



STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10
A-1082 Wien

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

E-Mail: post@stadtrechnungshof.wien.at

www.stadtrechnungshof.wien.at

StRH VIII - 5/19

MA 34, Bauwirtschaftliche Prüfung

der Sanierung eines Amtshauses

KURZFASSUNG

Die Magistratsabteilung 34 führte im Amtshaus in Wien 2, Im Werd 19 Fenstertausch- und Instandsetzungsarbeiten an den Fassadenflächen aus.

Für die Magistratsabteilung 34 sind diese Arbeiten, wie jene im gegenständlichen Bericht dargestellt, als Routinearbeiten anzusehen. Als besondere Herausforderung war jedoch zu erwähnen, dass die Arbeiten dieses Bauvorhabens unter voller Aufrechterhaltung des laufenden Betriebes des Vereins Jugend am Werk durchgeführt werden mussten. Der Verein Jugend am Werk betreut Klientinnen bzw. Klienten mit besonderen Bedürfnissen, wobei unter anderem eine Gruppe für Personen mit höherem Pflegebedarf und zwei Beschäftigungsgruppen mit verstärktem Betreuungsbedarf geführt werden.

Bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse wurde in Bezug auf die Vollständigkeit der Leistungserfassung ein Verbesserungspotenzial festgestellt. Im Zusammenhang mit den Leistungsabrechnungen wurden Fehlverrechnungen erkannt.

Mit den Baumeisterarbeiten wurde den Unterlagen zufolge rd. einen Monat vor Abschluss des Vergabeverfahrens und somit vor deren schriftlicher Beauftragung begonnen. Im Zusammenhang mit der Legung und Prüfung von Mehrkostenforderungen wurden Empfehlungen ausgesprochen.

Für den Einbau der hofseitigen Einfachfenster hätte gemäß den Bestimmungen der Bauordnung für Wien eine Bauanzeige bei der Baubehörde eingebracht werden müssen, welche jedoch unterblieb.

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog die Instandsetzungsarbeiten im Amtshaus in Wien 2, Im Werd 19 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.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien	8
1.1 Prüfungsgegenstand	8
1.2 Prüfungszeitraum	8
1.3 Prüfungshandlungen	8
1.4 Prüfungsbefugnis	9
1.5 Vorberichte	9
2. Objektbeschreibung	9
3. Kostenschätzung und Sachkreditgenehmigung.....	9
4. Instandsetzungsumfang	10
4.1 Notwendiger Instandsetzungsumfang	10
4.2 Geplanter Instandsetzungsumfang.....	11
4.3 Durchgeführter Instandsetzungsumfang	12
5. Durchgeführte Vergabeverfahren.....	12
5.1 Übersicht der durchgeführten Vergabeverfahren.....	12
5.2 Vergabe der Fenstertauscharbeiten	14
5.3 Vergabe der Baumeisterarbeiten	16
5.4 Vergabe der Spenglerarbeiten.....	20
5.5 Vergabe der Reinigungsleistungen	21
5.6 Vergabe der Bodenabdekarbeiten.....	22
6. Qualität der Leistungsverzeichnisse.....	23
6.1 Leistungsverzeichnis der Fenstererneuerungen	23

6.2 Leistungsverzeichnis der Baumeisterarbeiten	24
6.3 Mehrkostenforderungen.....	25
7. Abrechnung von Leistungen.....	27
7.1 Abrechnung der Fenstererneuerung.....	27
7.2 Abrechnung der Baumeisterarbeiten	29
7.3 Abrechnung der Malerarbeiten	30
8. Baustellendokumentation	31
9. Bei Objektbegehungen erkannte Gegebenheiten	32
10. Zusammenfassung der Empfehlungen	35

TABELLEN- UND ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Tabelle 1: Übersicht der vergebenen Leistungen	13
Tabelle 2: Angebotsergebnis der Fenstertauscharbeiten	15
Tabelle 3: Angebotsergebnis der Baumeisterarbeiten.....	17
Tabelle 4: Angebotsergebnis der Spenglerarbeiten.....	20
Abbildung 1: Baulicher Zustand der Hoffassade vor der Sanierung	25

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BO für Wien	Bauordnung für Wien
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
d.h.	das heißt

E-Mail	Elektronische Post
ESG	Einscheibensicherheitsglas
EUR	Euro
exkl.....	exklusive
i.d.g.F.....	in der geltenden Fassung
inkl.	inklusive
KA	Kontrollamt
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
Mio. EUR	Millionen Euro
mm.....	Millimeter
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt
ÖNORM.....	Österreichische Norm
rd.....	rund
s.	siehe
StRH.....	Stadtrechnungshof
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
UV	Ultraviolett
Verein Jugend am Werk.....	Verein Jugend am Werk - Berufsausbildung für Jugendliche, Begleitung behinderter Menschen
WD.....	Wertdrucksorte
z.B.	zum Beispiel

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.

Gebrauchsüberlassung

Die Gebrauchsüberlassung wird für jene Tage vergütet, die zwischen dem Tag der positiven Aufstellüberprüfung des Gerüsts nach Fertigstellung und dem ersten Tag des Abbaus liegen. Dies unabhängig davon, ob das Gerüst für die eigene Leistung (den eigenen Bedarf) oder den Gebrauch Dritter (andere Auftragnehmerin bzw. anderer Auftragnehmer) hergestellt wurde.

Das Ende der Gebrauchsüberlassung wird von der jeweiligen Vertragspartnerin bzw. dem jeweiligen Vertragspartner eine Woche vorher angekündigt.

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).

Stillhaltefrist

Die Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung an alle im Vergabeverfahren verbliebenen Bieterinnen bzw. Bieter löst eine Frist aus, innerhalb welcher ein Zuschlag nicht wirksam erteilt werden kann.

Zuschlagsentscheidung

Die Zuschlagsentscheidung ist die an die Bieterinnen bzw. Bieter abgegebene, nicht verbindliche Absichtserklärung, wem der Zuschlag erteilt werden soll.

Zuschlagserteilung

Die Zuschlagserteilung ist die an die Bieterin bzw. an den Bieter abgegebene schriftliche Erklärung, ihr bzw. sein Angebot anzunehmen.

PRÜFUNGSERGEBNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

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

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

Der Stadtrechnungshof Wien nahm in die Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen bzgl. der Sanierung des Amtshauses in Wien 2, Im Werd 19 Einsicht. Die Vergabe der Leistungen, die Bauabwicklung sowie die Leistungsabrechnungen wurden einer Prüfung unterzogen.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im zweiten und dritten Quartal des Jahres 2019. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand am 14. Februar 2019 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 23. Oktober 2019 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2017 und 2018.

1.3 Prüfungshandlungen

Die Prüfung umfasste Dokumentenanalysen, Berechnungen und Auswertungen von Angebots- und Abrechnungsdaten sowie die Abhaltung von Besprechungen mit den Projektverantwortlichen der Magistratsabteilung 34. Mehrere Objektbegehungen fanden im Sommer 2019 statt.

Bei der Durchführung der Prüfung ergaben sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf.

1.4 Prüfungsbefugnis

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

1.5 Vorberichte

Der Stadtrechnungshof Wien behandelte das gegenständliche Thema bereits in seinen Berichten:

- MA 34, Prüfung der Projektabwicklung von Instandsetzungs- und Umbauarbeiten in einem städtischen Amtshaus, StRH V - 18/17,
- MA 34, Prüfung der Fensterinstandsetzung in der Hauptfeuerwache Mariahilf, StRH V - 34-3/15,
- MA 34, Sicherheits- und bautechnische Überprüfung von städtischen Amtshäusern, KA V - 34-4/12 und
- MA 34, Prüfung der Maßnahmen zur Erhaltung eines an den Verein "Jugend am Werk" vermieteten städtischen Objektes, KA V - 34-3/12.

2. Objektbeschreibung

Das an der Ecke Im Werd 19/Schiffamtsgasse 22 im 2. Wiener Gemeindebezirk befindliche städtische Amtshaus war das ehemalige Armenhaus (Leopoldstätter Gemeinde-Versorgungshaus) des Bezirkes. Das dreiflügelige Gebäude wurde in den Jahren 1826 und 1827 erbaut. In den Jahren 1842 bis 1845 wurde das Gebäude umgebaut und aufgestockt. Seit dem Jahr 2001 steht das städtische Amtshaus unter Denkmalschutz. Das Objekt wird derzeit ausschließlich vom Verein Jugend am Werk für die Betreuung ihrer Klientinnen bzw. ihren Klienten mit besonderen Bedürfnissen genutzt.

3. Kostenschätzung und Sachkreditgenehmigung

Die Magistratsabteilung 34 ermittelte im Mai 2017 Gesamtkosten in der Höhe von rd. 611.600,-- EUR (dieser und alle weiteren Beträge exkl. USt) entsprechend den Vorgaben in der ÖNORM B 1801-1 "*Kosten im Hoch- und Tiefbau - Kostengliederung*". Diese Kostenschätzung bildete die Grundlage für die im Juni 2017 erwirkte zweijähri-

ge Sachkreditgenehmigung durch den Beschluss des Gemeinderatsausschusses Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung.

Die Magistratsabteilung 34 gab gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien bekannt, dass aus budgetären Gründen ein Betrag in der Höhe von 200.000,-- EUR auf das Jahr 2017 und das restliche Erfordernis im Rahmen des Globalbudgets im Folgejahr 2018 zu bedecken war.

4. Instandsetzungsumfang

4.1 Notwendiger Instandsetzungsumfang

4.1.1 Die hof- und straßenseitig eingebauten Kastenstockfenster stammten vor der Sanierung aus der Zeit der Errichtung des Gebäudes und entsprachen nicht mehr den heutigen Anforderungen bzw. Standards. Sie wiesen schwerwiegende technische Mängel auf, da z.B. die nach außen aufgehenden Fensterflügel im geöffneten Zustand bereits teilweise abzustürzen drohten. Auch wiesen die Putzflächen der Hof- und Straßenfassaden bereits erhebliche Schäden auf, sodass eine Instandsetzung dringend notwendig war.

4.1.2 Die Magistratsabteilung 34 stellte bzgl. der geplanten Instandsetzungsarbeiten mit dem Bundesdenkmalamt und der Magistratsabteilung 19 bereits im Jahr 2011 das Einvernehmen her. Betreffend die straßenseitigen Fenster wurde vom Bundesdenkmalamt die Restaurierung oder der Nachbau der bestehenden Kastenstockfenster verlangt. Begründet wurde dies damit, dass das gesamte äußere Erscheinungsbild der Straßenfronten des Gebäudes erhalten bleiben soll. Demgegenüber stimmte das Bundesdenkmalamt einem Tausch der hofseitigen Kastenstockfenster gegen Einfachfenster zu, da dieser Fenstertyp den besonderen Nutzerfordernissen entgegenkommt. Das Ergebnis bzgl. der Erneuerung der Fenster wurde in einem Aktenvermerk vom Februar 2011 dokumentiert. Auf Grundlage eines Schreibens der Magistratsabteilung 34 und unter Vorlage der Einreichpläne des Objektes stellte das Bundesdenkmalamt im Mai 2011 einen Bescheid aus. Wesentlicher Inhalt war, dass bei allen anstehenden Arbeiten das Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt herzu-

stellen sei, wobei im Fall der Fenstererneuerung Werkzeichnungen der Fensterkonstruktionen vorzulegen und die Putzernerneuerungen abzustimmen waren.

4.1.3 Im Juli 2017 beauftragte die Magistratsabteilung 34 ein technisches Büro mit der Befundung des baulichen Erhaltungszustandes der Straßenfassaden, wobei auf Wunsch des Bundesdenkmalamtes in erster Linie die ursprüngliche Farbgestaltung erhoben werden sollte.

Die Befundung des technischen Büros ergab, dass die Straßenfassaden Im Werd 19 und Schiffamtsgasse 22 im 2. Wiener Gemeindebezirk im Laufe ihrer Bestandszeit mindestens neunmal in Stand gesetzt wurden. Die gesamten Fassadenflächen inkl. der Architekturgliederungselemente wurden dabei nicht nur mit unterschiedlichen Farbmaterialien, wie z.B. Kalkfarben und Silikatfarben überstrichen, sondern auch mit unterschiedlichem Feinputzmaterial überzogen. Diese Verputzarbeiten und die unterschiedlichen Fassadenanstriche führten durch nicht ausreichende Dampfdiffusionsfähigkeit zu schwerwiegenden Fasadenschäden. Zu den besonders geschädigten Bereichen zählten der Sockelbereich und die Putzflächen über und unter der Fassadenverblendung. Das technische Büro ging in der Begutachtung bei einer Komplettsanierung der Straßenfassade von einem Schadensgrad von rd. 80 % aus. Bereits im Zuge der Begutachtung musste ein Putzteil des Gesimses entfernt werden, da eine Absturzgefährdung vorlag.

Das technische Büro erstellte einen Sanierungsvorschlag zur Rekonstruktion der Straßenfassade, wobei unter Mitwirkung des Bundesdenkmalamtes auf die Verwendung spezieller historischer Verputzmaterialien großer Wert gelegt wurde.

4.2 Geplanter Instandsetzungsumfang

Aus dem Sachkreditantrag vom Mai 2017 an den Gemeinderatsausschuss für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung war für den Stadtrechnungshof Wien der Instandsetzungsumfang ersichtlich.

So sollten die hofseitigen Kastenstockfenster durch Einfachfenster und die straßenseitigen Kastenstockfenster durch neue dem Altbestand nachempfundene Kastenstockfenster ersetzt werden. Im Zuge der Fenstertauscharbeiten sollten auch Putzmängel an den Fassadenflächen behoben sowie die gesamten Fassadenflächen mit einem neuen Farbanstrich versehen werden.

4.3 Durchgeführter Instandsetzungsumfang

Im November 2017 wurden die hofseitigen Kastenstockfenster durch Einfachfenster erneuert und Baumeisterarbeiten an den Hoffassaden bis Mitte Dezember 2017 durchgeführt. Die straßenseitigen Kastenstockfenster wurden im Frühjahr 2018 getauscht und baumeistermäßig die Putzanschlüsse hergestellt.

In Änderung der empfohlenen Sanierungsmaßnahmen über die Sanierung der Straßenfassade wurde bei einer Begehung zwischen der Magistratsabteilung 34 und dem bereits erwähnten technischen Büro im Jänner 2018 festgehalten, dass sich die Putzsanierungsarbeit nur auf die schadhaften Bereiche beschränken soll. Nach Reinigung der Straßenfassaden sollte ein Beschichtungssystem mit Silikonharzfarbe, im befundeten Farbton, aufgebracht werden. Diese Maßnahmen wurden vom technischen Büro in einem Aktenvermerk vom 22. Jänner 2018 festgehalten.

Hof- und straßenseitig wurden die Fassaden- und die Dachverblechungen teilweise erneuert bzw. in Stand gesetzt sowie die Dacheindeckung dachdeckermäßig übergangen. Zusätzlich wurden im Gebäude die raumseitigen Innenwandflächen der Außenwände sowie die Fensterleibungen malermäßig in Stand gesetzt.

5. Durchgeführte Vergabeverfahren

5.1 Übersicht der durchgeführten Vergabeverfahren

5.1.1 Das BVergG 2006 enthält u.a. Bestimmungen über die Wahl der zulässigen Vergabeverfahren in Abhängigkeit von der Auftragsart. Diese Bestimmungen wurden durch die abteilungsinternen Vergaberichtlinien in Form der sogenannten "Vergabekompetenzen der Magistratsabteilung 34" ergänzt. Darin enthalten sind die unterschiedlichen Begründungs- und Genehmigungserfordernisse im Sinn des Vier-

augenprinzips, die sich an dem geschätzten Auftragswert und an der Art des Vergabeverfahrens orientieren.

In der folgenden Tabelle werden die von der Magistratsabteilung 34 bei dem berichtsgegenständlichen Objekt durchgeführten Vergabeverfahren aufgelistet:

Tabelle 1: Übersicht der vergebenen Leistungen

Gewerke	Vergabeverfahren
Fenstertauscharbeiten	nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung
Baumeisterarbeiten	nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung
Spenglerarbeiten Fassade	Direktvergabe
Spenglerarbeiten Dachverblechung streichen	Direktvergabe
BauKG	Direktvergabe
Schlosserarbeiten	Direktvergabe
Dachdeckerarbeiten	Direktvergabe
Reinigungsarbeiten	Direktvergabe
Malerarbeiten Fassadensockel Graffiti	Direktvergabe
Malerarbeiten Innenräume	Direktvergabe
Bodenabdeckerarbeiten	Direktvergabe
Steinmetzarbeiten	Direktvergabe
Anbringen von Fliegengittern	Direktvergabe

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

5.1.2 Das nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung ist gemäß BVergG 2006 zulässig, wenn der geschätzte Auftragswert einer Bauleistung weniger als 1 Mio. EUR beträgt. Der öffentlichen Auftraggeberin bzw. dem öffentlichen Auftraggeber müssen genügend geeignete Unternehmen bekannt sein, um einen freien und lautereren Wettbewerb sicherzustellen. Die Unternehmen werden von der Auftraggeberin bzw. vom Auftraggeber ausgewählt und zur Angebotsabgabe aufgefordert. Die so übermittelten Angebote der Bieterinnen bzw. Bieter müssen unmittelbar zuschlagsfähig sein, da in diesem Verfahren Verhandlungen unzulässig sind.

Aus den Unterlagen "Vergabekompetenzen der Magistratsabteilung 34" war zu entnehmen, dass die Durchführung eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung nach zusätzlichen Wertgrenzen in zwei Gruppen unterteilt wird. Ent-

sprechend der Höhe der Wertgrenze waren verschiedene Angaben in den vorgesehenen Drucksorten zu befüllen, zusätzliche interne Genehmigungen einzuholen und die Anzahl der einzuladenden geeigneten Unternehmen für die Angebotslegung dargestellt.

Wie die Einschau in die Unterlagen über die Abwicklung dieses Vergabeverfahrens durch den Stadtrechnungshof Wien zeigte, wurden diese Vorgaben seitens der Magistratsabteilung 34 umgesetzt.

5.1.3 Das Wesen von Direktvergaben besteht gemäß BVergG 2006 darin, dass ohne förmliches Verfahren unmittelbar von einem Unternehmen Leistungen bezogen werden können. Dennoch gelten auch in solchen Fällen die vergaberechtlichen Grundsätze, wonach die Vergabe an befugte, leistungsfähige und zuverlässige, d.h. geeignete Unternehmen zu angemessenen Preisen zu erfolgen hat.

Aus den Unterlagen der "Vergabekompetenzen der Magistratsabteilung 34" war zu entnehmen, dass die Direktvergaben je nach Wertgrenze in vier Gruppen unterteilt sind. Entsprechend der Höhe der Wertgrenze waren unterschiedliche Angaben in den vorgesehenen Drucksorten zu befüllen, zusätzliche interne Genehmigungen und gegebenenfalls mehrere unverbindliche Preisauskünfte oder Angebote für die Preisangemessenheitsprüfung einzuholen.

Wie die Einschau in die Unterlagen über die Abwicklung der Direktvergaben durch den Stadtrechnungshof Wien zeigte, wurden abgesehen von zwei geringwertigen Aufträgen, die vorgegebenen Wertgrenzen eingehalten.

5.2 Vergabe der Fenstertauscharbeiten

5.2.1 Die Leistungen über die Fenstertauscharbeiten wurden in einem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung gemäß BVergG 2006 ausgeschrieben. Für die Genehmigung der Wahl dieses Vergabeverfahrens war es erforderlich, dass der Projektverantwortliche die Drucksorte "Beantragung eines nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung für Bauleistungen gemäß

BVergG 2006 i.d.g.F." befüllt und die maßgeblichen Gründe für die Wahl dieser Verfahrensart schriftlich festhält. In der Begründung war angeführt, dass dieses Verfahren gewählt wurde, um sicherzustellen, dass die Unternehmen über eine ausreichende Erfahrung im Umgang mit sensiblen Kundinnen bzw. Kunden sowie mit dem Bundesdenkmalamt verfügen und für eine lärmarme Bauausführung geeignet sind.

5.2.2 Es wurden neun Unternehmen zur Erstellung eines Angebotes eingeladen. Die Angebotsöffnung fand am 14. Juli 2017 statt. Von den neun eingeladenen Unternehmen gaben fünf Unternehmen ein Angebot ab. Die Angebotsöffnung zeigte nachstehendes Ergebnis.

Tabelle 2: Angebotsergebnis der Fenstertauscharbeiten

Bieterin	Gesamtpreis in EUR
Firma A	213.933,62
Firma B	221.800,99
Firma C	222.797,00
Firma D	287.332,00
Firma E	318.080,00

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

5.2.3 Die eingereichten Angebote wurden einer rechnerischen und sachlichen Prüfung durch die Magistratsabteilung 34 unterzogen. Dabei wurden keine rechnerischen Mängel in den Angeboten festgestellt. Das Zuschlagskriterium war der niedrigste Preis.

Bei der sachlichen Prüfung der Angebotsunterlagen der Billigstbieterin wurden Unklarheiten und einige behebbare Mängel von der Magistratsabteilung 34 erkannt und um deren schriftliche Aufklärung ersucht. So wurde von dieser Bieterin die Vorlage des Kalkulationsformblattes K3, eines K7-Blattes in Bezug auf die Position "Herstellen, Liefern und Montieren von Kastenstockfenstern" sowie die zugehörigen K4-Blätter verlangt. Weiters waren auch die Systemprüfzeugnisse über die Einhaltung der ausgeschriebenen Wärmeschutz- und Schallschutzwerte der Einfachfenster und der Kastenstockfenster nachzureichen.

Die Prüfung des K3-Blattes durch die Magistratsabteilung 34 ergab, dass der Mittel-lohnpreis von der Bieterin fehlerhaft berechnet wurde. Die Bieterin wurde von der Magistratsabteilung 34 aufgefordert, einzelne Berechnungsansätze zu berichtigen. Ebenso wurden die fehlenden Leistungsansätze der einzelnen Arbeitsschritte im nachgereichten K7-Blatt eingefordert und die Vorlage der K4-Blätter neuerlich ur-giert.

Das Ergebnis der Prüfung der Angebotsunterlagen der Billigstbieterin wurde in einer Niederschrift über die Prüfung der Angebote vom 3. August 2017 und einem Moti-venbericht vom 7. August 2017 dokumentiert. Weiters wurde ebenfalls am 7. August 2017 der Antrag um die Vergabegenehmigung von der Magistratsabteilung 34 an den Gemeinderatsausschuss für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung gestellt.

Gemäß Bundesvergabegesetz ist die Zuschlagsentscheidung allen im Vergabever-fahren verbliebenen Bieterinnen bzw. Bietern mit Bekanntgabe über das Ende der Stillhaltefrist, die Gründe für die Ablehnung ihres Angebotes, die Vergabesumme sowie die Merkmale und Vorteile des erfolgreichen Angebotes bekannt zu geben. In dieser Mitteilung wurde das Ende der Stillhaltefrist der präsumtiven Zuschlagsemp-fängerin mit 11. August 2017, hingegen das Ende der Stillhaltefrist der restlichen Bie-terinnen mit 14. August 2017 angegeben. Richtigerweise hätte diese Frist am 11. August 2017 geendet.

Nach erfolgter Genehmigung des Gemeinderatssauschusses für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung am 8. September 2017 wurde die Zuschlagserteilung an die Firma A am 13. September 2017 erteilt.

5.3 Vergabe der Baumeisterarbeiten

5.3.1 Die interne Genehmigung des Vergabeverfahrens der Baumeisterarbeiten wur-de in gleicher Weise, wie bereits im Punkt 5.2.1 beschrieben, eingeholt.

5.3.2 Es wurden fünf Unternehmen zur Erstellung eines Angebotes eingeladen. Die Angebotsöffnung fand am 12. Oktober 2017 statt. Die Angebotsöffnung im Zuge des nicht offenen Verfahrens ohne vorherige Bekanntmachung zeigte nachstehendes Ergebnis.

Tabelle 3: Angebotsergebnis der Baumeisterarbeiten

Bieterin	Gesamtpreis in EUR
Firma F	87.962,94
Firma G	91.885,75
Firma H	93.567,18
Firma I	95.576,95
Firma J	105.798,15

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

5.3.3 Die eingereichten Angebote wurden einer rechnerischen und sachlichen Prüfung durch die Magistratsabteilung 34 unterzogen. Das Zuschlagskriterium war der niedrigste Preis.

Das Ergebnis der formellen und sachlichen Prüfung der Angebotsunterlagen der Billigstbieterin wurde in einem Aktenvermerk zur Angebotsprüfung vom 15. November 2017 festgehalten. Es wurden die fehlenden Kalkulationsformblätter von der Billigstbieterin und zusätzlich die Vorlage der Detailkalkulation über vier Positionen in Form von K7-Blätter eingefordert und nach Prüfung für in Ordnung befunden.

Am 16. November 2017 wurde die Zuschlagsentscheidung an die Firma F den Bieterinnen mit Ende der Stillhaltefrist am 23. November 2017 bekannt gegeben. Die Zuschlagserteilung an die Firma F erfolgte mit Schreiben vom 29. November 2017, wobei der Baubeginn darin mit 30. November 2017 fixiert wurde.

5.3.4 Im Rahmen der Prüfung fiel dem Stadtrechnungshof Wien ein Schreiben der Firma F vom 10. November 2017 auf, worin die spätere Auftragnehmerin darlegte, dass eine Überprüfung des Zustandes der Putzflächen der Innenhoffassade nicht

dem ausgeschriebenen Leistungsumfang entspricht. Die Firma F hielt in diesem Schreiben gemäß ihrer Warn- und Hinweispflicht fest:

"Der Fassadenputz weist starke Risse an der gesamten Putzfassade auf und hat eine Vielzahl an Hohlstellen wo der Fassadenputz nicht mehr kraftschlüssig mit dem Mauerwerk verbunden ist. Starke Putzabplatzungen unterstreichen den extrem schadhafte Zustand der Fassade.

Um eine fachgerechte und schadensfreie Fassadeninstandsetzung durchführen zu können, müsste unserer Meinung nach, der gesamte Fassadenputz abgeschlagen und neu hergestellt werden.

Die in der Ausschreibung beinhaltete Instandsetzung mit bis 10 % und 10 % - 25 % Schadensgrad beinhaltet lediglich die Herstellung des Anschlussputzes nach Fenstertausch und das Verputzen bzw. Ergänzen von Fehlstellen. Die durchzuführenden Fassadenarbeiten fallen somit unter den Begriff "kosmetische Maßnahmen" und nicht "Putzinstandsetzungsarbeiten".

Es ist davon auszugehen, dass die Straßenfassade sich in einem ähnlich schlechten Zustand befindet!

Wir können daher keine Haftung für Risse, Putzschäden oder herabfallende Putzteile übernehmen.

Aufgrund der genannten Punkte ersuchen wir Sie uns unter dem Titel 'Gewährleistung' schad- und klaglos zu halten."

Der Stadtrechnungshof Wien stellte dazu fest, dass
- das Schreiben der Firma F vom 10. November 2017 noch vor der Zuschlagserteilung vom 29. November 2017 datiert war und

- die Ablehnung der Gewährleistung durch die Firma F von der Magistratsabteilung 34 mit E-Mail vom 15. November 2017 an die ausführende Firma "zur Kenntnis" genommen wurde.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Festzuhalten ist, dass die ausführende Firma das Übernahmeprotokoll am 25. Juni 2018 ohne Vorbehalte unterfertigt hat und somit die Gewährleistung für die ausgeführten Arbeiten vollinhaltlich übernommen hat.

Allfällige auftretende Gewährleistungsmängel werden spätestens bei der Schlussfeststellung erfasst und sind im Rahmen der Gewährleistungsverpflichtung von der haftenden Firma unentgeltlich zu beheben.

Nach genauer Sichtung der übergebenen Unterlagen erkannte der Stadtrechnungshof Wien, dass der Baubeginn nicht dem im Auftragschreiben vom 29. November 2017 angeführten Baubeginn mit 30. November 2017 entsprach. Von der Firma F wurde offenkundig mit den Baumeisterarbeiten bereits am 2. November 2017 begonnen, obwohl das Vergabeverfahren noch nicht abgeschlossen war. Der vorzeitige Baubeginn ließ sich nämlich aus der Teilnahme der Firma F an der ersten Baubesprechung am 9. November 2017, aus den übergebenen Bautagesberichten der Firma F und aus dem von der Magistratsabteilung 34 geführten Bauzeitplan, ableiten. Für den Stadtrechnungshof Wien war eine vorzeitige Beauftragung der Firma F durch die Magistratsabteilung 34 nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Die Firma hat auf eigenes Risiko mit den Arbeiten vorzeitig begonnen.

5.4 Vergabe der Spenglerarbeiten

Die Magistratsabteilung 34 wählte für die erforderlichen Spenglerarbeiten eine Direktvergabe. Die geschätzten Kosten beliefen sich auf 15.000,-- EUR. Entsprechend den abteilungsinternen Festlegungen war vorgegeben, dass diesfalls mindestens drei unverbindliche Preisauskünfte einzuholen sind. Sowohl für die interne Genehmigung der Direktvergabe als auch für die Genehmigung der einzuladenden Unternehmen zur Erstellung einer unverbindlichen Preisauskunft wurde die vorgesehene Drucksorte "Beantragung einer Direktvergabe für Bauleistungen gemäß BVergG 2006 i.d.g.F." entsprechend befüllt.

Die Angebotsunterlagen wurden den drei ausgewählten Firmen übermittelt und als Abgabetermin der 12. Mai 2017 fixiert. Die termingerecht eingelangten Angebote zeigten nachstehendes Ergebnis:

Tabelle 4: Angebotsergebnis der Spenglerarbeiten

Bieterin	Gesamtpreis in EUR
Firma K	18.588,39
Firma L	21.569,65
Firma M	23.428,77

Quelle: Stadtrechnungshof Wien

Das Angebot der erstgereihten Firma wurde einer rechnerischen und sachlichen Prüfung durch die Magistratsabteilung 34 unterzogen. Dabei wurden bei zwei Positionen im Preisanteil Lohn händische Korrekturen vorgenommen, sodass sich eine Reduktion des Gesamtpreises auf 17.688,79 EUR ergab.

Die Zuschlagserteilung an die Firma K erfolgte mittels Bestellschein vom 29. Juni 2017 in der Höhe von rd. 17.700,-- EUR. Auf diesem Bestellschein war der Baubeginn mit 29. Juni 2017 angegeben, wobei die Stampiglie über die Beförderung dieses Bestellscheines an die Firma K das Datum 3. Juli 2017 auswies.

Am 19. September 2018 wurde die Firma K von der Magistratsabteilung 34 mit Beschichtungsarbeiten an der bestehenden Dachverblechung des Gebäudes beauf-

trägt. Als Baubeginn war der 14. September 2018 am Bestellschein angeführt. Die Basis dieser Beauftragung war ein Angebot der Firma K vom 24. April 2018 mit der Bezeichnung "Zusatzangebot 1". Die zu erbringende Leistung war detailliert mit Mengenangaben in Einzelpositionen gegliedert. Dieses von der Magistratsabteilung 34 preisgeprüfte Angebot wies sieben Positionen mit einem Gesamtpreis in der Höhe von rd. 6.100,-- EUR auf. Dem Stadtrechnungshof Wien fiel auf, dass in einer Einzelrechnung eine Position verrechnet wurde, die weder im gegenständlichen "Zusatzangebot 1" aufschien noch eine Beauftragung aus anderen Unterlagen schlüssig ableiten ließ.

5.5 Vergabe der Reinigungsleistungen

Die Reinigungsdienstleistungen im Objekt wurden im Weg von zwei Direktvergaben durchgeführt. Im Vergabeakt fand sich ein Angebot über die Reinigungsdienstleistungen der Firma O vom 21. November 2017 in der Höhe von 3.800,-- EUR. Dieses Angebot war mit einer Eingangsstampiglie der Magistratsabteilung 34 vom 12. März 2018 gekennzeichnet. Die Auftragserteilung für die angebotenen Leistungen an die Firma O erfolgte mit Bestellschein vom 6. April 2018.

Aufgefallen ist dem Stadtrechnungshof Wien, dass in der Rechnung der Firma O vom 18. April 2018 die Abrechnungsmassen der einzelnen Leistungspositionen exakt den Massen des Angebotes vom 21. November 2017 entsprachen, einschließlich der Anzahl der Regiestunden. Als Leistungszeitraum war der 14. November 2017 bis 21. November 2017 ausgewiesen.

Ein weiteres Angebot der Firma O über die gleichen Reinigungsdienstleistungen in der Höhe von rd. 4.100,-- EUR vom 3. Mai 2018 wies eine Eingangsstampiglie der Magistratsabteilung 34 vom 21. September 2018 auf. Die Auftragserteilung für die angebotenen Leistungen der Firma O erfolgte mit Bestellschein vom 8. Oktober 2018, jedoch nicht an die Firma O, sondern an die Firma P. Die Rechnung vom 24. Oktober 2018 über die erbrachten Leistungen wurde von der Firma P mit dem Leistungszeitraum 8. Mai 2018 bis 16. Mai 2018 gelegt. Bei dieser Rechnung entsprachen die Abrechnungsmassen der einzelnen Leistungspositionen exakt den Massen des

Angebotes der Firma O vom 3. Mai 2018. Für den Stadtrechnungshof Wien war sowohl die Vergabe als auch die Abrechnung dieser Leistungen nicht schlüssig nachvollziehbar dokumentiert.

Die Magistratsabteilung 34 teilte dem Stadtrechnungshof Wien im Rahmen der Prüfung mit, dass die Bestellungen einmal bei der Firma O und einmal bei Firma P erfolgte. Der Grund dafür war lt. der Magistratsabteilung 34, dass beide Reinigungsfirmen denselben unternehmensrechtlichen Geschäftsführer aufwiesen und sich beide Unternehmen auf demselben Standort befanden. Aus diesem Grund erfolgte die Bestellung einmal bei der Firma O und einmal bei der Firma P.

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen kam der Stadtrechnungshof Wien zur Auffassung, dass trotz der Durchführung der Arbeiten in zwei Phasen zu unterschiedlichen Zeiträumen ein einziges Vergabeverfahren durchzuführen gewesen wäre.

5.6 Vergabe der Bodenabdeckerarbeiten

Die Bodenabdeckerarbeiten im Objekt wurden im Weg einer Direktvergabe durch die Magistratsabteilung 34 an die Firma Q vergeben. Diese Vergabe erfolgte durch ein Angebot der Firma Q vom 14. November 2017 in der Höhe von rd. 638,-- EUR. Der Gesamtpreis setzte sich aus drei Positionen, hinterlegt mit Ausmaßen und Einheitspreise, zusammen. Die Beauftragung erfolgte durch einen Bestellschein vom 24. November 2017.

Der Stadtrechnungshof Wien bemängelte bei dieser Vergabe, dass weder am Angebot noch am Bestellschein detaillierte Angaben über den zu erbringenden Leistungsumfang und die genauen Örtlichkeiten, wo diese Abdeckerarbeiten zu erbringen sind, aufschienen. Diese Angaben wären jedoch aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien erforderlich gewesen, da die Abdeckerarbeiten im Leistungsumfang der jeweiligen ausführenden Firma zugeordnet waren.

Mit der Rechnung vom 6. Dezember 2017 wurden exakt die angebotenen Massen von der Firma Q abgerechnet. Entsprechende Abrechnungsunterlagen bzw. Aufmaßblätter waren in den übergebenen Unterlagen nicht vorhanden.

Die Firma Q legte am 20. April 2018 ein Angebot mit den gleichen Leistungspositionen wie bereits im Angebot vom 14. November 2017. Durch höhere Mengenvordersätze in den einzelnen Positionen ergab sich eine Gesamtsumme in der Höhe von rd. 2.600,-- EUR. Diese Leistungen wurden von der Magistratsabteilung 34 am 2. Mai 2018 beauftragt und mit Rechnung vom 20. Mai 2018 abgerechnet. Auch bei dieser Rechnung wurden exakt die angebotenen Massen ohne entsprechende Aufmaßermittlung abgerechnet.

6. Qualität der Leistungsverzeichnisse

6.1 Leistungsverzeichnis der Fenstererneuerungen

Das Leistungsverzeichnis über die Fenstererneuerungsarbeiten wurde von der Magistratsabteilung 34 erstellt. Nach Durchsicht der Ausschreibungsunterlagen durch den Stadtrechnungshof Wien wurde festgestellt, dass der erforderliche Leistungsumfang teilweise mangelhaft ausgeschrieben wurde.

6.1.1 So war im Leistungsverzeichnis fälschlicherweise vorgegeben, dass die Innen- und Außenfensterflügel der straßenseitigen Kastenstockfenster nach innen zum Öffnen auszuführen sind. Gemäß den Auflagen des Bundesdenkmalamtes waren jedoch die neuen Kastenstockfenster entsprechend dem Altbestand herzustellen, was bedeutete, dass die Außenfensterflügel nach außen aufgehend ausgeführt werden mussten. Diese Ausführung war auch in dem der Ausschreibung zu Grunde liegenden Ausführungsplan dargestellt. Die Anforderung von nach außen aufgehenden Außenfensterflügeln der Kastenstockfenster im 1. und 2. Obergeschoß musste über die Legung einer Mehrkostenforderung realisiert werden.

6.1.2 Ebenso hätte eine exakte Bestandserhebung z.B. auch das Erfordernis der Erneuerung der bestehenden Absturzsicherungen in den alten Kastenstockfenstern

(bedingt durch die geringe Parapethöhe) gezeigt und im Leistungsverzeichnis über die Fenstererneuerungsarbeiten daher auch Berücksichtigung finden müssen.

6.1.3 Im Leistungsverzeichnis für die Erneuerung der Kastenstockfenster war als Ausführungsmerkmal u.a. verlangt, dass Regenschienen einzubauen waren. Die Funktion von Regenschienen wurde bei den Kastenstockfenstern von den verbauten Wetter-schenkeln erfüllt. Damit war die Forderung von Regenschienen im Leistungsverzeichnis entbehrlich, die Auftragnehmerin verbaute auch keine Regenschienen.

6.2 Leistungsverzeichnis der Baumeisterarbeiten

Für die Beschreibung bzw. Aufgliederung der Leistungen sind gemäß Bundesvergabe-gesetz für öffentliche Auftraggeberinnen bzw. Auftraggeber geeignete Leitlinien wie z.B. standardisierte Leistungsbeschreibungen heranzuziehen. Eine standardisier-te Leistungsbeschreibung ist eine Sammlung standardisierter Texte oder Textteile für die technischen und rechtlichen Bestimmungen und Positionen zur Beschreibung ei-ner zu erbringenden Leistung.

Das Leistungsverzeichnis der Baumeisterarbeiten wurde von der Magistratsabtei-lung 34 auf Basis der standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau er-stellt, wobei auf die Verwendung von frei formulierten Positionen weitestgehend verzichtet wurde.

Für die Instandsetzung der Fassadenputzflächen sah die Magistratsabteilung 34 zwei Positionen mit jeweils unterschiedlichen Angaben des Schadensgrades vor. Dabei wurde der Sanierungsaufwand des Fassadenputzes im Umfang des unbedingt zu sa-nierenden Erfordernisses infolge der Fenstertauscharbeiten und der vorgefundenen Putzschäden festgelegt.

Für den Fassadenverputz im Innenhof wurde der Schadensgrad im Leistungsver-zeichnis von 10 % bis 25 % und für die Straßenfassade mit bis zu 10 % angegeben. Wie eine Fotodokumentation über den Zustand der Hoffassade belegt, war vor der Er-stellung des Leistungsverzeichnisses der Fassadenputz bereits großflächig abge-

schlagen (s. hierzu Abbildung 1). Daher war die Wahl der Leistungspositionen bzgl. der Fassadenputzinstandsetzungen im Leistungsverzeichnis für den Stadtrechnungshof Wien nachvollziehbar.

Abbildung 1: Baulicher Zustand der Hoffassade vor der Sanierung



Quelle: Magistratsabteilung 34

6.3 Mehrkostenforderungen

6.3.1 Grundsätzlich ist die Legung von Mehrkostenforderungen bei vergleichbaren Bauvorhaben nicht ungewöhnlich und oftmals durch äußere Umstände bedingt. Dem Stadtrechnungshof Wien ist bewusst, dass Leistungsänderungen durch Abweichungen zwischen Bau-Soll und Bau-Ist sowie die Beauftragung zusätzlicher Leistungen auch bei sorgfältiger Erstellung der Ausschreibungsunterlagen vielfach unvermeidbar sind.

6.3.2 In Abschnitt 3 "Allgemeine Vertragsbestimmungen der Stadt Wien für Bauleistungen" (WD 314) ist die Vorgehensweise bei Leistungsabweichungen geregelt. Diese Vertragsbestimmungen sind allen Verträgen über Bauleistungen zugrunde zu legen. Zusätzliche Leistungen können verlangt werden, die zur Ausführung des vertraglich vorgesehenen Bauvorhabens notwendig sind, sofern solche Änderungen oder zusätzliche Leistungen der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer zumutbar sind.

Bei den berichtsgegenständlichen Leistungen ergaben sich Änderungen aus Umständen, die der Magistratsabteilung 34 zuzurechnen waren. So sind der Sphäre der Auftraggeberin z.B. die Erhebungen des Altbestandes, die Formulierung der von ihr verfassten Leistungsbeschreibung und die Vollständigkeit des Leistungsverzeichnisses zuzuordnen.

Die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer hat gemäß WD 314 bei Leistungsänderungen, die den vertraglich vereinbarten Preis beeinflussen oder bei zusätzlich zu erbringenden Leistungen, den Anspruch auf Preisänderung vor Ausführung dieser Leistung dem Grunde nach bei der Auftraggeberin bzw. dem Auftraggeber, geltend zu machen. Über diese Leistungen ist hierüber ehestens eine Mehrkostenforderung mit Preisen auf Preisbasis und den Preisgrundlagen des Vertrages vorzulegen. Die Mehrkostenforderungen sind mit Datum und fortlaufender Nummer zu versehen. Sie müssen eine Beschreibung der Leistung, die geschätzten Mengen, den jeweiligen Einheitspreis (aufgegliedert nach Preisanteilen) und eine prüffähige Kalkulation aufweisen. Weiters müssen sie den voraussichtlichen Gesamtpreis (Summe der Einheitspreise mal voraussichtlicher Menge) und den zivilrechtlichen Preis enthalten. Die Auftraggeberin bzw. der Auftraggeber hat die Mehrkostenforderungen ehestens zu prüfen und das Einvernehmen mit der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer herzustellen. Mit der Ausführung zusätzlicher oder geänderter Leistungen - ausgenommen bei Gefahr im Verzug - darf erst nach schriftlicher Zustimmung seitens der Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers begonnen werden.

6.3.3 Bei den eingereichten Mehrkostenforderungen der Auftragnehmerinnen stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass die näheren Umstände der Leistungsabweichungen, die zur Legung der Mehrkostenforderung berechtigten, teilweise nicht angeführt waren. Ebenso war die Preisbildung durch das Fehlen der zugehörigen Kalkulationsformblätter betriebswirtschaftlich nicht nachvollziehbar dargestellt. Im Rahmen der wirtschaftlichen Beurteilung einer Mehrkostenforderung wären daher u.a. die kalkulatorischen Ansätze der Auftragnehmerin bzw. des Auftragnehmers anhand der diesbezüglichen Kalkulationsformblätter einzufordern und zu überprüfen gewesen.

Als Beispiel führt der Stadtrechnungshof Wien die Änderung der Verglasungsart bei den Fenstertauscharbeiten an. Die ausgeschriebene Isolierverglasung der Einzelfenster und der Kastenstockfenster sollte mit 4 mm Floatglas erfolgen. Die Isolierverglasung mit Floatglas wurde nach Angaben der Magistratsabteilung 34 auf Wunsch des Mieters Verein Jugend am Werk aus Sicherheitsgründen auf eine Ausführung mit ESG geändert. Die Firma A legte u.a. für diese Leistung eine Mehrkostenforderung in Form einer Aufzahlungsposition auf die angebotene Isolierverglasung mit Floatglas. Dieser Mehrkostenforderung war ein Blatt angeschlossen, woraus lediglich ein Preis in der Höhe von 38,30 EUR als "Aufzahlung ESG" für einen Quadratmeter aufschien. Dieser Preis wurde ohne entsprechende Begründung auf 34,47 EUR reduziert.

Da die WD 314 bei der Stadt Wien jeder Bauleistung zu Grunde zu legen ist - was bei den Bezug habenden Verträgen auch umgesetzt wurde - empfahl der Stadtrechnungshof Wien, dass diese Bestimmungen auch in Bezug auf die Legung und Behandlung von Mehrkostenforderungen künftig beachtet werden.

7. Abrechnung von Leistungen

7.1 Abrechnung der Fenstererneuerung

7.1.1 Die Gesamtabrechnungssumme betrug rd. 226.700,-- EUR, die sich aus Ausmaßleistungen in der Höhe von rd. 210.800,-- EUR, Leistungen gemäß einem Zusatzangebot in der Höhe von rd. 22.100,-- EUR und Regieleistungen in der Höhe von rd. 1.400,-- EUR zusammensetzte. Die Kosten der Magistratsabteilung 39 für negative Qualitätsüberprüfungen in der Höhe von rd. 7.600,-- EUR wurden von der Schlussrechnung einbehalten.

Die Magistratsabteilung 34 hatte die Magistratsabteilung 39 mit der Überprüfung des Einbaus der Einfachfenster im Hof und der Kastenstockfenster an den Straßenfassaden beauftragt. Die Überprüfungskosten in der Höhe von 7.600,-- EUR wurden deshalb der Auftragnehmerin angelastet, da insbesondere bei den hofseitig eingebauten Einfachfenstern von der Magistratsabteilung 39 Mängel festgestellt wurden (s. Punkt 9.8).

7.1.2 Der Stadtrechnungshof Wien bemängelte, dass der Schlussrechnung über die Fenstertauscharbeiten keine Ausmaßermittlung beigeschlossen war. Dies wäre erforderlich gewesen, da z.B. die ESG-Verglasungen ohne Aufstellungen in m^2 abgerechnet wurden.

Die Magistratsabteilung 34 teilte dem Stadtrechnungshof Wien im Rahmen der Prüfung mit, dass weder sie noch die Auftragnehmerin über eine Ausmaßermittlung der ESG-Verglasung verfügen würde. Im Zuge der Prüfung ermittelte die Magistratsabteilung 34 nachträglich die tatsächlich eingebaute Glasfläche auf Basis von ihnen vorliegenden Glaslieferscheinen und kam zu dem Ergebnis, dass die Verglasungsflächen nicht korrekt in der Schlussrechnung abgerechnet wurden. Die Aufzahlung für die ESG-Verglasung der Einfachfenster im Hof wurde mit $39,92 \text{ m}^2$, anstatt des nachträglich ermittelten Ausmaßes, von 29 m^2 verrechnet und bezahlt. Die Aufzahlung für die ESG-Verglasung der straßenseitigen Kastenstockfenster wurde mit $64,68 \text{ m}^2$, anstatt des nachträglich ermittelten Ausmaßes, von 34 m^2 verrechnet und bezahlt. Insgesamt wurde somit rd. 42 m^2 Verglasungsfläche zu viel vergütet.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, mit der Auftragnehmerin das Einvernehmen herzustellen und in Bezug auf die verrechneten Glasflächen den zu viel verrechneten Betrag rückzufordern.

7.1.3 Der Stadtrechnungshof Wien bemängelte weiters, dass die Aufzahlung der ESG-Verglasung auf die ausgeschriebene Isolierverglasung aus 4 mm Floatglas mit zwei unterschiedlichen Einheitspreisen abgerechnet wurde, obwohl gleiche Leistungen vorlagen. Die Magistratsabteilung 34 kündigte gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien die nachträgliche Bereinigung der Fehlverrechnungen an.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, den zu viel verrechneten Betrag im Zusammenhang mit dem zu hoch vergüteten Einheitspreis rückzufordern.

7.2 Abrechnung der Baumeisterarbeiten

7.2.1 Die Gesamtabrechnungssumme betrug rd. 106.900,-- EUR, die sich aus Ausmaßleistungen in der Höhe von rd. 97.600,-- EUR, Leistungen gemäß einem Zusatzangebot in der Höhe von rd. 6.300,-- EUR und Regieleistungen in der Höhe von rd. 3.000,-- EUR errechnete.

7.2.2 Die Abrechnung der Hoffassadeninstandsetzung umfasste u.a. auch die Anbringung eines Schutznetzes auf dem Hoffassadengerüst sowie dessen Gebrauchsüberlassung. Für diese Leistungen wurde ein Betrag von rd. 1.200,-- EUR verrechnet und bezahlt. Im Zuge der Prüfung stellte der Stadtrechnungshof Wien fest, dass kein Schutznetz auf dem Hoffassadengerüst angebracht war.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, diese Fehlverrechnung von der Auftragnehmerin rückzufordern.

7.2.3 Der Stadtrechnungshof Wien stellte bei der Prüfung der Schlussrechnung der Baumeisterarbeiten in Bezug auf die Fassadenreinigungen fest, dass die Reinigung der Straßenfassade zweimal mit insgesamt 1.347,75 m² abgerechnet wurde.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die Abrechnung der Straßenfassadenreinigung zu überprüfen und bei Feststellung einer Fehlverrechnung die Möglichkeit einer Rückforderung zu prüfen.

7.2.4 Die Schlussrechnung der Baumeisterarbeiten enthielt lediglich die Ausmaßermittlungen der Leistungspositionen an den Straßenfassaden. Die Ausmaßermittlungen der Leistungspositionen der Hoffassaden waren lediglich der Teilrechnung angeschlossen. Eine Zusammenführung beider Massenermittlungen in Form eines Summenblattes fehlte und somit lag keine Übersicht über die abgerechneten Gesamtmassen der Leistungspositionen vor.

Der Stadtrechnungshof Wien erstellte selbst ein Summenblatt, aus dem z.B. erkennbar war, dass beim verrechneten Fußbodenschutz aus Weichfaserplatten und beim

Reinigen der Fassaden erhebliche Massenüberschreitungen gegenüber den ausgeschriebenen Massen eingetreten waren. Eine Berechnung des Stadtrechnungshofes Wien ergab, dass trotz der Massenüberschreitungen kein Bietersturz eingetreten war.

7.3 Abrechnung der Malerarbeiten

7.3.1 Die Abrechnung der Malerarbeiten für das Jahr 2017 in der Höhe von rd. 10.600,-- EUR konnten vom Stadtrechnungshof Wien nicht geprüft werden, da keine Ausmaßermittlung den übergebenen Rechnungsunterlagen beilag. Somit beschränken sich die nachstehenden Ausführungen auf die Abrechnung der Malerarbeiten aus dem Jahr 2018 in der Höhe von rd. 12.500,-- EUR.

7.3.2 Die Leistung "Untergrund absperren Standard" erfolgt durch Aufbringen eines Absperrmittels und soll verhindern, dass Verfärbungen des Untergrundes in die neu hergestellte Malerei durchschlagen. Diese Leistung wird z.B. nach der Behebung von Wasserschäden an Putzflächen oder bei stark mit Nikotin belasteten Räumen erbracht.

Da diese Leistung grundsätzlich nur bei Flächen wo diese Verunreinigungen auftreten zu erbringen sind, konnte der Stadtrechnungshof Wien den verrechneten Prozentsatz von 80 % von der gesamten Malfläche nicht nachvollziehen. Dies auch deshalb, da seitens der Magistratsabteilung 34 keine diesbezüglichen Nachweise über das Ausmaß der tatsächlichen Verunreinigungen erbracht werden konnten.

Die Magistratsabteilung 34 begründete den anerkannten Prozentsatz dahingehend, dass aufgrund der verschiedenen Putzarten das Durchschlagen des Untergrundes in die neu hergestellte Malerei verhindert werden sollte. Dies deshalb, um das Risiko eines nicht einwandfreien Erscheinungsbildes nach Fertigstellung hintanzuhalten. Die Position wurde daher mengenmäßig bereits in den Angeboten berücksichtigt.

Dazu hielt der Stadtrechnungshof Wien fest, dass die unterschiedliche Saugfähigkeit von verschiedenen Putzarten durch die Aufbringung eines Tiefengrundes ausgegli-

chen wird. Da die Position "Tiefengrund wasserlöslich Standard" im Ausmaß der hergestellten Malfläche voll vergütet wurde, war der anerkannte Prozentsatz für die Leistung "Untergrund absperren Standard" aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien nicht gerechtfertigt.

7.3.3 Ebenso fiel dem Stadtrechnungshof Wien bei der Prüfung auf, dass die in den beiden Angeboten angenommene Anzahl von Regiestunden (90 Stunden und 60 Stunden) in vollem Ausmaß zur Abrechnung gelangte. Sowohl für die abgerechneten 90 Regiestunden aus der ersten Direktvergabe als auch für die verrechneten 60 Regiestunden der zweiten Direktvergabe lag je ein Regieschein vor. Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien waren jedoch die in Regie durchgeführten Leistungen am Regieschein unzureichend beschrieben, sodass nicht erkennbar war, ob Leistungen nicht bereits mit Ausmaßpositionen vergütet worden waren.

Im Rahmen der Prüfung erklärte die Magistratsabteilung 34, dass die in Regie abgerechneten Ausbesserungsarbeiten nicht an den Innenflächen der Fensterfronten zu erbringen waren. Daher konnten diese Leistungen nicht mit dem angebotenen Leistungsumfang der Ausmaßpositionen abgerechnet werden.

8. Baustellendokumentation

Die Führung von Bautagesberichten gemäß den Festlegungen in der WD 314 - stellt eine der wesentlichsten Dokumentationen des Baugeschehens dar. Dabei sind Vorkommnisse, welche die Ausführung der Leistungen oder deren Abrechnung wesentlich beeinflussen sowie Sachverhalte, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr festgestellt werden können, nachweislich festzuhalten.

Die Auftragnehmerinnen der Fenstererneuerungs- und der Baumeisterarbeiten führten zwar Bautagesberichte, jedoch war der Informationsgehalt aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien als nicht ausreichend zu bewerten. Dies deshalb, da die beiden Auftragnehmerinnen in ihren Bautagesberichten besondere Vorkommnisse wie z.B. vorgenommene Leistungsänderungen gegenüber dem ursprünglich beauftragten Leistungsumfang nicht dokumentierten. So fehlten z.B. bei den Baumeisterarbeiten

Angaben zu den durchgeführten Regiearbeiten bzw. Angaben zu der damals vorherrschenden Wettersituation.

9. Bei Objektbegehungen erkannte Gegebenheiten

9.1 Der Stadtrechnungshof Wien überzeugte sich im Zuge von Objektbegehungen über die Qualität der Leistungserbringung. Dabei wurden bei einigen Kastenstockfenstern im Innenbereich unterschiedliche Weißtöne festgestellt. Dieser optische Mangel wurde seitens der Magistratsabteilung 34 damit begründet, dass nach Rücksprache mit dem Hersteller der Leinölfarbe es materialbedingt zu Farbänderungen, bedingt durch die UV-Einstrahlung, kommen kann.

9.2 Wie die Begehungen weiters zeigten, wäre es aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien auch erforderlich gewesen, durch die baulichen Gegebenheiten Öffnungsbegrenzer bei den Fensterflügeln vorzusehen. Diese bewirken, dass das Anschlagen bei geöffnetem Fensterflügel an die innere Verputzleibung verhindert wird und somit Schäden an den Bauteilen entstehen.

9.3 Der Stadtrechnungshof Wien stellte weiters fest, dass bereits rd. ein Jahr nach der Fertigstellung der Bauarbeiten an den Fassadenflächen bauliche Mängel vorlagen.

Die Hoffassaden waren von Rissen durchzogen und wiesen Unebenheiten auf. Die Straßenfassaden ließen beim Sockelverputz Hohlstellen erkennen.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl abzuklären, ob die bereits erkennbaren Baumängel im Rahmen einer allfälligen Gewährleistung von den ausführenden Firmen zu beheben sind.

9.4 Wie bereits erwähnt ist der Verein Jugend am Werk der einzige Mieter des städtischen Amtshauses. Der Verein betreut Klientinnen bzw. Klienten mit besonderen Bedürfnissen, wobei u.a. eine Gruppe für Personen mit höherem Pflegebedarf und zwei Beschäftigungsgruppen mit verstärktem Betreuungsbedarf geführt werden.

Bei Begehungen im Sommer 2019 wurde festgestellt, dass vom Verein Jugend am Werk an den Fenstern ein provisorischer Sonnenschutz angebracht wurde, um in den nicht klimatisierten Räumen den Betrieb aufrecht halten zu können. Der Verein Jugend am Werk teilte dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass in den "alten" Kastenstockfenstern Sonnenschutzmaßnahmen in unterschiedlicher Form vom Verein eingebaut gewesen waren.

Dazu teilte die Magistratsabteilung 34 dem Stadtrechnungshof Wien mit, dass der Mietgegenstand ohne innenliegenden Sonnenschutz vermietet worden wäre. Die Magistratsabteilung 34 wäre daher nicht dazu verpflichtet, Jalousien im Inneren des Mietgegenstandes anzubringen. Die Anbringung von Jalousien im Inneren umfasse das mietvertraglich festgelegte Gebrauchsrecht. Eine allfällige Anbringung von Sonnenschutzrollos durch den Verein Jugend am Werk bedürfe einer gesonderten Genehmigung durch die Magistratsabteilung 34 und die Magistratsabteilung 19. In Anbetracht der speziellen Nutzung und der besonderen Bedürfnisse der betreuten Menschen wird sich die Magistratsabteilung 34 nochmals mit dem Nutzer bzgl. eines Sonnenschutzes ins Einvernehmen setzen und eine Lösung anstreben.

Die Magistratsabteilung 19 hat gegenüber dem Stadtrechnungshof Wien bereits signalisiert, dass keine Einwände gegen einen nachträglichen Einbau eines Sonnenschutzes bestehen, da die derzeit "provisorischen" Sonnenschutzmaßnahmen des Vereins Jugend am Werk dem positiven äußeren Erscheinungsbild entgegenwirken.

9.5 Für den Stadtrechnungshof Wien stellte sich die Frage, ob bei der geänderten Verglasung der Einfachfenster und der Kastenstockfenster, auch sichergestellt ist, dass beide Verglasungsebenen der Isolierverglasung aus ESG hergestellt wurden. Der Stadtrechnungshof Wien ersuchte die Magistratsabteilung 34 um eine Überprüfung, ob tatsächlich eine ESG-Verglasung zur Ausführung gelangte.

Die Magistratsabteilung 34 führte die Nachschau mit der damaligen Auftragnehmerin an zwei Fensterflügeln durch. In einem dem Stadtrechnungshof Wien übermittel-

ten Aktenvermerk wurde angegeben, dass der entsprechende Hinweis auf eine ESG - Verglasung am Glasrand vorgefunden wurde, welcher im eingebauten Zustand von der Glashalteleiste abgedeckt war. Ebenso teilte die Magistratsabteilung 34 in einer E-Mail mit, dass die hofseitigen Einfachfenster nur auf der Rauminnenseite der Isolierverglasung mit einer ESG-Verglasung hergestellt wurden. Demgegenüber wurde die Isolierverglasung der raumseitigen Drehflügel der Kastenstockfenster, innen und außen mit einer ESG-Verglasung hergestellt. Laut Auskunft der Magistratsabteilung 34 wurde diese Ausführung bei den Kastenstockfenstern gewählt, damit die betreuten Klientinnen bzw. Klienten bei einem allfälligen Aufprall, z.B. bedingt durch ein Anfallsleiden, bei Glasbruch der Fensterflügel keiner zusätzlichen Gefährdung ausgesetzt sind. Dazu hielt der Stadtrechnungshof Wien fest, dass dieser Schutz bei den Einfachfenstern nur bei geschlossenen Fensterflügeln besteht, da die zweite Glasebene der Isolierverglasung lt. Ausschreibung in Floatglas ausgeführt wurde. Aus diesem Grund wird die Möglichkeit der Anbringung einer Splitterschutzfolie auf der zweiten Glasebene der Einfachfenster von der Magistratsabteilung 34 geprüft.

9.6 Die BO für Wien legte zum Zeitpunkt der damaligen Instandsetzungsarbeiten in § 62 u.a. fest, dass bei Austausch von Fenstern gegen solche eines anderen Erscheinungsbildes (Konstruktion, Teilung, Profilstärke, Farbe und dergleichen) eine Bauanzeige bei der Baubehörde zu legen ist.

Für den Fenstertausch der straßenseitigen Kastenstockfenster wäre daher eine Bauanzeige nicht erforderlich gewesen, da das Erscheinungsbild unverändert blieb. Demgegenüber wäre für den hofseitigen Fenstertausch jedoch eine Bauanzeige einzubringen gewesen, da die ursprünglichen Kastenstockfenster durch Einfachfenster mit Isolierverglasung ersetzt wurden. Eine Anfrage, ob die hofseitigen Fenstertauscharbeiten gemäß der BO für Wien angezeigt wurden, beantwortet die Magistratsabteilung 34 negativ.

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl, die hofseitigen Fenstertauscharbeiten nachträglich bei der Baubehörde anzuzeigen.

9.7 Die Magistratsabteilung 34 beauftragte im Frühjahr 2018 die Magistratsabteilung 39 mit der Überprüfung des Einbaus der Einfachfenster im Hof und der Kastenstockfenster an den Straßenfassaden.

Die beauftragten Prüfkriterien umfassten:

- die Messung der längenbezogenen Luftdurchlässigkeit,
- die Messung der Schlagregendichtheit sowie
- die messtechnische Prüfung der Luft- und Schlagregendichtheit des Fensteranschlusses.

Da bei den Einfachfenstern der Herstellerfirma wiederholt negative Messergebnisse und Wassereintritte bei den Versuchsanordnungen eintraten, musste die Auftragnehmerin nachträglich eine Reihe von Verbesserungsmaßnahmen vornehmen. So mussten

- die fehlerhafte Regenschiene gegen ein 2-Kammernsystem getauscht werden,
- die Fensterflügel nachjustiert werden,
- der entsprechende Sitz der Dichtungen kontrolliert sowie
- die Silikonfugen übergangen werden.

Nach Vornahme dieser Verbesserungen konnte die Magistratsabteilung 39 positive Messergebnisse bei den Einfachfenstern erzielen. Die Prüfungen der Kastenstockfenster gemäß den o.a. Kriterien erfolgten ohne Bemängelungen der Magistratsabteilung 39.

10. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Da die "Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Stadt Wien für Bauleistungen" jeder Bauleistung zu Grunde zu legen sind, sollten die darin enthaltenen Bestimmungen über die Legung und Behandlung von Mehrkostenforderungen künftig beachtet werden (s. Punkt 6.3.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Die "Allgemeinen Vertragsbestimmungen der Stadt Wien für Bauleistungen" sehen unter anderem (Anpassung des Entgeltes) vor, dass die Ermittlung der neuen Preise auf Preisbasis des Vertrages und - soweit möglich - unter fachgerechter Herleitung von Preiskomponenten (Preisgrundlagen des Angebotes) sowie Mengen- und Leistungsansätzen vergleichbarer Positionen des Vertrages zu erfolgen hat. Diesen Vorgaben und der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien kommt die Magistratsabteilung 34 nach.

Im beispielhaft angeführten Fall erfolgte die geänderte Ausführung aufgrund eines Wunsches der Mieterin, mit dem Ziel die Nutzungssicherheit zu erhöhen. Es war die ausgeschriebene Float-Isolierverglasung daher als ESG auszuführen.

In Ermangelung von der ausführenden Firma beizubringender geeigneter Preisnachweise wurde von der Magistratsabteilung 34 aufgrund vorliegender Vergleichspreise einschlägiger Glashersteller eine Preisreduktion durchgeführt.

Empfehlung Nr. 2:

Mit den Auftragnehmerinnen der Fenstererneuerungs- und der Baumeisterarbeiten sollte das Einvernehmen über die zu viel verrechneten Beträge hergestellt und diese rückgefordert werden (s. Punkte 7.1.2, 7.1.3 und 7.2.2).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wurde nachgekommen.

Das Einvernehmen mit der Baufirma wurde hergestellt. Die von der Firma fehlerrechneten Beträge in der Höhe von 1.221,88 EUR bzw. 175,39 EUR (Gutschrift vom 14. Juni 2019 bzw. vom 30. Juli 2019) wurden bereits rücküberwiesen.

Von der Fensterfirma wurden die fehlerrechneten Beträge rückgefordert. Seitens der Fensterfirma wurde ein erster Betrag in der Höhe von 297,26 EUR (Gutschrift vom 10. Oktober 2019) bereits rücküberwiesen.

Empfehlung Nr. 3:

Die Abrechnung der Straßenfassadenreinigung sollte einer Prüfung unterzogen werden und bei Feststellung einer Fehlerrechnung die Möglichkeit einer Rückforderung geprüft werden (s. Punkt 7.2.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wurde nachgekommen.

Das Einvernehmen der Firma wurde hergestellt. Der von der Firma fehlerrechnete Betrag in der Höhe von 502,15 EUR wurde rücküberwiesen (Gutschrift vom 14. Oktober 2019).

Empfehlung Nr. 4:

Der Stadtrechnungshof Wien empfahl abzuklären, ob die bereits erkennbaren Baumängel im Rahmen einer allfälligen Gewährleistung von den ausführenden Firmen zu beheben sind (s. Punkt 9.3).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Der Empfehlung des Stadtrechnungshofes Wien wurde nachgekommen.

Spätestens bei der Schlussfeststellung werden alle Gewährleistungsmängel erfasst. Allfällige Gewährleistungsmängel sind von den ausführenden Firmen im Rahmen der Gewährleistungsverpflichtung unentgeltlich zu beheben.

Empfehlung Nr. 5:

Unter Einhaltung der Bestimmungen der BO für Wien sind die hofseitigen Fenstertauscharbeiten nachträglich bei der Baubehörde anzuzeigen (s. Punkt 9.6).

Stellungnahme der Magistratsabteilung 34:

Die Fensterplanung wurde im Vorfeld der Arbeiten mit dem Bundesdenkmalamt mehrfach abgestimmt. Aufgrund eines administrativen Versehens wurden in der Folge die planlichen Unterlagen jedoch nicht zur Bauanzeige gebracht. Die Bauanzeige wurde mittlerweile bereits (am 16. September 2019) veranlasst.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Jänner 2020