftragten Professionistenleistungen Mehrkosten basierend auf den Preisindexerhöhungen. Empfohlen wurde, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, welche den oftmaligen Verlängerungen der Zuschlagsfristen entgegenwirken.

## 7. Diverse Direktvergaben

Im Zuge der Bauausführung wurden von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen für Leistungserbringungen Direktvergaben für verschiedene Gewerke durchgeführt.

Eine Dienstanweisung seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen vom 10. April 2008, die zum Zeitpunkt der oben erwähnten Direktvergaben gültig war, besagte u.a., dass *"unter Berücksichtigung der Vorgaben des BVergG 2006, eine Direktvergabe unabhängig vom Leistungsgegenstand nur zulässig ist, wenn der geschätzte Auftragswert ohne USt 40.000,-- EUR nicht erreicht"*. An dieser Stelle war anzumerken, dass dieser Betrag im Mai 2009 in der Dienstanweisung auf 100.000,-- EUR erhöht wurde. Ferner, dass aufgrund einer internen Dienstanweisung von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bei Direktvergaben kleiner 10.000,-- EUR mindestens eine schriftliche unverbindliche Preisauskunft und bei Direktvergaben von 10.000,-- bis 40.000,-- EUR mindestens drei unverbindliche Preisauskünfte und von 40.000,-- EUR bis 100.000,-- EUR drei vorab geprüfte und verbindliche, schriftliche Preisauskünfte einzuholen und zur internen Genehmigung vorzulegen waren.

Die folgende Tabelle enthält die wesentlichsten im Zuge des Sanierungsverfahrens beauftragten Direktvergaben, bei denen die Prüfung ergab, dass die oben erwähnte Dienstanweisung eingehalten wurde.

Tabelle 7: Diverse Direktvergaben

Gewerke	Angebotssumme in EUR	Abrechnung Angaben seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen Stand: Ende Oktober 2017 in EUR
Gas-Wasser-Installationsarbeiten	76.184,64	72.925,68
Elektroinstallationsarbeiten	19.850,94	Keine Rechnung vorhanden
Brandschutzarbeiten	16.639,44	8.539,81
Erstellung eines Brandschutzkonzeptes	8.724,00	8.880,00
Baukoordinationsarbeiten	8.231,50	8.231,50
Prüfingenieurarbeiten für Aufzugsschacht	3.384,00	Keine Rechnung vorhanden
Befundungsarbeiten an der Fassade	2.880,00	2.880,00
Gutachtenerstellung für Terrasse	711,60	711,60

Quelle: Stadtrechnungshof Wien, Stand: Ende Oktober 2017

Zu der Direktvergabe der "*Gas-Wasser-Installationsarbeiten*" sei an dieser Stelle angemerkt, dass im Prüfungszeitraum für diese Leistungen Rechnungen in der Höhe von 72.925,68 EUR vorlagen.

Anhand der vorhandenen Unterlagen zeigte sich, dass die Gasleitungen in der gegenständlichen Wohnhausanlage undicht waren und am 10. Februar 2016 gesperrt wurden. Den Unterlagen konnte entnommen werden, dass nach Ansicht der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die vorhandene Sanitärinstallationsausschreibung (s. Tab. 1) nicht den notwendigen Umfang besaß und daher für die Prüfung der Gasanlagen ein eigenes Leistungsverzeichnis erstellt werden sollte. Der Stadtrechnungshof Wien schloss sich nach Durchsicht der Unterlagen dieser Ansicht an.

Seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde ein entsprechendes Leistungsverzeichnis am 11. Februar 2016 erstellt, wobei der Ablauf der Angebotsfrist mit 12. Februar 2016 festgelegt wurde. Es gaben drei Firmen ein Angebot ab. Im Zuge der Direktvergabe wurde die Firma AG basierend auf ihrem Angebot vom 11. Februar 2016 mit einer Summe von 76.184,64 EUR von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bereits am 12. Februar 2016 beauftragt.

Auch jene Firma, die bereits die Sanitärinstallationen vor Ort durchführte, wurde zur Legung eines Angebotes eingeladen. Sie ging jedoch nicht als Billigstbieterin hervor, weshalb sie mit diesen Arbeiten nicht beauftragt wurde.

### **8. Rücktritt vom Baumangervertrag und Fortführung der Sanierung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen**

Wie die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in die Unterlagen zeigte, kam es während der Planungs- und Ausführungsphase bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen aufgrund von Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb des Unternehmens zu oftmaligem Wechsel der für die Umsetzung des Projektes zuständigen Personen. So war keine Kontinuität in der Wahrnehmung der Funktionen der Teamleitenden und der Projektverantwortlichen gegeben. Es zeigte sich, dass in den Jahren 2010 bis 2017 insgesamt fünf Teamleitende sowie drei Projektverantwortliche für die Durchführung der Sanierung zuständig waren. Mangelnde Kommunikation bzw. unvollständige Weitergabe von Informationen und Unterlagen innerhalb des Unternehmens waren die Folge daraus. Der Stadtrechnungshof Wien empfahl daher, eine Kontinuität der Projektverantwortlichen und damit der Ansprechpersonen während eines Projektes zu gewährleisten.

Zu den Aufgaben der Baumanagerin gehörte auch die Legung von Quartalsberichten, die dem Stadtrechnungshof Wien größtenteils aus den Jahren 2010 bis zum ersten Quartal 2015 vorlagen. Inhalt waren u.a. die Sanierungsarbeiten, aufgelistet in Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, der jeweilige aktuelle Projektstatus, die Mieterbetreuung, die Budgetkontrolle und die Budgetvorschau sowie Terminvorschauen für das nächste Quartal.

Die Projektbesprechungsprotokolle, die seitens der Baumanagerin geführt wurden, lagen vom November 2014 bis August 2015 vor. Wie diesen zu entnehmen war, war die Projektverantwortliche seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nur bei der ersten Besprechung der annähernd alle 14 Tage stattgefundenen Besprechungen anwesend. Der Stadtrechnungshof Wien hielt dazu fest, dass die Abwesenheit von Pro-

jektverantwortlichen seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen bei den Projektbesprechungen nicht als zweckmäßig anzusehen war.

Für den Zeitraum August 2014 bis April 2016 war für die Abwicklung der Sanierung eine Projektverantwortliche zuständig. Dem Stadtrechnungshof Wien fiel auf, dass für diesen Zeitraum nur spärlich Unterlagen vorlagen. Dies, da offensichtlich entgegen der internen Anweisung durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen sämtliche Dokumente weder im dafür vorgesehenen Ordner am zentralen Laufwerk gespeichert wurden, noch in Papierform vorlagen. Somit konnten vom Stadtrechnungshof Wien Vorgänge sowie Entscheidungen, die während dieser Bauzeit fielen, nicht zur Gänze nachvollzogen werden. Die Möglichkeit zu einer persönlichen Nachfrage bei der Projektverantwortlichen ergab sich für den Stadtrechnungshof Wien nicht, da diese bereits vor Beginn der gegenständlichen Prüfung aus der Unternehmung ausschied.

Auf Betreiben dieser Projektverantwortlichen erklärte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen am 19. August 2015 schriftlich den Rücktritt vom Baumanagervertrag für die Sanierungsprojekte der Wohnhausanlagen in Wien 9, D'Orsay-Gasse 3 - 5 und 6 sowie Müllnergasse 20 und somit die vorzeitige Auflösung des Vertrages. Begründet wurde dieser Schritt im Schreiben mit der Darstellung von Vertragsverletzungen durch die Auftragnehmerin, u.a. durch die auftretenden Problematiken in den Bereichen Rechnungsprüfung, Bauarbeitenkoordinationsgesetz, Fenstereinbau und Mieterbetreuung.

Wie den Unterlagen zu entnehmen war, gab es seitens der Baumanagerin eine schriftliche Stellungnahme zur Vertragsauflösung. Diese lag dem Stadtrechnungshof Wien im Prüfungszeitraum allerdings nicht vor.

Anhand der Tatsache, dass dem Stadtrechnungshof Wien im Prüfungszeitraum zur Verifizierung der Sachlage wesentliche Unterlagen, die schlussendlich zum Rücktritt vom Vertrag führten, von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen nicht vorgelegt wurden, konnte keine Aussage hinsichtlich der Vertragsauflösung getroffen werden. Es wurde daher empfohlen, künftig Maßnahmen zu setzen, welche sicherstellen, dass die

für die Nachvollziehbarkeit bzw. die Weiterführung eines Projektes wesentlichen Schriftstücke, unter Einhaltung der internen Vorgaben zur Archivierung, entsprechend abgelegt werden.

Die Baumanagerin legte der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen infolge am 22. Dezember 2015 eine "*Schluss Honorarnote*" über ihre bisher getätigten Dienstleistungen basierend auf dem Baumanagervertrag in der Höhe von 80.101,34 EUR. Die Rechnung blieb offensichtlich von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen unbehandelt. Nach mehrmaligem Wechsel der Projektverantwortlichen seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, wurde den Unterlagen zufolge die neuerlich gelegte Schluss Honorarnote in der Höhe von 69.098,06 EUR vom 18. April 2017 von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen auf 56.104,82 EUR korrigiert. Diese Summe wurde auch zur Anweisung gebracht.

Bedungen durch die Auflösung des Baumanagervertrages führte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Sanierung nunmehr als sogenannte Eigensanierung durch. Aufgrund des Wegfalles der Baumanagerin war die Beauftragung eines externen Baukoordinators notwendig, wobei diese mittels Direktvergabe erfolgte.

Wie einer E-Mail des zuständigen Gruppenleiters "*Bauprojektentwicklung*" der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen vom 17. Februar 2016 zu entnehmen war, wurde aufgrund der erheblichen Spannungsfelder bei den Projekten eine Neuorganisation mit sofortiger Gültigkeit festgelegt. Dies betraf u.a., dass der bereits zuvor mit diesen Aufgaben betraute Projektverantwortliche wieder federführend sämtliche Bauleitungsaufgaben übernehmen sollte. Dadurch sollte sich u.a. auch die Situation mit der Mietersprecherin entspannen und wieder eine Gesprächsbasis mit der ausführenden Firma für die Fenstertauscharbeiten hergestellt werden. "*Aufgrund des massiven Nachschärfungsbedarfes bei diesen Projekten und um die Situation in Griff zu bekommen*", sollten die ehemalige und der nunmehrige Projektverantwortliche einmal wöchentlich direkt an den Gruppenleiter berichten. Der zuständige Gruppenleiter "*Bauprojektentwicklung*" konnte zum Projekt seitens des Stadtrechnungshofes Wien allerdings nicht mehr be-

fragt werden, da dieser aus der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit September 2017 ausschied.

Die Einschau zeigte, dass Mehrkostenforderungen, Rechnungen und Schlussrechnungen bis zu diesem Zeitpunkt zum Großteil unbehandelt blieben. Erst nach Einsetzung des neuen Projektverantwortlichen im April 2016, der bereits am Beginn der Sanierungsphase vom März 2011 bis August 2014 als Projektverantwortlicher eingesetzt wurde, ließ sich wieder ein Versuch der Deeskalation im Projektablauf erkennen. Ab diesem Zeitpunkt erfolgten die Behandlungen von Mehrkostenforderungen, jene von unbehandelten Rechnungen und Schlussrechnungen, die förmlichen Übernahmen der Leistungen sowie die Aufarbeitung und Zusammenstellung der Unterlagen für ein anhängiges Gerichtsverfahren zwischen der Fensterfirma und der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

Vom Stadtrechnungshof Wien konnte nicht nachvollzogen werden, weshalb ein von März bis Juli 2016 tätiger stellvertretender Teamleiter, welcher als Bindeglied zwischen der ursprünglichen und dem nachfolgenden Projektverantwortlichen fungieren sollte, trotz unzähliger schriftlicher Anfragen des nunmehrigen Projektverantwortlichen diesem keinerlei Auskünfte erteilte.

## **9. Abrechnungen und Mehrkostenforderungen von Bauleistungen**

### **9.1 Baumeisterleistungen**

Im Prüfungszeitraum war seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen die Schlussrechnung für die Baumeisterarbeiten noch in Bearbeitung. Wie den Unterlagen der zuständigen Buchhaltungsabteilung zu entnehmen war, wurden bis Ende Oktober 2017 Rechnungen in der Höhe von 651.155,68 EUR zur Anweisung gebracht.

Aufgrund der noch nicht zur Anweisung gebrachten Schlussrechnung lagen die abgerechneten Mengen im Prüfungszeitraum nicht vor, daher war die Durchführung einer Reihungssturzanalyse durch den Stadtrechnungshof Wien nicht möglich.

## 9.2 Elektroinstallationsarbeiten

Bei der Durchsicht der Unterlagen durch den Stadtrechnungshof Wien wurde festgestellt, dass die beauftragte Elektroinstallationsfirma während der Bauphase Konkurs anmelden musste. Diesbezügliche Unterlagen lagen den Akten nicht bei.

Durch den Konkurs der bisherigen ausführenden Firma musste rasch eine Ersatzfirma gefunden werden. Für die noch ausstehenden Elektroinstallationsarbeiten, insbesondere in den Stiegenhäusern, beauftragte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit Schreiben vom 16. Jänner 2017 im Weg einer Direktvergabe ein Elektrounternehmen auf Basis dessen Angebotes in der Höhe von rd. 19.900,-- EUR. Der Leistungsbeginn wurde mit 16. Jänner 2017 und die Leistungsfrist mit fünf Monaten terminisiert.

Wie den Unterlagen der zuständigen Buchhaltungsabteilung zu entnehmen war, betrug die Abrechnung der in Konkurs befindlichen Elektroinstallationsfirma 175.765,60 EUR. Das mittels Direktvergabe beauftragte Elektrounternehmen legte, gemäß den Unterlagen, die dem Stadtrechnungshof Wien vom Dezernat "*Hausverwaltungssysteme & IT*" übermittelt wurden, im Prüfungszeitraum offensichtlich keine Rechnungen. Somit konnten von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen auch keine voraussichtlichen Gesamtkosten für die Elektroinstallationsarbeiten genannt werden.

## 9.3 Fenstertauscharbeiten Holz-Alu

Die Einschau in die Unterlagen zeigte, dass die ausführende Firma ab November 2014 bis November 2015 sechs Teilrechnungen und am 1. Februar 2016 ihre Schlussrechnung in der Höhe von 595.754,31 EUR legte. Eine als "*2. Nachtragskostenvoranschlag*" titulierte Mehrkostenforderung vom 30. April 2015 blieb offensichtlich sowohl von der Baumanagerin als auch von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen unbearbeitet. Seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde die erste Teilrechnung vom 12. November 2014 in der Höhe von 5.447,68 EUR angewiesen.

Aufgrund der Bekanntgabe der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen vom 3. September 2015 an alle am Projekt beteiligten Firmen zur Kündigung der Baumanagerin für die Sanierungen der drei Wohnhausanlagen, gab die Fensterfirma am

7. September 2015 eine schriftliche Statusinformation zu allen drei Bauvorhaben ab. Alle drei Projekte betraf, dass Zahlungen der bereits überfälligen Teilrechnungen nicht angewiesen wurden. Offen seien ferner u.a. alle Auftragserteilungen für die gewünschten nachträglichen und auch erbrachten Zusatzleistungen und Änderungen von ausgeschriebenen Leistungen.

Seitens der Fensterfirma wurde am 4. November 2015 eine Mängelfreimeldung zur Übernahme samt Unterschriftenlisten der Mietenden der Stiegen 1 - 4 für Wien 9, D'Orsay-Gasse 3 - 5 an die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen übermittelt. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erklärte, dass eine Übernahme u.a. aufgrund noch ausstehender Mängelbehebungen nicht erfolgen könne. Auch dürfe die Schlussrechnung erst nach einer mängelfreien Übernahme gelegt werden.

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beauftragte die Wiener Wohnen Kundenservice GmbH, mit der Erstellung eines Empfehlungsberichtes zur Rechnungsprüfung des Gewerkes "*Fenstertauscharbeiten Holz-Alu*" in den drei Wohnhausanlagen Wien 9, D'Orsay-Gasse 3 - 5, D'Orsay-Gasse 6 und Müllnergasse 20. Diese legte dazu am 26. Jänner 2016 einen Bericht, in welchem Handlungsempfehlungen ausgesprochen wurden. Es sollten beispielsweise korrigierte Rechnungen rasch zur Anweisung gebracht werden, aufgezeigte Mängel wären schriftlich und zeitnah unter Fristsetzung zu rügen und eine detaillierte Rechnungsprüfung durchzuführen.

Dem Stadtrechnungshof Wien lagen weder Unterlagen für die Beauftragung noch für die Abrechnung der Leistungen, welche durch die Wiener Wohnen Kundenservice GmbH erbracht wurden, vor. Auch die dem Stadtrechnungshof Wien von der Buchhaltungsabteilung der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen zur Verfügung gestellten Unterlagen wiesen keine diesbezüglichen Rechnungen auf, obgleich für die Kostentransparenz des Projektes alle relevanten Rechnungen im Prüfungszeitraum vorgelegt werden sollten.

Ende Jänner 2016 langte ein Schreiben der Rechtsvertretung der Fensterfirma bei der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ein, in welchem u.a. noch offene Forde-

rungen in der Höhe von rd. 562.500,-- EUR aufgelistet waren. Seitens der Projektverantwortlichen wurden für die von November 2014 bis November 2015 gelegten Teilrechnungen 2 bis 5 erst am 12. Februar 2016 inhaltlich nicht akzeptiert und daher mit dem Betrag 0,00 EUR ("Nullanweisung") versehen. Die 6. Teilrechnung wurde von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen korrigiert, die offenen Forderungen berücksichtigt sowie ein Betrag für die in der Leistungsprüfung festgestellten Mängel einbehalten. Die 6. Teilrechnung wurde am 23. Februar 2016 in der Höhe von rd. 346.800,-- EUR angewiesen.

Wie den spärlichen Unterlagen entnommen werden konnte, war ein Gerichtsverfahren der Fensterfirma gegen die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien für die oben erwähnten drei Wohnhausanlagen im November 2017 noch anhängig. Für die berichtsgegenständlichen Fenstertauscharbeiten in Wien 9, D'Orsay-Gasse 3 - 5 belief sich der Streitwert auf 112.434,06 EUR. Wegen des noch offenen Gerichtsverfahrens lag im Prüfungszeitraum dem Stadtrechnungshof Wien keine Schlussrechnung über die Fenstertauscharbeiten vor.

#### **9.4 Schlosserarbeiten**

Bei der Durchsicht der Unterlagen durch den Stadtrechnungshof Wien wurde festgestellt, dass seitens der Auftragnehmerin für die Schlosserarbeiten neun Mehrkostenforderungen vorgelegt wurden. In den Unterlagen fanden sich die Protokolle über die Prüfungen der Zusatzangebote eins, vier, fünf, sechs, sieben, acht und neun durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen. Es handelte sich hierbei um zusätzliche Leistungen, die nicht im Leistungsverzeichnis erfasst waren. Diese betrafen beispielsweise die Glaserneuerung bei Kellerfenstern, das Sandstrahlen und die Neubeschichtung der Balkongeländer, das Anpassen der Stiegenhausgeländer sowie die Herstellung von Rauchfangkehrerstegen. Anhand der Schlussrechnung vom 13. Juli 2017 konnte entnommen werden, dass insgesamt neun Zusatzangebote gelegt wurden und davon sechs Zusatzangebote mit insgesamt 81.925,52 EUR beauftragt und abgerechnet wurden. Die Schlussrechnungssumme für die Schlosserarbeiten belief sich inkl. der Zusatzangebote auf 146.419,88 EUR.

Der Stadtrechnungshof Wien führte eine Reihungssturzanalyse durch. Dabei wurden die ausgeschriebenen Mengen des Leistungsverzeichnisses durch die abgerechneten ersetzt und mit den jeweiligen angebotenen Preisen der übrigen Bieterinnen durchgerechnet. Dabei stellte sich heraus, dass die Billigstbieterin auch weiterhin das günstigste Angebot legte. Auffallend war, dass lediglich rd. 48 % der ausgeschriebenen Positionen zur Abrechnung gelangten. Die Höhe der zusätzlichen Leistungen, die keinem Wettbewerb ausgesetzt waren, belief sich auf rd. 82.000,-- EUR.

### **9.5 Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten**

Bei der Durchsicht der Unterlagen durch den Stadtrechnungshof Wien wurde festgestellt, dass die ausführende Firma ihr erstes Zusatzangebot am 25. August 2016 legte. Es betraf u.a. zusätzliche Arbeiten wie Abräumen, Abbrechen von Gesimse und vom Dachstuhl. Das erste Zusatzangebot wurde von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen am 3. Februar 2017 mit einer Höhe von 20.564,30 EUR freigegeben. Das zweite Zusatzangebot vom 1. Februar 2017 für u.a. die Herstellung einer Riegelwand für eine Blechdachausführung wurde ebenfalls am 3. Februar 2017 mit einer Höhe von 21.726,23 EUR freigegeben.

Aufgrund der Vorlage einer Abrechnungsprognose der Schlussrechnung seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen führte der Stadtrechnungshof Wien eine Reihungssturzanalyse durch. Dabei wurden die ausgeschriebenen Mengen des Leistungsverzeichnisses durch die abgerechneten ersetzt und mit den jeweiligen angebotenen Preisen der übrigen Bieterinnen durchgerechnet. Dabei stellte sich heraus, dass die Billigstbieterin nunmehr an zweitgereihter Stelle zu liegen kam. Die Leistungserbringung wäre demnach durch Beauftragung einer anderen Bieterin um rd. 47.500,-- EUR günstiger gewesen. In diesem Zusammenhang war auch darauf hinzuweisen, dass die zwei beauftragten Zusatzangebote rd. 117.700,-- EUR betrugten und diese Preise keinem Wettbewerb unterzogen wurden.

Die Leistungen für die Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten sollten der Prognose der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit einer Summe von 459.238,94 EUR abgerechnet werden.

## **9.6 Abrechnungsstand zum Prüfungszeitpunkt**

Wie bereits eingangs erwähnt, übermittelte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen dem Stadtrechnungshof Wien im August 2016 eine Projektliste, die das Bauende der Sanierung der städtischen Wohnhausanlage in Wien 9, D'Orsay-Gasse 3 - 5 mit November 2016 auswies. Wie sich jedoch während der Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien herausstellte, war das Projekt noch nicht abgeschlossen.

Die Schlussrechnungen für einige Leistungen, wie etwa die Baumeisterarbeiten, Tischlerarbeiten, Malerarbeiten, Blitzschutzarbeiten und jene des Elektrounternehmens, das nach dem Konkurs der ursprünglichen Elektroinstallationsfirma die Arbeiten vollendete, lagen zum Prüfungszeitpunkt nicht vollständig vor.

Aufgrund der oben genannten fehlenden Schlussrechnungen sowie fehlender Rechnungen basierend auf Direktvergaben, konnte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen noch keine Aussage zu den tatsächlichen Kosten der Sanierung tätigen.

## **10. Übernahme der Leistungen und Einhaltung der Leistungsfristen**

Die Auftragnehmerin für die Fassadenbeschichtungen teilte mit Schreiben vom 29. März 2016 die Fertigstellung ihrer Leistungen mit und ersuchte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen um Übernahme. Der diesbezüglichen Niederschrift konnte entnommen werden, dass die Übernahme der Leistungen durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen am 5. April 2017 erfolgte.

Seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen fand für die Gewerke Baumeister, Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten sowie Schlosserarbeiten, Blitzschutz, Sanitärinstallationsarbeiten, Tischlerarbeiten, Malerarbeiten und Elektroinstallationsarbeiten eine Vorbegehung zur Übernahme am 20. Juni 2017 statt. Die Übernahme der Leistungen erfolgte rd. einen Monat später am 11. Juli 2017. Sowohl im Zuge der Vorbegehung für die Übernahme der Professionistenleistungen durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, als auch bei der Übernahme wurden Mängel aufgenommen.

### **10.1 Baumeisterarbeiten**

In der Ausschreibung für die Baumeisterarbeiten war die Leistungsfrist mit 16 Monaten bedungen. In der Zuschlagserteilung war der Leistungsbeginn mit 27. Oktober 2014 terminisiert. Den Bautagesberichten, welche von der ausführenden Firma erstellt worden waren, war jedoch zu entnehmen, dass der tatsächliche Leistungsbeginn erst mit 19. März 2015 erfolgte und das Bauende mit 21. September 2016 datiert war. Die Leistungsfrist betrug somit rd. 18 Monate, was eine Überschreitung von 64 Kalendertagen ergab. Die Bautagesberichte waren zwar von der ausführenden Firma, allerdings weder von der Baumanagerin noch von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen unterfertigt.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die in Hinkunft seitens der Auftragnehmenden vorgelegten Bautagesberichte - wie dies auf den Formularen für die Bautagesberichte üblicherweise vorgesehen ist - selbst zu unterfertigen oder gegebenenfalls durch die Baumanagerin unterfertigen zu lassen.

Die Übernahme der Baumeisterarbeiten durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgte erst am 11. Juli 2017. In der Niederschrift zur Übernahme wurde die vereinbarte Leistungsfrist unterlagenwidrig als eingehalten vermerkt. Den Unterlagen lag kein Nachweis zur einvernehmlichen Verlängerung der Leistungsfrist bei. Gemäß den Vertragsbestimmungen wäre die vertraglich vereinbarte Vertragsstrafe mit 0,5 ‰ der Abrechnungssumme pro Kalendertag geltend zu machen gewesen, sofern die Auftragnehmerin den Verzug zu vertreten hätte.

Empfohlen wurde zu prüfen, ob von der ausführenden Firma Pönale einbehalten werden kann.

### **10.2 Elektroinstallationsarbeiten**

Zu den Elektroinstallationsarbeiten war anzumerken, dass während der Bauphase das ursprünglich beauftragte Elektronunternehmen Konkurs anmelden musste. Den Unterlagen konnte nicht entnommen werden, ob für die erbrachten Leistungen eine Übernah-

me erfolgte. Mittels Direktvergabe beauftragte die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen eine Elektrofirma mit der Fertigstellung der noch ausstehenden Arbeiten. Inwieweit diese Elektrofirma die Haftung der bereits davor erbrachten Leistungen übernahm, war nicht feststellbar.

In der Direktvergabe für die Elektroinstallationsarbeiten war die Leistungsfrist mit fünf Monaten bedungen. Der Leistungsbeginn wurde mit 16. Jänner 2017 und die Fertigstellung mit 14. Juni 2017 angezeigt. Die Leistungsfrist wurde somit eingehalten.

Die Übernahme der Elektroinstallationsarbeiten erfolgte am 11. Juli 2017, wobei in der diesbezüglichen Niederschrift Mängel angeführt wurden. Die Behebung dieser Mängel wurde der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen mit 1. August 2017 von der ausführenden Firma angezeigt.

### **10.3 Fenstertauscharbeiten Holz-Alu**

Aufgrund des bereits oben erwähnten anhängigen Gerichtsverfahrens fand noch keine formelle Übernahme der Leistungen statt.

### **10.4 Schlosserarbeiten**

In der Ausschreibung für die Schlosserarbeiten war die Leistungsfrist mit vier Monaten bedungen. In der Zuschlagserteilung war der Leistungsbeginn mit 27. Oktober 2014 terminisiert. Den Bautagesberichten, welche von der ausführenden Firma erstellt worden waren, war jedoch zu entnehmen, dass der tatsächliche Leistungsbeginn erst mit 1. September 2015 erfolgte und das Bauende mit 16. Dezember 2016 datiert war. Die Leistungsfrist betrug somit rd. 15 Monate, was eine Überschreitung von 350 Kalendarer Tagen ergab. Die Bautagesberichte waren auch in diesem Fall zwar von der ausführenden Firma, allerdings weder von der Baumanagerin noch von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen unterfertigt.

Divergierend zu den Bautagesberichten war auf der Schlussrechnung der Leistungszeitraum für die Schlosserarbeiten mit 4. Mai 2015 bis 26. Juni 2017 angegeben. Somit

ergäbe sich eine noch höhere Überschreitung der Leistungsfrist, als jene anhand der Bautagesberichte.

Die Übernahme der Schlosserarbeiten erfolgte durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erst am 11. Juli 2017. In der Niederschrift zur Übernahme wurde die vereinbarte Leistungsfrist unterlagenwidrig als eingehalten vermerkt. Den Unterlagen lag kein Nachweis zur einvernehmlichen Verlängerung der Leistungsfrist bei. Gemäß den Vertragsbestimmungen wäre die vertraglich vereinbarte Vertragsstrafe mit 0,5 % der Abrechnungssumme pro Kalendertag geltend zu machen gewesen, sofern die Auftragnehmerin den Verzug zu vertreten hätte.

Empfohlen wurde zu prüfen, ob von der ausführenden Firma Pönale einbehalten werden kann.

### **10.5 Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten**

In der Ausschreibung für die Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten war die Leistungsfrist mit zwölf Monaten bedungen. In der Zuschlagserteilung war der Leistungsbeginn mit 27. Oktober 2014 terminisiert. Den Bautagesberichten, welche von der ausführenden Firma erstellt worden waren, war jedoch zu entnehmen, dass der tatsächliche Leistungsbeginn erst am 1. Juni 2015 erfolgte und das Bauende mit 29. Mai 2017 datiert war. Die Leistungsfrist betrug somit rd. 23 Monate, was eine Überschreitung von 362 Kalendertagen ergab. Die Bautagesberichte waren zwar von der ausführenden Firma, allerdings weder von der Baumanagerin noch von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen unterfertigt.

Die Übernahme der Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen erfolgte erst am 11. Juli 2017. In der Niederschrift zur Übernahme wurde die vereinbarte Leistungsfrist unterlagenwidrig als eingehalten vermerkt. Den Unterlagen lag kein Nachweis zur einvernehmlichen Verlängerung der Leistungsfrist bei. Gemäß den Vertragsbestimmungen wäre die vertraglich vereinbarte Vertragsstrafe mit 0,5 % der Abrechnungssumme pro Kalendertag geltend zu machen gewesen, sofern die Auftragnehmerin den Verzug zu vertreten hätte.

Empfohlen wurde zu prüfen, ob von der ausführenden Firma Pönale einbehalten werden kann.

In der diesbezüglichen Niederschrift zur Übernahme wurden verbesserbare Mängel u.a. am Blechdach erfasst, deren Behebungen mit 6. September 2017 von der ausführenden Firma gemeldet wurden.

### **11. Feststellungen**

Ungeachtet der nachfolgenden Empfehlungen war unter Bezugnahme auf die Vergabe der Dachdecker-, Spengler- und Zimmererarbeiten festzustellen, dass es die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen unterließ, die Baumanagerin eine vertiefte Angebotsprüfung durchführen zu lassen. Eine solche wäre im Hinblick auf die Kalkulation der späteren Auftragnehmerin angezeigt gewesen (s. Pkt. 6.5).

### **12. Zusammenfassung der Empfehlungen**

Empfehlung Nr. 1:

Vergabeakten und Vertragsunterlagen konnten nicht vorgelegt werden, weshalb empfohlen wurde, mehr Sorgfalt bei der Aufbewahrung dieser Unterlagen walten zu lassen (s. Pkt. 5.2).

#### Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Sämtliche förmliche Vergabeverfahren werden nunmehr zentral durch den Fachbereich Auftragswesen abgewickelt. Alle Schritte im Vergabeverfahren folgen dabei genauen Prozessvorgaben und werden zur Dokumentation sowohl physisch wie digital abgelegt. Die Originalvergabeakten werden entsprechend den maßgeblichen Vorschriften aufbewahrt. Zusätzlich werden die Vergabeakten digital am Fileservice abgelegt. Vertragsakten werden in der Vertragsdatenbank elektronisch abgebildet.

### Empfehlung Nr. 2:

Es wären geeignete Maßnahmen zu ergreifen, welche den Verlängerungen der Zuschlagsfristen entgegenwirken (s. Pkt. 6.6).

#### Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Dieser Empfehlung wird künftig nachgekommen. Bei sämtlichen neuen Projekten erfolgt mittlerweile die Eignungsprüfung durch den Fachbereich Auftragswesen, die Angebotsprüfung wird durch das Tochterunternehmen Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH abgewickelt. Dadurch wird nunmehr ein einheitlicher Qualitätsstandard sichergestellt. Vergabeverfahren werden grundsätzlich durch den Fachbereich Auftragswesen innerhalb der Zuschlagsfrist abgewickelt, es sei denn es liegen besondere Umstände vor, die eine Verlängerung der Zuschlagsfrist erforderlich machen. Derartige besondere Umstände werden nunmehr in den Vergabeakten dokumentiert und die Zustimmung der Bieterinnen bzw. Bieter zur Verlängerung der Zuschlagsfrist wird schriftlich eingeholt.

### Empfehlung Nr. 3:

Um Kommunikationsdefizite, wie z.B. die unvollständige Weitergabe von Informationen und den Verlust von wesentlichen Unterlagen hintanzuhalten sowie den Vertragspartnerinnen bzw. Vertragspartnern eine Kontinuität der Ansprechpersonen zu gewährleisten, wurde empfohlen, Wechsel der Projektverantwortlichen bzw. der Teamleitenden zu vermeiden (s. Pkt. 8.).

#### Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen ist um größtmögliche personelle Kontinuität bei der Projektabwicklung bemüht. Wechsel aufgrund von Personalabgängen, Personalausfällen oder auch unternehmensinterner Erfordernisse lassen sich jedoch nicht gänzlich vermeiden. Fixe Vertretungs- und Dokumentationsvorga-

ben innerhalb des Referates sorgen künftig dafür, dass die Projekte auch bei einem Ausfall der Referentin bzw. des Referenten möglichst nahtlos weitergeführt werden können.

Eine zentrale, projektweise Datenablage stellt künftig sicher, dass auf die projektrelevanten Informationen jederzeit auch durch die Vorgesetzte bzw. den Vorgesetzten und/oder Vertretungsmitarbeiterinnen bzw. Vertretungsmitarbeiter zugegriffen werden kann.

#### Empfehlung Nr. 4:

Es wären Maßnahmen zu setzen, welche sicherstellen, dass die für die Nachvollziehbarkeit bzw. die Weiterführung eines Projektes wesentlichen Schriftstücke, unter Einhaltung der internen Vorgaben zur Archivierung, entsprechend abgelegt werden (s. Pkt. 8.).

#### Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Der Empfehlung wird künftig nachgekommen und die Einhaltung der Projektmanagement-Richtlinie nochmalig den Mitarbeitenden zur Kenntnis gebracht.

Wesentliche Schriftstücke müssen demnach von der jeweiligen Mitarbeiterin bzw. vom jeweiligen Mitarbeiter am Laufwerk, in den EDV-Systemen SAP bzw. im View 4 abgelegt werden.

#### Empfehlung Nr. 5:

Die seitens der Auftragnehmenden vorgelegten Bautagesberichte wären von der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen oder gegebenenfalls durch die Baumanagerin in Hinkunft zu unterfertigen, wie dies auf den Bezug habenden Formular üblicherweise vorgesehen ist (s. Pkt. 10.1).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Der Empfehlung wird Folge geleistet. Bei sämtlichen neuen Projekten erfolgt die Projektleitung durch das Tochterunternehmen Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH. Dadurch wird ein einheitlicher, qualitativ hochwertiger Standard sichergestellt.

Empfehlung Nr. 6:

Bei der Prüfung fiel auf, dass bei einigen Gewerken die vertraglich bedungene Leistungsfrist offenbar nicht eingehalten wurde. Es wäre zu prüfen, ob Pönalforderungen geltend gemacht werden können (s. Pkte. 10.1, 10.4 und 10.5).

Stellungnahme der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen:

Der Empfehlung wird Folge geleistet.

Eine Pönaleüberprüfung wird im Zuge der Schlussrechnungsprüfung durchgeführt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im April 2018