In der Immobilienentwicklung St. Marx GmbH ("ISM") - einer Tochtergesellschaft der der Stadt Wien gehörenden Wiener Stadtentwicklungs-Holding GmbH ("WSH") - wurden die Vorgänge bei der Beschaffung einer auf Internet basierenden Softwarelösung für den Austausch von Bauplänen sowie den Ablauf der Beschaffung der Hausverwaltungsleistungen für das Areal St. Marx geprüft. In der Stellungnahme wurde dem Kontrollamt mitgeteilt, das Planverwaltungssystem sei inzwischen zum Preis der angefallenen Herstellungs- und Betriebskosten zuzüglich eines Verwaltungskostenzuschlages von 10 % verkauft worden.

- 1. Die Nutzungen und Lasten für das gesamte Areal St. Marx sind It. Kaufvertrag mit 1. Dezember 2000 von der Stadt Wien an die ISM übergegangen. Daher stehen der ISM ab Dezember 2000 auch die gesamten Mieterträge aus diversen vermieteten Gebäuden und Flächen am Areal St. Marx zu.
- 1.1 Mitte Juli 2001 wurde die Firma I. mit Sitz in München um Erstellung eines Angebotes für die Durchführung einer Ausschreibung der Hausverwaltung des Areals St. Marx ersucht, obwohl aus einer Unterlage der ISM vom 27. Mai 2001 zum Jahresabschluss 2000 eine geordnete Hausverwaltung seit März 2001 durch die Firma E. hervorgeht. Wie die Einsicht in die Belege der Buchhaltung der ISM zeigte, war die Firma E. It. erster Abrechnung ihrer Leistungen mit Rechnungsdatum 27. August 2001 bereits seit Jänner 2001 für die ISM in Sachen Hausverwaltung des Areals St. Marx tätig gewesen. Das Angebot der Firma I. vom 17. Juli 2001 sah eine Vergütung für die Erstellung des Leistungsverzeichnisses von 12.000,-- EUR und für die Angebotsprüfung und die Führung von Vergabeverhandlungen von 6.000,-- EUR vor.

Auch die Muttergesellschaft der ISM, die WSH, hatte in Sorge um eine ordnungsgemäße Vergabe der Hausverwaltung des Areals in St. Marx eine Firma, nämlich die Firma B. mit Sitz in Wien mit der Erstellung eines Angebotes für die Ausschreibung der Hausverwaltung beauftragt. Als Referenz ihrer Fähigkeit verwies die Firma B. auf die Mitarbeit an einem Sanierungsprojekt für die Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" in der Langobardenstraße durch die Übernahme der gesamten Mieterbetreuung im Zuge der Sanierung der Anlage.

Das Angebot wurde am 31. August 2001 übermittelt und sah für die Leistungen der Begehung des Geländes, der Definition des vollständigen Leistungsumfanges der Hausverwaltung, der Anzeige in der "Wiener Zeitung", für den Versand der Unterlagen, den Formalcheck der Angebote, den Angebotsvergleich, die Erstellung des Preisspiegels und die Ausarbeitung von Verhandlungsempfehlungen ein Honorar von 9.447,47 EUR vor. Als optional wurde noch die aktive Unterstützung bei den Vergabeverhandlungen um 9.600,-- (EUR) und die Empfehlung für die Gestaltung des Verwaltungsvertrages um 9.600,-- (EUR) angeboten, wobei dem Angebot nicht entnommen werden konnte, ob es sich bei diesen Beträgen um Euro oder Schilling handelte. Wie bei der Durchsicht des Angebotes der Firma B. weiters auffiel, wurde das Angebot zwar mit 31. August 2001 datiert der ISM bzw. deren Muttergesellschaft übermittelt, auf der vierseitigen Beschreibung der Angebotsinhalte war jedoch immer der September 2000 als Zeitpunkt der Angebotserstellung vermerkt.

Am 26. September 2001 wurde die Firma B. zu einem Pauschalfixpreis von 9.447,47 EUR mit der Ausschreibung der Hausverwaltung St. Marx beauftragt. Als Zahlungsbedingung wurde die Zahlung des Honorars nach Leistungserbringung und Eintreffen der Rechnung beim Auftraggeber vereinbart.

Stellungnahme der Wiener Stadtentwicklungs-Holding GmbH:

Infolge des großen Handlungsbedarfs nach dem außerbücherlichen Grundstückserwerb beauftragte die Immobilienentwicklung St. Marx GmbH die Firma B. mit eingeschränkten Hausverwaltungsleistungen bis zum Abschluss einer ordnungsgemäßen Ausschreibung der Hausverwaltungsleistungen.

1.2 Im Zuge eines nicht offenen Verfahrens wurden anhand der von der Firma B. erstellten Ausschreibungsunterlagen die bereits tätige Firma E., die Firma Ö. und die Firma K. eingeladen, bis 1. Februar 2002 entsprechende Angebote vorzulegen.

Da für die Bewertung der Angebote die Bekanntgabe der Referenzliste mit einem Anteil von 10 % in die Gewichtung der Ermittlung des Bestbieters einging, wurde die letztge-

nannte Firma wegen der fehlenden Bekanntgabe ihrer Referenzliste ausgeschieden. Wie die Einschau ergab, waren 41 % der Positionspreise der Firma K. mit jenen der Firma E. ident gewesen.

Der Preisvergleich der beiden verbliebenen Bieter zeigte - gegliedert nach den Positionen der Ausschreibung - folgendes Bild (Kosten pro Jahr in EUR):

Position	Firma E.	Firma Ö.
Areal Lampel	537,00	1.440,00
Parteiengebäude 1	2.392,00	1.890,00
Parteiengebäude 2	919,00	1.080,00
Stallgebäude 9	1.152,00	1.980,00
Stallgebäude 10	353,00	900,00
Stallgebäude 11	4.300,00	7.200,00
Verwaltungsgebäude	2.588,00	4.230,00
Rinderhalle	1.752,00	15.000,00
Pkw-Lkw-Stellplätze	10.118,00	2.025,00
Frei- und Grünflächen	1.832,00	5.000,00
Zufahrtskontrolle	6.105,00	800,00
Summe Teil 1	32.048,00	41.545,00
Bankgebäude	4.440,00	3.060,00
Fleischmarkthalle	2.625,00	12.000,00
Parteiengebäude 3	3.018,00	2.340,00
Frei- und Grünflächen	1.693,00	2.500,00
Summe Teil 2	11.776,00	19.900,00
Gesamtsumme	43.824,00	61.445,00

Da im Zeitpunkt der Vergabe nur jene Flächen, welche in Teil 1 der Positionen angeführt waren, im Eigentum der ISM standen und die anderen Flächen erst noch von der Stadt Wien zu erwerben sind, nahm auch die Ausschreibung auf diesen Umstand Rücksicht.

Beim Vergleich der beiden Angebote fielen vor allem die bestehenden Preisunterschiede bei der Verwaltung der Rinderhalle und der Stellplätze auf. Was die Rinderhalle betrifft, so hatte der Eigentümer gem. Pkt. 6.9 der Ausschreibung vorgesehen, die Halle für Event-Zwecke an Veranstalter zu vermieten. Die Verwaltung hat die Organisatoren bezüglich der Bereitstellung von Ver- und Entsorgungsleistungen entsprechend zu unterstützen, im Anschluss daran die Reinigung zu organisieren und augenfällige sicherheitstechnische Mängel vor und nach der Veranstaltung aufzunehmen und dem Eigentümer zu melden. Diese Position der Ausschreibung konnte aber mangels Angabe der beabsichtigten Art und Zahl an Veranstaltungen nicht seriös kalkuliert werden.

Bei den Autoabstellplätzen wurde dem Verwalter gemäß Ausschreibung die Möglichkeit des Erhalts einer Vermittlungsprovision bei der Neuvermietung von Parkplätzen eingeräumt. Während die Firma E. eine 10-prozentige Provision der Jahresbruttosumme vorschlug, verzichtete die Firma Ö. gänzlich auf eine Vermittlungsprovision. Dieser Verzicht blieb jedoch bei der Ermittlung des Bestbieters unberücksichtigt.

Wie der Ausschreibungsunterlage betreffend die Parkraumbewirtschaftung zu entnehmen war, bestanden von den zur Verfügung stehenden 225 Abstellplätzen nur für
15 Bestandverträge, für 35 weitere standen die Mietverträge kurz vor der Unterzeichnung. Die Aufgaben des Bieters sollten neben der Verwaltung der bestehenden
Mietverträge auch die Verwertung der noch freien Plätze betreffen. Auch hier wäre ein
vergleichbares Ergebnis nur durch die Aufforderung zur Bekanntgabe der Verwaltungskosten pro Abstellplatz zu erzielen gewesen.

1.3 Der vorgelegte Vertrag betreffend die Verwaltung des Areals St. Marx zwischen der ISM und der Firma E. als Bestbieter der Ausschreibung weist kein Datum der Unterzeichnung auf. Wie dem Inhalt zu entnehmen war, trat dieser mit Wirksamkeit vom 1. April 2002 zu jährlichen Kosten von 32.048,-- EUR für das Teilareal 1 in Kraft. Die Vornahme einer über eine Fremdfirma erstellte Ausschreibung führte zu einer Erhöhung der Verwaltungskosten für das Areal St. Marx von 22.755,09 EUR im Jahre 2001 auf den oben genannten Betrag.

Der Leistungsumfang der provisorischen Hausverwaltung bis März 2002 war deutlich geringer als das im aktuellen Verwaltungsvertrag definierte Leistungsprofil (z.B. Beauftragung von Winterdienst, Bewachung, Instandsetzungsarbeiten, Prüfung und Bezah-

lung von Rechnungen der Versorgungsunternehmen etc.). Somit wurden bis zum Zeitpunkt der vertraglichen Beauftragung der Firma E. die Personalkapazitäten der WSH bzw. ISM durch Hausverwaltungsleistungen erheblich belastet.

Mit der vollständigen Auslagerung der Hausverwaltungsleistungen können die Personalressourcen der WSH bzw. ISM nunmehr vollständig auf die Kernaufgaben, d.h. die Entwicklung von Immobilienprojekten, konzentriert werden.

1.4 Obwohl im Vertrag mit der Firma B. die Zahlung des Honorars erst nach erfolgter Leistungserbringung als vereinbart galt, war bereits im Dezember 2001 eine Teilrechnung über 70 % des vereinbarten Honorars gelegt und von der ISM beglichen worden. Die Endabrechnung erfolgte nach erbrachter Leistung am 29. März 2002. In Hinkunft sollte vor Bezahlung einer Rechnung grundsätzlich in die vertraglich festgelegten Zahlungsbedingungen Einschau genommen werden.

Die Bezahlung der Teilrechnung über 70 % der beauftragten Leistungen erfolgte aus Gründen der Abgrenzung von Leistungen für den Jahresabschluss. Zu keinem Zeitpunkt war eine Überzahlung gegeben.

2. Die ISM wies am 31. Dezember 2001 im Anlagevermögen ein Datenverarbeitungsprogramm mit einem Buchwert von 101.309,56 EUR aus, welches in der zweiten Jahreshälfte 2001 um insgesamt 115.782,36 EUR beschafft worden war. Wie dem Pflichtenheft des nicht offenen Verfahrens unter der Beschreibung der aktuellen Situation zu entnehmen war, wurden damals die Baupläne als Hardcopy per Post oder Fax bzw. als DXF Dateien auf CD-ROM oder per E-Mail versandt. Lt. Pflichtenheft könne diese Vorgangsweise lange dauern und sei nur sehr schwer dokumentierbar. Das Ziel der Ausschreibung war daher, eine auf Internet basierende Softwarelösung zu finden, die ein schnelles und unkompliziertes Austauschen von Bauplänen ermöglicht.

- 2.1 Eine Kosten-Nutzen-Analyse konnte nicht vorgelegt werden. Wie den Zahlen des Rechnungswesen für das Jahr 2001 jedoch zu entnehmen war, fielen auf der Kostenseite neben den Anschaffungskosten von 115.782,36 EUR noch weitere laufende Planverwaltungskosten von 4.161,47 EUR an. Als entsprechende Erträge waren auf dem Konto "Abgrenzung sonstige Erträge 0%" 10.000,-- EUR als Abgrenzung der Nutzung des Planverwaltungssystems für die Monate August bis Dezember durch die Tochtergesellschaft mm Liegenschaftsbesitz GmbH verbucht. Diese Nutzung wurde nicht ordnungsgemäß abgerechnet bzw. lag auch kein entsprechender Leistungsvertrag mit der Tochtergesellschaft vor. Da der einzige Unternehmenszweck der mm Liegenschaftsbesitz GmbH auf die Errichtung und entsprechende Verwertung eines Bürogebäudes auf dem Areal St. Marx ausgerichtet ist und bereits vor der Beschaffung dieses Computerprogrammes mit der Errichtung begonnen wurde, war nunmehr der betriebswirtschaftliche Nutzen aus einem schnellen und unkomplizierten Austauschen von Bauplänen wesentlich geringer geworden.
- 2.2 Wie bei der Einschau in die Ausschreibungsunterlagen weiters auffiel, führte nicht die ISM die Ausschreibung durch, sondern die Muttergesellschaft WSH. Es war jedoch in diesem Zusammenhang auf den Punkt 3.5.1 der Ausschreibung (Serverlizenzen) zu verweisen, in dem der Muttergesellschaft das Recht eingeräumt wurde, die Applikation innerhalb der Konzerngruppe bzw. der Firmengruppe W. mehrmals zu installieren und zu betreiben. Da im Prüfungszeitraum Erträge aus einer etwaigen EDV-Nutzung durch die Firma W. in der ISM nicht angefallen waren, wurde empfohlen, die Möglichkeiten einer diesbezüglichen Überrechnung zu prüfen.
- 2.3 Am 2. April 2001 erhielten die Firmen T., R. und C. sowie Frau Ing. W. die Ausschreibungsunterlagen mit der Bitte, bis zum 6. April 2001 ihre Angebote abzugeben.

Die Firma C. sah sich nicht in der Lage, ein Angebot abzugeben. Die Firma R. konnte dagegen ihr Angebot bereits in der Version 03 am 27. März 2001, also einige Tage vor Erhalt des Pflichtenheftes abgeben. Als Preis für die Applikation wurden 159.880,24 EUR veranschlagt. Von Frau Ing. W. wurden 152.612,95 EUR Applikationskosten angeboten. Das Angebot der Firma T. lautete auf 120.636,90 EUR.

Die Firma T., in der der Geschäftsführer der geprüften Firma ebenfalls als Geschäftsführer tätig ist, erhielt somit als Bestbieter den Auftrag. Nach Ansicht des Kontrollamtes wäre es für die ISM vorteilhafter gewesen, ein von der Firma T. für die Firma W. entwickeltes Programm bei Bedarf anzumieten bzw. diese benötigten Aufgaben outzusourcen.

Die Größenordnung und der sehr hohe architektonische Anspruch des Projekts "T-Center St.Marx" bedingen in der Ausführungsphase eine Flut an unterschiedlichsten Plänen mit unterschiedlichstem Aktualisierungsgrad (Ausführungs- und Detailplanung durch Architekten, Haustechniker, bauausführende Firmen und andere Fachkräfte, mieterspezifische Änderungen des Standards, Verbesserungsvorschläge der Bauausführenden etc.).

Diese Tatsache erfordert einen außerordentlich hohen Aufwand für einen geordneten Prozess des Planflusses, damit alle Projektbeteiligungen zum richtigen Zeitpunkt über die aktuellen Plangrundlagen zur Korrektur, Änderung, Freigabe, Ausführung und als Grundlage für weiterführende Planungen verfügen. Diese Aufgabe kann man entweder durch den Einsatz von Personalressourcen (d.h. zusätzliche Mitarbeiter) oder durch ein hochwertiges Planverwaltungssystem bewältigen.

Die ISM hat die Erstellung des Planverwaltungssystems im Hinblick auf zumindest drei weitgehend zeitgleiche Hochbauprojekte im Stadtentwicklungsgebiet St.Marx beauftragt. Tatsächlich wird derzeit nur das Projekt "T-Center St.Marx" baulich umgesetzt, sodass sich die ISM aus Gründen der eindeutigeren Kostenzuordnung zum Verkauf des Planverwaltungssystems an die mm Liegenschaftsbesitz GmbH und die Firma W. entschlossen hat. Der Kaufpreis beträgt die bis zum Verkauf angefallenen Herstel-

lungs- und Betriebskosten zuzüglich eines Verwaltungskostenzuschlags von 10 %.

3. Was Auftragsvergaben betrifft, ist die Muttergesellschaft der ISM, die WSH, nach Ansicht des Kontrollamtes als öffentlicher Auftraggeber zu werten. Hiefür spricht, dass die Gesellschaft als 100-prozentige Tochter der Stadt Wien von der Stadt zur Gänze beherrscht wird und It. den Unternehmenszielen (Entwicklung, Verwaltung und Verwertung von wichtigen Immobilien- und Stadtentwicklungsprojekten) ausschließlich im Interesse der Stadt Wien zu handeln hat; sie steht auch nicht mit einem Unternehmen gleichen Aufgabeninhalts in Konkurrenz. Im Wesentlichen trifft dies auch auf die Tochter- und Enkelgesellschaften zu.

Mit Inkraftsetzung des Bundesvergabegesetzes 2002 (BVergG) für Vergaben im Bereich der Stadt Wien (voraussichtlich Mitte des Jahres 2003) wird von diesem Gesetz sowohl der Ober- als auch der Unterschwellenbereich geregelt. Es wurde daher empfohlen zu prüfen, inwieweit das BVergG auf die ISM tatsächlich anzuwenden sein wird.