



KONTROLLAMT DER STADT WIEN

**Rathausstraße 9
A-1082 Wien**

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

e-mail: post@kontrollamt.wien.gv.at

www.kontrollamt.wien.at

DVR: 0000191

KA VI - GU 19-1/13

Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft, Bauwirtschaftliche Prüfung des Mehrfamilienwohnhauses "Bike City"

Tätigkeitsbericht 2013/14

KURZFASSUNG

Das Kontrollamt unterzog das Bauvorhaben "Bike City" einer bauwirtschaftlichen Überprüfung.

Die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft erklärte, dass aufgrund der besonderen Ausgangslage als radfahrfreundliche Wohnhausanlage die Errichtung dieses Wohnungstypus eine Besonderheit darstellte und nicht dem Standard der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft entspräche.

Die Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft schrieb eine Bauqualität aus, die über der förderbaren Obergrenze gemäß Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz 1989 zu liegen kam. In einem zweiten Verfahren reduzierte sie die Qualitätsanforderungen durch Einsparungsmaßnahmen.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorgeschichte.....	5
1.1 Grundstücksankauf.....	5
1.2 Städtebaulicher Wettbewerb.....	5
2. Architektenleistungen	6
2.1 Die Vergabe der Architektenleistungen	6
2.2 Feststellungen zur Architektenplanung.....	8
3. Finanzierung.....	22
4. Vergabe der Bauleistungen	22
4.1 Öffentliche Ausschreibung der Generalunternehmerleistungen	22
4.2 Kostenreduktion durch Einsparungsmaßnahmen.....	24
4.3 Wiederbeauftragung von Einsparungsmaßnahmen	33
4.4 Abrechnung der Generalunternehmerleistungen.....	34
5. Ausführungsqualität.....	36
6. Abrechnung der Förderungsmittel	37
7. Zusammenfassung der Empfehlungen	39

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.....	Abbildung
Abs	Absatz
BO für Wien.....	Bauordnung für Wien
BVergG 2006.....	Bundesvergabegesetz 2006
bzw.	beziehungsweise
ca.....	circa
cm.....	Zentimeter
etc.....	et cetera

EUR.....	Euro
Gesiba	GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktien- gesellschaft
inkl.	inklusive
kWh	Kilowattstunde
lt.....	laut
m	Meter
m ²	Quadratmeter
Mio.EUR	Millionen Euro
Nr.....	Nummer
o.a.	oben angeführt
ÖBB.....	Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft
OIB-Richtlinien.....	Richtlinien des Österreichischen Institutes für Bau- technik
ÖNORM.....	Österreichische Norm
Pkt.	Punkt
Pkw.....	Personenkraftwagen
rd.	rund
s.....	siehe
u.a.	unter anderem
Wohnfonds Wien	WOHNFONDS WIEN Fonds für Wohnbau und Stadt- erneuerung
WWFSG 1989	Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsge- setz 1989
z.B.	zum Beispiel

PRÜFUNGSERGEBNIS

Das Kontrollamt unterzog den Neubau des Mehrfamilienwohnhauses "Bike City" im 2. Wiener Gemeindebezirk einer stichprobenweisen Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle gemäß den Bestimmungen der Geschäftsordnung für den Magistrat der Stadt Wien, Sonderbestimmungen für das Kontrollamt (Anhang 1) abgegebene Stellungnahme und die Stellungnahme des Wohnfonds Wien wurden berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

1. Vorgeschichte

1.1 Grundstücksankauf

Im Jahr 2001 erwarb die Gesiba acht Grundstücke im Bereich Vorgartenstraße 132, Walcherstraße 1 und 3 im Gesamtausmaß von rd. 4.500 m² teils von der Stadt Wien teils vom Wiener Wirtschaftsförderungsfonds um rd. 2,80 Mio.EUR (inkl. Nebenkosten). Nach deren Neuvermessung und Zusammenführung aller Flächen zu einem Bauplatz wurden diese mit neuer Einlagezahl ins Grundbuch eingetragen.

1.2 Städtebaulicher Wettbewerb

Im Juni 2003 rief die Gesiba in Zusammenarbeit mit der damaligen Magistratsabteilung 21A zu einem städtebaulichen Wettbewerb auf. Gegenstand war die Ausarbeitung von Bebauungsvorschlägen für den Bereich der Vorgartenstraße, Grundgrenze zum Frachtenbahnhof der ÖBB und der Walcherstraße. Die zwei Baublöcke sollten an den künftigen großen Stadtpark (Rudolf-Bednar-Park) angrenzen und wurden deshalb unter dem Begriff "Wohnen am Park" zusammengefasst. Aufgabenstellung des Wettbewerbes war eine neue Festsetzung der Flächenwidmung für das genannte Gebiet für eine Wohnbebauung samt den erforderlichen Folgeeinrichtungen. Eine strukturelle Zielsetzung war, den motorisierten Individualverkehr entlang des zentralen Parkgeländes verkehrsberuhigt auszuführen und die Hauptroute für den Radverkehr an das Wettbewerbsgebiet anzuschließen. Hinsichtlich der Anforderungen an die Wohnungstypen

wurde der Schwerpunkt auf sogenannte Dreizimmerwohnungen gelegt. Ferner sollte jede Wohnung über einen eigenen Freiraum (Loggia, Balkon, Terrasse etc.) verfügen.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage (Nähe zur U-Bahn-Station Vorgartenstraße der Linie U1) wurde in den Bebauungsbestimmungen für den Block Walcherstraße/Vorgartenstraße das Stellplatzregulativ angewendet und die Stellplatzverpflichtung der BO für Wien um 50 % reduziert.

2. Architektenleistungen

2.1 Die Vergabe der Architektenleistungen

Aus dem städtebaulichen Wettbewerb "Wohnen am Park" im November 2003 ging der Entwurf eines Architekturbüros als siegreiches Projekt hervor. Die Jury würdigte vor allem die angebotsreichen Zonen im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß, die Verbindung vom neuen Rudolf-Bednar-Park zum Donauraum und die Lösung des Überganges von der Straße zum Park. Die damalige Planung umfasste den von der Vorgartenstraße, Walcherstraße, Fanny-Mintz-Gasse und Jakob-Lind-Straße begrenzten Baublock mit dem Grundstück der Gesiba und einem benachbarten Grundstück der ÖBB.

Dazu ist zu bemerken, dass die Gesiba zunächst Überlegungen anstellte, den unmittelbar südlich in der Walcherstraße angrenzenden Bauplatz der ÖBB zu erwerben und auf dem Gesamtgrundstück 118 Wohnungen zu errichten. Der Kauf kam aber nicht zustande, da eine Bauträgergesellschaft ihr Vorkaufsrecht nützte und die Liegenschaft für sich erwarb. Die beiden Firmen vereinbarten jedoch in der Folge hinsichtlich Bauplatznutzung und architektonischer Gestaltung eine gemeinsame Vorgangsweise, die u.a. die Heranziehung des gleichen Architektenteams für beide Projekte mit einschloss.

Mit dem Vertrag vom Juni 2005 beauftragte die Gesiba die Gewinner des städtebaulichen Wettbewerbes mit den Planungsleistungen für das Bauvorhaben in der Vorgartenstraße 132 im Umfang von 118 Wohnungen. In diesem Zeitpunkt verfügte sie jedoch nicht über die Liegenschaft der ÖBB. Dennoch erstellten die Architekten auf Basis des Auftrages vom Juni 2005 den Vorentwurf, den Entwurf und eine Präsentationsmappe für den Wohnungsverkauf. Die Planunterlagen wurden in der Folge auch der Antragstel-

lung des Vorhabens für die Zuerkennung von Wohnbauförderungsmitteln und der Prüfung durch den Grundstücksbeirat zugrunde gelegt.

Da der vorgesehene Ankauf der Liegenschaft der ÖBB schließlich nicht zustande kam, korrigierte die Gesiba im November 2005 den Vertrag hinsichtlich der förderbaren Fläche und der Wohnungsanzahl einvernehmlich mit den Auftragnehmern. Sie reduzierte die Anzahl der Wohnungen von 118 auf 99 und die förderbare Nutzfläche von rd. 10.800 m² auf rd. 9.400 m², wodurch sich auch das Honorar verringerte. Zu bemerken war, dass sie den Gesamtumfang der Planungsleistungen in zwei Teilen in Auftrag gab. Der erste mit 37 % bewertete Teil der Planungsleistungen betraf den Vorentwurf, den Entwurf, die Einreichplanung und die Erwirkung der Baubewilligung. Für diesen Leistungsteil legte die Gesiba Herstellungskosten von 1.000,-- EUR/m² Nutzfläche als fixe Honorarbemessungsgrundlage fest. Die restlichen Planungsleistungen (Ausführungsplanung, technische, geschäftliche und künstlerische Oberleitung) rief die Gesiba mit dem Auftragschreiben vom November 2007 ab. Der Honorarabrechnung wurden in diesem Fall die tatsächlichen Herstellungskosten zugrunde gelegt.

Zu erwähnen war in diesem Zusammenhang, dass die Gesiba die Planungsleistungen nur für das schließlich realisierte Vorhaben mit 99 Wohnungen honoriert hat. Die Vergütung der übrigen von der Gesiba im Jahr 2005 in Auftrag gegebenen Leistungen für das ursprüngliche Projekt mit 118 Wohnungen übernahm jener Bauträger, der die Liegenschaft der ÖBB angekauft und in der Folge darauf 60 Eigentumswohnungen errichtet hat.

Wenngleich sich beim gegenständlichen Vorhaben somit kein verlorener Planungsaufwand ergeben hat, sollten Planungen künftig nur für solche Vorhaben vergeben werden, für die auch die erforderlichen Liegenschaften zu Verfügung stehen.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Planungsaufträge werden grundsätzlich erst nach Verfügbarkeit der Liegenschaft erteilt. Bike City war ein Ausnahmefall und wie

das Kontrollamt selbst in seiner Überprüfung festgestellt hat, wurde der Architektenvertrag auf die aktuelle Situation richtiggestellt.

2.2 Feststellungen zur Architektenplanung

Entsprechend dem im Jahr 1994 vom Gemeinderat beschlossenen Leitbild für die Bebauung des Geländes des ehemaligen Nordbahnhofes und dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbes "Wohnen am Park" im Jahr 2003 entwickelten die Planer einen Entwurf, dessen planerische Besonderheiten insbesondere Radfahrerinnen bzw. Radfahrern entgegenkommen sollte. Diesbezüglich war vor allem die im Flächenwidmungs- und Bebauungsplan festgelegte Bestimmung zu nennen, für die geplanten 99 Wohnungen nur 50 Stellplätze errichten zu müssen, was einer Halbierung der Stellplatzverpflichtung nach dem Wiener Garagengesetz entsprach und naturgemäß auch eine entsprechende Kostenreduktion nach sich zog. Die sich daraus ergebende Flächeneinsparnis sollte der Schaffung von Abstellflächen für Fahrräder zugutekommen.

Das Kontrollamt errechnete eine durch die Halbierung der Stellplatzverpflichtung bedingte Flächeneinsparung von rd. 1.000 m² Garagenfläche. Als Äquivalent dazu sah die Planung in jedem der neun vorhandenen Geschosse tageslichthelle Fahrrad-Abstellflächen in eigenen versperrbaren Räumen und Nischen in den Laubengängen, Abstellbügel vor einigen Wohnungstüren sowie Abstellboxen im Keller vor. Jeder Wohnung wurde somit eine Abstellfläche für Fahrräder im Ausmaß von rd. 5,50 m² zugeordnet, womit insgesamt rd. 550 m² Fläche für rd. 220 Fahrräder zur Verfügung stehen. Außerdem wurde auch im Außenbereich für Fahrrad-Abstellflächen Vorsorge getroffen. Auch die Dimensionierung der Aufzugskörbe kommt den Fahrradbenutzerinnen bzw. Fahrradbenutzern entgegen, da die Körbe Platz für den gleichzeitigen Transport dreier Räder bieten.

Ferner sah die Planung im Erdgeschoß ursprünglich einen Fahrradverleih und eine Fahrradwerkstatt sowie einen Wasseranschluss und einen Druckluftanschluss für die Pflege der Fahrräder im Freien vor. Mangels einer geeigneten Betreiberin bzw. eines geeigneten Betreibers konnte der Fahrradverleih und die Fahrradwerkstatt jedoch nicht

verwirklicht werden. Im Prüfungszeitpunkt war in den Räumlichkeiten eine Apotheke eingemietet.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Der Fahrradverleih war bis zuletzt vorgesehen, mit dem vorgesehenen künftigen Betreiber wurden entsprechende Gespräche geführt und ein Mietvertrag unterschriftsreif vorbereitet. Die Absage erfolgte unmittelbar vor Fertigstellung und es musste kurzfristig für die leerstehende Fläche eine Verwertung vorgenommen werden (Apotheker). Darüber hinaus sei anzumerken, dass den Mieterinnen bzw. Mietern, wie vorgesehen, der Werkplatz mit Wasser- und Druckluftanschluss im Hof zur Verfügung steht.

Hervorzuheben war die außergewöhnliche Ausstattung der allgemeinen Bereiche im Erdgeschoß. Neben dem nach der BO für Wien ohnehin erforderlichen Kinderspielraum und der Waschküche wurden ein großzügiger Wellnessbereich mit einer Sauna samt Ruheraum, ein Dampfbad mit einem Kneippbereich, ein Fitnessraum, ein Gemeinschaftsraum sowie ein Jugendraum eingeplant. Zu bemerken war, dass sich nach Bezug der Wohnhausanlage im Jahr 2008 der rd. 110 m² große Raum, in dem das Dampfbad mit dem Kneippbereich vorgesehen war, auf Wunsch der Mieterinnen bzw. Mieter in einen zusätzlichen Fahrradabstellraum umgewidmet wurde.

Das lichtdurchflutete Laubengangsystem mit geschoßhoher Verglasung bildet die Pufferzone zwischen Außen- und Innenbereich und wird durch die natürlich belichteten und übersichtlichen Erschließungsflächen, Zugänge und Stiegenhäuser auch den Aspekten der Sicherheit gerecht. Der mit den großen bis zum Gehsteigniveau reichenden Glasflächen zu erwartende erhöhte Reinigungsaufwand muss dabei allerdings in Kauf genommen werden.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Bei der Planung des Erdgeschosses stellt die Nutzungsflexibilität und Nachhaltigkeit einen sehr großen Stellenwert dar. Das gewählte statische System (Auflösung der Erdgeschoß-Zone in eine Stützenbauweise mit minimierten aussteifenden Elementen), die erhöhten Raumhöhen und nicht zuletzt das Erschließungssystem stellen eine flexible Nutzung auf sich verändernde Bedürfnisse (sowohl kurz- als auch langfristig gesehen) sicher.

Die Mietermitbestimmung stellt ein wesentliches Kriterium zur Wohnzufriedenheit in einer Anlage dar. Die Mieterinnen bzw. Mieter der Bike City konnten gemeinschaftlich über die endgültige Nutzung der erdgeschossigen Gemeinschaftsräume entsprechend den tatsächlichen Wünschen und Bedürfnissen entscheiden. Dies ist aber nur deshalb möglich, weil die Erdgeschoß-Zone entsprechend flexibel und nutzungs offen konzipiert wurde.

Der hohe Verglasungsanteil im Erdgeschoß ist ein ebenso wichtiger Bestandteil dieser Nutzungsflexibilität und stellt die städtebaulich nachhaltige Ausbildung der Erdgeschoß-Zonen sicher. Der etwas erhöhte Reinigungsaufwand hält sich aus unserer Sicht in Bezug auf die Vorteile in Grenzen - nicht verglaste, leblose Fassadenflächen animieren eher zu Vandalismus und Graffiti-Aktionen.

Weiters erfährt der urbane, öffentliche Raum eine Aufwertung durch die transparente Ausformulierung der Erdgeschoß-Zone, da dadurch Sichtbeziehungen und Interaktionen ermöglicht werden. Die belebte Erdgeschoß-Zone steigert das Gefühl von Sicherheit, welches nicht nur den Bewohnern der Anlage sondern dem ge-

samen Quartier zugutekommt und die Lebensqualität einer Stadt aufwertet.

Abschließend sei hiezu angemerkt, dass das Beurteilungsgremium "Architektur" des Grundstücksbeirates u.a. ein besonders hohes Engagement hinsichtlich Gestaltung der Erdgeschoß-Zonen betont hat.

Der L-förmige Baukörper der Bike City schafft gemeinsam mit dem benachbarten Wohnhaus in der Fanny-Mintz-Gasse einen halböffentlichen Wohnhof, der teils nach Südwesten und teils nach Nordwesten in Richtung Jakob-Lind-Straße und Rudolf-Bednar-Park geöffnet ist und so eine Fortsetzung des Grünbereichs des Parks in den angrenzenden Wohnhausanlagen ermöglicht.

Die Wohnungen der Bike City sind als Klein-, Mittel- bzw. Großwohnungen gestaltet, die grundsätzlich über zwei Stiegenhäuser erschlossen werden. Auffällig beim gegenständlichen Wohnbauvorhaben war die große Anzahl der Mehrgeschoß- bzw. Maisonette-Wohnungen. So reichen von den insgesamt 99 Wohnungen 53 Wohnungen über zwei Geschosse, deren Räume über innenliegende Wohnungstreppen erschlossen sind. In 46 Wohnungen liegen sämtliche Räume in einer Ebene.

Mehrgeschossige Wohnungen haben gegenüber eingeschossigen Wohnformen insofern Vorteile, als etwa innenliegende Wohnungstreppen keine so hohen Anforderungen an den Brandschutz und die Begehbarkeit erfüllen müssen, wie allgemeine Treppenhäuser. Da eine Maisonette-Wohnung als eigener Brandabschnitt betrachtet wird, sind auch die Decken innerhalb der Maisonette-Wohnung brandschutztechnisch anders zu beurteilen, als Decken zwischen Wohnungen oder anderen Betriebseinheiten. Ein weiterer Vorteil einer Maisonette-Wohnung liegt zweifellos in den zahlreichen Gestaltungsmöglichkeiten und in dem Gefühl, in einem Einfamilienhaus mit mehreren Geschossen zu wohnen, während es sich tatsächlich um ein Mehrfamilienhaus handelt.

Seitens der Planer bzw. der Bauträger wird im Zusammenhang mit diesem Planungskonzept häufig argumentiert, dass in Wohnhäusern mit Maisonette-Wohnungen nur in jedem zweiten Geschoß ein notwendiger Verbindungsweg zur Erschließung der Wohnungen vorgesehen werden müsse, wodurch in den übrigen Geschossen zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden könne. Der Planung werde dadurch mehr Spielraum und Möglichkeiten einer abwechslungsreicheren Raum- und Fassadenkomposition gegeben, als bei Wohnungstypen in einer Ebene.

Das Kontrollamt hat diesem Argument am Beispiel der Bike City eine vertiefte Einschau gewidmet und die mit der Errichtung von Maisonette-Wohnungen mögliche Vergrößerung der Wohnnutzfläche dem zusätzlichen Flächenbedarf für die innenliegenden Wohnungstreppen gegenübergestellt. So wurden durch die Anordnung von 53 Maisonette-Wohnungen und den dadurch möglichen Wegfall von Verbindungswegen in fünf Geschossen rd. 465 m² Wohnnutzfläche gewonnen. Die innere Erschließung der Maisonette-Wohnungen erforderte andererseits jedoch die Anordnung von innenliegenden Wohnungstreppen, die in Summe etwa ebenso viel Fläche in Anspruch nahmen, wie die dazugewonnene Wohnnutzfläche. Wie die Nachrechnung zeigte, brachte die gegenständliche Planung daher für die Mieter nur insofern einen Nutzen, als sich unterhalb der Wohnungstreppen nunmehr ein zusätzlicher Raum für untergeordnete Wohnzwecke (Abstellraum) im Ausmaß von rd. 2 m² pro Wohnung quasi als Nebenprodukt ergab, der allerdings im Sinn des WWFSG 1989 zur Wohnnutzfläche zu zählen ist und daher auch als vermietbare Fläche gilt.

Dem Flächengewinn von Maisonette-Wohnungen stehen andererseits einige Nachteile gegenüber, die den dargelegten Flächengewinn relativieren. So führt die Anordnung einer Innentreppe naturgemäß zu erhöhten Heizkosten, da die Treppe mit dem Wohnraum verbunden und nicht durch eine Tür getrennt ist. Die Notwendigkeit, mehrmals täglich den Höhenunterschied zwischen zwei Ebenen überwinden zu müssen, beeinträchtigt außerdem die sichere und bequeme Benutzbarkeit der Maisonette-Wohnung und erhöht naturgemäß die Sturzgefahr, wovon ältere Bewohnerinnen bzw. Bewohner aber auch Kinder betroffen sind. Um die Wirtschaftlichkeit des Flächenverbrauchs nicht

zu schwächen, wurden gewendelte Innentreppen errichtet, die der sicheren und bequemen Begehbarkeit ebenfalls nicht entgegen kommen.

Eine Sonderform der zweigeschossigen Wohnungstypen stellen jene 37 Wohnungen der Bike City dar, in welchen in der Erschließungsebene nur der Zugang zur Wohnung und die gewendelte Wohnungstreppe angeordnet sind, die übrigen Räume der Wohnung aber - ähnlich einem Baumhaus - im darüber befindlichen Geschoß liegen (s. Abb. 1 und Abb. 2).

Auch diese Wohnungstypen erfüllte im damaligen Zeitpunkt die Bestimmung der BO für Wien, wonach jede Wohnung über einen barrierefreien notwendigen Verbindungsweg unmittelbar und sicher erreichbar sein muss. Dies aber nur deshalb, weil der Eingangsbereich als Teil der Wohnung anzusehen ist und die Wohnung selbst nicht barrierefrei ausgestattet sein muss. In den angesprochenen Wohnungstypen der Bike City muss jedoch eine enge Wendeltreppe überwunden werden, um in einen Aufenthaltsraum mit den Funktionen für Wohnen, Schlafen, Kochen und in die Sanitärräume zu gelangen. Aufgrund dieser Situation kann bei dieser Wohnungstypen nach Ansicht des Kontrollamtes nicht von einer Maisonette-Wohnung, sondern von einer eingeschossigen Wohnung mit Verbindungstreppe von der Erschließungsebene (Laubengang) zur Wohnung gesprochen werden.

Als Nachteil dieser Planung sieht das Kontrollamt auch den Umstand, dass der Abtransport von Kranken und Verletzten und die Flucht aus diesen Wohnungen im Brandfall über enge und gewendelte im Gegensatz zu geraden Treppenanlagen besonders erschwert ist. Außerdem kann sich in diesen Wohnungstypen auch nicht der an sich positive Eindruck entwickeln, in einem Einfamilienhaus zu wohnen. Auch bei den Gestaltungsmöglichkeiten ergeben sich gegenüber eingeschossigen Wohnungen keine zusätzlichen Perspektiven.

Nach Meinung des Kontrollamtes erfüllen die genannten Wohnungstypen aus den dargelegten Gründen auch nicht die Gesichtspunkte nachhaltigen Bauens. Ein wesentlicher Nachhaltigkeitsaspekt ist dabei u.a. die uneingeschränkte Gewährleistung der Ge-

brauchstauglichkeit zur Vermeidung von Gefahren und Unfällen auch innerhalb der Wohneinheiten. Um das gesamte Potenzial zur Erreichung dieses Zieles auszunutzen, sind präventive Maßnahmen bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen und strikte umzusetzen. Diese dem sozio-kulturellen Themenkreis zuzuordnenden Gesichtspunkte scheinen beim gegenständlichen Wohnhaus nicht voll erfüllt.

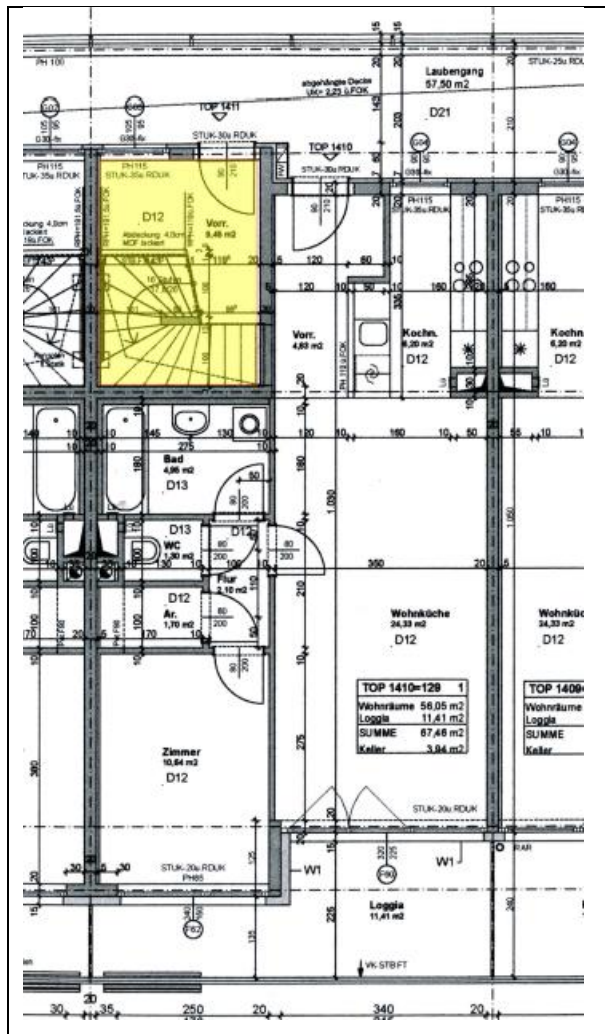


Abb. 1: Eingangsebene zu 37 von 53
Maisonette-Wohnungen mit gewendelter Treppe

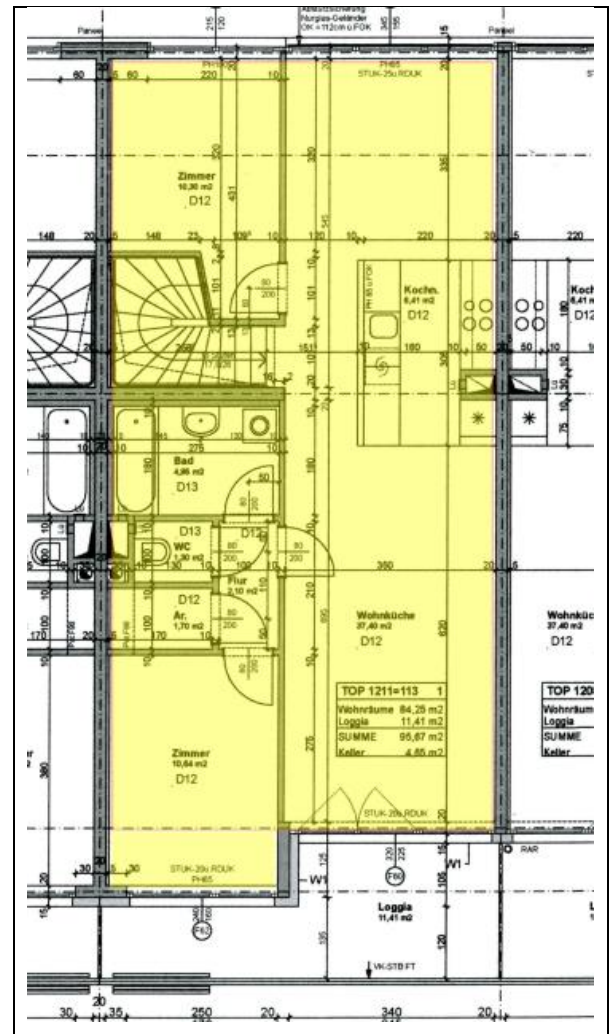


Abb. 2: Wohnnutzfläche im oberen Geschöß

Der Wohnfonds Wien, der gem. § 28 WWFSG 1989 Förderungsansuchen u.a. hinsichtlich ihrer planerischen Qualität und der sozialen Nachhaltigkeit zu bewerten hat, empfiehlt Förderungswerbern in ihrem diesbezüglichen Planungsleitfaden, auch innerhalb von Wohnungen die Empfehlungen für den seniorengerechten Wohnbau zu berücksichtigen.

tigen. Der Wohnfonds Wien hat zu diesem Zweck den Grundstücksbeirat eingerichtet, dem neben Vertreterinnen bzw. Vertretern diverser Dienststellen der Stadt Wien auch Architektinnen bzw. Architekten angehören. Wie die Prüfung ergab, hat der Grundstücksbeirat zur Planungsqualität der Wohnungsgrundrisse beim gegenständlichen Bauvorhaben keine Stellung bezogen und das Projekt im September 2005 zur Förderung empfohlen.

Stellungnahme des Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung:

Zur Besetzung des Grundstücksbeirates wird angemerkt, dass dessen Mitglieder und Stellvertreter im Hinblick auf die vier Säulen Ökonomie, Ökologie, Soziale Nachhaltigkeit und Architektur, interdisziplinär zusammengesetzt ist. Dementsprechend sind neben Vertretern von Bauträgern, Grün- und Freiraumplanern, Bauökologen etc., auch Architektinnen bzw. Architekten vertreten, jedoch nicht in überwiegender Anzahl.

Die im Bericht angesprochene Thematik der Maisonette-Wohnungen nimmt der Wohnfonds Wien zum Anlass, mit den Mitgliedern des Grundstücksbeirates grundsätzlich zu diskutieren. Nach Einschätzung des Wohnfonds Wien sind jedoch auch diese Wohnungstypen im geförderten Segment von den Wohnungssuchenden durchaus nachgefragt. Weiters können sich aufgrund spezieller Gebäudetypologien mit der Konzeption eines bestimmten Anteils an zweigeschossigen Wohnungen, qualitative Lösungen für ein Wohnprojekt (z.B. Querdurchlüftung, Mittelgangvermeidung, Vermeidung einseitig orientierter Wohnungen) ergeben.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Der Grundstücksbeirat hat in seiner Sitzung vom 6. September 2005 das Projekt behandelt und ist auf die Architektur eingegangen. (Auszug aus dem Protokoll: Aufgrund der insge-

samt erreichten Qualitäten kann der Grundstücksbeirat das Projekt zur Förderung empfehlen.

Im Beurteilungskriterium Architektur würdigt der Grundstücksbeirat das besondere Engagement, wobei die Klarheit der Baukörper und insbesondere die Gestaltung der Erdgeschoß- und der Dachgeschoß-Zone sowie die Freiraumgestaltung, die ein hohes Kommunikationspotenzial erwarten lässt, hervorzuheben sind.

Hinsichtlich der Grundrisse weist der Grundstücksbeirat darauf hin, dass nach wie vor grundsätzlich für Aufenthaltsräume eine Untergrenze von 10 m gilt.

In den Beurteilungskriterien Ökonomie und Ökologie wird das Projekt positiv beurteilt).

Das Kontrollamt vertritt den Standpunkt, dass Wohnungstypen, die der Wohnqualität, der Behaglichkeit, Sicherheit und sozialen Nachhaltigkeit grundsätzlich abträglich sind, nicht mit Förderungen bedacht werden sollten. Außerdem sollte nach Meinung des Kontrollamtes auch bei geförderten Wohnungen den funktionellen Aspekten gegenüber der Gestaltung der Vorrang eingeräumt werden (form follows function). Erwähnt sei dazu, dass gemäß der mit 1. Jänner 2013 in Kraft getretenen OIB-Richtlinien derartige Wohnungstypen nicht mehr genehmigungsfähig sind.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Das gewählte Erschließungssystem und die damit einhergehende Wohnungstypologie ergab sich auch aus dem speziellen Thema dieses Wohnbaus. Erst durch die Wahl eines Laubenganghauses mit zwei Fluchtwegen konnten die Nischen im Laubengang für die Fahrräder ausgebildet werden. Ohne diese Möglichkeit der zwei Fluchtwege wäre aus brandschutztechnischer Sicht das Abstellen

der Fahrräder direkt vor der Wohnungstür nicht realisierbar gewesen. Diese Radnischen bilden aber einen wichtigen Bestandteil im Hinblick auf die Alltagstauglichkeit der Bike City.

Abgesehen von der optimierten vertikalen Erschließung (zwei Stiegehäuser für 99 Wohnungen) und dem damit einhergehenden, vom Kontrollamt bereits erwähnten Flächengewinn, wurden folgende Vorteile der hier vorliegenden Maisonette-Wohnungen vom Kontrollamt außer Acht gelassen:

Dieser Maisonettentypus bietet einen hohen Grad an Nutzungsflexibilität. Durch die Anordnung der Küche im Mittelteil der Wohnung kann ohne aufwendige Umbauarbeiten bei Bedarf ein weiteres Zimmer abgetrennt werden (s. nachfolgender Grundriss).



Dadurch entsprechen diese Wohnungen durchaus dem Aspekt eines nachhaltigen Bauens und Minimierung der Fluktuation, da z.B. bei Familienzuwachs oder der Notwendigkeit eines eigenen Arbeitszimmers (Homeworker) nicht zwangsläufig in eine neue Wohnung mit mehr Zimmern gewechselt werden muss.

Die Durchbindung der Wohnung in der oberen Ebene ermöglicht nicht nur eine optimale Querbelüftung der Wohnung, sondern auch eine Belichtung der Wohnung von zwei Seiten. Weiters weist diese Wohnung ein Minimum an interner Erschließungsfläche zugunsten von gut nutzbaren Wohn- und Schlafbereichen auf.

Die Trennung von Wohn- und Eingangsebene und der dadurch entstehende großzügige Abstellbereich in unmittelbarer Nähe zum Eingang wird von vielen Mieterinnen bzw. Mietern als Vorteil empfunden.

Die Maisonettentreppen wurden nicht, wie dargestellt, eng und unbequem in der Benützung geplant. Laut BO für Wien kann das Steigungsverhältnis von wohnungsinternen Treppen 20/24 cm betragen. Die vorliegenden Maisonettentreppen weisen ein Steigungsverhältnis von 17,80/26 cm auf, welches dem von Haupttreppen (18/26 cm) entspricht. Somit kann nicht von einer unsicheren Benützung die Rede sein.

Zu erwähnen ist weiters, dass Maisonetten für eine nicht unerhebliche Anzahl von Menschen eine beliebte Wohnform darstellen und das tägliche Überwinden des Höhenunterschiedes keinen unangenehmen Nachteil für diese Nutzergruppe darstellt. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass die Mieterinnen bzw. Mieter sich bei der Entscheidung für eine Maisonette-Wohnung durchaus bewusst sind, im Falle einer schweren, dauerhaften körperlichen Einschränkung in eine den neuen Lebensumständen und Bedürfnissen angepasste Wohnung bzw. ein neues Wohnumfeld wechseln zu müssen, wobei ihnen hiebei die Gesiba hinsichtlich Angebot einer Tauschwohnung zur Verfügung steht. Selbstverständlich könnte im Bedarfsfall auch jederzeit ein Treppenlift eingebaut werden.

Aufgrund der o.a. Erläuterungen wird der Standpunkt des Kontrollamtes betreffend Grundrissqualität von der Gesiba nicht geteilt.

Gegenäußerung des Kontrollamtes:

Die von der Gesiba ins Treffen geführte hohe Nutzungsflexibilität ist mit dem Nachteil verbunden, dass sich die natürliche Belichtung der Küche, die durch die Raumtrennung mehr als 11 m hinter der vordersten Gebäudefront zu liegen käme, verschlechtert.

Die Behauptung der Gesiba, dass diese Wohnung ein Minimum an interner Erschließungsfläche zugunsten von gut nutzbaren Wohn- und Schlafbereichen aufweist, ist nicht nachvollziehbar. Ein Minimum an Erschließungsflächen könnte vielmehr dadurch erreicht werden, wenn keine Treppe für die Erschließung erforderlich wäre und die Wohnung samt der Erschließungsfläche in einer Ebene zu liegen käme. In diesem Fall könnte noch mehr Wohn- und Schlafraum gut genutzt werden.

Wenngleich Wendeltreppen mit einem Steigungsverhältnis von 17,80/26 cm in Wohnungen nach den Bestimmungen der BO für Wien zulässig sind, sei dennoch darauf hingewiesen, dass zu deren sicheren und bequemen Begehbarkeit nur 40 cm der Treppenbreite an der Außenseite des Treppenlaufs zur Verfügung stehen. Innenseitig, auf den restlichen 60 cm der Treppenbreite kann von einer sicheren Begehbarkeit nicht gesprochen werden, zumal sich aufgrund der Wendelung die Auftrittsweiten der einzelnen Stufen auf wenige cm verringern und das Steigungsverhältnis dramatisch erhöht. Die dadurch bestehende Sturzgefahr wurde dem Kontrollamt von Mieterinnen bzw. Mietern bestätigt.

Dass Maisonette-Wohnungen beliebte Wohnungstypen sind, wird vom Kontrollamt nicht bestritten. Anlass zur Kritik gaben vor allem jene Wohnungstypen, bei denen ausschließlich der Erschließungsbereich von der übrigen Wohnnutzfläche durch ein Geschoß getrennt ist.

Wirtschaftliches Optimierungspotenzial stellte das Kontrollamt auch hinsichtlich der Grundrissgestaltung und der Einrichtung der Sanitärgruppen fest. So wurden in jeder Wohnung im Bereich der Sanitärgruppen - wie allgemein üblich - über alle Geschosse führende Installationsschächte für die Führung der vertikalen Hauptver- und Hauptentsorgungsleitungen vorgesehen. Wie den Bestandsplänen zu entnehmen ist, wurden die Sanitäreinrichtungsgegenstände, wie Waschtische, Badewannen, Waschmaschine, jedoch an den von den Installationsschächten am weitesten entfernten Wänden des Badezimmers situiert, sodass die Wasserzuleitungen und Ablaufleitungen großteils in raumfordernden Vormauerungen geführt werden mussten. Neben dem Flächenanspruch verursachte die Grundrissgestaltung naturgemäß auch vermeidbaren Kostenaufwand.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Bei der Möblierung der Bäder geht es nicht nur um rein wirtschaftliche Aspekte (Reduktion der Ablauflängen um knapp 1 m etc.), sondern um eine benutzerfreundliche Einrichtung. So bietet diese Anordnung der Sanitärgegenstände auf optimierten Raumverhältnissen größtmögliche Bewegungsfreiheit und die Benützung des Bades von mindestens zwei Personen gleichzeitig.

Im Gegensatz dazu ließ die Gesiba in den Kochnischen die Wasseranschluss- und Ablaufleitungen nicht bis zu den im Bestandsplan eingetragenen Abwäschen führen, sondern nur bis zum Installationsschacht. Die Weiterführung der genannten Leitungen vom Installationsschacht zur Abwäsche wurde den Mieterinnen bzw. Mietern mit der Auflage überbunden, die Leitungen ober Putz nach eigenem Erfordernis herzustellen.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Um dem Mieter die größtmögliche Möblierungsfreiheit zukommen zu lassen, müssen der Wasseranschluss und Ablaufleitungen

beim Installationsschacht enden. Die in den Plänen eingetragene Küchenmöblierung stellt lediglich einen Vorschlag dar.

Als Voraussetzung für die Gewährung einer Förderung war in der damals gültigen Richtlinie der Magistratsabteilung 25 über erhöhte Wärmeschutzanforderungen für Mehrfamilienhäuser grundsätzlich für alle Neubauvorhaben ein Niedrigenergiehausstandard als Mindestanforderung festgelegt, wobei beim gegenständlichen Vorhaben ein jährlicher Heizwärmebedarf von $31 \text{ kWh/m}^2\text{a}$ nicht überschritten werden durfte. Um die energetischen Mindestanforderungen zu erfüllen, war das Gebäude auch mit einer entsprechend luftdichten Gebäudehülle und wärmegeprägten Fenstern und Türen auszustatten. Wie die Prüfung ergab, hat die Gesiba diese Maßnahmen beim gegenständlichen Vorhaben umgesetzt.

Ferner war seitens der Gesiba das Bemühen zu erkennen, bei der Bike City durch weitere Maßnahmen den ökologischen Fußabdruck zu minimieren. So kamen beispielsweise generell nur halogenfreie und möglichst rückbaufähige Baumaterialien zum Einsatz. Für die Fenster, Loggien- und Terrassentüren, sowie für die Sonnenschutzlamellen und die Pergolen wurden nachwachsende Baustoffe unter Verzicht auf wirkstoffhaltige Holzschutzmittel verwendet. Im Wohnbereich lag der Schwerpunkt auf der Verwendung gesundheitlich unbedenklicher, baubiologisch geprüfter Materialien (Scheidewände, Farben, Lacke und Bodenbeläge). Insgesamt schien die Gesiba bestrebt, schon bei der Planung den Gesamtlebenszyklus des Bauwerkes und der Baumaterialien zu erfassen und so im Sinn der Nachhaltigkeit zur ökologischen Optimierung beizutragen.

In den Wohnräumen wurde diesem Bestreben nicht entsprochen und aus Kostengründen Teppichbeläge anstatt Holzböden verlegt. Im Übrigen entspricht die gewählte Gebäudekonstruktion aus Stahlbeton mit teils vorgehängter Fassade, teils Vollwärmeschutzfassade einer wirtschaftlich günstigen und üblichen Bauweise. Hinzuweisen wäre dabei allerdings darauf, dass das bei den verputzten Fassadenflächen verwendete Wärmedämmmaterial (Polystyrol) aufgrund seiner Inhaltsstoffe und seiner Eigenschaften im Brandfall den Grundsätzen der Nachhaltigkeit nicht entgegenkommt.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Laut Grundstücksbeirat Sitzungsprotokoll vom 6. September 2005 wurde die ökologische Nachhaltigkeit positiv beurteilt; s. oben zitierten Auszug aus dem Protokoll.

3. Finanzierung

Im September 2005 stellte die Gesiba bei der Magistratsabteilung 50 den Antrag um Gewährung einer Förderung des Vorhabens gem. § 12 WWFSG 1989. Dem Antrag lagen Gesamtbaukosten von rd. 13,92 Mio.EUR zugrunde, die die Gesiba aus Eigenmitteln im Betrag von rd. 1,74 Mio.EUR (entsprechend 12,5 % der angemessenen Gesamtbaukosten) und einem während der Bauzeit zuzählbaren Hypothekendarlehen in der Höhe von 7,35 Mio.EUR, sowie dem beantragten Landesdarlehen im Betrag von rd. 4,83 Mio.EUR zu finanzieren gedachte. Aufgrund der Empfehlung des Grundstücksbeirates sicherte die Magistratsabteilung 50 der Förderungswerberin im Oktober 2006 eine Förderung des Landes Wien in der beantragten Höhe, die in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Neubauverordnung 2001 dem Betrag von rd. 508,-- EUR/m² Nutzfläche entsprach, zu.

4. Vergabe der Bauleistungen

Dazu war zunächst zu bemerken, dass der Wiener Vergabekontrollsenat im Rahmen einer Entscheidung aus dem Jahr 2007 die Frage, ob der Gesiba die Eigenschaft einer öffentlichen Auftraggeberin im Sinn des BVergG 2006 zukommt, verneint hat. Unabhängig davon hatte die Gesiba gemäß der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des WWFSG 1989 aber die Bestimmungen der ÖNORM A 2050 - *Vergabe von Leistungen* zwingend anzuwenden.

4.1 Öffentliche Ausschreibung der Generalunternehmerleistungen

Die Bauleistungen für das prüfungsgegenständliche Wohnbauvorhaben schrieb die Gesiba im Juli 2006 in Form von Generalunternehmerleistungen aus. Wie die Prüfung ergab, legte sie der Ausschreibung kein detailliertes, in einzelne Leistungspositionen

gegliedertes Leistungsverzeichnis mit zugeordneten Leistungsmengen zugrunde, wie dies bei einer konstruktiven Ausschreibung sonst üblich ist. Vielmehr fasste sie die Bauleistungen in 20 Einzelgewerke zusammen und beschrieb diese hinsichtlich der Leistungs- und Qualitätsanforderungen nur global, ohne Leistungsmengen anzugeben. Die Angebotspreise waren daher auch nicht auf der Grundlage von Leistungseinheiten zu kalkulieren, sondern auf den m² förderbarer Nutzfläche umzulegen und daraus durch Multiplikation mit der Gesamtnutzfläche der Preis für jedes Gewerk und in der Folge der zivilrechtliche Preis zu errechnen.

Die von der Gesiba gewählte Form der Ausschreibung stand mit den Bestimmungen der Verordnung der Wiener Landesregierung über die Vergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden im Rahmen des WWFSG 1989 nicht im Widerspruch. Trotz nur globaler Beschreibung der Einzelgewerke waren die in der Norm geforderten Voraussetzungen für eine eindeutige Ermittlung der Angebotspreise, ohne den Bietern nicht kalkulierbare Risiken zu überbinden, gegeben. Dies vor allem deshalb, weil die Gesiba der gegenständlichen Ausschreibung alle technischen Spezifikationen sowie die Ausführungs- und Detailpläne, die Haustechnikpläne samt den technischen Beschreibungen, die bauphysikalischen Berechnungen und die Vorstatik zugrunde gelegt hatte. Zur genauen Kalkulation der Angebotspreise waren allerdings die Bieter angehalten, anhand der den Angebotsunterlagen beigelegenen Pläne die Mengen (Vordersätze) der Einzelleistungen der Gewerke zu ermitteln.

Mit der für die Angebotskalkulation erforderlichen Mengenermittlung für alle Gewerke hat die Gesiba den Bietern Vorarbeiten in einem Ausmaß überbunden, wie sie von den Vergabenormen an sich nicht intendiert sind. Auf diese Art und Weise wurde nämlich das Risiko, dass sich die vertraglichen Leistungsmengen bei der Bauausführung als nicht auskömmlich erweisen, auf die Seite der Auftragnehmer verlagert. Mit der Abfrage des Angebotspreises der Generalunternehmerleistungen pro m² förderbarer Nutzfläche ergab sich andererseits für die Gesiba die Möglichkeit, unmittelbar zu erkennen, ob die Angebotspreise innerhalb des von der Neubauverordnung gesteckten Rahmens liegen und somit die Förderbarkeit des Bauvorhabens und die Angemessenheit der Angebotspreise gegeben sind. Ebenso erleichterte dies die Abrechnung der Bauleistungen, als

hiefür keine Ausmaße im herkömmlichen Sinn ermittelt werden mussten. Vielmehr konnte die für die Abrechnung der Wohnbauförderungsmittel zwingend zu ermittelnde förderbare Nutzfläche auch der Schlussrechnungssumme der Generalunternehmerleistungen zugrunde gelegt werden.

Beim offenen Verfahren im Juli 2006 gaben sechs Bieter Angebote zwischen 12,83 Mio.EUR und 14,70 Mio.EUR ab. Der Billigstbieter lag damit allerdings um nahezu 12 % über den von der Gesiba im Antrag zur Wohnbauförderung präliminierten reinen Baukosten von 11,64 Mio.EUR.

4.2 Kostenreduktion durch Einsparungsmaßnahmen

Um eine Überschreitung der förderbaren Kosten abzuwenden, entwickelte die Gesiba in der Folge rd. 40 Einsparungsmaßnahmen zum ursprünglichen Ausschreibungsprojekt und unterwarf diese im August 2006 neuerlich einem Wettbewerb, bei dem sie jedoch nur mehr den drei ursprünglich erstgereihten Bietern die Möglichkeit zur Angebotslegung bot. Das Höchstangebot an Einsparungen legte erneut der ursprüngliche Billigstbieter mit rd. 1,44 Mio.EUR, womit sich die voraussichtlichen Kosten für die Generalunternehmerleistungen auf rd. 11,39 Mio.EUR reduzierten.

Die wesentlichsten Maßnahmen betrafen etwa

- die Reduktion der präliminierten Bauzeit von 24 Monaten auf 20 Monate (160.000,-- EUR),
- die Ausführung von Innenjalousien anstatt Schiebeelementen aus Lärchenholz (227.000,-- EUR),
- die Ausführung von Stabgeländern anstatt Nurglasgeländern (246.000,-- EUR),
- die Ausführung von Teppichbodenbelägen anstatt Eichenparkettböden (138.000,-- EUR),
- die Flächenreduktion bei den Alu-Pfosten-Riegelkonstruktionen um 20 % (72.000,-- EUR),
- den Entfall des Unterlagsbetons im Bereich der Sauberkeitsschichten (66.000,-- EUR),
- eine sparsamere Ausführung der Außenanlagen (65.000,-- EUR),

- die Ausführung einer Spachtelung anstatt eines Innenwandverputzes (34.000,-- EUR),
- die Ausführung eines billigeren Treppenbelages (43.000,-- EUR) etc.

Zusätzlich kam die Gesiba mit dem präsuntiven Auftragnehmer überein, die in der Ausschreibung enthalten gewesenen Leistungen der Baustellenkoordination und des Prüflingenieurs aus dem Leistungsumfang der Generalunternehmerleistungen auszuklammern und an externe Büros zu vergeben. Außerdem nahm sie davon Abstand, die Wartung der haustechnischen Leistungen sowie einen Teil der Leistungen zur Herstellung der Außenanlagen durch den Generalunternehmer erbringen zu lassen. Ferner erwirkte sie beim Billigstbieter einen Generalnachlass für die Freigabe des Deckungs- und Haftrücklasses gegen die Legung einer entsprechend dotierten Bankgarantie. Die zusätzlich verhandelten Einsparungen wurden mit rd. 290.000,-- EUR beziffert, sodass sich schließlich eine Gesamteinsparung in der Höhe von rd. 1,73 Mio.EUR (rd. 13,5 %) und somit eine Auftragssumme von rd. 11,10 Mio.EUR ergab. Der Auftrag wurde im Oktober 2006 erteilt, woraufhin im November 2006 mit den Arbeiten begonnen wurde.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Die Wartung wurde bei den Generalunternehmerleistungen abgezogen, da dies keine Bauleistung darstellt. Es wurde ein eigener Wartungsauftrag mit dem ausführenden Generalunternehmer abgeschlossen.

Anlässlich einer Erörterung der Thematik erklärte die Gesiba, mit der gewählten Vorgangsweise die Absicht verfolgt zu haben, die Bauleistungen zunächst ohne quantitativer und qualitativer Einschränkungen dem Wettbewerb zu unterwerfen, um im Fall einer Überschreitung der Förderungsgrenzen im nächsten Schritt gezielt jene Einsparungsmaßnahmen zu definieren, die die geringsten Qualitätseinbußen nach sich ziehen. Die Gesiba erwartete sich dadurch, die bestmögliche Qualität der Bauleistungen zu den durch die Förderungsbestimmungen limitierten Kosten zu erstehen.

Nach Meinung des Kontrollamtes war dieses Vorgehen mit dem Nachteil verbunden, dass die Einsparungsmaßnahmen nur bei einem beschränkten Bieterkreis abgefragt wurden und die Preisangemessenheit der Einsparungsmaßnahmen aufgrund ihrer Eigenschaft als Pauschalpreis nicht überprüfbar war. Um der Überschreitung der Förderungsgrenzen von immerhin 12 % von vornherein zu begegnen, wäre es im gegenständlichen Fall vorteilhafter gewesen, vorweg im Einvernehmen mit dem Planer Einsparungspotenziale zu identifizieren bzw. alternative Bauweisen oder Ausstattungen festzulegen, um das gesteckte Kostenziel zu erreichen.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Aufgrund der langjährigen Erfahrung hat sich die, auch im gegenständlichen Projekt gewählte Vorgehensweise, bei der Erstellung der Leistungsbeschreibung bewährt. So ist es zweckmäßig, die Qualität der Ausstattung der Wohnungen als auch der Architektur so hochwertig wie möglich anzusetzen.

Den anbietenden Generalunternehmen sind die Kostenkriterien im geförderten Wohnbau bekannt. Es ist daher von entscheidender Bedeutung, die Qualität der Ausführung so hoch wie möglich anzusetzen, im Bewusstsein, eventuell nach Angebotsöffnung Einsparungen vornehmen zu müssen.

Es lässt sich entgegen der Meinung des Kontrollamtes der Umkehrschluss ziehen, dass bei Ausschreibung von Projekten mit "Standard-Qualität" das Kostenziel ebenfalls nicht erreicht wird und der Auslober keinerlei Spielraum mehr hat, das Kostenziel durch notwendige Einsparungen erreichen zu können. Vom Kontrollamt wird unten richtigerweise festgehalten: "Bemerkt sei hiezu, dass die Bieterseite naturgemäß Kenntnis über die im WWFSG 1989 bzw. den Neubauverordnungen verankerten Förderungsbestimmungen bzw. Förderungsgrenzen haben. Aus diesem

Grund ist davon auszugehen, dass Bieter geneigt sind, sich bei der Kalkulation ihrer Angebotspreise an den Förderungsbestimmungen zu orientieren ...".

Die langjährige Erfahrung im Wettbewerb hat ergeben, dass bei vergleichbaren Projekten die ausgeschriebenen hochwertigen Qualitäten umgesetzt werden konnten. Wesentliche Gründe dafür sind auch u.a. die aktuelle Marktlage bzw. der Auftragsstand der Anbieter. Auf diese Faktoren hat der Ausschreibende keinerlei Einfluss.

Wie die oben auszugsweise dargestellte Liste der Einsparungsmaßnahmen zeigt, hätte sich eine Reihe von Möglichkeiten dazu geboten. So ist etwa nicht nachvollziehbar, dass die Bauzeit erst im zweiten Wettbewerbsverfahren von 24 Monaten auf 20 Monate reduziert wurde, anstatt sie schon von Haus aus nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten mit entsprechendem Kostenvorteil zu bemessen.

Ebenso unverständlich ist etwa die Erkenntnis, dass Innenwand- und Deckenverputze bzw. die raumhohe Verfliesung der Sanitärräume in den Schätzkosten keine Deckung finden. Diese Leistungen stellen im Wohnbau gängige Normleistungen dar, deren Preis mit großer Genauigkeit prognostizierbar ist, sodass bereits bei der Ausschreibung der Leistungen eine Abschätzung hätte möglich sein müssen, ob diese im Rahmen der Förderungsgrenzen ausgeführt werden können oder nicht.

Die Feststellung gilt gleichermaßen für die Änderung der ursprünglich ausgeschriebenen Ortbetonwände- und Ortbetondecken auf Fertigteilhohlwände bzw. Fertigteil-Elementdecken. Letztgenannte Konstruktionen sind hinsichtlich ihrer technischen Eignung mit den ursprünglich ausgeschriebenen Leistungen als gleichwertig anzusehen. Dem Kontrollamt erschloss sich nicht, warum diese aus wirtschaftlichen Gründen nicht von vornherein vorgesehen und dem offenen Wettbewerb unterworfen wurden.

Zwecks Reduktion der Auftragssumme der Generalunternehmerarbeiten entschloss sich die Gesiba auch, die Baustellenkoordination und Leistungen des Prüfindgenieurs aus dem Leistungsumfang des Generalunternehmers auszuklammern und diese an Externe zu vergeben. Das Kontrollamt befürwortet zwar diesen Entschluss, zumal sich aus deren gemeinsamen Beauftragung mit den Generalunternehmerleistungen Interessenkollisionen ergeben können. Es moniert jedoch dabei, dass die erforderliche Aufgabentrennung nicht bereits bei der offenen Ausschreibung der Leistungen im Juni 2006 realisiert wurde. Erwähnt sei, dass der Prüfindgenieur, der den Untergrund, die Fundamente und die aufgehenden Tragkonstruktionen, die Stahleinlagen, Träger, Stützen, Schweißverbindungen u.ä. zu überprüfen hat, lt. § 127 Abs 1 der BO für Wien vom Bauwerber und vom Bauführer verschieden sein muss und zu diesen Personen in keinem Dienst- oder Organschaftsverhältnis stehen darf.

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die Gesiba die Leistungen der Planungs- und Baustellenkoordination zunächst zwar einem als Sicherheitsfachkraft ausgebildeten Ziviltechniker übertragen hatte. Nach dessen Rücktritt vom Vertrag beauftragte sie aber dann doch wieder den Generalunternehmer mit den genannten Leistungen.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Der beauftragte Koordinator konnte die zwischenzeitig gesetzlich erforderliche Versicherung für seine Funktion und Aufgabenerfüllung nicht vorlegen. Es musste daher bedauerlicherweise das Auftragsverhältnis einvernehmlich gelöst werden. Selbstverständlich wurden die Planungs- und Baustellenkoordinationstätigkeiten sowie die Prüfindgenieurtätigkeiten von unabhängigen Zivilingenieuren durchgeführt, welche persönlich haftbar gemacht werden können.

Schwer nachvollziehbar ist aber andererseits der Entschluss, anstatt der als Sonnenschutz an den Loggienbrüstungen vorgesehenen Schiebeelemente aus Lärchenholz Innenjalousien herzustellen. Die Schiebeelemente verursachten gegenüber den Innenja-

lousien zwar um rd. 227.000,-- EUR höhere Kosten, doch stellen diese Elemente ein wesentliches Gestaltungselement und sichtbares Zeichen der Verwirklichung von Nachhaltigkeitsaspekten dar.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Zum Entfall der Schiebeelemente sei angemerkt, dass diese - wie richtigerweise vom Kontrollamt festgestellt wurde - wieder beauftragt und ausgeführt wurden.

Nach Meinung des Kontrollamtes hätten sich andere Einsparungsmöglichkeiten geboten, ohne die Bauqualität oder die Ästhetik negativ zu beeinflussen. So wurden, wie bereits erwähnt, die Gemeinschaftsbereiche im Erdgeschoß mit einer Gesamtfläche von nahezu 500 m² überaus großzügig gestaltet. Schon kurz nach Besiedelung erwies sich ein Teil der Flächen als entbehrlich und wurde daraufhin auf Initiative der Mieterinnen bzw. Mieter baulich umgewidmet. Nach Meinung des Kontrollamtes wurde hier ein gewichtiges Potenzial zur Kostenminimierung nicht genutzt.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Zur Meinung des Kontrollamtes zu "anderen Einsparungsmöglichkeiten" verweist die Gesiba einerseits auf die Stellungnahme zu Pkt. 2.2 und andererseits auf das Protokoll des Grundstücksbeirates.

Ferner gibt das Kontrollamt zu bedenken, dass im Fall einer Vergabe von Generalunternehmerleistungen entsprechende Zuschläge zu den Angebotspreisen in der Höhe zwischen 10 % und 20 % u.a. für die Vergabe und Koordination der Subunternehmerleistungen angeboten und verrechnet werden, die bei einer konventionellen Vergabe nach Einzelgewerken nicht zum Tragen kommen. Im gegenständlichen Fall verrechnete der Auftragnehmer einen Generalunternehmerzuschlag von 15 %, was bei der beauftragten Summe von rd. 11,10 Mio.EUR Kosten und einem Subunternehmeranteil von

rd. 50 % rd. 0,80 Mio.EUR entspricht. Im Fall der Umsetzung allein dieser beiden zuletzt genannten Möglichkeiten hätte sich somit eine Reihe der oben genannten qualitätsmindernden Einsparungen erübrigt, wobei darauf hinzuweisen ist, dass für die gegenständliche Baustelle drei Mitarbeiter der Gesiba als Bauherrnvertretung abgestellt und diesen lt. Generalunternehmervertrag zehn Baustellencontainer samt reichlicher und hochwertiger Ausstattung zur Verfügung gestanden waren.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Ob das vom Kontrollamt gesehene 50%ige Einsparungspotenzial des Generalunternehmerzuschlags tatsächlich stattfinden hätte können, liegt aus Sicht der Gesiba im Bereich des spekulativen und es wird weiters auf die Stellungnahme zum Punkt Kostenreduktion oder Einsparungen verwiesen. Keinesfalls handelt es sich nach Meinung der Gesiba um qualitätsmindernde Einsparungen.

Die Baustellenbesetzung erfolgt im Regelfall durch einen Bauleiter sowie einen Werkmeister mit genauen Aufgabenzuteilungen. Dies war auch im gegenständlichen Bauvorhaben der Fall. Da der für die Bike City zuständige Werkmeister mit 31. Juli 2008 in Pension ging, wurde im Sinn einer kontinuierlichen Abwicklung der letzten Baumonate sowie der Gewährleistungsabwicklung zeitgerecht ein zweiter Werkmeister beigelegt.

In diesem Zusammenhang wird weiters darauf hingewiesen, dass zeitgleich mit dem Bauvorhaben "Bike City" das Bauvorhaben "Wohnen am Park" (274 Wohneinheiten, 32,80 Mio.EUR) vorbereitet wurde und 14 Monate mit Bike City zeitgleich im Bau war. Weiters war das Bauvorhaben "Geriatric Leopoldstadt" (308 Pflegeplätze, 70 Mio.EUR) in Vorbereitung (Baubeginn 1. September 2008).

Das Bauleitungsteam hatte daher nahezu zeitgleich ein Bauvolumen von ca. 125 Mio.EUR zu verantworten. Das Bauleitungsteam war ca. sechs Jahre im selben Baubüro untergebracht. Es waren daher entsprechende räumliche Ressourcen sowie Ausstattung notwendig.

Die Prüfung ergab, dass die ausgeschriebenen Einsparungsmaßnahmen nunmehr Teilleistungen der ursprünglich ausgeschriebenen Einzelgewerke betrafen und diese neuerlich ohne Mengenangaben pauschal anzubieten waren. Auch für diese existierten daher keine Einheitspreise, wodurch über das Zustandekommen der Angebotspreise keine Transparenz bestand und eine Prüfung der Angemessenheit der angebotenen Nachlässe daher nicht unmittelbar möglich war.

Die Bieter hatten bei der Ausschreibung der Einsparungsmaßnahmen zwar die Kalkulationsformblätter K3-Bruttomittellohnpreis und K3A-Aufzahlungen für Mehrarbeit beizubringen. Die Sinnhaftigkeit dieses Verlangens blieb jedoch im Unklaren. Die Bedeutung der Kalkulationsformblätter liegt hauptsächlich in der Standardisierung der Kalkulationsmethodik der Bieter, sodass es auch dem Auftraggeber möglich ist, auf Mengeneinheiten basierende Angebotspreise und deren Angemessenheit zu überprüfen. Der Kalkulation von Baupreisen liegen grundsätzlich die Bestimmungen der ÖNORM B 2061 zugrunde, wobei insbesondere bei Generalunternehmerleistungen bei der Kalkulation der Subunternehmerleistungen eigene Formblätter zu verwenden sind. Im gegenständlichen Fall lagen Kalkulationsformblätter jedoch nur für die Baumeisterarbeiten vor.

Kalkulationsformblätter sind insbesondere auch bei der Prüfung von Zusatzangeboten im Fall von Leistungsänderungen von Wichtigkeit. Im gegenständlichen Fall wurden Zusatzleistungen im Umfang von rd. 480.000,-- EUR erbracht. Wie die Prüfung ergab, machte die Gesiba bei der Prüfung der Angemessenheit der für einige Leistungen angebotenen Einheitspreise von den Kalkulationsformblättern jedoch keinen Gebrauch, sondern korrigierte die Positionspreise vielmehr in Form von kalkulatorisch nicht nachvollziehbaren Preiskorrekturen nach oben und unten.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

In diesem Zusammenhang wird Folgendes festgehalten:

Die preisliche und inhaltliche Prüfung von Haustechnikleistungen erfolgt durch den Haustechnik-Konsulenten.

Für Leistungen von Professionisten werden die Angebote von Subunternehmern als Richtlinie herangezogen. Die Prüfung erfolgt zu den Bedingungen des Hauptangebotes sowie nach Überprüfung der Angemessenheit.

Das Interesse der Gesiba im Zusammenhang mit der Ausschreibung der Generalunternehmerleistungen richtete sich naturgemäß primär darauf, einen innerhalb der Grenzen der Wohnbauförderung und der Kostenplanung liegenden Angebotspreis zu erzielen. Das Kontrollamt gewann den Eindruck, dass die Angemessenheit von Einzelpositionen bzw. deren Prüfung - z.B. der Einsparungsmaßnahmen bzw. der Zusatzangebote aufgrund von Leistungsänderungen - dabei von eher untergeordneter Bedeutung war.

Hiezu war zu bemerken, dass die Bieterseite naturgemäß Kenntnis über die im WWFSG 1989 bzw. den Neubauverordnungen verankerten Förderungsbestimmungen bzw. Förderungsgrenzen haben. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass Bieter geneigt sind, sich bei der Kalkulation ihrer Angebotspreise an den Förderungsbestimmungen zu orientieren und die dort gesetzten Grenzen kalkulatorisch auszuschöpfen. Um ihre Chancen auf eine Auftragserteilung zu erhalten, legen Bieter ihrer Angebotskalkulation erfahrungsgemäß spekulative Überlegungen zugrunde.

Werden Bauleistungen zu Pauschalpreisen vergeben, welchen keine Mengeneinheiten zugrunde liegen, so können derartige Preisspekulationen im Rahmen der Angebotsprüfung nur schwer erkannt werden. Wie eine diesbezügliche Erörterung mit der Gesiba ergab, ist die beschriebene Vorgangsweise, Bauleistungen zunächst offen auszuschreiben, nachfolgend Einsparungsmöglichkeiten abzufragen, um Teile davon dann doch zu beauftragen, bei der Ausschreibung von Baumaßnahmen geübte Praxis.

4.3 Wiederbeauftragung von Einsparungsmaßnahmen

Die Prüfung ergab ferner, dass sich die Gesiba im späteren Bauablauf dazu entschloss, einen Teil der oben als Einsparung gedachten Maßnahmen im Umfang von rd. 420.000,-- EUR schließlich doch durch den Generalunternehmer ausführen zu lassen. So wurden beispielsweise die Bewachung der Baustelle, die Ausführung des Unterlagsbetons und einer Schutzschicht über der Abdichtungsebene, die Herstellung der als Sonnenschutz gedachten Schiebeelemente aus Lärchenholz auf den Loggien anstatt von Innenjalousien etc. in Form von Zusatzangeboten wieder in Auftrag gegeben.

Bemerkenswert ist dabei der Umstand, dass nunmehr vorwiegend jene Leistungen beauftragt und realisiert wurden, die der beauftragte Generalunternehmer bei der Abfrage von Einsparungsmaßnahmen im August 2006 am teuersten der drei zum Wettbewerb eingeladen gewesenen Bieter angeboten hatte und nach Abzug dieser Leistungen als Bestbieter hervorgegangen war.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Eine Wiederbeauftragung von getätigten Einsparungsmaßnahmen erfolgt in erster Linie nach budgetären Gesichtspunkten unter Abwägung von architektonischen bzw. technischen Argumenten.

Dem Vorwurf, dass nur die teuersten Positionen wieder beauftragt wurden, wird entgegengehalten, dass z.B. die Position 14910101 "Bewachung der Baustelle" vom beauftragten Generalunternehmer am billigsten im Vergleich mit den anderen Anbietern angeboten wurde.

Die Kosten der Position 14910117 "Entfall der Schiebeelemente" betragen beim Generalunternehmer 227.600,-- EUR, beim zweitplatzierten Bieter 210.180,-- EUR.

Die Preisdifferenz des beauftragten Generalunternehmers zum zweitplatzierten Bieter betrug zum Zeitpunkt der Angebotsöffnung ca. 645.000,-- EUR bzw. nach Abzug der Einsparungen ca. 715.000,-- EUR. Hinsichtlich der Auswahl des Best- bzw. Billigstbieters ist festzuhalten, dass der beauftragte Generalunternehmer zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens Billigstbieter war.

Hinweis des Kontrollamtes:

Es wurde nicht dargestellt, dass "nur" die teuersten Positionen wieder beauftragt wurden.

Zu bemerken ist, dass eine Abänderung von Leistungsverzeichnissen während der Zuschlagsfrist im oben dargelegten Ausmaß als Maßnahme der Kostensteuerung weder zweckmäßig noch vertretbar ist. Die Grundlage für Auftragsvergaben von Bauprojekten sollten vielmehr Ausschreibungsunterlagen sein, die mit den Planungsunterlagen übereinstimmen. In Wahrnehmung der Bauherrnfunktion sollten den zu vergebenden Leistungen zudem realistische Kostenschätzungen zugrunde gelegt werden, um Abänderungserfordernissen innerhalb der Zuschlagsfrist von vornherein vorzubeugen. Im Hinblick auf die Überschreitung der geschätzten Kosten der Generalunternehmerleistungen um rd. 12 % stellt sich die Frage, ob es nicht zweckdienlich gewesen wäre, die offene Ausschreibung zu widerrufen und die in wesentlichen Punkten geänderten Generalunternehmerleistungen neu auszuschreiben. Dies deshalb, da die Überschreitung des zur Verfügung stehenden Budgetansatzes als Umstand einzustufen ist, der - wäre er vor der Ausschreibung bekannt gewesen - zu einer inhaltlich wesentlich anderen Ausschreibung geführt hätte.

4.4 Abrechnung der Generalunternehmerleistungen

Ferner wurde festgestellt, dass die im August 2006 abgefragten Preise für die Einsparungsmaßnahmen als Pauschalpreise anzubieten waren, wobei der Generalunternehmerzuschlag in die Preise einzukalkulieren war. Wie erwähnt, entschloss sich die Gesiba entgegen ihrer ursprünglichen Absicht jedoch, einige dieser Maßnahmen im Umfang von rd. 420.000,-- EUR ausführen zu lassen. Bemerkenswert war, dass in den

diesbezüglichen Nachtragsangeboten vom November 2007 und April 2009 zur Ausführung von Leistungen im Auftragswert von rd. 105.000,-- EUR der Generalunternehmerzuschlag in Höhe von 15 % (rd. 15.600,-- EUR) zusätzlich ausgewiesen war und dieser mit der Schlussrechnung auch bezahlt wurde. Dies betraf die Herstellung von Schiebelelementen im Wellnessbereich, die Ausführung der Pfosten-Riegelkonstruktion auf den Loggien und der Fensterkonstruktionen in den Schlafräumen.

Ferner war in dem Zusammenhang anzumerken, dass mit dem 4. Zusatzangebot Leistungen im Umfang von rd. 176.000,-- EUR erst im April 2009 rd. zehn Monate nach Fertigstellung und Besiedelung des Wohnbaues schriftlich beauftragt wurden.

Wie oben erwähnt, wurde die Herstellung einer Schutzschichte auf der Abdichtungsebene im Betrag von 13.200,-- EUR zunächst als Einsparungsmaßnahme aus dem ursprünglichen Auftragsvolumen ausgeklammert. In der Folge fasste die Gesiba den Entschluss, die Schutzschichte doch herzustellen, wobei sie die Ausführung der Leistung mit dem 2. Nachtragsangebot vom November 2007 zu 60 % und mit dem 4. Zusatzangebot vom April 2009 zur Gänze noch einmal in Auftrag gab und mit der Schlussrechnung vom Mai 2009 die doppelt beauftragten Leistungen im Betrag von 20.700,-- EUR auch vergütete. Zusätzlich bezahlte sie für die Schutzschichte sowie für die Herstellung eines Unterlagsbetons einen Generalunternehmerzuschlag, obzwar es sich bei den genannten Leistungen an sich um keine Subunternehmerleistung handelt.

Die Fehlerrechnungen machten in Summe rd. 24.000,-- EUR aus.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Sollte sich nach Überprüfung herausstellen, dass diese Fehlerrechnungen tatsächlich vorliegen, werden die Kosten in entsprechender Höhe vom Generalunternehmer rückgefordert.

Zum zeitlichen Ablauf der Beauftragung des 4. Zusatzangebotes ist festzuhalten, dass die Mehrkostenforderungen bereits während

dem Baugeschehen angemeldet wurden. Die schriftliche Ausfertigung durch den Generalunternehmer erfolgte im Zuge der Abrechnung des Bauvorhabens.

5. Ausführungsqualität

Bei der Prüfung der Ausführungsqualität ergaben sich keine Auffälligkeiten. Im Zuge der Übernahme der Bauleistungen im Juli 2008 dokumentierten die Bauaufsichtsorgane der Gesiba zwar eine Reihe von Ausführungsmängeln, die jedoch innerhalb der vorgegebenen Frist behoben wurden. Außerdem wurden Gutachten von Externen eingeholt, die eine vertragsgemäße Herstellung der Fenster und Außentüren bzw. der haustechnischen Anlagen bestätigten.

Auch bei der Schlussfeststellung im Juli 2011 nach Ablauf der dreijährigen Gewährleistungsfrist blieb die Anzahl der Ausführungsmängel im üblichen Rahmen. In einigen Bereichen kamen Ausführungsmängel hervor, die hauptsächlich die Mietgegenstände betrafen. So zeigten sich in mehreren Wohnungen Risse in den Gipskartonständerwänden insbesondere im Übergangsbereich zwischen Stahlbetonwand und Ständerwand. Ebenso waren zu diesem Zeitpunkt mehrere Schiebefenster in den Wohnungen nicht mehr bedien- bzw. öffenbar. In verschiedenen Wohnungen lösten sich außerdem die Schiebeelemente aus Lärchenholz aus den Führungsschienen. In beinahe allen Wohnungen blätterte die Beschichtung der Loggiengeländer ab.

Ferner stellte die Gesiba in diesem Zeitpunkt fest, dass in einigen Fällen die Generalunternehmerleistungen nicht vertragsgemäß ausgeführt wurden. So erkannte sie im Rahmen der Schlussfeststellung, dass die vertraglich geforderte Rohrbegleitheizung bei den Regenabfallrohren nicht ausgeführt worden war. Außerdem erkannte sie, dass die Tür zum Heizraum nicht den Brandschutzanforderungen entsprach. Im Zeitpunkt der Prüfung durch das Kontrollamt - im Mai 2013 - waren die genannten Mängel jedoch bereits behoben.

Die Schlussfeststellung ergab ferner, dass die Pergolasparren auf den Dachterrassen nicht ordnungsgemäß beschichtet worden waren, was bereits zur Verwitterung der Sparren und zur Abblätterung der Holzschutzbeschichtung geführt hat. Abgesehen davon wurde bemängelt, dass die Sparren nicht aus Lärchenholz, sondern nur aus Fichtenholz hergestellt wurden. Wie die gegenständliche Prüfung ergab, wurden die Sparren in der Folge zwar fachgerecht beschichtet, von einem Austausch der Sparren nahm die Gesiba jedoch mit der Begründung Abstand, dass die Forderung nach der Verwendung von witterungsbeständigem Lärchenholz vertraglich nicht eindeutig definiert war. Dazu war zu erwähnen, dass Fichtenholz weit weniger witterungsbeständig und daher mit kurzfristigeren Sanierungsintervallen zu rechnen ist, als bei der Verwendung von Lärchenholz.

6. Abrechnung der Förderungsmittel

Wie bereits erwähnt, lagen der Zusicherung von Wohnbauförderungsmitteln vom Oktober 2006 angemessene Gesamtbaukosten in Höhe von rd. 13,92 Mio.EUR zugrunde. Seitens der Magistratsabteilung 25 wurde das Bauvorhaben im Dezember 2012 mit förderbaren Gesamtbaukosten von rd. 13,99 Mio.EUR endabgerechnet. Die Kostendifferenz von rd. 66.000,-- EUR wurde damit begründet, dass im Zuge der Bauherstellung einige Raumteilungen und Raumwidmungen im geringfügigen Umfang geändert wurden und sich dadurch die Wohnnutzfläche von 9.475 m² auf 9.687 m² erhöht hat.

Das Gesamtbauvorhaben inkl. von sechs frei finanzierten Pkw-Abstellplätzen verursachte Kosten von rd. 14,06 Mio.EUR. Im Rahmen der gegenständlichen Einschau stellte das Kontrollamt fest, dass die Gesiba für die Planung, die örtliche Bauaufsicht und die Bauverwaltung etwa 1,80 Mio.EUR in Rechnung gestellt hat, was einem Prozentsatz von rd. 15 % der Nettoherstellungskosten entspricht. Für die Bauverwaltung verrechnete die Gesiba den nach der Entgelttrichtlinienverordnung 1994 höchstmöglichen Betrag von 3,25 % der Baukosten, in Summe rd. 380.000,-- EUR. Hinsichtlich der Kosten für die örtliche Bauaufsicht setzte die Gesiba ebenfalls den nach der damals noch gültigen Honorarordnung für Architekten mit 3,54 % festgelegten Betrag von rd. 427.000,-- EUR an. Außerdem verrechnete die Gesiba neben einem Anteil für die technische und geschäftliche Oberleitung auch rd. 105.000,-- EUR für den Einsatz von Pro-

jektmanagement bei der Bauabwicklung. Die Kosten für die Bauverwaltung, örtliche Bauaufsicht und für Projektmanagement waren in der Endabrechnung nur als Prozentsatz der Baukosten ermittelt. Eine genaue Aufschlüsselung über den tatsächlichen Aufwand lag der Abrechnung nicht bei.

Diesbezüglich sei bemerkt, dass mit dem Abschluss des Generalunternehmervertrages ein Teil der als Eigenleistung verrechneten Leistungen, etwa jene für die örtliche Koordination aller Lieferungen und Leistungen (s. § 5 der genannten Honorarordnung), dem Generalunternehmer übertragen hat, der u.a. dafür einen Zuschlag von 15 % der vertraglichen Preise in Rechnung gestellt hat. Außerdem waren die Preise für die Einzelgewerke der Generalunternehmerleistungen lt. Vertrag auf die förderbare Nutzfläche umzulegen, womit sich auch der Aufwand für die Kontrolle der Aufmaßermittlung der Generalunternehmerleistungen erübrigt hat. Auch die damit verbundene wesentliche Vereinfachung der Rechnungsprüfung rechtfertigt nach Meinung des Kontrollamtes die volle Ausschöpfung der Honorarsätze der örtlichen Bauaufsicht nicht.

Das Kontrollamt konnte bei der Durchsicht der ihm übergebenen Unterlagen ferner keine Hinweise auf die Anwendung von Projektmanagement beim gegenständlichen Vorhaben erkennen. Angesichts der gewählten Abwicklungsmethode unter Einsatz eines Generalunternehmers reichte nach Meinung des Kontrollamtes für die Abwicklung des gegenständlichen Neubaus der in der Honorarordnung für Architekten enthaltene Leistungsumfang der technischen und geschäftlichen Oberleitung auch aus.

Das Kontrollamt empfahl, die Kosten für die oben genannten Eigenleistungen (technische und geschäftliche Oberleitung, örtliche Bauaufsicht, Projektmanagement und Bauverwaltung) künftig nach tatsächlichem Aufwand zu erfassen und abzurechnen.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Die angeführten Honorare für die örtliche Bauaufsicht, Architekten, Bauverwaltung, Projektmanagement etc. wurden korrekt nach der

Entgeltlichlinienverordnung und Honorarordnung Architekt abgerechnet.

7. Zusammenfassung der Empfehlungen

Die Gesiba schrieb die Bauleistungen in Form von Generalunternehmerleistungen aus, wobei sie von einer positionsweisen Gliederung des Leistungsverzeichnisses mit Einheitspreisen und Mengenvordersätzen Abstand nahm und die Leistungen stattdessen global gewerkeweise zusammenfasste und in Pauschalen beauftragte. Aus diesem Grund stand als primäres Hilfsmittel zur Prüfung der Preisangemessenheit allein die Förderungsobergrenze nach dem WWFSG 1989 bzw. die Neubauverordnung 2001 zur Verfügung.

Der Verzicht auf eine exakte Kostenplanung unter Abstimmung mit der Planung hatte zur Folge, dass die Ausschreibung der Generalunternehmerleistungen nicht zum gewünschten Ergebnis führte. Nach Meinung des Kontrollamtes eröffnete die Gesiba mit der nachträglichen Einholung von Angeboten über Einsparungsmaßnahmen und deren anschließenden Widerruf potenziellen Bietern Möglichkeiten zur Preisspekulation.

Im Zusammenhang mit der Ausführung von Zusatzleistungen ergaben sich Fehlverrechnungen in der Schlussrechnung der Generalunternehmerleistungen im geringfügigen Umfang.

Empfehlung Nr. 1:

Es wurde empfohlen, Planungen für Wohnbauvorhaben künftig nur unter der Voraussetzung zu vergeben, dass die dafür vorgesehenen Liegenschaften auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Aufgrund der hohen Wahrscheinlichkeit einer Ankaufsmöglichkeit für den diesbezüglichen Liegenschaftsteil und im Sinn der Vorgabe hinsichtlich Errichtung eines einheitlichen Projektes wurde das

Architektenbüro vorweg mit dem Gesamtprojekt seitens der Gesiba beauftragt. Dies stellt wie erwähnt einen Ausnahmefall dar und wurde aus abgeänderter Entscheidung der Liegenschaftseigentümerin prompt korrigiert bzw. angepasst.

Empfehlung Nr. 2:

Ferner wurde empfohlen, auch bei der Planung insbesondere von Grundrissen zweigeschossiger Wohnungen künftig verstärkt auf die Aspekte der Nachhaltigkeit Rücksicht zu nehmen und den Erfordernissen der Nutzung gegenüber den Intentionen der Gestaltung den Vorrang einzuräumen.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Es wird auf die ausführliche Stellungnahme zu Pkt. 2.2 des Berichtes (Architektenplanung) verwiesen.

Empfehlung Nr. 3:

Die Rolle als Bauherr wäre künftig proaktiver als bisher wahrzunehmen. Aufgrund des allgemeinen Trends zum spekulativen Bieterverhalten sollte insbesondere der Prüfung der Angemessenheit von Angebotspreisen künftig mehr Beachtung geschenkt werden. Hiezu sei bemerkt, dass die Förderungsobergrenzen im WWFSG 1989 als alleiniger Maßstab für die Preisangemessenheit ungeeignet sind.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Die Gesiba hat die Bauherrenrolle sehr aktiv wahrgenommen. Wie ausführlich berichtet, sind nicht die Förderobergrenzen (welche wie bekannt keine Auswirkungen auf die auszuschüttenden Förderungsgelder und die vom Gesetzgeber festgesetzten Mietobergrenzen haben), sondern die optimale Qualitätsausführung in Verhältnis zu den Baukosten maßgebend.

Weiters wird im Zuge der vertieften Angebotsprüfung auf Auffälligkeiten hinsichtlich wesentlicher Preisabweichungen im Vergleich der Bieter Bedacht genommen.

Bei den Aufklärungsgesprächen werden diese Positionen angesprochen und von Bieterseite erläutert oder gegebenenfalls korrigiert.

Empfehlung Nr. 4:

Um dem Erfordernis vorzubeugen, nachträglich Einsparungsmaßnahmen zur Reduktion des Leistungsumfangs ersinnen zu müssen, sollten Bauleistungen im Zusammenhang mit geförderten Wohnbauvorhaben von vornherein so geplant und ausgeschrieben werden, dass die Gesamtbaukosten unterhalb der förderbaren Obergrenze zu liegen kommen.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Es entspricht den Gepflogenheiten, eine sehr hochwertige Qualität sowohl architektonisch als auch die Ausstattung betreffend auszusprechen. Sollten Ausschreibungsergebnisse über den präliminierten Baukosten liegen, gibt es ein entsprechendes Einsparungspotenzial.

Empfehlung Nr. 5:

Um die Möglichkeit zur Nachvollziehbarkeit und exakten Prüfung der Angebotskalkulation von Bietern zu schaffen, sollte unter Bedachtnahme auf die objektspezifischen Umstände überlegt werden, Leistungsverzeichnisse künftig positionsweise nach Einheitspreisen mit entsprechenden - mit der Planung übereinstimmenden Mengenvordersätzen - zu gliedern.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Es werden laufend auch Bauvorhaben in Einzelgewerkvergabe durchgeführt. Der Empfehlung entsprechend wird in Zukunft diese Art der Ausschreibung/Vergabe nach Möglichkeit wieder vermehrt zum Einsatz kommen.

Empfehlung Nr. 6:

Die Abrechnung der Generalunternehmerleistungen wäre hinsichtlich der fehlerverrechneten Beträge einer nochmaligen Prüfung zu unterziehen und diese allenfalls zurückzufordern.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Der Empfehlung entsprechend werden die möglicherweise vorliegenden Fehlerrechnungen überprüft. Sollte sich nach Überprüfung herausstellen, dass diese Fehlerrechnungen tatsächlich vorliegen, werden die Kosten in entsprechender Höhe vom Generalunternehmer rückgefordert.

Empfehlung Nr. 7:

Kosten der Eigenleistungen der Gesiba für Managementleistungen, örtliche Bauaufsicht und Bauverwaltung sollten künftig in einem dem tatsächlichen Aufwand entsprechenden Umfang nachvollziehbar in Rechnung gestellt werden.

Stellungnahme der Gesiba Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft:

Wie bereits angeführt, wurden die "Eigenleistungshonorare" korrekt nach der Entgeltrichtlinienverordnung und diversen Honorar- und Gebührenordnungen abgerechnet und vom zuständigen Prüforgang Magistratsabteilung 25 für in Ordnung befunden.

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Peter Pollak, MBA

Wien, im Dezember 2013