



**WIGEBA Wiener  
Gemeindewohnungs  
Baugesellschaft  
m.b.H.,  
Bauwirtschaftliche  
Prüfung eines  
Wohnbauprojekts**

StRH VIII - 920516-2023

## Impressum

Stadtrechnungshof Wien  
Landesgerichtsstraße 10  
1082 Wien  
Telefon: +43 1 4000 82911  
E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)  
[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

Der vorliegende Bericht ist ein Beitrag für den StRH Wien - Tätigkeitsbericht 2024.



## Kurzfassung

Der StRH Wien unterzog das Wohnbauprojekt „Wildgarten“ im 12. Wiener Gemeindebezirk einer bauwirtschaftlichen Prüfung. Die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen plante mit der Unterstützung der GESIBA, neue Gemeindewohnungen unter dem Programm „Gemeindebau neu“ zu errichten. Dabei sollte die operative Planung und Umsetzung durch die WIGEBÄ, einer Enkeltochter der GESIBA und der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen, erfolgen. Die WIGEBÄ war als öffentliche Auftraggeberin anzusehen und hatte daher alle Beschaffungsvorgänge für Bau-, Liefer- und Dienstleistungen gemäß Bundesvergabegesetz durchzuführen.

Das rd. 11 ha große Projektareal befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk, wobei die WIGEBÄ eine Liegenschaft im grundbücherlichen Ausmaß von rd. 4.176 m<sup>2</sup> - den Bauplatz 17 - für die von ihr zu errichtenden Gebäude bzw. Wohnungen erwarb. Das Wohnbauprojekt wurde unter anderem mit Mitteln aus der Wohnbauförderung errichtet.

Für die Planungsleistungen, örtliche Bauaufsicht und das Projektmanagement beauftragte die WIGEBÄ nach Abhaltung zweier EU-weit ausgeschriebener Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung die GESIBA, im Wege eines Abrufes aus 2 Rahmenvereinbarungen. Die architektonische Planung wurde von der GESIBA an das Architekturbüro A als Subunternehmerin weitergegeben. Die Qualitätsvorgaben für die architektonische Planung bildeten einerseits der im Zusammenhang mit der Umwidmung geschlossene städtebauliche Vertrag, als auch die Planungsrichtlinien des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung zur Erlangung der Wohnbauförderung.

Für die Beschaffung der Generalunternehmerleistungen erfolgte ein 2-stufiges Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung. In der 1. Stufe langten 5 Teilnahmeanträge, in der 2. Stufe jedoch nur 1 Angebot ein. Auf das Angebot erfolgten mehrere Verhandlungsrunden, wobei der Zuschlagserteilung unter anderem der Gesamtpreis in der Höhe von 16.799.865,96 EUR zu entnehmen war.

Im Leistungsverzeichnis für die Generalunternehmerleistungen war die Bauzeit mit 20 Monaten vorgegeben. Als ein Zuschlagskriterium wurde seitens der Generalunternehmerin eine 4-monatige Bauzeitverkürzung angeboten, welche die Bauzeit auf 16 Monate verkürzt hätte. In der Zuschlagserteilung wurde neben der Auftragssumme die angebotene 4-monatige Bauzeitverkürzung, als Vertragsbestandteil vereinbart. Aufgrund fehlender Dokumentation war

für den StRH Wien nicht nachvollziehbar, weshalb diese Bauzeitverkürzung auf 16 Monate nicht in Anspruch genommen wurde.

Im Jänner 2020 wurde festgestellt, dass die Fundamentplatte Risse aufwies, durch welche Feuchtigkeit und Wasser drangen. Zusätzlich zu den Rissen in der Fundamentplatte wurde im Februar 2020 festgestellt, dass zahlreiche Balkonplatten an der Oberfläche Risse aufwiesen und 2 Balkone sich bis zu 6 cm gesenkt hatten. Der Schaden an den Balkonen war eindeutig dem Statikerbüro zuzuordnen, weshalb eine 100%ige Übernahme durch die Versicherung erfolgte. Da die Risse der Fundamentplatte jedoch nicht eindeutig geklärt werden konnten, wurde der entsprechende Betrag zwischen der Versicherung, der Firma D und der WIGEBÄ gedrittelt.

Die Generalunternehmerin legte 19 Mehrkostenforderungen, von denen 9 seitens der WIGEBÄ in der Höhe von rd. 318.000,-- EUR anerkannt wurden.

Für das Wohnbauprojekt konnte der internen Rechnungsevidenz der WIGEBÄ vom 27. Februar 2023 eine Gesamtsumme in der Höhe von rd. 20.400.915,15 EUR entnommen werden. Dieser Betrag beinhaltet nicht den Liegenschaftsankauf in der Höhe von 1.883.437,50 EUR.

Da im Prüfungszeitraum des StRH Wien jedoch die Endabrechnung an die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten noch nicht vorlag, konnte keine endgültige Abrechnungssumme seitens der WIGEBÄ genannt werden.

Der StRH Wien unterzog das Wohnbauprojekt „Wildgarten“ im 12. Wiener Gemeindebezirk 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

<b>1.</b>	<b>Prüfungsgrundlagen des StRH Wien</b> .....	<b>14</b>
1.1	Prüfungsgegenstand .....	14
1.2	Prüfungszeitraum .....	14
1.3	Prüfungshandlungen .....	14
1.4	Prüfungsbefugnis .....	14
1.5	Vorberichte .....	15
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>15</b>
2.1	Gründung der WEGE und der WIGEBE .....	15
2.2	Rechtsgutachten.....	16
<b>3.</b>	<b>Wohnbauprojekt „Wildgarten - Wohnen am Rosenhügel“</b> .....	<b>16</b>
3.1	Der Standort - Historie.....	16
3.2	Liegenschaftsentwicklung .....	16
3.3	Flächenwidmungs- und Bebauungsplan .....	17
3.4	Städtebaulicher Vertrag .....	18
3.5	Qualitätszielkatalog.....	20
3.6	Qualitätssicherungsgremium.....	21
3.7	Rahmenkaufvertrag, Kaufvertrag und „Bauwerkvertrag“ .....	21
3.8	Planungskatalog WIGEBE .....	22
<b>4.</b>	<b>Wohnbauförderung</b> .....	<b>23</b>
4.1	wohnfonds_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung.....	23
4.2	MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten.....	24
4.3	MA 25 - Technische Stadterneuerung .....	24

4.4	Ablauf des Genehmigungsverfahrens zur Wohnbauförderung .....	24
<b>5.</b>	<b>Behördenverfahren .....</b>	<b>26</b>
<b>6.</b>	<b>Vergabeverfahren für Planungsdienstleistungen .....</b>	<b>26</b>
6.1	Beauftragung der Rahmenvereinbarungen „WIGEBÄ Betreuungsdienstleistung“ und „WIGEBÄ Planungs- und Betreuungsdienstleistung“ .....	26
6.1.1	Rahmenvereinbarung „Betreuungsdienstleistung“ .....	27
6.1.2	Rahmenvereinbarung „WIGEBÄ Planungs- und Betreuungsdienstleistung“ .....	29
6.2	Abrufe aus den Rahmenvereinbarungen .....	30
6.3	Direktvergaben für Konsulentendienstleistungen .....	31
6.3.1	Allgemeines zu den Direktvergaben .....	31
6.3.2	Bauphysik und Tragwerksplanung .....	33
<b>7.</b>	<b>Vergabeverfahren Generalunternehmerin .....</b>	<b>35</b>
7.1	1. Stufe des Vergabeverfahrens .....	35
7.2	2. Stufe des Vergabeverfahrens .....	36
7.2.1	Allgemeines zur 2. Stufe .....	36
7.2.2	Verhandlungsrunden .....	38
<b>8.</b>	<b>Projektausführungsphase .....</b>	<b>42</b>
8.1	Projekthandbuch .....	42
8.2	Planungs- und Baustellenkoordination .....	42
8.3	Bautagesberichte .....	43
8.4	Baubesprechungen .....	43
8.5	Wesentliche Ausführungsmängel .....	45
8.5.1	Fundamentplatte .....	45
8.5.2	Balkone .....	46
8.5.3	Schadensabgeltungen für die Balkone und die Fundamentplatte .....	48
8.5.4	Einsparungspotenziale in Bezug zu Ausführungsänderungen .....	52
<b>9.</b>	<b>Bauablauf - Projektabschluss .....</b>	<b>52</b>
9.1	Vorbegehung .....	52
9.2	Bauzeit und Übernahme .....	52
9.3	Fertigstellungsanzeige .....	54

<b>10.</b>	<b>Abrechnungen.....</b>	<b>55</b>
10.1	Honorarabrechnungen GESIBA - interne Rechnungsevidenz.....	55
10.2	Regierechnungen.....	55
10.3	Mehrkostenforderungen.....	56
10.3.1	Allgemeines .....	56
10.3.2	Retentionsbecken.....	57
10.3.3	Barrierefreie Wohnungen .....	57
10.3.4	Minderkosten.....	57
10.3.5	Balkone .....	58
10.3.6	Fundamentplatte .....	58
10.3.7	Erdarbeiten und Deponiegebühren .....	58
10.3.8	Duschtrennwände.....	60
10.3.9	COVID-19-Maßnahmen.....	60
10.3.10	Elektroanschluss für die Brandrauchverdünnung.....	61
10.4	Rechnungen .....	62
10.4.1	Liegenschaftseigentümerin C.....	62
10.4.2	Generalunternehmerin - Firma D.....	62
10.4.3	Konsulenten .....	63
10.4.4	Planungs- und Baustellenkoordinator .....	64
10.4.5	Ziviltechnikerbüro - Statikerleistungen und Bauphysik .....	64
10.4.6	Konsulent für Haustechnik.....	64
10.4.7	Rechtsanwaltskanzlei A .....	64
10.4.8	Rechtsanwaltskanzlei B .....	65
10.4.9	Weitere Kosten .....	65
<b>11.</b>	<b>Endabrechnung des Bauvorhabens für die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten.....</b>	<b>65</b>
<b>12.</b>	<b>Zusammenfassung der Empfehlungen .....</b>	<b>66</b>

## Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: „Gemeindebau neu“ - Wien 12, Wildgartenallee 5.....	23
Tabelle 1: Wesentliche Konsumentenleistung.....	32
Tabelle 2: Übersicht über die Schritte im Verhandlungsverfahren .....	40
Abbildungen 2 und 3: Schadensbild Balkone .....	47
Abbildung 4: Balkonausführung.....	48
Abbildung 5: Sanierter Balkon mittels Metalllasche .....	48

## Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BO für Wien	Bauordnung für Wien
BVergG	Bundesvergabegesetz
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Zentimeter
COVID-19	Coronavirus-Krankheit-2019
CPV	Common procurement vocabulary
d.h.	das heißt
E-Mail	elektronische Post
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
gem.	gemäß
GESIBA	Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
ha	Hektar
HOA-A	Honorarordnung für Architekten-Abschnitt A Bauliche Planungsleistungen
inkl.	inklusive
Kfz	Kraftfahrzeug
kg/m <sup>3</sup>	Kilogramm pro Kubikmeter
LOI	Letter of Intent
lt.	laut
m	Meter
m.b.H.	mit beschränkter Haftung
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
MA	Magistratsabteilung
MD-BD	Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik
Mio. EUR	Millionen Euro
NeubauV	Neubauverordnung
Nr.	Nummer

o.a.	oben angeführt
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖNORM	Österreichische Norm
rd.	rund
s.	siehe
SiGe	Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan
StRH	Stadtrechnungshof
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
WC	water closet
WEGEG	Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.
WIGEBÄ	Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H
WStV	Wiener Stadtverfassung
WWFSG 1989	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989
z.B.	zum Beispiel

## Glossar

### Angebotspreis

Darunter wird der Gesamtpreis inkl. der USt verstanden.

### CPV-Code

Gemeinsames Vokabular für öffentliche Aufträge. Einheitliches Klassifizierungssystem für Vergabeverfahren in der EU.

### Deckungsrücklass

Eine Sicherstellung gegen Überzahlungen, denen nur annähernd ermittelte Leistungen zugrunde liegen.

### Direktvergabe

Das Wesen von Direktvergaben besteht gemäß BVergG 2018 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.

### EUROPAN 10

10. Runde des europaweit größten Wettbewerbs für innovative Architektur und Stadtentwicklung.

### Forcierungsmaßnahmen

Durch Forcierungsmaßnahmen wie beispielsweise Überstunden, Schichtarbeit oder Geräteinsatz wird der Bauablauf beschleunigt und der bereits eingetretene Zeitverlust kompensiert.

### Haftungsrücklass

Eine Sicherstellung für den Fall, dass die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer die ihr bzw. ihm aus der Gewährleistung oder aus dem Titel des Schadenersatzes obliegenden Pflichten nicht erfüllt.

## **Kosten**

Unter Kosten sind alle Aufwendungen für Lieferungen, Leistungen und Abgaben, die für die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen erforderlich sind, zu verstehen. Kostenmanagement bedeutet die Gesamtheit aller Maßnahmen der Kostenermittlung, der Kostenkontrolle und der Kostensteuerung. Kostenermittlung ist die Vorausberechnung der entstehenden Kosten bzw. die Feststellung der tatsächlich entstandenen Kosten.

## **Lieferleistungen**

Sind entgeltliche Verträge, deren Vertragsgegenstand der Kauf, das Leasing, die Miete, die Pacht oder der Ratenkauf von Waren, mit oder ohne Kaufoption, einschließlich von Nebenarbeiten wie dem Verlegen und der Installation, ist.

## **Mulden-Rigol-System**

Beim Mulden-Rigolen-System wird der Großteil des Niederschlagsabflusses über die Mulde versickert und damit weitgehend gereinigt.

## **Obergruppen**

Ein Leistungsverzeichnis basiert auf unterschiedlichen Gliederungsebenen. Dabei kann die Gliederung in Haupt-, Ober-, Leistungs- und Unterleistungsgruppen erfolgen. Wird ein Leistungsverzeichnis in Obergruppen gegliedert, so muss jede Obergruppe mindestens eine Leistungsgruppe enthalten.

## **Ortbeton**

Ist ein Beton, der an dem Ort erhärtet, an welchem er verbaut wird.

## **Sauberkeitsniveau**

Ist eine Betonschicht, die auf der Baugrubensohle aufgebracht wird, damit eine ebene, trockene und saubere Arbeitsfläche entsteht.

## **Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung**

Aufträge können u.a. im Weg des Verhandlungsverfahrens mit vorheriger Bekanntmachung vergeben werden, wenn der Auftrag konzeptionelle oder innovative Lösungen umfasst.

## **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.

## § 53 Flächen

Verkehrsflächen die im Bebauungsplan mit „§ 53“ gemäß BO für Wien ausgewiesen sind. Für diese gilt die Verpflichtung der Eigentümerinnen bzw. Eigentümer zur Herstellung und Erhaltung dieser Verkehrsflächen.

# Prüfungsergebnis

## 1. Prüfungsgrundlagen des StRH Wien

### 1.1 Prüfungsgegenstand

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

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

### 1.2 Prüfungszeitraum

Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand am 3. März 2022 statt. Die gegenständliche Prüfung wurde im 4. Quartal des Jahres 2022 von der Abteilung Beschaffung und Bauwirtschaft des StRH Wien begonnen. Die Schlussbesprechung wurde am 22. Mai 2023 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2015 bis 2023.

### 1.3 Prüfungshandlungen

Den Gegenstand dieser Prüfung bildete die Einschau in die Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen sowie in die Abrechnung der Bauvorhaben. Die Beschaffungen waren als Bauleistungen und Dienstleistungen im Sinn des BVergG 2018 einzustufen. Darüber hinaus wurde Einschau in die Abrechnungsunterlagen der erteilten Aufträge genommen. Ein Ortsaugenschein fand im März 2023 statt.

Die geprüfte Stelle legte die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

### 1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 WStV und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis im Gesellschaftsvertrag festgeschrieben.

## 1.5 Vorberichte

Zum gegenständlichen Prüfungsthema liegen dem StRH Wien für die vergangenen 10 Jahre keine relevanten Prüfungsberichte vor.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Gründung der WGEG und der WIGEBÄ

Seitens der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde am 25. März 2015 der Antrag zur Beteiligung an einer mit der GESIBA zu errichtenden Gesellschaft im Ausmaß von 49 % an den Gemeinderatsausschuss für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung gerichtet. Diesem war u.a. zu entnehmen, dass die GESIBA zu 99,97 % im Eigentum der Stadt Wien und zu 0,03 % im Eigentum des österreichischen Siedlerverbandes steht. Die gemeinsam zu errichtende Gesellschaft hätte die Aufgabe, Ideen und Ansätze für Modelle des geförderten Wohnbaus zu entwickeln. Optional solle es der gemeinsamen Gesellschaft möglich sein, eine 100%ige-Tochter mit dem ausschließlichen Zweck der Errichtung und Bereithaltung von modernen Standards entsprechenden Mietwohnungen für einkommensschwächere, wohnungsbedürftige Personen und Familien, zu gründen.

Am 10. April 2015 wurde der Antrag zur Anmeldung der Gesellschaft „*Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.*“ zur Eintragung ins Firmenbuch gestellt und am 21. April 2015 eingetragen. Die Gesellschafter der WGEG sind zu 51 % die GESIBA und zu 49 % die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen.

Die „*Wiener Gemeindewohnungs Entwicklungsgesellschaft m.b.H.*“ gründete am 22. April 2015 eine 100%ige-Tochter, die „*WIGEBÄ Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H.*“. Gegenstand der WIGEBÄ ist lt. Errichtungserklärung die Errichtung von Wohnungen und Eigenheimen, Geschäftsräumen, Garagen oder Abstellplätzen, der Erwerb und Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen, die Planung, Bauorganisation und Baureifmachung sowie die örtliche Bauaufsicht und das Projektmanagement zur Erschließung und der Kauf und Verkauf von Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen sowie die Vermittlung, Vermietung und Verwaltung von fremden und eigenen Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen. Dieser Gesellschaftsvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

## 2.2 Rechtsgutachten

Im Auftrag der Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen wurde ein Rechtsgutachten zur Frage der Zurverfügungstellung von Grundstücken durch die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen für die Errichtung von „Gemeindewohnungen Neu“ vom 19. August 2015 erstellt.

Diesem Rechtsgutachten war u.a. zu entnehmen, dass die Stadt Wien mit der Unterstützung der GESIBA plant, neue Gemeindewohnungen zu errichten. Die operative Planung und Umsetzung der „Gemeindewohnung Neu“ soll durch die WIGEBa erfolgen. Die Finanzierung der Baukosten soll über Kredite, die von der WIGEBa aufgenommen werden, erfolgen.

Gemäß Gutachten ist die WIGEBa als öffentliche Auftraggeberin zu bewerten und daher sind alle Beschaffungsvorgänge für Bau-, Liefer- und Dienstleistungen gemäß BVergG durchzuführen. Auch aus Sicht des StRH Wien ist die WIGEBa als öffentliche Auftraggeberin zu bewerten.

## 3. Wohnbauprojekt „Wildgarten - Wohnen am Rosenhügel“

### 3.1 Der Standort - Historie

Die Liegenschaft des „Gemeindebaus neu“ ist Teil eines rd. 11 ha großen Stadtentwicklungsgebietes. Das Stadtentwicklungsgebiet befindet sich im 12. Wiener Gemeindebezirk, ist rd. 270 m breit und rd. 450 m lang und hat die Form eines rechtwinkligen Trapezes.

Das Areal war bis in die Anfänge des 20. Jahrhunderts unbebaut, danach wurde auf dem Areal eine Schweinemastanstalt errichtet und diese Anlage im Jahr 1953 von der „Bundesanstalt für Virensuchenbekämpfung“ übernommen. Die Liegenschaft lag zuletzt weitgehend brach, lediglich die denkmalgeschützten Gebäude wurden noch genutzt.

### 3.2 Liegenschaftsentwicklung

Im Jahr 2009 wurde die Liegenschaft im Rahmen der Wohn- und Städtebauwettbewerbsinitiative EUROPAN 10 in Kooperation mit der damaligen MA 21B - Stadtteilplanung und Flächennutzung Süd-Nordost entwickelt. Das Siegerprojekt beinhaltet ein städtebauliches

Grobkonzept, welches jedoch mit dem damals gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan nicht umgesetzt werden konnte. Gemeinsam mit der Stadt Wien wurde von Seiten der Liegenschaftseigentümerin A beschlossen, das Siegerprojekt weiter zu entwickeln. Aus diesem Prozess ging ein städtebaulicher Masterplan für den „Wildgarten“ hervor, welcher die Verteilung der Baukörper und Kubaturen festlegte und grobe Nutzungsvorstellungen enthält. Dieser Masterplan bildete die Basis des Ansuchens zur Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes (Plandokument 8097).

Die geplanten Qualitäten der Quartiersentwicklung konnten jedoch mit dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan alleine nicht verbindlich vorgeschrieben werden. Daher wurden in einem städtebaulichen Vertrag, neben der finanziellen Beteiligung an Infrastrukturkosten, Qualitätsbestimmungen für die bauliche Entwicklung festgelegt und ein Qualitätszielkatalog entwickelt.

Aus der Liegenschaftseigentümerin A sind in weiterer Folge die Tochter Liegenschaftseigentümerin B und die Enkelgesellschaft Liegenschaftseigentümerin C hervorgegangen.

### 3.3 Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Mit dem im September 2015 vom Wiener Gemeinderat beschlossenen Plandokument 8097 wurde auf dem rd. 11 ha großen Areal ein baulicher Mix aus kleineren und größeren Strukturen in Form von freistehenden 2- bis 7-geschoßigen Baukörpern ermöglicht. Das Areal wurde als Bauland-Wohngebiet ausgewiesen. Für die einzelnen Baukörper erfolgte mit den Bauklassen I bis V die Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen.

Für den Bauplatz des WIGEBÄ-Gemeindebaus sah der Bebauungsplan einen 2-fach geknickten rd. 140 m langen und rd. 17 m breiten Baukörper in der Bauklasse III vor. Die Gebäudehöhe lag zwischen 9 m und 16 m. Die Nutzfläche für Wohnungen war insgesamt mit maximal 7.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Darüber hinaus wurde bestimmt, das 20 % der bebaubaren Fläche bis zu einer lichten Höhe von 4,5 m von jeder Bebauung freizuhalten war. Der Baukörper lag fast zur Gänze innerhalb gärtnerisch auszugestaltender Flächen. Lediglich im Norden grenzte ein als Anlage zum Einstellen von Kfz ausgewiesener Bereich an den Baukörper. Ein Teil der südlichen Fronten des Baukörpers grenzte unmittelbar an das als § 53 Fläche und als Fußweg ausgewiesene öffentliche Gut an. Der Fußweg diente der inneren Verkehrserschließung des Stadtentwicklungsgebietes.

### 3.4 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Wien und der Liegenschaftseigentümerin B wurde ein Vertrag gemäß § 1a der BO für Wien über die *„Errichtung und Erhaltung von Infrastrukturmaßnahmen sowie über sonstige Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben „Wildgarten - Wohnen am Rosenhügel“* abgeschlossen. Der Abschluss des städtebaulichen Vertrags wurde vom Wiener Gemeinderat am 23. September 2015 genehmigt und der Vertrag von der zuständigen MA 28 - Straßenverwaltung und Straßenbau am 5. Oktober 2015 unterfertigt. Die Liegenschaftseigentümerin B hatte den Vertrag bereits vor der Befassung im Gemeinderat unterfertigt.

Grundsätzliches zu dem berichtsgegenständlichen städtebaulichen Vertrag wurde vom StRH Wien in dem Bericht *„MA 21A, MA 21B, MA 28, MA 42, MA 56, MA 69, Prüfung des Vollzuges des § 1a Bauordnung für Wien Städtebauliche Verträge Prüfungsersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV vom 22. Dezember 2017; StRH SFR - 2/18“* dargestellt.

Der städtebauliche Vertrag beinhaltete die Sicherung von städtebaulichen Qualitäten sowie Leistungs- und Kostentragungspflichten für die Liegenschaftseigentümerin B. Hinsichtlich der Sicherung der städtebaulichen Qualitäten wurden Qualitätsziele definiert und ein Qualitätssicherungsgremium (s. Punkt 3.6) etabliert. Das Qualitätssicherungsgremium bestand aus Mitgliedern der Bezirksvertretung, Stadtplanung, Grundeigentümerin und Expertinnen bzw. Experten der Fachbereiche Städtebau und Architektur sowie Grün- und Freiraumplanung. Die näheren diesbezüglichen Bestimmungen waren in den, einen nachrangigen Bestandteil des städtebaulichen Vertrages bildenden, Beilagen enthalten. Für die Qualitätssicherung waren dies die Beilagen *„LOI - Beilage“* und *„Qualitätssicherung und Nachbarschaftszentrum - Beilage“*.

Der Beilage *„LOI - Beilage“* war zu entnehmen, dass die entwickelten Qualitäten im Wesentlichen die Gewährleistung von Diversität, sozialer Vielfalt und Nachbarschaft, eines Freiraumkonzeptes, der Förderung umweltfreundlicher Mobilität, der Herstellung des erforderlichen Straßen- und Wegenetzes sowie der sonstigen notwendigen Infrastruktur umfasste. Ebenfalls beinhalteten die entwickelten Qualitäten die Ressourcenschonung und Energieeffizienz sowie die Qualitätssicherung. Festgehalten wurde auch, dass die Qualitäten von Anfang an den jeweiligen Grundstückskäuferinnen bzw. Grundstückskäufern als einzuhaltende Verpflichtungen zu überbinden waren. Dadurch wurde sichergestellt, dass sich die beteiligten

Bauträgerinnen bzw. Bauträger dem Projekt und den Qualitätskriterien zu unterwerfen hatten.

Dem städtebaulichen Vertrag zufolge war jedes Bauvorhaben im Rahmen der Entwurfsplanung einem Qualitätssicherungsgremium vorzulegen. Im Fall der Beanspruchung einer Wohnbauförderung war die Entwurfsplanung danach auch dem Grundstücksbeirat des wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung vorzulegen.

Die Leistungspflichten für die Liegenschaftseigentümerin B betrafen insbesondere den Verkauf von Teilen der Projektfläche an verschiedene Bauträgerinnen bzw. Bauträger für die Errichtung von gefördertem Wohnbau, u.a. einen bestimmten Bauplatz an die WIGEBa zum Zweck der Errichtung von „*Gemeindewohnungen neu*“ im Ausmaß von mindestens 7.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Darüber hinaus fanden sich Regelungen für Leistungs- und Kostentragungspflichten für die Errichtung von Infrastrukturbestandteilen.

Der Nettoverkaufspreis des Bauplatzes an die WIGEBa hatte sich gemäß dem städtebaulichen Vertrag an der Obergrenze des maximal förderbaren Grundpreises für geförderten Wohnbau zu orientieren, zuzüglich anteiliger Aufschließungsbeiträge. Die WIGEBa hatte im Gegenzug die durch den städtebaulichen Vertrag definierten Qualitäten gemäß Qualitätszielkatalog zu übernehmen. Der Qualitätszielkatalog selbst war kein Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Der städtebauliche Vertrag sah vor, dass die Pflichtstellplätze der gesamten Bebauung auf dem Projektgebiet „*Wildgarten*“ in 3 Sammelgaragen unterzubringen waren. Eine der 3 Sammelgaragen hatte unter dem geplanten „*Gemeindebau neu*“ der WIGEBa zu liegen. Die in dieser Sammelgarage errichteten Stellplätze, die das erforderliche Ausmaß an Pflichtstellplätzen für den „*Gemeindebau neu*“ überstiegen, waren als Nachweis für die Pflichtstellplätze weiterer Baufelder im Projektgebiet zur Verfügung zu stellen. Die Bauträgerinnen bzw. die Bauträger, die keine Sammelgaragen zu errichten hatten, waren zu einem, durch die Liegenschaftseigentümerin B definierten, angemessenen Kostenbeitrag an den Errichtungskosten der Stellplätze verpflichtet.

### 3.5 Qualitätszielkatalog

Der Qualitätszielkatalog enthielt die, aus dem städtebaulichen Vertrag und seinen Anlagen ableitbaren, übergeordneten städtebaulichen Qualitätsziele. Die Qualitätsziele waren kategorisiert in verbindliche Qualitätsvorgaben und Empfehlungen. Entsprechend der Vereinbarung im städtebaulichen Vertrag wurde die Einhaltung des Qualitätszielkataloges der WIGEGA im Grundstückskaufvertrag überbunden. Die WIGEGA war somit vertraglich zur Einhaltung und Erfüllung der Vorgaben des Qualitätszielkataloges verpflichtet.

Für den Bauplatz des „*Gemeindebaus neu*“ enthielt der Qualitätszielkatalog u.a. folgende Vorgaben:

Die Bebauung dürfe maximal eine Nutzfläche für Wohnen von 7.500 m<sup>2</sup> aufweisen. Einfriedungen wären ausschließlich für Kleinkinderspielbereiche zulässig. Zur Abgrenzung z.B. für Erdgeschoßwohnungen und wohnungsbezogene Freiräume wären ausschließlich vegetative Abgrenzungen vorzusehen. Die befestigten Wege wären für alle Bewohnerinnen und Bewohner des Wildgartens zugänglich zu halten. Die Versiegelung der Freiflächen war auf das funktional unbedingt erforderliche Ausmaß zu beschränken. Für das Regenwassermanagement war die Möglichkeit zur Versickerung auf Eigengrund zu prüfen. Niederschlagswässer von den Grünflächen waren über Mulden-Rigol-Systeme bzw. Schotteranlagen zu retentieren und räumlich zu verteilen. Das Sammeln von Regenwasser zur Brauchwassergewinnung wurde empfohlen. 20 % der bebaubaren Fläche (Grundfläche des Gebäudes) war bis zu einer Höhe von 4,5 m von Bebauung freizuhalten. An Fahrradabstellplätzen war 1 Stellplatz pro 30 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche herzustellen. Die Sammelgarage war als 2-geschoßige Tiefgarage auszuführen. Es waren in der Erdgeschoßzone, angrenzend an öffentliche Bereiche, 2 Lokale mit je 50 m<sup>2</sup> Nutzfläche für gewerbliche bzw. soziale Nutzungen sowie ein Pufferspeicher für die Fernwärme vorzusehen. Im Dachgeschoß war ein „*ausreichend großer Bereich*“ als entsprechend ausgestatteter Gemeinschaftsbereich einzurichten und technische Einbauten am Dach waren einzuhausen.

Empfohlen wurde weiters, im Erdgeschoß auf Putzfassaden zu Gunsten von hinterlüfteten Fassadenkonstruktionen zu verzichten und ökologische Materialien zu verwenden.

Bezüglich des Qualitätssicherungsprozesses für den geförderten Wohnbau wurde bestimmt, dass das Bauvorhaben im Rahmen der Entwurfsplanung dem Qualitätssicherungsgremium

und danach dem Grundstücksbeirat vorzulegen sei. Die Stellungnahme des Grundstücksbeirates war dem Qualitätssicherungsgremium zu übermitteln.

### 3.6 Qualitätssicherungsgremium

Die Pläne für den „*Gemeindebau neu*“ wurden vor der Beurteilung durch den Grundstücksbeirat dem Qualitätssicherungsgremium vorgelegt. Die erste Vorlage erfolgte am 21. Februar 2018 und wurde vom Qualitätssicherungsgremium positiv beurteilt. Da die WIGEBa im weiteren Planungsverlauf, bedingt durch erforderliche Kosteneinsparungen, das Projekt teilweise abänderte, erfolgte am 22. August 2019 eine weitere Vorlage beim Qualitätssicherungsgremium. In der Beurteilung wurde festgehalten, dass die Qualitäten der letzten Vorlage nicht beibehalten wurden. Der vollständige Entfall der großen gemeinschaftlichen Dachterrasse im Anschluss an den Gemeinschaftsraum wurde kritisch gesehen. In diesem Zusammenhang wurde vor allem die Sinnhaftigkeit eines Gemeinschaftsraumes am Dach ohne außenliegenden Freiraum in Frage gestellt. Empfohlen wurde seitens des Qualitätssicherungsgremiums, dass ein kleiner Vorbereich inkl. Sonnenschutz im Anschluss an den Gemeinschaftsraum für die Hausgemeinschaft zur Verfügung gestellt werden sollte.

Der StRH Wien merkte diesbezüglich an, dass die WIGEBa der Empfehlung nachgekommen war.

### 3.7 Rahmenkaufvertrag, Kaufvertrag und „Bauwerkvertrag“

Der Rahmenkaufvertrag zwischen der Liegenschaftseigentümerin B und der WIGEBa wurde am 22. Februar 2018 geschlossen. Darin verkaufte die Liegenschaftseigentümerin B einen Teil des rd. 11 ha großen Areals „*Wildgarten - Wohnen am Rosenhügel*“ an die WIGEBa.

In diesem Rahmenkaufvertrag war, entsprechend den Vorgaben des Qualitätszielkataloges, die für die Käuferin geltende Verpflichtung enthalten, dass sie sich dem im städtebaulichen Vertrag vorgesehenen Qualitätssicherungsprozess zu unterziehen hatte. Die Käuferin war verpflichtet, das Projekt im Rahmen des geförderten Wohnbaus (oder einer vergleichbaren Förderungs- oder Finanzierungsform) zu errichten.

Dem Kaufvertrag vom 22. Februar 2018 war zu entnehmen, dass die WIGEBa die Liegenschaft Bauplatz 17 zu einem Kaufpreis von 1.883.437,50 EUR (dieser und alle weiteren Beträge ohne USt) von der Liegenschaftseigentümerin B erstand.

Mit einem sogenannten „*Bauwerkvertrag*“ beteiligte sich die WIGEBa anteilmäßig an den Herstellungskosten der als § 53 Flächen ausgewiesenen Verkehrsflächen im Projektgebiet Wildgarten. Hierbei handelt es sich um Verkehrsflächen, die im Bebauungsplan zur besseren Aufschließung ausgewiesen waren und von deren Eigentümerinnen bzw. Eigentümern u.a. hergestellt und erhalten werden müssen. Eigentümerin sämtlicher § 53 Flächen war die Liegenschaftseigentümerin C (ein Tochterunternehmen der Liegenschaftseigentümerin B), der somit die Herstellung der Flächen oblag. Die Umsetzung hatte gemäß der beigelegenen Bau- und Ausstattungsbeschreibung der Erschließungsstraßen, sowie der zugehörigen Ver- und Entsorgungsleitungen inkl. Anschluss- bzw. Übergabepunkte zu erfolgen.

### 3.8 Planungskatalog WIGEBa

Der Planungskatalog in der Version 3.2 vom 10. August 2016 definierte die Spezifikationen bzw. die Planungsvorgaben der WIGEBa für die von ihr zu errichtenden Gebäude bzw. Wohnungen. Übergeordnetes Ziel für diesen Planungskatalog war eine hohe funktionale und gestalterische Qualität, die wirtschaftliche Umsetzbarkeit der Bauvorhaben und ein möglichst geringer Instandhaltungsaufwand über die gesamte Nutzungsdauer des jeweiligen Objektes. Vorrangig zu den festgelegten Anforderungen galten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Regelwerke. Ausdrücklich wurde neben der BO für Wien auf die Anforderungen der entsprechenden OIB Richtlinien verwiesen.

Ferner wurden statisch konstruktive Vorgaben u.a. hinsichtlich der Garagen und der oberirdischen Geschoße, die Haustechnik, Anforderungen an Räume, Materialien, Bauteile und Ausstattung festgelegt.

Abbildung 1: „Gemeindebau neu“ - Wien 12, Wildgartenallee 5



Quelle: StRH Wien

## 4. Wohnbauförderung

### 4.1 wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung

Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung war im Jahr 1984 nach Beschluss des Gemeinderates unter dem ursprünglichen Namen „*Wiener Bodenbereitstellungs- und Stadterneuerungsfonds*“ als gemeinnützige Organisation gegründet worden und zum Zeitpunkt der Einschau der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau, Stadterneuerung und Frauen zugeordnet. Die Schaffung von erschwinglichem und qualitätsvollem Wohnraum für die Wiener Bevölkerung durch geförderten Wohnungsneubau und geförderte Sanierung älterer Wohngebäude ist Zweck des Fonds.

Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung fungiert als Koordinationsstelle zwischen Bauträgerinnen bzw. Bauträgern, Förderungwerbenden und Magistratsabteilungen. Darüber hinaus ist er in Form einer Generalbeauftragung zum amtlichen Prüforgan für geförderte Bauvorhaben nach dem Gesetz über die Förderung des Wohnungsneubaus und der Wohnhaussanierung und für die Gewährung von Wohnbeihilfe lt. WWFSG 1989 bestellt.

Beim Wohnungsneubau übernimmt der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung das Liegenschaftsmanagement, die Projektentwicklung und die Qualitätssicherung durch einen Grundstücksbeirat oder Bauträgerwettbewerbe.

## 4.2 MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

Die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten ist u.a. für die Angelegenheiten der Wohnbauförderung zuständig. Das Land Wien fördert im Weg dieser Magistratsabteilung den Wohnungsneubau nach den Vorgaben des WWFSG 1989 und den dazu ergangenen Durchführungsverordnungen.

## 4.3 MA 25 - Technische Stadterneuerung

Die MA 25 - Technische Stadterneuerung ist für die grundsätzlichen Angelegenheiten der technisch-wirtschaftlichen Stadterneuerung zuständig und führt im Auftrag der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten Prüfungen der Förderungswürdigkeit gemäß WWFSG 1989 sowie gemäß Förderungsaktionen der Stadt Wien durch.

## 4.4 Ablauf des Genehmigungsverfahrens zur Wohnbauförderung

Die WIGEBA übermittelte am 14. Februar 2018 dem wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung die ausgearbeiteten Unterlagen für das Bauvorhaben Wildgarten „*Wohnen am Rosenhügel*.“ Bekanntgegeben wurde, dass die Planung vom Architekturbüro A durchgeführt wurde. Der wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung war für die Bereitstellung und Entwicklung von Grundstücken für den sozialen Wohnbau verantwortlich und beurteilte das Wohnprojekt im Rahmen seiner Qualitätsinstrumente. Der Grundstücksbeirat ist ein Instrument zur Qualitätssicherung im geförderten Wiener Wohnbau und bewertet die Qualitäten eines Wohnbauvorhabens mit weniger als 500 Wohneinheiten, das mit Fördermitteln des Landes Wiens geplant ist. Der Grundstücksbeirat gab am 13. März 2018 eine Empfehlung zur Förderung ab.

Nachdem der interne Prozess über den Grundstücksbeirat abgeschlossen war, wurde seitens der WIGEBA ein Förderungsansuchen an die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten gestellt. Ein Prüfungsauftrag zum Förderungsansuchen wurde von der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten an die MA 25 - Technische Stadterneuerung erteilt.

Am 9. Oktober 2018 erfolgte seitens der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten die Förderungszusicherung für das Projekt Wildgarten

an die WIGEBa. Dieser war zu entnehmen, dass zur Errichtung einer Wohnhausanlage mit 123 Wohnungen und 2 Lokalen mit einer Fläche von insgesamt 7.661,60 m<sup>2</sup> ein Darlehen gemäß § 3 NeubauV 2007 im Betrag von 4.596.969,-- EUR und ein zusätzlicher Baukostenzuschuss gemäß § 7a NeubauV 2007 im Betrag von 1.965.262,-- EUR zugesichert wurde. Dieser Förderung lag ein Finanzierungsplan mit Eigenmittel gemäß § 69 WWFSG 1989, einem Hypothekendarlehen, einem Darlehen des Landes Wien (§ 3 NeubauV 2007) und einem Baukostenzuschuss des Landes Wien (§ 7a NeubauV 2007) zugrunde. Die angemessenen Gesamtbaukosten waren mit einer Höhe von 14.302.445,-- EUR beziffert.

Der „Nachtragszusicherung“ und der „Ergänzungszusicherung“ der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle vom 8. Februar 2021 wurde zur Abdeckung von Mehrkosten infolge von Mehrflächen sowie zur ergänzenden Unterstützung bei der Errichtung einer Wohnhausanlage mit 123 Wohnungen und 2 Geschäftslokalen mit einer Fläche von insgesamt 7.684,33 m<sup>2</sup>, ein weiteres Darlehen im Betrag von 13.638,-- EUR und ein zusätzliches Landesdarlehen im Betrag von 1.890.302,50 EUR zugesichert. Die angemessenen Gesamtbaukosten inkl. der Garagenkosten beliefen sich nunmehr auf 19.026.505,03 EUR.

Im Auftrag der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten stellte die MA 25 - Technische Stadterneuerung den jeweiligen Baufortschritt fest und im Prüfungszeitraum waren gemäß Aussage der MA 25 - Technische Stadterneuerung bereits rd. 95 % des Förderbetrages ausbezahlt worden.

Nach der Fertigstellung übermittelte die WIGEBa die Fertigstellungsanzeige vom 25. Jänner 2021 und Unterlagen zur Flächenprüfung an die MA 25 - Technische Stadterneuerung, damit diese die Berechnung der Nutzfläche durchführen konnte. Dem Flächenprüfbericht der MA 25 - Technische Stadterneuerung vom 26. August 2021 war eine überprüfte förderbare Fläche von 7.662,63 m<sup>2</sup> zu entnehmen. Aufgrund der vorgelegten Bestandspläne wurde die Gesamtnutzfläche der förderbaren Räumlichkeiten (123 Wohnungen und 2 Geschäftslokale inkl. Nebenräume) beim Stand der Nachtragszusicherung vom 8. Februar 2021 neu errechnet und festgestellt, dass sich die Fläche von ursprünglich 7.684,33 m<sup>2</sup> auf 7.662,63 m<sup>2</sup> verkleinert hat. Weiters wurde festgehalten, dass insgesamt 181 Garagenstellplätze errichtet wurden. 70 davon waren geförderte Pflichtstellplätze, 111 für Fremdbedarf bzw. für umliegende Bauplätze.

Der StRH Wien merkte an, dass die im Flächengutachten ausgewiesene förderungstragende Fläche ausschließlich als Grundlage für die Berechnung der Höhe des Förderungsdarlehens

dient und nicht als Basis für die Nutzwertberechnung bzw. als Basis für die Mietzinsberechnung verwendet werden darf. Diese Berechnung steht im Zusammenhang mit der Wohnbauförderung, es handelt sich dabei nicht um die vermietbare Fläche. Die Erweiterung der förderbaren Gesamtfläche hatte keinen Einfluss auf die Abrechnung der Generalunternehmerin (Firma D). Die Regelung für die Abrechnung war im Leistungsverzeichnis angeführt.

Auf Nachfrage des StRH Wien teilte die WIGEBa Mitte Februar 2023 mit, dass die Endabrechnung an die förderungsgebende Dienststelle noch nicht vorläge. Das für die Aufteilung der Kosten notwendige Verfahren zur Feststellung der Nutzwerte sei in Einleitung.

## 5. Behördenverfahren

Über die angeführten Stellen hinaus waren noch verschiedene andere Beteiligte in das Projekt involviert, wie beispielsweise die Unternehmung Stadt Wien - Wiener Wohnen und die Unternehmung Wien Kanal. Die naturschutzbehördliche Bewilligung für das gegenständliche Bauvorhaben wurde seitens der MA 22 - Umweltschutz am 21. Oktober 2016 erteilt. Seitens der MA 37 - Baupolizei wurde die Baubewilligung am 2. Jänner 2019 erteilt und erwuchs am 26. Februar 2019 in Rechtskraft. Die MA 64 - Bau-, Energie-, Eisenbahn- und Luftfahrtrecht erteilte mit Bescheid vom 21. November 2016 die Bewilligung der Abteilung von Grundstücken in Wien 12, Emil-Behring-Weg 3.

## 6. Vergabeverfahren für Planungsdienstleistungen

### 6.1 Beauftragung der Rahmenvereinbarungen „WIGEBa Betreuungsdienstleistung“ und „WIGEBa Planungs- und Betreuungsdienstleistung“

Die WIGEBa beschaffte den Großteil der für die Errichtung der „Gemeindebauten neu“ erforderlichen Dienstleistungen über Abrufe aus 2 Rahmenvereinbarungen. Diese beiden Rahmenvereinbarungen mit grundsätzlich gleichem Leistungsinhalt, aber unterschiedlichen Bezeichnungen umfassten Betreuungsdienstleistungen in kaufmännischer und technischer Hinsicht sowie die Hausverwaltung für die WIGEBa. Als Rahmenvereinbarungspartnerin bzw. Auftragnehmerin wurde für beide Rahmenvereinbarungen die GESIBA beauftragt. Die Beauftragung der GESIBA erfolgte im Weg von EU-weit ausgeschriebenen Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung nach dem BVergG. Die beiden Rahmenvereinbarungen wurden für unbestimmte Laufzeit abgeschlossen.

### 6.1.1 Rahmenvereinbarung „Betreuungsdienstleistung“

Im Vorfeld des Vergabeverfahrens hatte sich die WIGEBa entschieden, die Ausschreibungen und das Vergabeverfahren zur Gänze extern aufzustellen sowie durchführen zu lassen. Dies auch aus der Überlegung, dass sich die GESIBA als Bieterin am Vergabeverfahren beteiligen sollte. Im November 2015 bevollmächtigte die WIGEBa daher die Rechtsanwaltskanzlei A mit der vollständigen, eigenverantwortlichen und weisungsfreien Abwicklung der Beschaffung von Betreuungsdienstleistungen. Die Vollmacht umfasste die Vertretung der WIGEBa und das Tätigwerden im Namen der WIGEBa im Rahmen des Beschaffungsverfahrens und dessen Vorbereitung. Die Rechtsanwaltskanzlei A hatte eigenständig ein Beschaffungskonzept zu erstellen und umzusetzen, die Art des Vergabeverfahrens auszuwählen, die Ausschreibungsunterlagen zu erstellen, das Vergabeverfahren im Namen der WIGEBa durchzuführen und die WIGEBa in allen mit der Beschaffung zusammenhängenden Angelegenheiten zu vertreten.

Der gesamte Vergabeakt wurde dem StRH Wien von der Rechtsanwaltskanzlei A elektronisch übergeben und lag, lt. Aussage der WIGEBa, bei ihr nicht vor. Die WIGEBa erklärte gegenüber dem StRH Wien, dass sie keine Schritte getätigt sowie keinerlei Informationen im Zusammenhang mit dem Vergabeverfahren erlangt hatte, die zu einem möglichen Wettbewerbsvorteil für die GESIBA geführt hätten.

Hinzuweisen war von Seiten des StRH Wien in diesem Zusammenhang auf die Personenidentität der Geschäftsführung bzw. des Vorstandes sowie der Prokuristin bzw. der Prokuristen der WIGEBa und der GESIBA.

Die Rechtsanwaltskanzlei A hatte den Auftragswert mit ca. 1 Mio. EUR pro Jahr abgeschätzt, wobei sie anführte, dass sich das Auftragsvolumen ab dem 3. Jahr wesentlich ändern könne. Im Dezember 2015 erfolgte die EU-weite Bekanntmachung der Ausschreibung des Verhandlungsverfahrens mit vorheriger Bekanntmachung zum Abschluss der Rahmenvereinbarung.

Die mit der öffentlichen Bekanntgabe vom 11. Dezember 2015 verfügbaren Teilnahmeunterlagen wurden von über 20 Interessentinnen bzw. Interessenten angefordert und an diese versendet. Bei diesen handelte es sich u.a. um Ziviltechnikergesellschaften sowie um gemeinnützige und nicht gemeinnützige Bauträgerinnen bzw. Bauträger. Innerhalb der Abgabefrist bis zum 12. Jänner 2016 erfolgte lediglich von der GESIBA ein Teilnahmeantrag. Als Ziel der Beschaffung war der Abschluss einer Rahmenvereinbarung zur Beauftragung von

Betreuungsdienstleistungen für die WIGEBa in kaufmännischer und technischer Hinsicht sowie die Hausverwaltung ausgewiesen. An technischer Betreuung waren *„die Vorarbeiten - voraussichtlich ausgenommen die Planung selbst - für die Erwirkung der behördlichen Baugenehmigungen, insbesondere die Ausfertigung von Plänen“* sowie die Anfertigung von Unterlagen für die Baudurchführung angeführt. Anzumerken war, dass gemäß dem CPV-Code der öffentlichen Bekanntmachung Architektenleistungen kein Bestandteil dieses Vergabeverfahrens waren.

Festgehalten wurde, dass der exakte Leistungsgegenstand von der Auftraggeberin erst bei einem konkreten Abruf im Auftragsschreiben definiert wird. Für den Abruf aus der Rahmenvereinbarung waren 3 Möglichkeiten vorgegeben. Als 1. der unmittelbare Abruf aus der Rahmenvereinbarung, dann der Abruf nach neuerlichen Verhandlungen mit der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer und als 3. Möglichkeit der Abruf nach Aufforderung zur neuerlichen Angebotslegung.

Laut den Teilnahmeunterlagen waren als Eignungsnachweise u.a. für die Befugnis, die Berechtigung oder die entsprechende Mitgliedschaft zu einer bestimmten Organisation verlangt, die zur Ausführung der ausgeschriebenen Leistungen berechtigte. Die GESIBA hatte ihre Befugnis mit dem Nachweis der Anerkennung als gemeinnützige Bauvereinigung mit dem Anerkennungsbeschluss aus dem Jahr 1942 nachgewiesen.

Die Rechtsanwaltskanzlei A lud, nach positiver Prüfung des Teilnahmeantrages, die GESIBA mit der Zusendung der Ausschreibungsunterlagen zur Legung eines ersten Angebotes bis zum 15. April 2016 ein. Die einen Bestandteil der Ausschreibung bildende Leistungsbeschreibung sah für die technische Betreuung neben dem Projektmanagement u.a. die Planungsleistungen zur Erwirkung der Baubewilligung vor.

Nachdem das rechtzeitig eingelangte Angebot von der Rechtsanwaltskanzlei A geprüft wurde, fand am 28. April 2016 die 1. und einzige Verhandlungsrunde statt. Verhandelt wurde sowohl über die ausgeschriebenen Errichtungs- als auch Betreuungsleistungen, insbesondere über die Konkretisierungen der Leistungsbeschreibung. Das Angebot der GESIBA umfasste die gesamte Planung der baulichen Teile. Im Zuge der Verhandlung bot die GESIBA die Möglichkeiten eines Abrufes der gesamten Planung, oder den Abruf der Teilleistungen bis inkl. die Einreichplanung gemäß der Honorarordnung für Architekten oder den Abruf von genau definierten Teilleistungen der gesamten Planung im Ausmaß von 30 % an. Ferner

wurde u.a. über den für die Vergütung der Planungsleistungen maßgeblichen Schwierigkeitsgrad des Bauwerks, die Unteilbarkeit der Leistungen der örtlichen Bauaufsicht und das Leistungsbild des Projektmanagements verhandelt.

In weiterer Folge adaptierte die Rechtsanwaltskanzlei A die Ausschreibung entsprechend den Ergebnissen der Verhandlungsrunde. Insbesondere wurden detaillierte Leistungsbeschreibungen für „Projektmanagement“, „Planungsleistungen/Örtliche Bauaufsicht“, „Hausbetreuung/Hausverwaltung“ und „kaufmännische Betreuung - Bauverwaltung“ der Ausschreibung hinzugefügt. Nach positiver Prüfung des von der GESIBA rechtzeitig gelegten Letztangebotes sowie der Mitteilung der Zuschlagsentscheidung erfolgte am 23. Juni 2016 die Zuschlagserteilung.

### 6.1.2 Rahmenvereinbarung „WIGEB A Planungs- und Betreuungsleistung“

Das Vergabeverfahren für die Rahmenvereinbarung „WIGEB A Planungs- und Betreuungsleistung“ zwischen der WIGEB A und der GESIBA wurde analog der Rahmenvereinbarung „WIGEB A Betreuungsdienstleistungen“, rd. 2 Monate nach deren Zuschlagserteilung durchgeführt.

Die EU-weite Veröffentlichung für die Rahmenvereinbarung „WIGEB A Planungs- und Betreuungsleistung“ erfolgte im August 2016. Die Eckdaten des ebenfalls von der Rechtsanwaltskanzlei A durchgeführten Verhandlungsverfahrens mit vorheriger Bekanntmachung werden wie folgt erläutert. In der 1. Verfahrensstufe wurde, obwohl sich rd. 30 interessierte Unternehmen die Teilnahmeunterlagen zusenden ließen, lediglich 1 Teilnahmeantrag, jener der GESIBA, abgegeben. Die GESIBA wurde zur Angebotslegung eingeladen und nach Abgabe ihres Erstangebotes wurde eine Verhandlungsrunde durchgeführt. Nach Adaptierung von Teilen der Ausschreibungsunterlagen zu Folge der Verhandlungsergebnisse legte die GESIBA ihr Letztangebot. Danach erfolgte im November 2016 die Zuschlagserteilung auf das Letztangebot.

Auffällig war, dass die ausgeschriebene und beauftragte Leistungsbeschreibung der Rahmenvereinbarung „WIGEB A Planungs- und Betreuungsleistung“ nahezu ident mit der bereits abgeschlossenen Rahmenvereinbarung „WIGEB A Betreuungsdienstleistung“ war. Der einzige nennenswerte Unterschied war, dass bei der Ausschreibung der Rahmenvereinbarung „WIGEB A Betreuungsdienstleistung“ in der öffentlichen Bekanntmachung der CPV-Code für „Dienstleistungen von Architektur-, Konstruktions- und Ingenieurbüros und Prüfstellen“ gefehlt

hatte, obwohl Planungsleistungen als Teil der Rahmenvereinbarung ausgeschrieben waren. Es war daher anzunehmen, dass hier das Fehlen des o.a. CPV-Codes in der öffentlichen Bekanntmachung korrigiert wurde. Auch auf Nachfrage konnte die WIGEBa dem StRH Wien keine zusätzliche schlüssige Begründung für das weitere Vergabeverfahren nennen.

Vor diesem Hintergrund konnte der StRH Wien nicht nachvollziehen, weshalb die WIGEBa die Architekturleistungen nicht gesondert ausgeschrieben hatte. Aus der Sicht des StRH Wien hätte die gesonderte Ausschreibung der Architekturleistungen den potenziellen Bieterinnen- bzw. Bieterkreis gegenüber der ersten Ausschreibung für die Rahmenvereinbarung „WIGEBa *Betreuungsdienstleistung*“ deutlich vergrößert. Die Kombination aus Ingenieurleistungen sowie Leistungen der Hausbetreuung und Hausverwaltung war sichtlich so spezifisch gehalten, dass sich außer der GESIBA keine andere Bieterin bzw. kein anderer Bieter am Vergabeverfahren für die Rahmenvereinbarung „WIGEBa *Planungs- und Betreuungsleistung*“ beteiligt hatte. Der StRH Wien sah in dieser unkonventionellen Vorgehensweise zwar keinen augenscheinlichen Widerspruch zum Bundesvergabegesetz, allerdings wurde aus seiner Sicht der potenzielle Bieterkreis und somit der Wettbewerb eingeschränkt.

## 6.2 Abrufe aus den Rahmenvereinbarungen

Im November 2017 rief die WIGEBa die Teilleistungen der gesamten Planung und die örtliche Bauaufsicht für die Errichtung des „*Gemeindebaus neu*“ aus der Rahmenvereinbarung „WIGEBa *Planungs- und Betreuungsleistung*“ von der GESIBA ab. Der Abruf erfolgte entsprechend dieser Rahmenvereinbarung unmittelbar ohne weitere Ausschreibung bzw. Verhandlungen.

Die GESIBA erfüllte den Auftrag für die Planungsleistungen unter Hinzunahme des Architekturbüros A als Subunternehmer. Dieses wurde von der GESIBA mit der Planverfassung und der künstlerischen Leitung für die Errichtung des „*Gemeindebaus neu*“ beauftragt. Die Beiziehung des Architekturbüros A, als Subunternehmen, für die Planungsleistungen wurde der WIGEBa von der GESIBA schriftlich gemeldet.

Der StRH Wien merkte an, dass im Vertrag über die Subunternehmerleistungen eine überschlägige Schätzung der Baukosten im Rahmen des Vorentwurfs durch das Architekturbüro A vereinbart wurde. Laut der Leistungsbeschreibung in der Rahmenvereinbarung „WIGEBa *Planungs- und Betreuungsleistung*“ mit der GESIBA war eine Kostenschätzung z.B. nach ÖNORM B 1801-1 „*Bauprojekt- und Objektmanagement - Teil 1: Objekterrichtung*“ verlangt.

Beide Kostenschätzungen wurden dem StRH Wien im Prüfungszeitraum nicht vorgelegt, allerdings sei nach Angabe der WIGEBa die überschlägige Schätzung der Baukosten in die Datenblätter für die Einreichung beim Grundstücksbeirat eingeflossen. Die Ermittlung der Kosten durch die WIGEBa konnte somit vom StRH Wien nicht nachvollzogen werden.

Darüber hinaus wurde die von der GESIBA zu erstellende Ermittlung der Herstellungskosten z.B. nach ÖNORM B 1801-1 „Bauprojekt- und Objektmanagement - Teil 1: Objekterrichtung“ auf Basis der Leistungsverzeichnisse nach der Ausführungsplanung (HOA-A „Teilleistungen der Planung“) nicht vorgelegt. Diese Leistung wäre gemäß der o.a. Rahmenvereinbarung von der GESIBA zu erbringen gewesen.

Im November 2017 erfolgte der Abruf von Teilleistungen aus der Rahmenvereinbarung „WIGEBa Betreuungsdienstleistung“. Es handelte sich um die Teilleistungen „Projektmanagement“ und „kaufmännische Betreuung - Bauverwaltung“.

## 6.3 Direktvergaben für Konsulentenleistungen

### 6.3.1 Allgemeines zu den Direktvergaben

Die WIGEBa beauftragte die in den Rahmenvereinbarungen nicht umfassten, allerdings für die Errichtung erforderlichen, Dienstleistungen mittels Direktvergaben. Die Summe aller Direktvergaben betrug rd. 343.000,- EUR. Es handelte sich dabei um Dienstleistungen u.a. wie folgt:

- Tragwerksplanung,
- Bauphysik,
- Prüfeningenieur nach der BO für Wien,
- Brandschutzplanung,
- Regenrückhalteplanung,
- ökologisches Bauproduktmanagement,
- Freiraumplanung,
- Planungs- und Baustellenkoordination sowie
- Haustechnik.

Die Direktvergaben erfolgten in Losen, wobei der wertmäßige Anteil der Lose an den gesamten Dienstleistungen unter 20 % lag. Als Berechnungsgrundlage diente die Summe der Direktvergaben einschließlich der aus den Rahmenvereinbarungen abgerufenen Betreuungsdienstleistungen (Bauverwaltung, örtliche Bauaufsicht, Architektenleistung und Projektmanagement) im Wert von rd. 2.397.000,-- EUR. Da die einzelnen Aufträge, die nicht von den Rahmenvereinbarungen umfasst waren, jeweils einen Auftragswert von 100.000,-- EUR nicht überschritten, waren diese nach dem BVergG zulässig.

Tabelle 1: Wesentliche Konsulentenleistung

Gewerk	Firma	Angebot in EUR
Tragwerksplanung	Ziviltechnikerbüro	95.000,00
Bauphysik	Ziviltechnikerbüro	66.860,00
Prüfingenieur nach BO für Wien	Prüfingenieur	14.500,00
Brandschutzplanung	Firma F	8.500,00
Regenrückhalteplanung	Firma G	15.501,57
Ökologisches Bauproduktemanagement	Firma H	7.500,00
Freiraumplanung	Firma J	16.800,00
Planungs- und Baustellenkoordination	Firma L	9.150,00
Haustechnik	Firma M	84.900,00

Quelle: StRH Wien

Der StRH Wien stellte bei der Einschau in die Direktvergaben allerdings fest, dass neben den vorgelegenen Angeboten weder eine Kostenschätzung noch Preisauskünfte bzw. Vergleichsangebote für die Prüfung der Preisangemessenheit seitens der WIGEBa vorgelegt wurden. Somit war nicht dokumentiert, wie die Preisangemessenheitsprüfungen erfolgten.

**Empfehlung:**

Um die Preisangemessenheit eines Angebotes bei einer Direktvergabe durchführen zu können, wurde empfohlen, künftig auf eine entsprechende Kostenschätzung und eventuell auf zusätzliche Einholung von Preisauskünften bzw. auf Vergleichsangebote zurückzugreifen. Darüber hinaus sollte die Preisangemessenheitsprüfung entsprechend dokumentiert werden.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

### 6.3.2 Bauphysik und Tragwerksplanung

Das Ziviltechnikerbüro legte am 25. Oktober 2017 ein Angebot für die Leistungserbringung der Bauphysik in der Höhe von 66.860,- EUR und wurde von der WIGEBA am 20. November 2017 damit beauftragt.

Ebenso legte das Ziviltechnikerbüro am 2. November 2017 ein Angebot für die Tragwerksplanung und Konstruktion in der Höhe von 95.000,- EUR und wurde auch am 20. November 2017 von der WIGEBA mit diesen Leistungen beauftragt.

Das Ziviltechnikerbüro gab sowohl die Leistung für die Tragwerksplanung und Konstruktion als auch für die bauphysikalische Bearbeitung offenbar zur Gänze an eine Subunternehmerin (Statikerbüro) weiter. Das Statikerbüro gab der GESIBA am 23. April 2018 bekannt, dass es als Subunternehmerin des Ziviltechnikerbüros sowohl die Leistung der Tragwerksplanung und Konstruktion als auch die bauphysikalische Bearbeitung erbringen werde.

Der StRH Wien merkte in diesem Zusammenhang an, dass das Statikerbüro offensichtlich aufgrund der Personenidentität mehrerer Mitarbeitenden der GESIBA und der WIGEBA sein Schreiben an die GESIBA anstatt an die WIGEBA richtete.

Für den StRH Wien war die Vorgangsweise des Statikerbüros auch deshalb unüblich, da in der Regel die Auftragnehmerin der Auftraggeberin die Weitergabe einer Leistung an eine Subunternehmerin bekannt gibt und um Genehmigung dieser Weitergabe ansucht und nicht wie in diesem Fall, dass die Bekanntgabe durch die Subunternehmerin erfolgt.

In den Unterlagen fand sich die Mitteilung der WIGEBÄ an das Ziviltechnikerbüro vom 2. Mai 2018, in der die Zustimmung der Beauftragung an eine Subunternehmerin durch das Ziviltechnikerbüro für die Tragwerksplanung und Konstruktion sowie für die bauphysikalische Bearbeitung erteilt wurde.

Der StRH Wien hielt fest, dass nach § 83 Abs. 1 BVergG 2006 die Weitergabe des gesamten Auftrages unzulässig ist, ausgenommen hievon sind Kaufverträge sowie die Weitergabe an verbundene Unternehmen. Die Einschau in das Firmenbuch zeigte, dass der Mehrheitseigentümer des Ziviltechnikerbüros auch Miteigentümer des Statikerbüros war. Allerdings wurde von diesem am 9. Mai 2018 der Antrag auf Löschung seiner Tätigkeiten im Statikerbüro gestellt. Ebenso stellte der Mehrheitseigentümer des Statikerbüros am 9. Mai 2018 den Antrag auf Löschung seiner Tätigkeiten im Ziviltechnikerbüro. So wurde nur 7 Tage nach Zustimmung der WIGEBÄ zur Weitergabe des Auftrages des Zivilingenieurbüros an das verbundene Unternehmen (Statikerbüro), die Verbundenheit der beiden Unternehmen aufgelöst.

Der StRH Wien merkte in diesem Zusammenhang an, dass gemäß dem damals geltenden § 13 Abs. 1 BVergG 2006 die Grundlage für die Berechnung des geschätzten Auftragswertes eines öffentlichen Auftrages der Gesamtwert ohne USt war, der von der Auftraggeberin bzw. vom Auftraggeber voraussichtlich zu zahlen war. Bei dieser Berechnung ist der geschätzte Gesamtwert aller der zum Vorhaben gehörigen Leistungen einschließlich aller Optionen und etwaiger Vertragsverlängerungen zu berücksichtigen. Gemäß § 41 Abs. 2 BVergG 2006 war eine Direktvergabe nur zulässig, wenn der geschätzte Auftragswert 100.000,-- EUR nicht erreicht wird. Die beiden Angebote des Ziviltechnikerbüros ergaben in Summe 161.860,-- EUR.

Der StRH Wien merkte hiezu an, dass die Zusammenrechnung der beiden Aufträge im Hinblick auf die Vergabe an das gleiche Unternehmen zwar rechtlich nicht zwingend erschien, jedoch aus wirtschaftlichen Gründen eine Vergabe in einem wettbewerblichen Verfahren zweckmäßig gewesen wäre. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass keine diesbezügliche Kostenschätzung und keine Vergleichsangebote vorlagen und den Unterlagen keine Preisangemessenheitsprüfung entnommen werden konnte.

## 7. Vergabeverfahren Generalunternehmerin

### 7.1 1. Stufe des Vergabeverfahrens

Die Verfahrensbegleitung für das Vergabeverfahren für die „Wohnhausanlage Wildgarten Bauplatz 17 - Generalunternehmerleistungen“ fand durch die Rechtsanwaltskanzlei A statt. Die EU-weite Bekanntmachung für das Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung für die Bauleistungen erfolgte am 2. August 2018 auf einem elektronischen Vergabeportal. Als Auftraggeberin fungierte die GESIBA und der geschätzte Gesamtwert wurde mit 14 Mio. EUR angegeben. Als Datum für den Eingang der Angebote für die Teilnahmeanträge war der 4. September 2018 angeführt.

Am 8. August 2018 erfolgte die Bekanntmachung der Widerrufsentscheidung. Als Grund wurde die Korrektur der Daten der Auftraggeberin angeführt. Die korrigierte EU-weite Bekanntmachung für das Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung für die Bauleistungen erfolgte am 8. August 2018 auf demselben elektronischen Vergabeportal. Als Auftraggeberin fungierte nunmehr die WIGEBBA. Als Datum für den Eingang der Angebote für die Teilnahmeanträge war der 11. September 2018 angeführt.

Die 1. Stufe des Verhandlungsverfahrens umfasste die Einholung der Teilnahmeanträge, die Eignungsprüfung und die Auswahl der geeigneten Bewerberinnen bzw. Bewerber, welche zur Teilnahme an der 2. Stufe des Vergabeverfahrens zugelassen und zur Legung von Angeboten aufgefordert wurden.

Als Frist für die Abgabe der Teilnahmeanträge wurde in der korrigierten EU-weiten Bekanntmachung für das Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung für die Bauleistungen der 11. September 2018 vorgesehen. Die Öffnung der physischen Teilnahmeanträge (Papierform) fand am 11. September 2018 statt. Der von einer Rechtsanwaltskanzlei A verfassten Niederschrift über die Öffnung der Teilnahmeanträge vom 11. September 2018 war zu entnehmen, dass 5 Teilnahmeanträge - jene der Firmen A, B, C, D und E - einlangten und alle Bewerberinnen als geeignet angesehen und zur 2. Stufe zugelassen wurden.

Seitens des StRH Wien war festzuhalten, dass die Firma A offenbar jene erstellte Fassung vor dem Widerruf verwendete, auf dem am Deckblatt als Ablaufdatum der Teilnahmefrist „Dienstag 4. 09. 2018, 12:00 Uhr (einlangend)“ angeführt war. Die standardisierten Kuvert-

Beschriftungen (Aufschrift eines verschlossenen Umschlages) der Firmen B, C, D und E wiesen als Ablaufdatum der Teilnahmefrist den 11. September 2018 auf. Dieser Umstand war jedoch in der Niederschrift über die Öffnung der Teilnahmeanträge von der Rechtsanwaltskanzlei A nicht vermerkt worden und hatte keine Auswirkungen auf den weiteren Verlauf des Vergabeverfahrens.

Weiters fiel auf, dass auf dem Deckblatt des Teilnahmeantrages das Ende der Angebotsfrist angegeben war. Seitens des StRH Wien war anzumerken, dass es sich in dieser Phase des Vergabeverfahrens nicht um das „*Ende der Angebotsfrist*“, sondern um den Ablauf der Frist für die Abgabe der Teilnahmeanträge handelte. Dieser Umstand hatte ebenfalls keine Auswirkung auf den weiteren Verlauf des Vergabeverfahrens.

## 7.2 2. Stufe des Vergabeverfahrens

### 7.2.1 Allgemeines zur 2. Stufe

Nach Prüfung der Bewerberinnen bzw. Bewerber in der 1. Stufe wurde am 25. September 2018 an die 5 geeigneten Unternehmen die Einladung zur Angebotslegung übermittelt und die Ausschreibungsunterlagen wurden auf dem elektronischen Vergabeportal zur Verfügung gestellt.

Den Ausschreibungsunterlagen „*Teil A1 - Grundlagen und Verfahrensordnung*“ zum Vergabeverfahren in der vorgelegenen Fassung vom 21. September 2018 (Deckblatt) und 25. September 2018 (Fußzeile des gesamten Dokuments) waren u.a. folgende Daten zu entnehmen:

- Versendung der Ausschreibungsunterlagen 25. September 2018,
- Letzte Beantwortung von Fragen zu den Ausschreibungsunterlagen 25. Oktober 2018,
- Ende der Erstangebotsfrist 30. Oktober 2018, 12.00 Uhr,
- Verhandlungsrunden 9. bis 22. November 2018,
- Ende der Letztangebotsfrist 27. November 2018, 12.00 Uhr,
- Zuschlagsentscheidung 28. November 2018,
- Zuschlagserteilung 18. Dezember 2018 und
- Vertragsbeginn 2. Jänner 2018.

Unter Punkt A1.4.4 der Ausschreibungsunterlagen war jedoch die Angebotsfrist, Abgabe der Erstangebote bis 16. Oktober 2018 angegeben.

Der StRH Wien stellte fest, dass sich die Daten der Erstangebotsfrist in den Ausschreibungsunterlagen widersprachen und das Jahr des Vertragsbeginns offenbar irrtümlicherweise mit „2018“ angegeben wurde.

Auf Nachfrage des StRH Wien teilte die WIGEBa mit, dass diese Daten irrtümlich angeführt wurden.

**Empfehlung:**

Um Fehler bei Datumsangaben zu vermeiden, wurde empfohlen, diese künftig nur mehr an einer Stelle in den Ausschreibungsunterlagen anzugeben.

Die [Stellungnahme](#) zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

Am 15. Oktober 2018 erfolgte auf dem elektronischen Vergabeportal der Austausch eines Geschoßplanes für den Bereich der Haustechnik. Am 19. Oktober 2018 erfolgte die Verlängerung der Angebotsfrist auf den 29. November 2018.

Von den 5 eingeladenen Firmen luden innerhalb der Angebotsfrist lediglich 3 Firmen die Ausschreibungsunterlagen vom elektronischen Vergabeportal herunter. Die Angebote waren zur Angebotsöffnung ausschließlich in Papierform und nicht elektronisch abzugeben. Somit fanden sich auf dem elektronischen Vergabeportal keine weiteren Informationen über die Dokumentationen des Vergabeverfahrens. Anzumerken war, dass zu diesem Zeitpunkt noch keine Verpflichtung einer elektronischen Vergabe gemäß BVergG bestand. Alternativ- und Änderungsangebote waren gemäß der Verfahrensordnung ausschließlich mit Abgabe des Erstangebotes zulässig.

Das der Ausschreibung zugrunde gelegene Leistungsverzeichnis bestand aus 7 jedenfalls auszupreisenden Obergruppen und zusätzlich aus 2 Obergruppen bestehend aus anzubietenden Eventualpositionen, welche nicht im Gesamtpreis einzurechnen waren. Der Leis-

tungsinhalt dieser 2 Obergruppen beinhalteten „Sonderwünsche Mieter“ und „Mögliche Einsparungen“. In dem elektronischen Vergabeportal war ersichtlich, dass aufgrund mangelnder Angebote die ursprüngliche Abgabefrist vom 30. Oktober 2018 auf den 29. November 2018 verlängert wurde.

Der von der Rechtsanwaltskanzlei A und der WIGEBa verfassten Niederschrift über die Öffnung der Erstangebote vom 29. November 2018 für die Generalunternehmerarbeiten konnte entnommen werden, dass nur 1 Angebot, nämlich jenes der Firma D, in der Höhe von 19.903.933,27 EUR gelegt wurde. Zusätzlich legte die Firma D ein Alternativangebot in der Höhe von 16.878.000,-- EUR.

Das Alternativangebot basierte auf dem Gesamtpreis des Hauptangebotes. Die Berücksichtigung der im Leistungsverzeichnis enthaltenen Eventualpositionen der Obergruppe „Möglichen Einsparungen“ ergab einen Abzug in der Höhe von 975.710,68 EUR. Zusätzlich wurden seitens der Bieterin weitere mögliche Einsparungen im Bereich der Bauausführung in der Höhe von 1.238.000,-- EUR vorgeschlagen. Des Weiteren wurde ein Nachlass von 290.222,59 EUR für einen alternativen Zahlungsplan, die Ablösung des Deckungsrücklasses mittels Konzerngarantie und die Ablösung des Haftungsrücklasses über 2 % mittels Bankgarantie und ein Skonto von 3 % bei einer Zahlung innerhalb von 21 Tagen angeboten. Weiters wurde ein Nachlass bei Zahlung „30 Tage netto (inkl. Prüf- und Zahlungsfrist)“ in der Höhe von 522.000,-- EUR gewährt. Somit reduzierte sich der Gesamtpreis letztlich nach Abzug von Einsparungen, Nachlass und Skonto auf 16.878.000,-- EUR.

### 7.2.2 Verhandlungsrunden

Der Niederschrift zur 1. Verhandlungsrunde vom 17. Jänner 2019 war zu entnehmen, dass bei dieser Verhandlungsrunde Vertreter der WIGEBa, der Rechtsanwaltskanzlei A sowie der Firma D teilnahmen. Anhand einer „Einsparungsaufstellung zur Preisfindung“ vom 16. Jänner 2019 wurden die angebotenen „Möglichen Einsparungen“ und die seitens der Bieterin (Firma D) weiteren möglichen Einsparungen im Bereich der Bauausführung eingehend besprochen.

Die „Möglichen Einsparungen“ in der Ausschreibung waren seitens der WIGEBa beispielsweise im Bereich der Ausführung der Balkone und Loggien, Fenster in Kunststoffausführung, die Reduktion der Wohnungseingangstürhöhe sowie die Reduktion der Beleuchtung bei den Außenanlagen. Die seitens der Firma D angebotenen weiteren möglichen Einsparungen im

Bereich der Bauausführung waren beispielsweise der Entfall der Gemeinschaftsterrasse auf dem Gründach, der Entfall der Pflanzentröge und Möblierung in den Außenanlagen sowie einfachere Ausführung der Innentüren.

Am 24. Jänner 2019 hielt die Rechtsanwaltskanzlei A in ihrem Schreiben an die Firma D den weiteren Verfahrensablauf fest. In einer Beilage zum Schreiben wurden die Einsparungspotenziale zusammengefasst. Weiters wurde u.a. festgelegt, dass das im Erstangebot abgegebene ausgepreiste Leistungsverzeichnis bzw. die darin enthaltenen Preise unverändert gelten würden. Die verhandelten Einsparungen waren in einem neuen Angebot bis 29. Jänner 2019 zu übermitteln.

Der „*Niederschrift über die Öffnung der Angebotsunterlagen*“ vom 30. Jänner 2019 der Rechtsanwaltskanzlei A war zu entnehmen, dass das Angebot der Firma D einlangte. Dem „*Angebot - 1. Nachreichung*“ vom 29. Jänner 2019 war ausgehend von der Gesamtsumme des Hauptangebotes von 19.903.933,27 EUR nach Abzug von Einsparungspotenzialen, Entfall der Kosten für „*Regie und Wartung*“ sowie dem Nachlass gemäß Alternativangebot ein neuer Gesamtpreis zu entnehmen.

Dem StRH Wien erschloss sich nicht, weshalb in diesem Angebot, entgegen dem Alternativangebot die ursprüngliche Höhe des Nachlasses bei Zahlung „*30 Tage netto (inkl. Prüf- und Zahlungsfrist)*“ von 522.000,- EUR nicht berücksichtigt wurde. Darüber hinaus war nicht nachvollziehbar, weshalb von den 7 Obergruppen des Hauptangebotes jene 2 Obergruppen für „*Regie*“ und „*Wartung*“ vom Gesamtpreis bei diesem Angebot in Abzug gebracht wurden.

Die Rechtsanwaltskanzlei A hielt in ihrem Schreiben vom 14. Februar 2019 fest, dass eine Einladung zu einer weiteren Angebotsrunde erfolge, da ein weiteres Einsparungspotenzial sowie ein Generalnachlass für die mit dem Erstangebot angebotenen Kosten der laufenden Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen anzubieten war. Dafür wurde festgelegt, dass die adaptierte Beilage bis zum 18. Februar 2019 seitens der Firma D rechtsgültig unterfertigt zu übermitteln war. Der Niederschrift über die Öffnung der Angebotsunterlagen vom 18. Februar 2019 war zu entnehmen, dass das Angebot der Firma D termingerecht einlangte.

Dem „*Angebot - 2. Nachreichung*“ der Firma D vom 18. Februar 2019 war nunmehr ausgehend von der Gesamtsumme des Hauptangebotes von 19.903.933,27 EUR nach Abzug von Einsparungspotenzialen, Entfall der Kosten für „*Regie*“ und „*Wartung*“ und dem Nachlass gemäß Alternativangebot ein neuer Gesamtpreis zu entnehmen. Dies, da die ursprünglich erwartete

Reduktion bei der Bewehrung sowie die Ausführung der Betonbrüstungen der Balkone nicht das zuvor angenommene Einsparungspotenzial ergab.

Auch bei diesem Angebot erschloss es sich für den StRH Wien nicht, weshalb entgegen dem Alternativangebot die ursprüngliche Höhe des Nachlasses bei Zahlung „30 Tage netto (inkl. Prüf- und Zahlungsfrist)“ von 522.000,-- EUR nicht berücksichtigt wurde. Darüber hinaus war nicht zu erkennen, weshalb von den 7 Obergruppen des Hauptangebotes jene 2 Obergruppen für „Regie“ und „Wartung“ vom Gesamtpreis bei diesem Angebot in Abzug gebracht wurden.

Die Rechtsanwaltskanzlei A hielt in ihrem Schreiben vom 20. Februar 2019 fest, dass die voraussichtlich letzte Verhandlungsrunde am 28. Februar 2019 stattfinden sollte. Der Niederschrift über die letzte Verhandlungsrunde vom 28. Februar 2019 war zu entnehmen, dass ausgehend vom neuen Gesamtpreis gemäß dem „Angebot - 2. Nachreichung“ ein zusätzlicher Nachlass von 4,7 % gewährt wurde. Somit ergab sich ein neuer Gesamtpreis von 16.799.865,96 EUR. Das Skonto wurde von 3 % auf 1,5 % ohne Begründung reduziert. Der Baubeginn wurde mit 8. April 2019 vereinbart. Darüber hinaus wurde festgehalten, dass die Übergabe an die WIGEBa im November 2020 erfolgen sollte, anderenfalls erst im Jänner 2021 eine Übergabe möglich sei. Für eine Überschreitung des Übergabetermins von 2 Monaten würde keine Vertragsstrafe anfallen.

Dem StRH Wien erschloss sich nicht, weshalb in dieser Niederschrift eine seitens der Firma D angebotene Bauzeitverkürzung von 4 Monaten nicht berücksichtigt wurde. Dies war deshalb zu erwähnen, da der Übergabetermin an die WIGEBa bereits im Juli 2020 gewesen wäre und nicht wie in der Niederschrift festgehalten im November 2020.

Tabelle 2: Übersicht über die Schritte im Verhandlungsverfahren

Datum	Schritte im Verhandlungsverfahren	Gesamtpreis
29. November 2018	Hauptangebot	19.903.933,27 EUR
29. November 2018	Alternativangebot	16.878.000,00 EUR
29. Jänner 2019	Angebot - 1. Nachreichung	
18. Februar 2019	Angebot - 2. Nachreichung	
28. Februar 2019	Letzte Verhandlungsrunde	16.799.865,96 EUR

Quelle: StRH Wien auf Basis der Unterlagen der WIGEBa

Dem StRH Wien lagen im Prüfungszeitraum keine Unterlagen hinsichtlich der Prüfung der Preisangemessenheit vor. Nach Rücksprache mit der WIGEBa teilte diese mit, dass normalerweise, bei Vorliegen mehrerer Angebote, eine vertiefte Analyse der Angebote durchgeführt werde. Im Fall des gegenständlichen Bauvorhabens wäre dies nicht möglich gewesen, da nur 1 Angebot vorlag. Somit beschränkte sich die Preisangemessenheitsprüfung bloß auf die Einhaltung des Kostenrahmens gemäß Förderungszusage der MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten. Damit war die Realisierbarkeit gemäß WIGEBa gegeben.

Der Zuschlagsentscheidung der Rechtsanwaltskanzlei A vom 4. März 2019 war u.a. eine Bewertung des Angebotes zu entnehmen. Bewertet wurde das Zuschlagskriterium „*Zivilrechtlicher Gesamtpreis (ohne Wartung)*“, „*Kosten der laufenden Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (für 3 Jahre)*“ sowie die „*Qualität (Bauzeitverkürzung von 4 Monate)*“. Gemäß dieser Gesamtbewertung des Angebotes wurde jenes der Firma D an die 1. Stelle gereiht.

Der StRH Wien merkte hiezu an, dass nicht nachvollzogen werden konnte, weshalb die Rechtsanwaltskanzlei A eine umfangreiche Bewertung nach den Zuschlagskriterien durchführte. Dies war aus Sicht des StRH Wien nicht erforderlich, da lediglich die Firma D ein Angebot abgab und folglich auch nur mit dieser Firma verhandelt wurde.

Die Zuschlagserteilung wurde von der Rechtsanwaltskanzlei A am 12. April 2019 erstellt und der Firma D übermittelt. In diesem Schreiben war ein „*Zivilrechtlicher Gesamtpreis (ohne Wartung)*“ in der Höhe von 16.799.865,96 EUR und „*Kosten für die Wartung (für 3 Jahre)*“ mit 184.010,68 EUR angeführt sowie die angebotene 4-monatige Bauzeitverkürzung, die als Vertragsbestandteil explizit vereinbart wurde. Der StRH Wien vertrat daher die Ansicht, dass aufgrund der Zuschlagserteilung die Bauzeit mit 16 Monaten und das Bauende mit Juli 2020 vertraglich festgelegt waren.

Darüber hinaus merkte der StRH Wien an, dass der Begriff „*zivilrechtlicher Gesamtpreis*“ gesetzlich nicht definiert ist. Im BVerGG wird als „*Angebotspreis*“ der „*Gesamtpreis*“ inkl. USt bezeichnet. Im BVerGG wird der „*Gesamtpreis*“ als Summe der Positionspreise (Menge mal Einheitspreis oder Pauschalpreis) unter Berücksichtigung allfälliger Nachlässe und Aufschläge definiert. In der ÖNORM A 2050 - Vergabe von Aufträgen über Leistungen - Ausschreibung, Angebot, Zuschlag - Verfahrensnorm wird der Begriff „*Angebotspreis*“ auch als „*Auftragssumme*“ bzw. „*zivilrechtlicher Preis*“ definiert. Von der Rechtsanwaltskanzlei A

wurde jedoch sowohl in der Zuschlagsentscheidung als auch in der Zuschlagserteilung der Betrag von 16.799.865,96 EUR als „*zivilrechtlicher Gesamtpreis*“ ausgewiesen. Aus Sicht des StRH Wien wäre entweder der „*Gesamtpreis*“ in der Höhe von 16.799.865,96 EUR oder der „*Angebotspreis*“ („*zivilrechtlicher Preis*“) in der Höhe von 20.159.839,15 EUR auszuweisen gewesen. Dieser Umstand hatte jedoch keinen Einfluss auf den weiteren Verlauf des Vergabeverfahrens.

## 8. Projektausführungsphase

### 8.1 Projekthandbuch

Das Projekthandbuch der GESIBA für das Bauprojekt „*Wildgarten*“ vom 1. März 2017 enthielt u.a. die Aufgaben, die Projektbeschreibung, die Projektorganisation und die Projektbeteiligten, die Projektablauforganisation und die Prozesse, die Projektsteuerung sowie das Kostenmanagement.

### 8.2 Planungs- und Baustellenkoordination

Das Bauarbeitenkoordinationsgesetz soll die Sicherheit und den Gesundheitsschutz der Arbeitnehmerinnen bzw. der Arbeitnehmer durch die Koordinierung bei der Vorbereitung und Durchführung von Bauarbeiten gewährleisten. Gemäß den Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes sind, wenn auf einer Baustelle gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer mehrerer Unternehmen tätig werden, von der Bauherrin bzw. vom Bauherrn eine Planungs Koordinatorin bzw. ein Planungs Koordinator für die Vorbereitungsphase und eine Baustellen Koordinatorin bzw. ein Baustellen Koordinator für die Ausführungsphase zu bestellen. Die Bauherrin bzw. der Bauherr hat eine Vorankündigung für Baustellen zu erstellen, bei denen die Dauer der Arbeiten voraussichtlich mehr als 30 Arbeitstage beträgt und auf denen mehr als 20 Arbeitnehmerinnen bzw. Arbeitnehmer gleichzeitig beschäftigt werden, oder deren Umfang 500 Personentage übersteigt.

Die Firma L wurde für die Tätigkeiten als Planungs- und Baustellen Koordinatorin bzw. Projektleiterin gemäß BauKG beauftragt. Diese legte 14-tägig sogenannte „*Baustellenbegehungs- und SiGe-Protokolle*“, insgesamt 36 Stück. Diese begannen mit dem 24. April 2019 und endeten am 2. Dezember 2020. Die Einschau zeigte, dass jeweils der aktuelle Baufortschritt sowie die ausführenden Arbeiten verbal beschrieben und per Fotos dokumentiert

wurde. Die stichprobenweise Einschau zeigte, dass in den „Baustellenbegehungs- und SiGe-Protokollen“ keine Mängel vermerkt waren.

### 8.3 Bautagesberichte

Den Unterlagen lagen insgesamt 432 Bautagesberichte der Firma D vom 15. April 2019 bis zum 29. Jänner 2021 bei. Diese lagen vollständig vor und waren ordnungsgemäß von der Firma D und der GESIBA als Bauherrnvertreterin unterfertigt worden.

### 8.4 Baubesprechungen

Den Unterlagen lagen 41 Aktenvermerke für Baubesprechungen bei. Darüber hinaus gab es Protokolle zu Besprechungen hinsichtlich Infrastruktur und Baulogistik sowie Aktenvermerke zu den Planungsbesprechungen.

Im Folgenden werden jene Baubesprechungsprotokolle angeführt, welche die Themenbereiche Balkone und Fundamentplatte zum Inhalt hatten.

In der 4. Baubesprechung am 24. April 2019 wurde u.a. festgehalten, dass ein rechtzeitiger Planwechsel durch Änderungen an den Balkonen (Betonbrüstungen) notwendig sei. Die genaue Festlegung der Ausführung der Balkone entsprechend den Einsparungen sollte bis Ende April 2019 erfolgen. Die Balkonplatten würden in Ortbeton gemäß Einsparungsliste ausgeführt werden. Auf eine ordentliche Ausführung wurde seitens der Auftraggeberin hingewiesen. Ob eine Ausführung der frei bewitterten Balkone mit Belag und Abdichtung erfolgen sollte, würde zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Dem Aktenvermerk für die 8. und 9. Baubesprechung vom 13. Juni 2019 war beziehungsweise auf die Balkone zu entnehmen, dass die aktuellen Pläne und Auflistungen der Balkontypen an das Architekturbüro A übermittelt wurden, wobei die Firma D abklären würde, ob eine Ausführung in Ortbeton entsprechend der im Zuge der Verhandlungen vereinbarten Einsparungen oder als Fertigteil kostengleich möglich sei.

Bezugnehmend auf die Fundamentplatte wurden Bedenken seitens der Firma D geäußert, dass die vertragliche Bewehrungsmenge von 110 kg/m<sup>3</sup> anhand der Pläne der Fundamentplatte überschritten werden würde. Es bestünde offenbar eine erhebliche Differenz zwischen

der errechneten Menge pro m<sup>3</sup> von der Firma D und jener des Statikerbüros. Beide Berechnungen sollten verglichen werden, um Klarheit zu schaffen. Die Bewehrungsmengen wurden in den zuletzt übermittelten Plänen nochmals reduziert, sollten Risse auftreten, wären diese von der Firma D kostenfrei zu verpressen. Der Bewehrungsgehalt wäre nun am absoluten unteren Limit.

Dem Aktenvermerk zur 27. Baubesprechung vom 13. November 2019 war zu entnehmen, dass die Balkonplatten in Ortbeton gemäß Einsparungsliste ausgeführt werden sollen. Auf eine ordentliche Ausführung wurde seitens der Auftraggeberin hingewiesen.

Im Aktenvermerk zur 32. und 33. Baubesprechung vom 22. Jänner 2020 wurde festgehalten, dass die Fundamentplatte etliche Risse aufweist, durch welche Feuchtigkeit und Wasser dringen. Ein Lokalaugenschein dazu sollte am 28. Jänner 2020 mit dem Statikerbüro und dem Prüffingenieur erfolgen.

Im Aktenvermerk zur 36. Baubesprechung vom 5. Februar 2020 wurde zusätzlich zu den Rissen in der Fundamentplatte festgehalten, dass etliche Balkonplatten an der Oberfläche Risse aufwiesen und 2 Balkone sich bis zu 6 cm gesenkt hätten. Ein Lokalaugenschein mit dem Statikerbüro würde am 27. Februar 2020 stattfinden.

Dem Aktenvermerk zur 37. bis 39. Baubesprechung vom 30. Juli 2020 war zu entnehmen, dass die Fundamentplatte etliche Risse aufwies, durch welche Feuchtigkeit und Wasser drangen. Ein Lokalaugenschein erfolgte dazu am 28. Jänner 2020 mit dem Statikerbüro und dem Prüffingenieur. Etliche Balkonplatten wiesen an der Oberfläche Risse auf, 2 Balkone hätten sich bis zu 6 cm gesenkt. Der Lokalaugenschein fand mit dem Ziviltechnikerbüro am 27. Februar 2020 statt.

Im Aktenvermerk zur 40. und 41. Baubesprechung vom 14. Oktober 2020 fand sich der Hinweis auf den nächsten Baubesprechungstermin am 21. Oktober 2020. Dieses Protokoll bzw. weiterführende lagen dem StRH Wien nicht vor.

Auf Nachfrage des StRH Wien teilte die WIGÉBA Mitte Februar 2023 mit, dass nach der 40. und 41. Baubesprechung vom 7. Oktober 2020 keine weiteren Baubesprechungen in dieser Form als notwendig erachtet wurden. Abstimmungen wurden auf kurzem Wege zwischen

den handelnden Personen durchgeführt, dies da infolge der damals ständig steigenden COVID-Zahlen und der Lockdowns entsprechend der Vorsorgepflicht Besprechungen vor Ort vermieden worden wären. Schriftliche Aufzeichnungen lägen darüber nicht vor.

## 8.5 Wesentliche Ausführungsmängel

### 8.5.1 Fundamentplatte

Basierend auf einer Stellungnahme des Statikerbüros vom 7. Jänner 2019 fand ein Aufklärungsgespräch am 17. Jänner 2019 statt. Die Firma D hatte bereits in der „Einsparungsaufstellung zur Preisfindung“ den geschätzten Bewehrungsgehalt der Vorstatik als zu hoch angesehen und ging davon aus, dass die Bewehrungsreduktion nur bei der Fundamentplatte, den Außenwänden des Kellers und den Decken erfolgen könne. Die Minderkosten wurden in der Gesamtsumme berücksichtigt.

Auf Nachfrage des StRH Wien teilte die WIGEBa mit, dass das Schriftstück (statische Stellungnahme) vom 7. Jänner 2019 nicht vorläge.

Dem Aktenvermerk für die 8. und 9. Baubesprechung vom 13. Juni 2019 war eine erhebliche Differenz zwischen der errechneten Menge pro m<sup>3</sup> Beton von der Firma D und jener des Statikerbüros zu entnehmen. Die Bewehrungsmengen wären in den zuletzt übermittelten Plänen nochmals reduziert worden, sollten Risse auftreten, wären diese von der Firma D kostenfrei zu verpressen. Der Bewehrungsgehalt wäre nun am absoluten unteren Limit.

Gemäß Bautagesberichten erfolgte die Herstellung der Fundamentplatte vom 18. Juni 2019 bis 19. August 2019.

Im Aktenvermerk zur 32. und 33. Baubesprechung vom 22. Jänner 2020 wurde festgehalten, dass die Fundamentplatte etliche Risse aufwies, durch welche Feuchtigkeit und Wasser eingedrungen war. Ein Lokalaugenschein dazu sollte am 28. Jänner 2020 mit dem Statikerbüro und dem Prüferingenieur erfolgen.

Im Zuge der Begehung am 28. Jänner 2020 mit dem Statikerbüro, dem Prüferingenieur und der Firma D wurden die in gewisser Regelmäßigkeit an der Oberseite der Fundamentplatte (Bodenplatte) aufgetretenen wasserführenden Risse begutachtet. Festgehalten wurde, dass es

trotz ordnungsgemäßer Verlegung der Bewehrung und ordnungsgemäßem Einbau der angegebenen Betongüte zu systematischen Rissen in der Bodenplatte gekommen wäre. Seitens des Statikerbüros wurden Bereiche für Betonprüfungen festgelegt.

Die Entnahme der Bohrkerns erfolgte am 7. Februar 2020 und dem diesbezüglichen Prüfbericht vom 24. Februar 2020 war u.a. zu entnehmen, dass die eingebaute Betongüte entsprechen hätte. Eine Sanierung der Risse durch Verpressung wurde empfohlen. Gemäß Bautagesberichten fand die Verpressung der Risse in der Fundamentplatte von 21. bis 27. April 2020 statt.

Im Zuge der Begehung durch den StRH Wien im März 2023 wurde besonderes Augenmerk auf die Garage gelegt, in welcher es zu Rissen in der Fundamentplatte kam, welche zu einer Betonsanierung der Fundamentplatte führten. Gemäß Aussage des Vertreters der WIGEBBA und den Unterlagen zufolge wurde nach der Betonsanierung der ursprünglich geplante Aufbau, eine entsprechende Abdichtung durchgeführt und ein Asphaltbelag aufgebracht. Augenscheinlich konnten vom StRH Wien im Zuge des Ortsaugenscheins keine Mängel festgestellt werden.

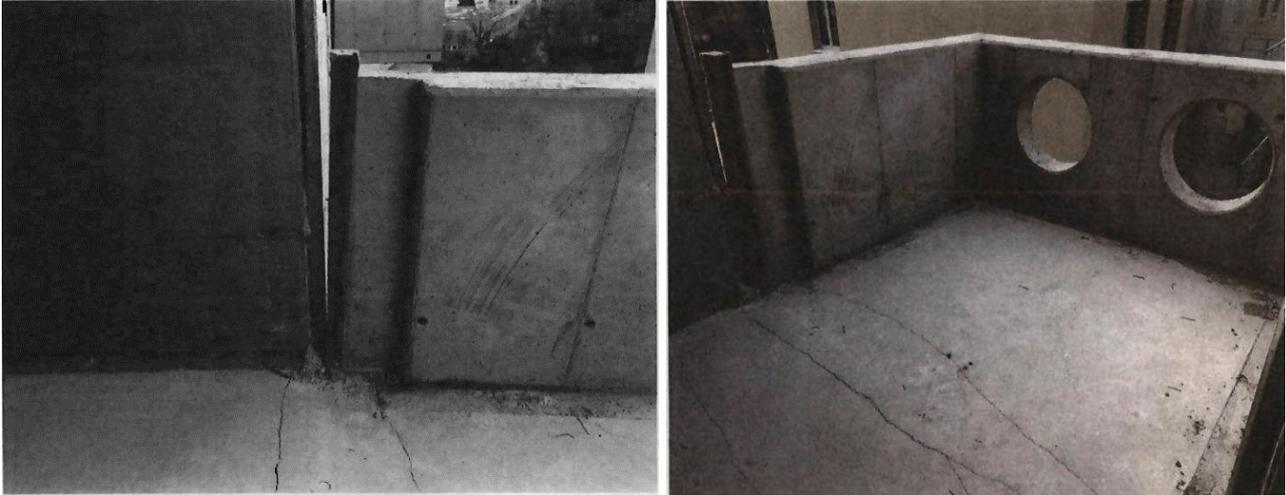
### 8.5.2 Balkone

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens wurde von der Firma D eine Ausführungsänderung der geplanten Balkonbrüstung angeboten. So sollten die ausgeschriebenen Balkonbrüstungen an Stelle eines Metallgeländers in Ortbeton ausgeführt werden, wodurch ein Einsparungspotenzial in der Höhe von 110.000,-- EUR erzielt werden sollte.

Eine diesbezügliche Statik wurde vom Statikerbüro berechnet. Es gab keine Bedenken gegen diese Ausführungsänderung der Balkongeländer und die Bewehrung wurde im Jänner 2019 vom Ziviltechnikerbüro, von der Firma D und vom Prüferingenieur als ausreichend angesehen.

Im Aktenvermerk zur 36. Baubesprechung vom 5. Februar 2020 wurde zusätzlich zu den Rissen in der Fundamentplatte festgehalten, dass etliche Balkonplatten an der Oberfläche Risse aufwiesen und 2 Balkone sich bis zu 6 cm gesenkt hätten. Ein Lokalaugenschein mit dem Statikerbüro wurde am 27. Februar 2020 stattfinden.

### Abbildungen 2 und 3: Schadensbild Balkone



Quelle: WIGEBÄ

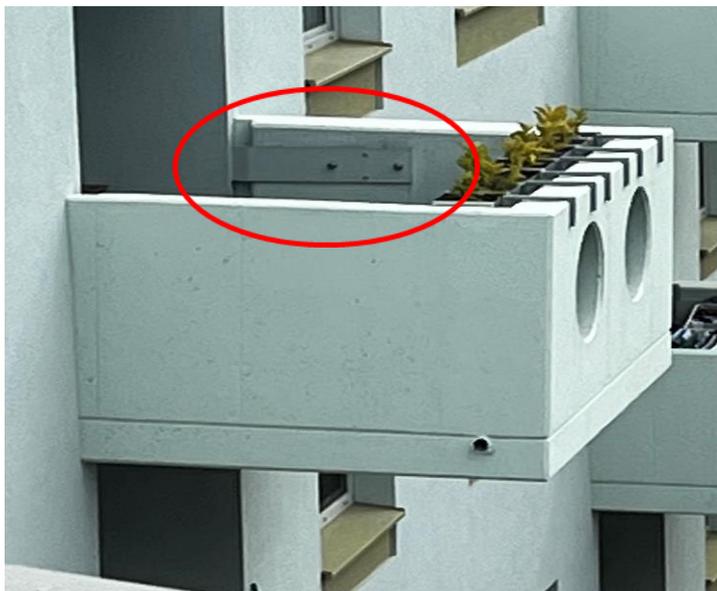
Für die Balkone wurde eine statische Nachrechnung durchgeführt, wobei festgestellt wurde, dass die vorhandene obere Bewehrung nicht ausreichend war. Als Sanierung der Balkone wurde eine Verankerung der Brüstungen im Mauerwerk vorgeschlagen.

Auf Nachfrage des StRH Wien gab die WIGEBÄ bekannt, dass 44 Balkone betroffen waren, deren Balkonplatten mittels Metallaschen in den Ortbetonbrüstungen mit der Fassade verbunden wurden. Gemäß Bautagesberichten fand die Sanierung der Balkone von 27. bis 29. Mai 2020 statt.

Im Zuge des Ortsaugenscheins im März 2023 wurden die Balkone vom StRH Wien in Augenschein genommen. Diese konnten nur von außen besichtigt werden, da alle Wohnungen vermietet waren. Augenscheinlich konnten keine Schäden festgestellt werden.

**Abbildung 4: Balkonausführung**

Quelle: StRH Wien

**Abbildung 5: Sanierter Balkon mittels Metalllasche**

Quelle: StRH Wien

### 8.5.3 Schadensabgeltungen für die Balkone und die Fundamentplatte

In einem undatierten Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei B wurden die Themenkreise „Balkone“ und „Fundamentplatte“, an denen Schäden durch falsche statische Berechnungen verursacht wurden, behandelt. Die geschädigte WIGEBÄ bot dem Ziviltechnikerbüro und dem

Prüfingenieur an, die genannten Schäden „Balkone“ und „Fundamentplatte“ samt bekannten und unbekanntem (Mangel-)Folgeschäden durch Zahlung eines Betrages von 65.115,16 EUR an die geschädigte WIGEBa endgültig zu vergleichen. Durch Überweisung eines Betrages von 50.000,-- EUR an die WIGEBa könnten das Ziviltechnikerbüro und der Prüfingenieur den Vergleich annehmen. Der restliche Betrag von 15.115,16 EUR würde durch entsprechende Reduktionen der gelegten 3 Honorarnoten (2 durch das Ziviltechnikerbüro und eine durch den Prüfingenieur) einbehalten werden. Damit würde der Vergleich verbindlich werden.

Auf Nachfrage des StRH Wien nach dem Schriftverkehr zwischen der WIGEBa, der Rechtsanwaltskanzlei B, dem Ziviltechnikerbüro und dem Prüfingenieur wurden trotz mehrmaliger Nachfrage lediglich die E-Mails der Rechtsanwaltskanzlei B vom 4. Oktober 2021 und vom 13. Oktober 2021 vorgelegt. Dem E-Mail vom 4. Oktober 2021 war u.a. zu entnehmen, dass die WIGEBa das Vergleichsangebot an das Ziviltechnikerbüro und den Prüfingenieur per Post senden sollte. Der E-Mail vom 13. Oktober 2021 war u.a. zu entnehmen, dass das Vergleichsangebot an die Haftpflichtversicherung zur Zahlung des Vergleichsbetrages seitens der Rechtsanwaltskanzlei B weitergeleitet wurde. In dem, dem StRH Wien im Prüfungszeitraum vorgelegten Schriftverkehr fehlte jedoch das letztgültige, tatsächlich versendete Vergleichsangebot.

Der StRH Wien konnte die Abzüge in den jeweiligen Schlussrechnungen des Ziviltechnikerbüros und des Prüfingenieurs nachvollziehen. So wurde dem Ziviltechnikerbüro bei der Schlussrechnung für die Tragwerksplanung und für die Bauphysik jeweils ein Betrag von 5.038,38 EUR in Abzug gebracht. Ebenso wurde dem Prüfingenieur bei dessen Schlussrechnung ein Betrag von 5.038,40 EUR abgezogen.

In den vorgelegenen Unterlagen und der Rechnungsevidenz der WIGEBa vom 17. März 2022 fand sich jedoch kein Hinweis auf die Verbuchung der 50.000,-- EUR an die WIGEBa für die Annahme des Vergleiches.

Auf Nachfrage des StRH Wien übermittelte die WIGEBa lediglich eine Baugutschrift mit Belegnummer vom 13. Oktober 2021. Eine entsprechende Rechnungsevidenz, in welcher der Eingang der Gutschrift aufschien, wurde seitens der WIGEBa auf Nachfrage vorgelegt. Die Rechnungsevidenz der WIGEBa vom 27. Februar 2023 beinhaltet die Verbuchung der 50.000,-- EUR.

Von der Firma D wurde für die Schadensbehebungen an den Balkonen und der Fundamentplatte eine gesonderte Rechnung gelegt. Diese basierte auf den geführten Abstimmungsgesprächen zwischen den Projektbeteiligten. Die GESIBA anerkannte eine Mehrkostenforderung der Firma D für die Balkonsanierung in der Höhe von 43.201,85 EUR und für die Sanierung der Risse in der Fundamentplatte in der Höhe von 56.558,69 EUR. Somit betrug die Behebung der Schäden in Summe 99.760,54 EUR.

Der StRH Wien konnte die seitens der WIGEBÄ angeführte Höhe des im Vergleich genannten Betrages von 65.115,16 EUR nicht nachvollziehen. Dies, da die Sanierung der Schäden an den Balkonen und der Fundamentplatte in Summe 99.760,54 EUR betrug.

Auf Nachfrage des StRH Wien übermittelte die WIGEBÄ einen internen Aktenvermerk vom 8. Juli 2021. Diesem konnte entnommen werden, dass aufgrund eines Bemessungsfehlers bei 44 Balkonen des selben Typs Risse und starke Absenkungen auftraten. Sanierungsmaßnahmen waren erforderlich.

Bei der Fundamentplatte traten Systemrisse auf, die durch die gesamte Stärke der Platte gingen und zu Wassereintritten in der Garage führten. Um die Gebrauchstauglichkeit herzustellen, waren Injektionsarbeiten erforderlich. Die Ursache der Risse konnte nicht geklärt werden bzw. stand die Behauptung im Raum, dass die Bewehrungsreduktion bzw. die Optimierung Auslöser dafür waren.

Im Folgenden wurden die finanziellen Schäden, die der WIGEBÄ als Bauherrin entstanden waren, angeführt. Die Kosten für die Sanierung der Balkone beliefen sich auf 45.332,48 EUR und wären zur Gänze von der Versicherung des Ziviltechnikerbüros übernommen worden. Die Kosten für die Sanierung der Fundamentplatte beliefen sich auf 59.348,05 EUR. Unabhängig von der Klärung des Verschuldens sei am 21. Juni 2021 bei einer Besprechung mit allen Beteiligten vereinbart worden die Schadenssumme zu dritteln. Die anteiligen Kosten der WIGEBÄ würden sich auf 19.782,68 EUR belaufen.

Der StRH Wien merkte hiezu an, dass als Beilage hierfür Mehrkostenforderungen von der Firma D vorgelegt wurden, aus denen die Beträge 45.332,48 EUR für die Sanierung der Balkone und 59.348,05 EUR für die Sanierung der Fundamentplatte hervorgingen. Den Unterlagen zufolge blieb jedoch der seitens der WIGEBÄ ausverhandelte Nachlass von 4,7 % bei diesen Berechnungen unberücksichtigt.

Anzumerken war, dass die am 10. Juli 2020 gelegte Mehrkostenforderung von der Firma D für die Balkone am 2. November 2021 seitens der GESIBA geprüft wurde und von den 45.332,48 EUR ein Nachlass von 4,7 % in Abzug gebracht und somit ein Betrag von 43.201,85 EUR freigegeben wurde. Die am 6. August 2020 gelegte Mehrkostenforderung für die Fundamentsanierung wurde seitens der GESIBA am 4. November 2021 geprüft und von den 59.348,05 EUR ein Nachlass von 4,7 % in Abzug gebracht wurde und somit ein Betrag von 56.558,69 EUR freigegeben. Zur Anweisung gebracht wurden beide Mehrkostenforderungen in einer Rechnung in der Höhe von 99.760,54 EUR.

Im Weiteren konnte der StRH Wien nicht nachvollziehen, weshalb sich die WIGEBÄ mit der Zahlung des Schadenersatzbetrages nicht nur die Behebung der festgestellten Schäden, sondern darüber hinaus damit auch sämtliche bekannten und unbekannt (Mangel-)Folgeschäden an den Balkonen und der Fundamentplatte abgelten ließ.

Auf Nachfrage teilte die WIGEBÄ hiezu mit, dass die Abwicklung bzw. Klärung der Schadensfälle über 1 Jahr nach der Sanierung erfolgte und keine weiteren Schäden auftraten. Somit stimmte die WIGEBÄ dieser Regelung zu.

Darüber hinaus erschloss sich dem StRH Wien nicht, weshalb eine Vergütung der Verpressung der aufgetretenen Risse in der Fundamentplatte in der Höhe von 56.558,69 EUR erfolgte, da dem Aktenvermerk für die 8. und 9. Baubesprechung vom 13. Juni 2019 u.a. zu entnehmen war, dass, sollten Risse auftreten, diese von der Firma D kostenfrei zu verpressen wären.

Auf Nachfrage des StRH Wien teilte die WIGEBÄ mit, dass lediglich vereinbart worden sei, dass die Fundamentplatte mit einer auf das Minimum reduzierten Bewehrung auszuführen gewesen wäre. Wenn aus diesem Titel möglicherweise vereinzelt Risse aufgetreten wären, wären diese von der Generalunternehmerin verpresst worden. Der erst nachträglich entstandene Schaden - bei Belastung der Fundamentplatte infolge vom Rohbau - hätte sich als Versagen des Systems dargestellt. Die Risse wären durch die ganze Dicke der Fundamentplatte gegangen und hätten einen Wassereintritt zur Folge gehabt. Daher die begründete Vermutung, dass es durch den unterschiedlichen Baugrund infolge der Setzungen zu Zwängungen (Spannungen) in der Fundamentplatte gekommen sei, welche sich im Rissbild widerspiegeln.

Der StRH Wien konnte anhand der vorgelegten Unterlagen nicht nachvollziehen, ob mit den gesetzten Sanierungsmaßnahmen eine dauerhafte, mangelfreie Lösung erzielt werden konnte. Deshalb wurde der Verzicht zur Abgeltung eventueller künftiger Schäden durch die WIGEBa kritisch gesehen.

#### 8.5.4 Einsparungspotenziale in Bezug zu Ausführungsänderungen

Der StRH Wien kam zur Erkenntnis, dass das ausverhandelte Einsparungspotenzial in Bezug auf die Ausführungsänderungen der Balkonbrüstungen zwar offenbar in wirtschaftlicher Sicht erreicht wurde, jedoch auf Kosten der Ausführungsqualität der Balkone.

In Bezug auf die Fundamentplatte war festzuhalten, dass das ausverhandelte Einsparungspotenzial in wirtschaftlicher und qualitativer Sicht nicht erreicht werden konnte. Dies deshalb, da die angestrebten Einsparungen durch die Kostenbeteiligung der WIGEBa an der Schadensbehebung nicht vollumfänglich realisiert werden konnten. Weiters konnte lt. Aussage der WIGEBa die Ursache, welche zur Rissbildung in der Fundamentplatte führte, nicht geklärt werden. Aus Sicht des StRH Wien konnte daher nicht ausgeschlossen werden, dass langfristig neue Rissbildungen und Wassereintritte in der Garage auftreten könnten, was im Hinblick auf den Verzicht auf künftige Schadenersatzforderungen aus diesem Titel als problematisch zu beurteilen war.

## 9. Bauablauf - Projektabschluss

### 9.1 Vorbegehung

Am 14. Dezember 2020 fand eine Vorbegehung des „Gemeindebaus neu“ statt, um den Fertigstellungsgrad der Anlage offiziell aufzunehmen und um den Mietenden den Bezugstermin rechtzeitig mitteilen zu können. Bei dieser Vorbegehung wurde festgestellt, dass der Baufortschritt soweit gediehen sei, dass eine Übergabe im Jänner 2021 möglich wäre.

### 9.2 Bauzeit und Übernahme

Im Leistungsverzeichnis war ein Bauzeitende mit Dezember 2020 angegeben. Als Zuschlagskriterium wurde seitens der Firma D, wie bereits erwähnt, eine 4-monatige Bauzeitverkürzung angeboten. Dies hätte die Bauzeit von 20 Monaten auf 16 Monate verkürzt. Gemäß letztem Verhandlungsprotokoll wurde der Baubeginn mit 8. April 2019 vereinbart. Die Übergabe an die WIGEBa sollte jedoch im November 2020 erfolgen, andernfalls wäre erst im

Jänner 2021 eine Übergabe möglich gewesen. Die seitens der Firma D angebotene 4-monatige Bauzeitverkürzung blieb in diesem Verhandlungsprotokoll unerwähnt.

In der von der Rechtsanwaltskanzlei A verfassten Zuschlagserteilung vom 12. April 2019 wurde neben der Auftragssumme auch die angebotene 4-monatige Bauzeitverkürzung als Vertragsbestandteil explizit vereinbart. Der StRH Wien vertrat daher die Ansicht, dass aufgrund dieser Zuschlagserteilung die Bauzeit mit 16 Monaten und damit das Bauende mit Juli 2020 festgelegt war.

Seitens der WIGEBa erfolgte die Baufeldübergabe - Bauplatz 17 an die Firma D am 8. April 2019. Mit dem Tag der Baufeldübergabe oblag dieser aufgrund der beauftragten Generalunternehmerleistungen und Bauführertätigkeiten die Erfüllung sämtlicher daraus folgender Pflichten. Dies betraf insbesondere die Absperrung des Baufeldes sowie den Winterdienst an Gehsteigen vor und entlang der Liegenschaft. Die Baubeginnsanzeige für das Bauvorhaben Wildgarten „*Wohnen am Rosenhügel*“- Bauplatz 17 mit der Adresse Wien 12, Wildgartenallee 5, erfolgte seitens der Firma D mit 8. April 2019. Diese wurde widerrufen und der tatsächliche Baubeginn mit 15. April 2019 angegeben.

Eine vorübergehende Baueinstellung betreffend COVID-19 wurde durch die Firma D am 17. März 2020 und die Wiederaufnahme mit 6. April 2020 der WIGEBa und dem wohnfonds\_wien fonds für wohnbau und stadterneuerung gemeldet. Das voraussichtliche Bauende wurde am 3. August 2020 mit 31. Jänner 2021 angegeben. Gemäß den Bautagesberichten war der 27. Jänner 2021 das tatsächliche Bauzeitende. Die Übernahme durch die WIGEBa von der Firma D erfolgte ebenfalls am 27. Jänner 2021.

Dem Protokoll zur Übernahme vom 27. Jänner 2021 für die berichtsgegenständliche Wohnhausanlage war zu entnehmen, dass nach vorgenommener stichprobenweiser Besichtigung festgestellt wurde, dass die Arbeiten vertragsgemäß, bis auf in einer Beilage angeführte Ergänzungen, durchgeführt wurden. Dieser konnten Mängel, Feststellungen und offene Leistungen entnommen werden. Die Mängelaufnahmen der Mietenden würden zeitnah übermittelt werden. Weiters, dass der vertragliche Fertigstellungstermin eingehalten wurde. Als Behebungsfrist zur Mängelbehebung wurde der 12. Februar 2021 fixiert.

Im gegenständlichen Fall vertrat der StRH Wien die Ansicht, dass aufgrund der Zuschlagserteilung die Bauzeit mit 16 Monaten und das Bauende mit Juli 2020 vertraglich festgelegt war. Daher war aus Sicht des StRH Wien entgegen dem Übernahmeprotokoll die Bauzeit

nicht eingehalten worden. Seitens des StRH Wien war anzumerken, dass eine einvernehmliche Verlängerung der Bauzeit auf die ursprünglich ausgeschriebenen 20 Monate den Unterlagen nicht zu entnehmen war. Eine diesbezügliche schriftliche Dokumentation konnte die WIGEBa dem StRH Wien nicht vorlegen.

Auf Nachfrage des StRH Wien, weshalb die WIGEBa die Bauzeitverkürzung nicht in Anspruch nahm teilte diese mit, dass die seitens der Firma D angebotene Bauzeit von 16 Monaten ihrer Ansicht nach zu kurz gewesen sei und dadurch nicht in Anspruch genommen wurde.

#### **Empfehlung:**

Vertragsänderungen, wie beispielsweise eine Änderung der Bauzeit, sollten schriftlich dokumentiert werden.

Die Stellungnahme zu dieser Empfehlung wurde im Punkt Zusammenfassung der Empfehlungen eingearbeitet.

In den Ausschreibungsunterlagen fanden sich in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen klare Regelungen hinsichtlich der Pönalbestimmungen (Vertragsstrafe). So war festgehalten, wenn die Auftragnehmerin mit ihren Leistungen in Verzug, insbesondere durch Nichteinhaltung der vereinbarten Fristen und Termine gerät, diese der WIGEBa eine Vertragsstrafe zu bezahlen hat. Die Höhe der Vertragsstrafe sowie deren Berechnung nach Kalendertagen waren ebenso festgelegt.

Aufgrund der Tatsache, dass die WIGEBa die seitens der Firma D angebotene und beauftragte Bauzeitverkürzung nicht in Anspruch nahm, verzichtete sie aus der Sicht des StRH Wien auf eine Vertragsstrafe aufgrund der Nichteinhaltung der Bauzeit sowie auf Mieteinnahmen aufgrund einer früheren Nutzung des Objekts.

### **9.3 Fertigstellungsanzeige**

Die Fertigstellung des Neubaus von 123 Wohnungen und 2 Geschäftslokalen sowie einer 2-geschoßigen Tiefgarage mit 175 Stellplätzen wurde der MA 37 - Baupolizei mit 25. Jänner 2021 seitens der WIGEBa und dem Prüfenieur mitgeteilt.

## 10. Abrechnungen

### 10.1 Honorarabrechnungen GESIBA - interne Rechnungsevidenz

Seitens der GESIBA wurden der WIGEBA quartalsweise Honorarnoten für deren Leistungen hinsichtlich Bauverwaltung, örtlicher Bauaufsicht, Architektenleistung und Projektmanagement gelegt. Den Unterlagen lagen diese vom 30. Juni 2019 bis zum 31. Dezember 2021 bei, wobei in Summe 1.931.500,- EUR verrechnet wurden.

Anzumerken war, dass in der vorgelegenen internen Rechnungsevidenz der WIGEBA vom 17. März 2022 keine Aufzeichnungen der o.a. Honorarnoten der GESIBA aufschienen. Ebenso fehlte der Betrag in der Höhe von 50.000,- EUR auf Grundlage des Vergleiches, obwohl die Buchung dieses Betrages bereits am 19. Oktober 2021 erfolgte. Eine entsprechende aktuelle und vollständige Rechnungsevidenz wurde seitens der WIGEBA erst nach mehrmaliger Nachfrage im Prüfungszeitraum vorgelegt.

Erst die interne Rechnungsevidenz der WIGEBA vom 27. Februar 2023 enthielt die Beträge, wonach der StRH Wien die Gesamtsumme des berichtsgegenständlichen Bauvorhabens für die Leistungen der Bauverwaltung, der örtlichen Bauaufsicht, der Architektenleistungen und des Projektmanagements ersehen konnte. Der Rechnungsevidenz war zu entnehmen, dass die GESIBA für „Architekten Fremdleistungen“, für das „Projektmanagement“, für die „Bauverwaltung“ und für die „örtliche Bauaufsicht“ in Summe Honorarnoten in der Höhe von 2.054.000,- EUR legte.

### 10.2 Regierechnungen

Dem Aktenvermerk der WIGEBA vom 15. März 2022 war zu entnehmen, dass keine Regiearbeiten beauftragt, durchgeführt und abgerechnet wurden, weshalb hiezu auch keine Unterlagen vorliegen würden.

## 10.3 Mehrkostenforderungen

### 10.3.1 Allgemeines

Der StRH Wien merkte an, dass notwendige Abweichungen in der Ausführungsphase, die aus der Sphäre der Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers stammen, auf Seiten der Auftragnehmerin bzw. Auftraggebenden zu Mehrkosten führen können, da sie beispielsweise die Änderung der Baumethode oder einen Produktivitätsverlust implizieren. Solche Abweichungen begründen regelmäßig die Forderung auf Vertragsanpassung bzw. die Vorlage von Mehrkostenforderungen durch die Auftragnehmerin bzw. den Auftragnehmer.

In den Ausschreibungsunterlagen war in den „*Allgemeinen Vertragsbestimmungen*“ die Legung von Mehr- und Minderkosten geregelt. So war angeführt, dass die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer die Mehr- und Minderkosten (Zusatzangebot) binnen 7 Arbeitstagen, jedenfalls aber vor Ausführung der Leistung, schriftlich bekannt zu geben hat. Die zur Prüfung von Mehr- und Minderkosten notwendigen Unterlagen, wie beispielsweise die Kalkulationsunterlagen (z.B. Kalkulationsformblätter, Pläne, Massenermittlungen), die dem Hauptangebot zugrunde liegen und eine Zusammenstellung über die voraussichtliche Gesamtsumme (z.B. Einheitspreis mal geschätztes Ausmaß) und der zivilrechtliche Preis, müssen enthalten sein. Mehr- und Minderkosten sind mit Datum und fortlaufenden Nummern zu versehen. Die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer hat die Leistungsabweichung zu beschreiben und darzulegen, dass die Abweichung aus der Sphäre der Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers stammt. Die erforderliche Dokumentation ist beizulegen.

Die Auftraggeberin prüft die Mehrkostenforderung und gibt diese grundsätzlich frei, teilweise frei oder lehnt diese ab. Erst nach deren Freigabe erfolgt die Leistungserbringung durch die Auftragnehmerin bzw. den Auftragnehmer.

Die Firma D legte insgesamt 19 Mehrkostenforderungen, von denen 9 seitens der WIGEBa anerkannt und beauftragt wurden. Hinsichtlich der Prüfung der Mehrkostenforderungen war vom StRH Wien festzustellen, dass die GESIBA im Auftrag der WIGEBa die Mehr- und Minderkostenforderungen hinsichtlich der Preisangemessenheit prüfte und für die weitere Bearbeitung freigab.

### 10.3.2 Retentionsbecken

Eine Mehrkostenforderung umfasste die Herstellung eines Retentionsbeckens auf dem benachbarten Bauplatz 16 inkl. dazugehörigen Drainage-, Rohrleitungen sowie diversen Betonschächten. Aus diesem Titel forderte die Generalunternehmerin, die Firma D, Mehrkosten in der Höhe von 58.444,92 EUR, wobei seitens der GESIBA Kosten in der Höhe von 55.698,01 EUR anerkannt wurden. Der Mehrkostenforderung lagen u.a. die Massenaufstellung, ein Übersichtsplan und eine geprüfte Zusammensetzung des Gesamtpreises bei.

Auf Nachfrage des StRH Wien über die Leistungsänderung teilte die WIGEBa mit, dass, statt einem Retentionsbecken auf dem Bauplatz 17 der WIGEBa und einem Retentionsbecken auf dem angrenzenden Bauplatz 16, ein gemeinsames, großes Retentionsbecken errichtet worden sei. Die Mehrkosten wurden an die Eigentümerin des benachbarten Bauplatzes 16 verrechnet. Somit entstanden der WIGEBa keine Mehrkosten aus diesem Titel.

### 10.3.3 Barrierefreie Wohnungen

Bezüglich der barrierefreien Ausführung von 3 Wohnungen, beispielsweise Änderungen an WC-Anlagen, Duschen, Waschtischen, Telefonanschlüssen und Lichtschalter neben dem Bett, ergaben sich Mehrkosten in der Höhe von 5.596,46 EUR.

Der StRH Wien konnte anhand der beiliegenden Unterlagen die Höhe der Mehrkostenforderung nachvollziehen. Anhand des beigelegenen internen Aktenvermerks betreffend „Rollstuhlgerechte Wohnungen“ war nachvollziehbar, dass einige Wohnungen rollstuhlgerecht ausgeführt werden sollen. Darüber hinaus lagen ein geprüftes Angebot und eine Massenermittlung bei.

### 10.3.4 Minderkosten

Im Zuge der Baubesprechungen wurde die Ausführung des Fahrradabstellraumes geändert. Auch wurden seitens der WIGEBa entgegen der vereinbarten Einsparungsliste Änderungen angeordnet, die u.a. die Herstellung der Gemeinschaftsterrasse im 5. Obergeschoß, die Herstellung der Balkon- und Loggienaufbauten im 1. und 2. Obergeschoß sowie die Herstellung der Terrassengeländer im 4. und 5. Obergeschoß betrafen. Aus diesen angeordneten Leistungsänderungen errechnete die Firma D Minderkosten in der Höhe von 4.331,33 EUR.

Durch die Preisangemessenheitsprüfung der GESIBA wurde dieser Minderkostenbetrag auf 16.194,69 EUR geändert und bei der Schlussrechnung in Abzug gebracht.

Der StRH Wien konnte die Höhe des Minderkostenbetrages keiner Plausibilitätsprüfung unterziehen, da ein Bezug auf die Kalkulation des Hauptangebotes aufgrund der funktionalen Leistungsbeschreibung nicht möglich war.

### 10.3.5 Balkone

Die Firma D legte für die Sanierung der Risse in den Balkonplatten eine Mehrkostenforderung. Herangezogen wurden die Sanierungskonzepte des Prüfindenieurs vom 22. April 2020 und 29. April 2020. Aus diesem Titel legte die Firma D eine Mehrkostenforderung in der Höhe von 77.322,85 EUR.

Seitens der GESIBA wurde im Zuge der Preisangemessenheitsprüfung diese Mehrkostenforderung in der Höhe von 43.201,85 EUR anerkannt.

Der StRH Wien verweist diesbezüglich auf den Punkt 8.5.2 sowie hinsichtlich der Schadensabgeltung auf den Punkt 8.5.3 des gegenständlichen Berichtes.

### 10.3.6 Fundamentplatte

Wie bereits im Punkt 8.5.1 des gegenständlichen Berichtes beschrieben, kam es zu systematischen Rissen in der Fundamentplatte.

Die Firma D legte für die Sanierung der Risse in der Fundamentplatte eine Mehrkostenforderung in der Höhe von 66.469,82 EUR, wobei seitens der GESIBA Kosten in der Höhe von 56.558,69 EUR anerkannt wurden.

Bezugnehmend auf die Schadensabgeltung wird auf den Punkt 8.5.3 des gegenständlichen Berichtes verwiesen.

### 10.3.7 Erdarbeiten und Deponiegebühren

Seitens der Firma D wurden die Mehr- und Minderkosten aus dem Titel der „erwarteten und baubegleitend dokumentierten Ausmaßänderungen bei den Aufzählungspositionen Erdarbeiten“ zusammengestellt.

Im Leistungsverzeichnis waren die Massen für die Erschwernisse Kontamination bzw. Sandstein auf Basis des Bodengutachtens vorweg angenommen worden und nach tatsächlichem Aufwand abzurechnen. Da die massive und nicht erwartete Massenmehrung beim Sandstein auch wesentliche Auswirkungen auf den gesamten Bauablauf und auf die gemeinsam optimierte Bauzeit hätte, wurden in dieser Mehrkostenforderung auch die Nachteile (Forcierungsmaßnahmen) zusammengestellt. Auf Basis der Bodengutachten wäre mit Festgestein nicht zu rechnen gewesen. Erst unter dem Sauberkeitsniveau wurde Festgestein bei vorlaufenden Erkundungen angefahren. Im angefügten Leistungsverzeichnis wurden die im Zuge der Ausschreibung veranschlagten und im Hauptauftrag enthaltenen Mengen den tatsächlich ausgeführten und baubegleitend dokumentierten Mengen gegenübergestellt.

Die Firma D legte aus diesem Titel eine Mehrkostenforderung in der Höhe von 868.697,19 EUR, wobei seitens der GESIBA nach Abzug von nicht geleisteten Leistungen (Kriegsmittelerkundung, Entsorgung und Fernverfuhr des Sandsteins etc.) Kosten in der Höhe von 153.241,25 EUR anerkannt wurden.

Seitens des StRH Wien konnte diese Mehrkostenforderung nicht nachvollzogen werden. Auf Nachfrage des StRH Wien teilte die WIGEBa mit, dass die Erkundungen für die Bodengutachten aus dem Jahr 2016 von der damaligen Liegenschaftseigentümerin A für alle Bauplätze beauftragt worden wären. Gemäß dem Beurteilungsnachweis aufgrund der Bodenerkundungen wäre Sandstein nur in der Tiefe des Bereiches der Fundamentplatte in geringer Stärke zu erwarten gewesen. Tatsächlich sei die Stärke des Sandsteins in 4 Abschnitten des Bauvorhabens deutlich höher gewesen.

Die seitens des StRH Wien angeforderten Wiegescheine für das Material des Bodenaushubes (Sandstein) wären gemäß Auskunft der WIGEBa nicht vorhanden. Dies wurde damit begründet, dass der Sandstein direkt Vorort gebrochen und als Hinterfüllungsmaterial verwendet worden sei. Da der Sandstein nicht entsorgt und somit nicht verführt worden wäre, wären diese Leistungen mit marktüblichen Preisen in Abzug gebracht worden. Ebenso wäre  $\frac{1}{3}$  der nicht erforderlichen Baugrubensicherung in Abzug gebracht worden. Im Weiteren wäre die in der Ausschreibung enthaltene Kriegsmittelerkundung nicht notwendig gewesen und wäre mit einem Betrag entsprechend der Baufeldgröße in Abzug gebracht worden.

Der StRH Wien konnte die Höhe des Mehrkostenbetrages keiner Plausibilitätsprüfung unterziehen, da ein Bezug auf die Kalkulation des Hauptangebotes aufgrund der funktionalen Leistungsbeschreibung nicht möglich war.

### 10.3.8 Duschtrennwände

Die Mehrkosten wurden für die Ausführung der Glas-Duschtrennwände in den Wohnungen sowie der Duschvorhänge in den barrierefreien Wohnungen gelegt, da diese Leistungsänderungen nicht Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen waren. Aus diesem Titel ergaben sich Mehrkosten in der Höhe von 56.862,85 EUR, wobei seitens der GESIBA Kosten in der Höhe von 54.190,30 EUR anerkannt wurden. Anzumerken war, dass die Mehrkostenforderung seitens der GESIBA geprüft und von der WIGEBa freigegeben wurde.

Seitens des StRH Wien war festzustellen, dass diese Mehrkostenforderung erst nach der Übernahme der Generalunternehmerleistungen seitens der Firma D gelegt wurde. Diese wurden seitens der WIGEBa anerkannt und zur Anweisung gebracht. Diese Vorgangsweise wich von dem in den „Allgemeinen Vertragsbestimmungen“ beschriebenen Ablauf ab.

### 10.3.9 COVID-19-Maßnahmen

Eine Mehrkostenforderung wurde für die COVID-19-Maßnahmen (zusätzliche Reinigung, Desinfektion, Anschaffung von Masken etc.) im Zeitraum vom April 2020 bis Jänner 2021 gelegt, da diese Leistungen nicht Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen waren.

Die Firma D legte für diese zusätzlichen Maßnahmen eine Mehrkostenforderung in der Höhe von 50.071,39 EUR, wobei seitens der GESIBA Kosten in der Höhe von 47.718,03 EUR anerkannt wurden.

Da für den StRH Wien aus den Unterlagen nicht eindeutig hervor ging, ob die verrechneten Leistungen tatsächlich durch die WIGEBa zu tragen waren, bezog sich der StRH Wien einerseits auf den Leitfaden der Österreichischen Bautechnik Vereinigung. „Der bauvertraglich-bauwirtschaftliche Umgang mit den Auswirkungen von COVID-19“ und andererseits auf einen Leitfaden der MD-BD betreffend „COVID 19 Maßnahmen“ vom 4. Mai 2020. Darin wurde u.a. festgehalten, dass „grundsätzlich die Auftragnehmerin bzw. der Auftragnehmer dazu angehalten ist, allfällige Mehrkosten so gering wie möglich zu halten. Auch ist bei der Geltendmachung von Mehrkosten zu prüfen, ob die jeweilige Maßnahme erforderlich war oder eine andere, gelindere Maßnahme auch zum Erfolg geführt hätte. Hinsichtlich solcher Maßnahmen

*wird wohl davon auszugehen sein, dass aufgrund der Zuordnung dieses Risikos als unvorhergesehenes und abwendbares Ereignis zur Stadt Wien entsprechend sorgfältig geprüfte Mehrkostenforderungen durch die Stadt Wien zu tragen sein werden.“*

Es konnte keine konkrete Aussage betreffend die Kostenübernahme für die COVID-19-Maßnahmen seitens des StRH Wien getroffen werden, da den vorgelegenen Unterlagen diesbezüglich keine Vereinbarung entnommen werden konnte, die während der Bauzeit zwischen der Firma D und der WIGEBa geschlossen wurde. Seitens des StRH Wien war festzustellen, dass diese Mehrkostenforderung erst nach der Übernahme der Generalunternehmerleistungen seitens der Firma D gelegt wurde. Diese wurde seitens der WIGEBa anerkannt und zur Anweisung gebracht. Diese Vorgangsweise wich von dem in den „Allgemeinen Vertragsbestimmungen“ beschriebenen Ablauf ab.

### 10.3.10 Elektroanschluss für die Brandrauchverdünnung

Die Firma D legte eine Mehrkostenforderung in der Höhe von 16.352,67 EUR für die Ausführung des Elektroanschlusses der Brandrauchverdünnungsanlage in den Stiegenhäusern. Begründet wurde die Mehrkostenforderung damit, dass die Anlage nicht Bestandteil der Ausschreibung war. Den Unterlagen der Mehrkostenforderung lagen verschiedene Preisnachweise und Datenblätter bei. Die GESIBA prüfte die Unterlagen und anerkannte die Mehrkostenforderung in der Höhe von 15.584,09 EUR und diese wurde seitens der WIGEBa freigegeben.

Seitens des StRH Wien war festzustellen, dass diese Mehrkostenforderung erst nach der Übernahme der Generalunternehmerleistungen seitens der Firma D gelegt wurde. Diese wurden seitens der WIGEBa dennoch anerkannt und zur Anweisung gebracht. Diese Vorgangsweise wich von dem in den „Allgemeinen Vertragsbestimmungen“ beschriebenen Ablauf ab.

Wenngleich die WIGEBa von den Vertragsbedingungen abwich, so vertrat der StRH Wien die Ansicht, dass dies zumindest schriftlich dokumentiert werden sollte und verwies in diesem Zusammenhang auf die [Empfehlung Nr. 3](#).

## 10.4 Rechnungen

### 10.4.1 Liegenschaftseigentümerin C

Gemäß „Bauwerkvertrag“ (s. Punkt 3.7) verrechnete die Liegenschaftseigentümerin C der WIGEDA ein Honorar in der Höhe von 346.612,50 EUR.

Die Liegenschaftseigentümerin C stellte der WIGEDA gemäß der Vereinbarung zur Bauabwicklung die anteiligen Kosten für die Fachbauaufsicht und Baustellenkoordination sowie über die allgemeine Baukoordination und für besondere Aufwendungen in Rechnung. Die Gesamtsumme hiefür belief sich auf 15.123,21 EUR.

Weiters legte diese Rechnungen über die Weiterverrechnung von Kosten für die Erhaltung von Baustraßen in der Höhe von 22.695,73 EUR.

Auch stellte die Liegenschaftseigentümerin C eine Rechnung für die Errichtung eines weiteren Retentionsbeckens für den Bauplatz 17 in der Höhe von 12.999,36 EUR.

### 10.4.2 Generalunternehmerin - Firma D

Seitens der Firma D und der WIGEDA wurde ein Zahlungsplan vereinbart, wobei entsprechend den Leistungen in den jeweiligen Leistungszeiträumen von April 2019 bis Jänner 2021 die jeweiligen Beträge der 20. Teilrechnung und der Schlussrechnung ermittelt wurden. Der Zahlungsplan wurde am 17. Juni 2019 von der GESIBA freigegeben.

Die Schlussrechnung vom 17. Juni 2021 belief sich samt korrigierten Mehrkostenforderungen auf 17.113.619,02 EUR.

Ein Vergleich des StRH Wien zwischen der beauftragten Gesamtsumme der Leistungen und der Schlussrechnungssumme zeigte, dass diese rd. 1,9 % höher lag. Dies war im Wesentlichen auf die anerkannten Leistungen aus den Mehrkostenforderungen zurückzuführen.

Seitens des StRH Wien war anzumerken, dass sich anhand der internen Rechnungsevidenz vom 27. Februar 2023 zeigte, dass seitens der Firma D erst am 24. März 2022 ein Guthaben in der Höhe von 18.852,90 EUR (1/3 des Betrages aus dem Vergleich „Fundamentplatte“) an die WIGEDA überwiesen wurde. Das sind rd. 9 Monate nach Legung der Schlussrechnung durch die Firma D.

### 10.4.3 Konsulenten

Die stichprobenweise Einschau des StRH Wien zeigte, dass auf den Rechnungen und Honorarabrechnungen entsprechende Prüfvermerke von der GESIBA vorhanden waren. Nach deren Prüfung wurden diese zur Zahlung frei gegeben und infolge von der WIGEBa angewiesen.

Die Firma F legte am 7. Dezember 2017 ein Angebot über die Brandschutzplanung und das Brandschutzkonzept in der Höhe von 8.500,-- EUR. Am 18. Oktober 2018 legte diese eine Schlussrechnung in der Höhe von 8.500,-- EUR für die erbrachten Leistungen. Darüber hinaus legte die Firma F am 16. März 2022 eine Schlussrechnung für Brandschutzconsulting in der Höhe von 3.077,50 EUR.

Die Firma G legte am 15. Februar 2018 ein Angebot für die Planung der Retentionsbecken in der Höhe von 15.501,57 EUR. Die Schlussrechnung in der Höhe von 14.564,55 EUR wurde am 7. März 2020 gelegt.

Die Firma H legte am 25. März 2019 ein Angebot in der Höhe von 7.500,-- EUR für das ökologische Bauprodukte-Management. Die Schlussrechnung der Firma H vom 8. Februar 2021 betrug 7.500, EUR.

Der Prüfer legte am 8. April 2019 ein Angebot über Prüferleistungen nach der BO für Wien in der Höhe von 14.500,-- EUR. Am 22. Oktober 2021 legte der Prüfer eine Schlussrechnung in der Höhe von 14.500,-- EUR für die Leistungen als Prüfer, für die Fertigstellungsanzeige und das Bauwerksbuch. Von diesem Betrag wurde anteilig der Schadensbetrag lt. dem Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei B vom 22. Oktober 2021 in der Höhe von 5.038,38 EUR in Abzug gebracht. Somit ergab sich als korrigierte Schlussrechnungssumme ein Betrag von 9.461,62 EUR.

Die Firma J legte am 4. Dezember 2017 ein Angebot in der Höhe von 16.800,-- EUR für die freiraumplanerischen Konsulentenleistungen und legte am 21. Dezember 2021 über diesen Betrag eine Schlussrechnung.

#### 10.4.4 Planungs- und Baustellenkoordinator

Die Firma L legte am 29. August 2018 ein Angebot in der Höhe von 9.150,-- EUR für die Tätigkeiten als Planungs- und Baustellenkoordinator bzw. Projektleiter gemäß BauKG. Sie legte 7 Rechnungen mit einer Gesamtsumme von 9.150,-- EUR.

#### 10.4.5 Ziviltechnikerbüro - Statikerleistungen und Bauphysik

Am 16. November 2021 legte das Ziviltechnikerbüro eine Schlusshonorarnote in der Höhe von 95.000,-- EUR für die Leistung der Tragwerksplanung. Von diesem Betrag wurde anteilig der Schadensbetrag lt. dem Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei B vom 22. Oktober 2021 in der Höhe von 5.038,38 EUR in Abzug gebracht. Somit ergab sich eine berichtigte Schlussrechnungssumme mit 89.961,62 EUR.

Das Ziviltechnikerbüro legte am 17. November 2021 für die Erstellung der bauphysikalischen Einreich-, Detail- und Ausführungsplanung eine Schlusshonorarnote in der Höhe von 66.860,-- EUR. Von diesem Betrag wurde anteilig der Schadensbetrag lt. dem Schreiben der Rechtsanwaltskanzlei B vom 22. Oktober 2021 in der Höhe von 5.038,40 EUR in Abzug gebracht. Somit ergab sich als berichtigte Schlussrechnungssumme 61.821,60 EUR.

Bezugnehmend auf die Schadensabgeltung wird auf Punkt 8.5.3 des gegenständlichen Berichtes verwiesen.

#### 10.4.6 Konsulent für Haustechnik

Die Firma M legte ein Angebot am 18. Dezember 2017 in der Höhe von 84.900,-- EUR für die Planungsleistungen, die Erstellung des Leistungsverzeichnisses, die Bauaufsicht für haustechnische Belange, die Abnahme, die Planprüfung und Freigabe für die Haustechnik, bestehend aus den Gewerken Klima-, Sanitär- und Elektrotechnik. Die Summe der Schlussrechnung der Firma M vom 2. März 2021 betrug 84.900,-- EUR.

#### 10.4.7 Rechtsanwaltskanzlei A

Die Kosten für die Rechtsanwaltskanzlei A für die Leistungen der Verfahrensbegleitung des Vergabeverfahrens für die Generalunternehmerleistungen beliefen sich gemäß den vorgelegten Unterlagen und lt. interner Rechnungsevidenz der WIGEBa auf 7.890,41 EUR.

#### 10.4.8 Rechtsanwaltskanzlei B

Es lagen keine Rechnungen der Rechtsanwaltskanzlei B für die Leistungen im Zuge der Schadensregulierung vor. Auf Nachfrage des StRH Wien teilte die WIGEBa mit, dass keine Rechnungen der Rechtsanwaltskanzlei B an die WIGEBa gestellt wurden.

#### 10.4.9 Weitere Kosten

Es fielen darüber hinaus Kosten für die vorgeschriebenen Anschlusskosten für Kanal, Wasser, Elektro, Trafo und Fernwärme an und beliefen sich auf 450.343,32 EUR und diese wurden auch angewiesen. Ferner fielen Kosten für Planpausen, Gebühren und Nebenleistungen an.

## 11. Endabrechnung des Bauvorhabens für die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten

Während der Bauphase führte die MA 25 - Technische Stadterneuerung regelmäßige Baukontrollen inkl. Dokumentation und zuletzt die Endbegehung durch, indes die Förderwerberin (GESIBA) Unterlagen nachreichte und das Ansuchen zur Freigabe von Fördermitteln stellte.

Nach der Fertigstellung übermittelte die WIGEBa an die MA 25 - Technische Stadterneuerung die Fertigstellungsanzeige am 25. Jänner 2021 über den Neubau von 123 Wohnungen und 2 Geschäftslokalen sowie eine 2-geschoßige Tiefgarage mit 175 Stellplätzen samt den Unterlagen zur Flächenprüfung, damit diese die Berechnung der Nutzfläche für die Erstellung eines Flächengutachtens durchführen konnte.

Danach wäre vorgesehen, dass die WIGEBa die Unterlagen für die Endabrechnung vorlegt, damit durch die MA 25 - Technische Stadterneuerung die Endprüfung durchgeführt werden kann. Über die MA 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten wird dann der ausstehende Restbetrag der Fördermittel ausbezahlt.

Anzumerken war, dass die vom StRH Wien im gegenständlichen Bericht angeführten Beträge und Summen der übermittelten Voll- und Schlussrechnungen sowie der seitens der WIGEBa intern erstellten Rechnungsevidenzen entnommen wurden. So war der vorgelegten internen

Rechnungsevidenz der WIGEBa vom 27. Februar 2023 zu entnehmen, dass für den berichtsgegenständlichen Wohnbau die Gesamtsumme 20.400.915,51 EUR betrug. Dieser Betrag beinhaltet nicht den Liegenschaftsankauf in der Höhe von 1.883.437,50 EUR.

Im Prüfungszeitraum des StRH Wien lag die Endabrechnung für das berichtsgegenständliche Wohnbauprojekt Wildgarten noch nicht vor. Deshalb konnte keine endgültige Abrechnungssumme seitens der WIGEBa genannt werden.

## 12. Zusammenfassung der Empfehlungen

### Empfehlung Nr. 1:

Um die Preisangemessenheit eines Angebotes bei einer Direktvergabe durchführen zu können wurde empfohlen, künftig auf eine entsprechende Kostenschätzung und eventuell auf zusätzliche Einholung von Preisankünften bzw. auf Vergleichsangebote zurückzugreifen. Darüber hinaus sollte die Preisangemessenheitsprüfung entsprechend dokumentiert werden (s. Punkt [6.3.1](#)).

### Stellungnahme der WIGEBa Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H:

Wie im gegenständlichen Bericht beschrieben, erfolgten alle Direktvergaben entsprechend den Vorgaben des Bundesvergabegesetzes.

Der Hinweis, dass die Preisangemessenheitsprüfung bei Direktvergaben entsprechend dokumentiert wird, wurde bereits umgesetzt.

Betreffend der im Bericht angesprochenen Bauphysik und Tragwerksplanung (s. Punkt 6.3.2) dürfen wir festhalten, dass sich die WIGEBa aufgrund der im Zuge des berichtsge-

genständlichen Wohnbauprojekts „Wildgarten“ gewonnenen Erfahrungswerte umgehend Maßnahmen zur verschärften Sicherstellung der Preisangemessenheit gesetzt hat. Die Direktvergaben haben sich unterhalb des Schwellenwertes bewegt.

So hat die WIGEBa in weiterer Folge 2 Vergabeverfahren (Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung) zum Abschluss einer Rahmenvereinbarung für die Tragwerksplanung und Bauphysik durchgeführt.

Konkret wurde im November 2017 ein solches Verfahren eingeleitet und eine Rahmenvereinbarung im April 2018 für 4 Jahre abgeschlossen. Da sich dieses Vorgehen bewährt hat, erfolgte nach Ablauf der Rahmenvereinbarung aus dem Jahr 2018, im Jahr 2022 ein erneutes Vergabeverfahren sowie ein erneuter Abschluss einer Rahmenvereinbarung für Tragwerksplanung und Bauphysik für weitere 4 Jahre (Ablauf 2026).

### **Empfehlung Nr. 2:**

Um Fehler bei Datumsangaben zu vermeiden wurde empfohlen, diese künftig nur mehr an einer Stelle in den Ausschreibungsunterlagen anzugeben (s. Punkt [7.2.1](#)).

### **Stellungnahme der WIGEBa Wiener Gemeindewohnungs Baugesellschaft m.b.H:**

Wir haben diese Empfehlung aufgenommen und bereits in unsere Prozesse implementiert.

**Empfehlung Nr. 3:**

Vertragsänderungen, wie beispielsweise eine Änderung der Bauzeit, sollten schriftlich dokumentiert werden (s. Punkte [9.2](#) und [10.3.10](#)).

**Stellungnahme der WIGEBa Wiener Gemeindewohnungs  
Baugesellschaft m.b.H:**

Wir werden dieser Empfehlung nachkommen und die Umsetzung zusätzlich dokumentieren.

**Der Stadtrechnungshofdirektor:**

**Mag. Werner Sedlak, MA**

Wien, im Dezember 2023