



**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](mailto:post@kontrollamt.wien.gv.at)  
[www.kontrollamt.wien.at](http://www.kontrollamt.wien.at)  
DVR: 0000191

KA - K-11/08

Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH und  
Stadt Wien - Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH

Ersuchen gem. § 73 Abs. 6a WStV

vom 4. September 2008

## KURZFASSUNG

*Die im Juli 2002 gegründete Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH (WW-H) konnte im Verbund mit der seit Jänner 2005 bestehenden Tochter Stadt Wien - Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH (WW-A) bis zum Jahresultimo 2007 insgesamt ein positives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 10,18 Mio.EUR erzielen.*

*Bei der Produktgruppe Hausbetreuung war festzustellen, dass erst im Laufe des Jahres 2006 über die so genannte "Anlagen- und Zeiterfassung" versucht wurde, erste Grundlagen für eine darauf aufbauende Preiskalkulation zu schaffen. Wie die Einschau zeigte, bewirkten die daraus gewonnenen Erkenntnisse jedoch keine entsprechenden Preisreduktionen. Bei der Abrechnung der Kosten für die Hausbetreuung mit der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen" (WW) war somit eine Divergenz der vertraglichen Vereinbarung, der Kalkulation und der tatsächlichen Rechnungslegung gegeben.*

*Bei der Vereinbarung über die Betreuung der Außenanlagen war zunächst eine einseitige Vertragsänderung durch den damaligen Geschäftsführer (GF) der WW-H feststellbar, auf deren Basis die Verrechnung erfolgte. Auch hier konnte weder von der WW-H noch von der WW-A eine als Preiskalkulation zu bezeichnende Berechnung vorgelegt werden. Vom Kontrollamt konnte die Preisfindung nur anhand der Berechnungen eines von WW in Auftrag gegebenen Gutachtens über die Kosten der Grünflächenbetreuung einer Wohnhausanlage (WHA) nachvollzogen werden. Den dem Gutachten zu Grunde liegenden Ansichten einer gerechtfertigten Verdreifachung von Kosten der Grünflächenbetreuung konnte vom Kontrollamt nicht gefolgt werden.*

*Zu Beginn der Pflegesaison waren auf Grund mangelhafter Planung nicht ausreichend Materialien und Gerätschaften vorhanden, die eine ordnungsgemäße Pflege der zu betreuenden Grünflächen ermöglichten. Dieses Defizit konnte trotz getätigter Einkäufe von Gerätschaften nicht mehr aufgeholt werden. Um den gestellten Aufgaben annähernd gerecht werden zu können, beauftragte die WW-A zur Betreuung der Grünflächen*

*Fremdfirmen, wobei im Zuge der Auftragsvergabe vergaberechtliche Regelungen außer Acht gelassen wurden. Letztlich war aber trotz des Einsatzes von Fremdfirmen die Grünflächenbetreuung in der Pflegesaison 2007/08 als nicht zufrieden stellend zu bewerten und führte zu einem Anstieg an Beschwerden über die WW-A und über WW selbst.*

*Weitere Feststellungen betrafen die mangelnde Sorgfaltspflicht des ehemaligen GF bzgl. der Umsetzung der ihm übertragenen Aufgaben, den Beschaffungsvorgang der Elektro-Fahrzeuge, die auf Grund des Konkurses des Herstellers nur bedingt einsatzfähig sind und die Wahrnehmung der Kontrollfunktion des Aufsichtsrates.*

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfersuchen .....	8
1.1 Dienstfahrzeug .....	9
1.2 Beschwerden .....	9
1.3 Kontrollen .....	9
1.4 Kosten .....	9
1.4.1 Entwicklung Betriebskosten (BK) .....	10
1.4.2 Mietenentwicklung .....	10
1.4.3 BK-Anfechtungen .....	11
1.5 Stadt Wien - Wiener Wohnen - Hausbetreuungs- und Außenbetreuungs GmbH (WWHG, WWAG) .....	11
1.6 Personalfuktuation bei Wiener Wohnen Hausbetreuungs- und Außenbetreuungs GmbH .....	12
1.7 Fragen .....	12
1.7.1 Kalkulation der Betriebskosten .....	13
1.7.2 Grünflächenbetreuung .....	13
1.7.3 Personal .....	14
1.7.4 Akademiker für Schulung .....	15
1.7.5 Zweiter GF .....	15
1.7.6 Zeiterfassungssystem .....	15
1.7.7 Fuhrpark .....	16
1.7.8 Geschäftsführung .....	17
2. Ergebnisse der Einschau durch das Kontrollamt .....	17
2.1 Beantwortung bzgl. Kalkulation der BK .....	17
2.1.1 Vereinbarung über die Hausbetreuung in städtischen WHA .....	20
2.1.2 Anlagen- und Zeiterfassung .....	21
2.1.3 Vergleich der Abrechnung mit der Zeitkalkulation .....	23
2.1.3.1 Abrechnungszeitraum bis Dezember 2005 .....	23
2.1.3.2 Abrechnungszeitraum ab Jänner 2006 .....	25
2.1.3.3 Übersicht .....	25

2.1.4 Leistungsvergleich mit der HausbesorgerInnen-tätigkeit .....	28
2.1.5 Marktpreise .....	29
2.1.6 Vereinbarung über die Betreuung der Außenanlagen .....	31
2.1.7 Einseitige Vertragsänderung durch den GF der WW-H .....	33
2.1.8 Kalkulation zur Außenanlagenbetreuung lt. Gutachten .....	35
2.1.9 Würdigung des Gutachtens .....	36
2.1.10 Gesamtkostenentwicklung der gärtnerischen Betreuung bei WW .....	38
2.1.11 Vereinbarung der WW-H mit der WW-A .....	38
2.1.12 Gegenüberstellung der Vereinbarungen zur Außenbetreuung .....	39
2.1.13 Vergleich der Abrechnung mit den Vereinbarungen .....	39
2.1.14 Winterdienst .....	41
2.2 Beantwortung bzgl. Grünflächenbetreuung .....	42
2.2.1 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.2a .....	42
2.2.2 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.2b, c .....	44
2.2.2.1 Vertragsgestaltung .....	44
2.2.2.2 Aufteilung der Grünflächen .....	46
2.2.2.3 In-House-Vergabe .....	47
2.2.2.4 Vertragsgestaltung mit Privatfirmen .....	48
2.2.2.5 Vergleich der Verträge .....	49
2.2.3 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.2d, e, f .....	52
2.2.3.1 Ressourcenentwicklung .....	52
2.2.3.2 Bedarfsermittlung .....	53
2.2.3.3 Realität .....	55
2.2.3.4 Reorganisationskonzept .....	56
2.2.3.5 Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes .....	59
2.2.4 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.2g .....	61
2.2.4.1 Uneinheitliches Beschwerdemanagement .....	61
2.2.4.2 Gesamtaufstellung der WW-K .....	62
2.2.5 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.2h, i, j, k .....	64
2.2.5.1 Subunternehmen WW-A .....	64
2.2.5.2 Subunternehmen der WW-A .....	66
2.2.5.3 Leistungserbringung der Sub-Subunternehmen .....	67

2.2.5.4 Vergabeproblematik.....	69
2.2.5.5 Ablagerung des Schnittgutes.....	71
2.2.5.6 LeiterInnenbesprechung vom 18. Juni 2008.....	74
2.2.5.7 Folgeschäden .....	76
2.2.5.7.1 Gehölzwertermittlung - Methoden.....	76
2.2.5.7.2 WHA in Wien 11 .....	77
2.2.5.7.3 WHA in Wien 20 .....	79
2.2.5.8 Ergebnis der Schadensbegutachtung.....	81
2.3 Beantwortung bzgl. Personal.....	83
2.4 Beantwortung bzgl. Akademiker für Schulung .....	85
2.5 Beantwortung bzgl. des zweiten GF .....	86
2.5.1 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.5a .....	86
2.5.2 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.5b .....	90
2.5.3 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.5c, d, e, f.....	91
2.5.4 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.5g .....	93
2.6 Beantwortung bzgl. Zeiterfassungssystem .....	93
2.6.1 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.6a .....	93
2.6.1.1 Aufnahme eines neuen Mitarbeiters für den Bereich Zeiterfassung .....	93
2.6.1.2 Neue Auswertungen .....	94
2.6.1.3 Änderung im Programm "Tempore-Zeiterfassungssystem" .....	94
2.6.1.4 Würdigung der Änderungen.....	96
2.6.2 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.6b, c.....	96
2.7 Beantwortung bzgl. Fuhrpark.....	97
2.7.1 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.7a, b, c.....	97
2.7.1.1 Ausschreibung.....	97
2.7.1.2 Zuschlagserteilung .....	99
2.7.1.3 Lieferumfang.....	100
2.7.1.4 Würdigung des Vergabevorganges .....	101
2.7.2 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.7d, e .....	104
2.7.3 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.7f, g, h .....	105
2.7.4 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.7i, j, k.....	105
2.7.5 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.7l.....	107

2.8 Beantwortung bzgl. Geschäftsführung.....	107
2.8.1 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.8a .....	107
2.8.2 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.8.b .....	109
2.8.3 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.8c.....	109
3. Bemerkungen zu den Angaben im Antrag.....	110
3.1 Wechsel des Dienstfahrzeuges des bisherigen GF .....	110
3.1.1 Versteigerung .....	110
3.1.2 Leihfahrzeug .....	111
3.1.3 Anschaffung eines neuen Dienstfahrzeuges .....	111
3.2 Abrechnungskontrolle.....	112
3.3 Kostensteigerungen.....	112
3.3.1 Entwicklung der Mietkosten .....	113
3.3.2 Entwicklung der BK.....	114
3.3.3 Entwicklung BK bei WW .....	115
4. Sonstige Feststellungen .....	117
4.1 Gewerberechtlicher GF.....	117
4.2 AR .....	117
4.2.1 Anzahl der Sitzungen.....	117
4.2.2 Zustimmungspflichtige Geschäfte.....	118
4.2.3 Berichterstattung über die Grünflächenpflege .....	119
4.3 Weitere Kontrollinstrumente .....	120
Anhang	
ALLGEMEINE HINWEISE .....	121
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	122

## PRÜFUNGSERGEBNIS

Von den Gemeinderäten des freiheitlichen Landtags- und Gemeinderatsklubs Dr. Herbert Madejski, Mag. Harald Stefan, Mag. Dietbert Kowarik, Dr. Helmut Günther, Mag. Gerald Ebinger, Henriette Frank und Veronika Matiasek wurde gem. § 73 Abs. 6a Wiener Stadtverfassung (WStV) ein Ersuchen an das Kontrollamt gerichtet.

### 1. Prüfersuchen

*Ersuchen des Klubs der Wiener freiheitlichen Gemeinderäte und Landtagsabgeordneten gemäß § 73 Abs. 6a WStV betreffend Prüfung der "Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH (WWHG)" und der "Stadt Wien - Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH (WWAG)" durch das Kontrollamt.*

*Seit November des Jahres 2002 werden in Wien frei werdende Hausbesorgersprengel durch die eigens dazu gegründete WWHG übernommen, eine 100 % Tochterfirma von Wiener Wohnen. Diese wurde mit dem Zweck gegründet, einerseits den Mietern auch zukünftig eine hausbesorgerähnliche Betreuungsform bieten zu können und andererseits der vom Mietrechtsgesetz geforderten Angemessenheit der Hausbetreuungskosten gerecht zu werden.*

*Im Jahr 2004 wurde auch die WWAG, eine 100 % Tochter der WWHG, für Dienstleistungen wie Gehwegreinigung, Grünflächenreinigung, Grünanlagenpflege, Winterdienst und Schneeräumung gegründet.*

*Nach dem Kontrollamtsbericht 2007, der zahlreiche Verbesserungen bei den Gesellschaften verlangte, mehren sich abermals die Missstände bei Wiener Wohnen und den beiden Gesellschaften WWHG und WWAG.*

*Zahlreiche Beschwerden nehmen Bezug auf die unrechtmäßige Verrechnung, die schlechte bis fehlende Grünflächenbetreuung, die Personalfuktuation, die Schaffung von unnötigen neuen Führungspositionen, fehlende Ausschreibungen und die bedenkli-*



*chen Vergaben von Großaufträgen ohne Ausschreibung mittels "Inhouseverfahren" im Wiener Gemeindebau.*

### 1.1 Dienstfahrzeug

*Infolge des Kontrollamtsberichtes 2007 musste der Chef der WWHG seinen völlig überteuerten Dienstwagen zurückgeben. Stadtrat Ludwig forderte angesichts des Berichtes personelle Konsequenzen ein, die aber bis dato hinsichtlich dieser Person nicht umgesetzt wurden.*

*Ebenso ergab eine Kontrollamtsprüfung, dass der Geschäftsführer der WWAG kurz nach Amtsantritt einen Audi Q7 als Dienstwagen gekauft hat.*

### 1.2 Beschwerden

*Durch das Servicecenter von Wiener Wohnen sollte eine extra Anlaufstelle für Fragen und bei Problemen der Mieter geschaffen werden. Immer häufiger wurde in den vergangenen Jahren aber genau diesem Aspekt nicht mehr Rechnung getragen. Beschwerden häufen sich, Verunreinigungen und Verstöße gegen die Hausordnung in den Wohnanlagen der Gemeinde Wien zählen zum Alltag. Eine wirksame Vollziehung fehlt oft völlig. Das Service von Wiener Wohnen ist vielfach unzureichend, überlastet oder schlichtweg unerreichbar. Diese schweren Verfehlungen führen dazu, dass schwere Mängel bei der Betreuung durch die WWHG und WWAG als auch an der Bausubstanz der Gebäude nur mit großer Zeitverzögerung (wenn überhaupt) gemeldet werden können. Eine Behebung ist erst recht nicht garantiert.*

### 1.3 Kontrollen

*Die Kontrolle von Abrechnungen und Kosten sowie die Behebung von Missständen bei Wiener Wohnen geschieht in teilweise völlig unzureichender Art und Weise. Die Mitbestimmung der Mieter in den Wohnanlagen durch gewählte und unabhängige Mietervertreter, denen insbesondere bei der Kontrolle eine wichtige Funktion zukommt, ist nicht ausreichend gewährleistet.*

### 1.4 Kosten

*Wohnen ist in den vergangenen Jahren teurer geworden. Die Kosten für Mieten und*

*Betriebskosten stiegen rascher als die Inflation. Nach den Mieten sind nun auch die Betriebskosten Gegenstand heftiger politischer Debatten und Forderungen geworden.*

#### 1.4.1 Entwicklung Betriebskosten (BK)

*Im Vorjahr betragen sie österreichweit im Schnitt 1,70 EUR pro Quadratmeter und Monat. Das geht aus dem Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer hervor, der sich auf Daten der Statistik Austria beruft. Am höchsten sind die durchschnittlichen Betriebskosten in Salzburg (1,92 EUR), gefolgt von Wien (1,90 EUR), am niedrigsten im Burgenland (1,21 EUR).*

*In größeren Anlagen sollten die Betriebskosten etwas niedriger sein.*

*Zu gut einem Viertel gehen die Einnahmen aus den Betriebskosten an die öffentliche Hand (Abgaben, Müllabfuhr, Rauchfangkehrer). Laut der der SPÖ nahe stehenden Mietervereinigung fließt je ein Viertel an Reinigungsfirmen oder Hausbetreuer sowie an Versicherungen. Auch Hausverwaltungen erhalten einen großen Anteil. Erhaltungskosten dürfen dagegen nicht dem Mieter weiterverrechnet werden.*

*Im Vorjahr kletterten Betriebskosten für Mietwohnungen um fünf, die allgemeine Teuerung um 2,2 % in die Höhe.*

#### 1.4.2 Mietenentwicklung

*Seit der Wahl 2006 wird entgegen vorherigen Versprechungen des damaligen Wohnbaustadtrates Faymann, am Kategoriezins festzuhalten, bei Neuvergaben von Gemeindewohnungen 90 % des Richtwertzinses eingehoben. Der Kategorie A-Zins beträgt 3,13 EUR pro Quadratmeter - 90 % des Richtwertes von 4,57 EUR pro Quadratmeter sind 4,11 EUR. Dies bedeute eine gewaltige Mieterhöhung, die scheinbar in Zukunft alle Gemeindewohnungen erfasst haben wird. Die SPÖ verabschiedete sich somit vom sozialen Wohnbau und stellt die Gemeindewohnung anderen geförderten Wohnungen gleich, wodurch für sozial schwache Bevölkerungsschichten das "leistbare Wohnen" im Gemeindebau unmöglich gemacht werde. Dies widerspricht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit.*

### 1.4.3 BK-Anfechtungen

*Beschwerden und sogar Klagsdrohungen gegen die Stadt Wien aus dem Kreis der Wiener Gemeindemieter bzw. deren Mietervertretern lassen schwere Verrechnungsfehler vermuten.*

### 1.5 Stadt Wien - Wiener Wohnen - Hausbetreuungs- und Außenbetreuungs GmbH (WWHG, WWAG)

*Offenbar dürfte Wiener Wohnen ihre eigene Tochterfirma - nämlich die WWHG - überhaupt nicht mehr unter Kontrolle haben. Ein Beispiel bietet die Ausschreibung zur Sanierung von Gemeindebauten im Bereich der Installationsarbeiten. So mussten beispielsweise bei einer "Informationsveranstaltung" für ausgewählte Installateurfirmen im Vorfeld einer Ausschreibung sämtliche Anwesende eine Verpflichtungserklärung zur Verschwiegenheit unterschreiben. Bei Zuwiderhandeln waren Strafen bis zu 20.000,- EUR vorgesehen. Dies ist eine ungeheuerliche Vorgehensweise seitens der Stadt Wien.*

*In der WWHG werden "Günstlinge bedacht", zu hohe Gehälter bezahlt und vor allem Preisabsprachen getroffen. Auch Ausschreibungen würden mit ausführenden Firmen abgesprochen werden. In einem speziellen Fall soll ein Schaden von bis zu 105 Mio.EUR entstanden und bereits Anzeige bei der Staatsanwaltschaft erstattet worden sein.*

*Laut der österreichischen Tageszeitung "Die Presse" wurde die Rasenbetreuung im Hugo-Breitner-Hof um 70 Cent pro Quadratmeter angehoben. Die Kostensteigerung bei den zu betreuenden 84.000 m<sup>2</sup> ist dermaßen horrend, dass jetzt sogar die Staatsanwaltschaft ermittelt.*

*Im Frühjahr/Sommer 2008 kam es zu erheblichen Mängeln bei den Mäharbeiten. Die bisher üblichen sieben Mahgänge pro Saison wurden bei Weitem nicht eingehalten. Die Abfuhr bzw. die Lagerung des Schnittgutes auf öffentlichen Parkplätzen führte zu heftigem Unmut bei der Wiener Bevölkerung.*

## 1.6 Personalfluktuatun bei Wiener Wohnen Hausbetreuungs- und Außenbetreuungs GmbH

*In den letzten vier Jahren kam es in personeller Hinsicht zu häufigen Fluktuationen im Bereich des Personals. Im Kontrollamtsbericht 2007 wurde darauf schon hingewiesen. Bemerkenswert dabei waren schon die Veränderungen im Arbeiterbereich und Hinweise auf Veränderungen im Führungsbereich. Besonders ab dem Zeitpunkt, als nur ein Geschäftsführer für die WWHG bestellt wurde, der gleichzeitig als Geschäftsführer der WWAG fungierte.*

*In dem Zeitraum 01/2005 bis zum heutigen Tag (08/2008) liegen im Bereich des leitenden Personals die bekannten Veränderungen bei vier (4) Geschäftsführern, vier (4) Prokuristen und drei (3) leitenden Angestellten im Bereich der beiden Firmen. Die weitere berufliche Entwicklung der ausgeschiedenen Personen ist zum Teil bekannt, bekleiden Sie doch in anderen Unternehmen wieder leitende, wichtige Positionen.*

*Durch die Verquickung der beiden Firmen WWHG und WWAG im Bereich der Geschäftsführung, der Gesellschafterfunktion und auch in personellen Verflechtungen ist diese Prüfung notwendig. So ist der Geschäftsführer der WWHG gleichzeitig Geschäftsführer der WWAG. Ähnlich verhält es sich zurzeit mit den beiden Prokuristen, die ebenfalls in beiden Firmen in leitenden Funktionen tätig sind und deren Prokura auch dort gültig ist. Gleichzeitig werden Lohnverrechnungen und administrative Tätigkeiten von der Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH für die Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH durchgeführt.*

## 1.7 Fragen

*Der Klub der freiheitlichen Gemeinderäte und Landtagsabgeordneten stellt daher gemäß § 73 Abs. 6a WStV folgendes*

*Ersuchen an das Kontrollamt:*

*Das Kontrollamt möge die in der Begründung ausgeführten Verdachtsmomente und die zusammenhängenden Umstände im Sinn der Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit überprüfen, im besonderen*

### 1.7.1 Kalkulation der Betriebskosten

*Beschwerden und sogar Klagsdrohungen gegen die Stadt Wien aus dem Kreis der Wiener Gemeindemieter bzw. deren Mietervertreter lassen schwere Verrechnungsfehler vermuten. Die Preise der WWHG und WWAG werden von Wiener Wohnen auf Basis des ehemaligen Hausbesorgerentgeltes berechnet. WWHG berichtigt, wenn es mit den finanziellen Leistungen sich nicht ausgeht - es wird keine kaufmännische Kalkulation erstellt! Beide Tochtergesellschaften von Wiener Wohnen sind um 20 % zu teuer.*

- a) Nach welchen Kalkulationen werden die Preise errechnet?*
- b) Wie hoch sind die Unterschiede zu Firmen des freien Marktes im Bereich der Hausbetreuung, im Bereich der Grünflächenbetreuung und im Bereich des Winterdienstes?*

### 1.7.2 Grünflächenbetreuung

*Im Frühjahr/Sommer 2008 kam es zu erheblichen Mängel bei den Mäharbeiten. Die bisher üblichen sieben Mähgänge pro Saison wurden bei Weitem nicht eingehalten. Die Abfuhr bzw. die Lagerung des Schnittgutes auf öffentlichen Parkplätzen führte zu heftigem Unmut bei der Wiener Bevölkerung. Die zu betreuenden Anlagen werden seit Oktober 2007 gemeinsam mit beiden Gesellschaften festgelegt. Das Wiener Wohnen Callcenter hat mehrmals Probleme eingestanden, mittlerweile soll es auch beim Bürgerdienst der Stadt Wien eine eigene Person geben, die die Beschwerden über die beiden 100 % Töchter sammelt und weiterleitet. - Angeblich ist diese Person Fr. H., die geschiedene Gattin des ÖGB Präsidenten.*

- 1.7.2a Wann wurden der WWHG und der WWAG die zu betreuenden bzw. zu mähen- den Anlagen für die Saison 2008 bekannt gegeben?*
- 1.7.2b Wurde seitens Wiener Wohnen ein Vertragswerk oder Qualitätsrichtlinien mit den beiden Gesellschaften vereinbart?*
- 1.7.2c Sehen diese Vertragspunkte bzw. Richtlinien Vorgehensweisen bei Mängelrügen vor?*
- 1.7.2d Stehen die für die Saison 2008 zu betreuenden Flächen mit dem dazu benötigten Personal und den notwendigen Gerätschaften in einem nachzuvollziehenden Verhältnis?*

- 1.7.2e *Haben die dafür verantwortlichen Gesellschafter und Geschäftsführungen ihre vom Gesetz und von der Stadt gestellten Aufgaben erfüllt oder liegen erhebliche Mängel oder Vernachlässigungen vor?*
- 1.7.2f *Wie groß ist der Handlungsspielraum der Geschäftsführungen der WWHG und WWAG? In planender Hinsicht? In finanzieller Hinsicht? In personeller Hinsicht?*
- 1.7.2g *Wie viele Beschwerden zum Thema Grünflächenbetreuung wurden in den fraglichen Monaten 2008 vorgebracht? (Telefonisch, elektronisch, postalisch und persönlich).*
- 1.7.2h *Werden Aufträge die von WW an die WWHG und die WWAG vergeben werden, an Subunternehmen weitergegeben?*
- 1.7.2i *Wenn ja, an welche?*
- 1.7.2j *Sollten Subunternehmen beschäftigt worden sein, hatten diese das Recht, wiederum an Subunternehmen die Aufträge weiter zu geben, bzw. wurde die Preisgebarung geprüft und in welcher Weise an die Wohnhausanlagen weiter verrechnet?*
- 1.7.2k *Gibt es Differenzen zwischen den verrechneten Preisen der gegebenenfalls beschäftigten Unternehmen und den Rechnungen die letztlich an Wiener Wohnen gestellt werden?*

### 1.7.3 Personal

*Gleichzeitig werden zurzeit offensichtlich neue Führungspositionen geschaffen. So wurde im Frühjahr 2008 eine Abteilung Marketing gegründet und besetzt.*

- 1.7.3a *Wozu benötigen Unternehmen, deren Auftragslage hauptsächlich von der Stadt Wien - Wiener Wohnen bestimmt wird (Übernahme von ausscheidenden Hausbesorgerbereichen), eine Marketingabteilung?*
- 1.7.3b *Wie lautet die Aufgabenstellung dieser Abteilung?*
- 1.7.3c *Wie und in welcher Höhe wird die Abteilungsleiterin entlohnt?*
- 1.7.3d *Stimmt es, dass diese Leiterin wieder eine persönliche Bekannte des GF der Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH ist?*

#### 1.7.4 Akademiker für Schulung

*Im Sommer 2008 wurde ein Akademiker bei der WWAG für Schulungsmaßnahmen aufgenommen?*

*1.7.4a Gibt es ein Schulungskonzept und wie ist dessen Umsetzung gedacht?*

*1.7.4b In welcher Höhe wird diese Position entlohnt?*

*1.7.4c Verfügt diese Person über berufliche Vorbildung/Praxis?*

#### 1.7.5 Zweiter GF

*Derzeit läuft eine Ausschreibung zur/zum zweiten Geschäftsführer/in der WWHG. Beauftragt wurde eine Personalfindungsfirma. Dem Ausschreibungstext ist zu entnehmen, dass ein Großteil der bisherigen Aufgaben des bisherigen GF an diese Person übergehen soll. Im Besonderen wird ein/e Akademiker/in gesucht.*

*1.7.5a Warum wird für diese Position eine Person mit akademischer Ausbildung gesucht?*

*1.7.5b Mit welchen Jahresgesamtkosten (Lohn, Zusatzvereinbarungen, Vergünstigungen) wird für diese Position gerechnet?*

*1.7.5c Wird diese Position mit der des ersten GF gleichgestellt und künftig nach dem "Vieraugenprinzip" im Bereich der Auftragsvergabe und der wesentlichen Geschäftsgebarung gehandelt?*

*1.7.5d Reduziert sich dadurch das Einkommen des ersten GF?*

*1.7.5e Wenn ja, in welcher Höhe?*

*1.7.5f Wenn nein, wie sieht das Profil des ersten GF in Zukunft aus?*

*1.7.5g Ist für den zweiten GF wieder ein Dienstwagen im Wert von 80.000,-- EUR vorgesehen?*

#### 1.7.6 Zeiterfassungssystem

*Im Kontrollamtsbericht 2007 wurde die Implementierung eines Zeiterfassungssystems überprüft. Es gibt eine Fülle an Daten, die nicht gepflegt bzw. verwendet werden.*

*1.7.6a Welche Veränderungen bzw. Verbesserungen/Verschlechterungen hat es seit der Prüfung gegeben?*

*1.7.6b Inwieweit wurden die Kontrolldaten im Bereich des Winterdienstes 2007/2008 und der Mäharbeiten in der Saison 2008 erfasst und ausgewertet?*

*1.7.6c Welche Schlüsse wurden auf Grund dieser Daten von den Geschäftsleitungen der beiden Töchter von Wiener Wohnen gezogen und wie wirken sich diese auf die zukünftige Planung der beiden Firmen aus?*

#### 1.7.7 Fuhrpark

*Auf der Homepage der WWHG wird mit der Verleihung eines Umweltpreises für die WWHG durch den Bundesminister Josef Pröll geworben. Der Preis wurde für die Verwendung von Elektroautos vergeben.*

*Jetzt stellt sich folgender Sachverhalt heraus. Die Lieferfirma befindet sich kurz nach der Auslieferung der Fahrzeuge im Konkurs. Ob dieses Unternehmen weitergeführt werden kann, steht zurzeit noch nicht fest. Wenn man regionalen und nationalen Presseberichten glauben darf, war dieses Unternehmen schon länger insolvenzgefährdet. Trotzdem hat die WWHG bei dieser Firma einen Großauftrag (60 bis 70 Stück Elektroautos à 7.000,-- EUR) geordert.*

*1.7.7a Wie viele dieser Fahrzeuge wurden tatsächlich gekauft?*

*1.7.7b Wurde ein ordentliches Bieter- und Auslobungsverfahren geführt?*

*1.7.7c Wurde in diesem Verfahren auch die Reparatur und Ersatzteilfrage berücksichtigt und im Sinn der WWHG vertraglich festgehalten?*

*1.7.7d Wie sieht die derzeitige Situation im Bereich der Reparatur nach dem Konkursverfahren aus?*

*1.7.7e Wie viele Fahrzeuge sind einsatzbereit bzw. stehen wegen Defekten?*

*1.7.7f Wurde ein Testbetrieb durchgeführt?*

*1.7.7g Wurden die technischen Anforderungen nachweislich genügend getestet, im besonderen das Verhalten bei Steigungen, Glätte, Belastung, etc.?*

*1.7.7h Gibt es über eine etwaige Testreihe Aufzeichnungen und Protokolle?*

*1.7.7i Wo werden diese Fahrzeuge geparkt und mit Strom betankt?*

*1.7.7j Wie wird dieser Strombedarf verrechnet?*

*1.7.7k Wie hoch sind die Betriebskosten?*



*1.7.7I Wurden mögliche Förderungen für den Kauf erhoben und wenn vorhanden, in Anspruch genommen?*

### 1.7.8 Geschäftsführung

*Durch die Verquickung der beiden Unternehmen WWHG und WWAG im Bereich der Geschäftsführung, der Gesellschafterfunktion und auch in personellen Verflechtungen ist diese Prüfung in diesem Umfang notwendig. So ist der Geschäftsführer der WWHG gleichzeitig Geschäftsführer der WWAG. Ähnlich verhält es sich zurzeit mit den beiden Prokuristen, die ebenfalls in beiden Firmen in leitenden Funktionen tätig und deren Prokura auch dort gültig ist, sind. Gleichzeitig werden Lohnverrechnungen, administrative Tätigkeiten von der WWHG für die WWAG durchgeführt.*

*1.7.8a Werden diese Tätigkeiten anteilmäßig gegenverrechnet?*

*1.7.8b Warum wurde eine Trennung in zwei Betriebe betrieben, wenn die Personalunionen und auch die gewerberechtlichen Berechtigungen bereits in einem Unternehmen möglich gewesen wären?*

*1.7.8c Es entsteht der Eindruck, dass diese Konstruktion nur gewählt wurde, um den derzeit eingesetzten GF vor etwaigen rechtlichen Konsequenzen zu schützen und Haftungsfragen an andere, schlechter entlohnte Personen abzugeben. Wie beurteilt das Kontrollamt diesen Eindruck.*

## 2. Ergebnisse der Einschau durch das Kontrollamt

Die Einschau des Kontrollamtes erfolgte überwiegend in den Räumlichkeiten der WW-H und betraf vornehmlich sämtliche im Ersuchen angeführte Prüfgegenstände. Hiezu wurden dem Kontrollamt schriftliche Unterlagen über Ausschreibungen, Gesellschafterbeschlüsse, Aufsichtsrats(AR)-Sitzungsprotokolle etc. vorgelegt. Darüber hinaus wurden insbesondere unter dem Gesichtspunkt der Ordnungsmäßigkeit, Zweckmäßigkeit, Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit stichprobenweise einzelne Belege sowie Rechnungen der Buchhaltung und der Lohnverrechnung einer Überprüfung unterzogen.

### 2.1 Beantwortung bzgl. Kalkulation der BK

Laut Lagebericht der WW-H zum 31. Dezember 2007 wurden bis dahin von der WW 1.095 HausbesorgerInnenbereiche mit 3.605 Stiegen und 240 Garagen zur ganzjähri-

gen Hausbetreuung übernommen. Weitere Arbeiten betrafen die Gehwegreinigung mit 708.307 m<sup>2</sup>, die Grünflächenreinigung mit 1.404.370 m<sup>2</sup>, die Grünanlagenpflege mit 2.995.045 m<sup>2</sup> und die winterliche Betreuung von befestigten Flächen mit 489.112 m<sup>2</sup>.

Die im Juli 2002 gegründete WW-H konnte im Verbund mit der seit Jänner 2005 bestehenden Tochter WW-A aus den oben beschriebenen Tätigkeiten bis zum Jahresultimo 2007 insgesamt ein positives Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit von 10,18 Mio.EUR erzielen, wovon 2,48 Mio.EUR an Körperschaftssteuer zu entrichten waren.

Es erhob sich daher die Frage, ob WW bei der Vertragsgestaltung mit der WW-H die sich ergebende beachtliche Gewinnsituation im Hinblick auf MieterInnen von WW bewusst war und ob aus den üblicherweise vor Vertragsabschluss vorzulegenden Kalkulationen diese Entwicklung bei vorhandener Marktkennntnis erkennbar gewesen wäre.

#### Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die Geschäftsstrategie bei Gründung der WW-H im Jahr 2002 war darauf ausgelegt, durch einen sukzessiven Ausbau der Stützpunkte und Unterstützpunkte die Dienstleistung Hausbetreuung nach dem Vorbild der ehemaligen HausbesorgerInnen immer näher an die Mieterin oder den Mieter bzw. die Anlage heranzuführen. Die Investitionen für den Stützpunktausbau und für Gerätschaften sollten aus den Rücklagen der Gesellschaft finanziert werden.

Jährlich sind zehn Stützpunkte á 200.000,-- EUR projiziert gewesen, konnten aber in dem Ausmaß bisher nicht umgesetzt werden. Bisher wurden 1,60 Mio.EUR investiert, insgesamt 3,30 Mio.EUR (davon rd. die Hälfte in Stützpunkte).

Die Geschäftsführung hat sich in Abstimmung mit der Eigentümerin für diese Finanzierungsform entschieden, weil sie - gesamtwirtschaftlich für die Stadt Wien gesehen - günstiger ist als die Auf-

nahme von Fremdkapital oder ein Zuschuss durch die Eigentümerin. Bei den Überlegungen standen die Qualität der Dienstleistung und der Nutzen für MieterInnen aber auch für die Eigentümerin Stadt Wien im Vordergrund.

Im Hinblick auf die nicht genau prognostizierbare Anzahl der jährlich in die Betreuung gelangenden WHA war eine punktgenaue Planung der Umsätze kaum möglich. Außerdem wuchsen die zu betreuenden Bereiche überraschend schnell an, was die Entstehung von außerplanmäßigen Gewinnen förderte.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Selbstverständlich liegt es im Interesse von WW, dass die WW-H samt ihrer Tochter WW-A nicht mit Leistungsentgelten, die letztlich die MieterInnen im Weg der Betriebskosten bezahlen, steuerpflichtige Gewinne erzielt, genauso wenig kann es aber sein, dass laufend Verluste geschrieben werden, die dann Zuschussleistungen durch WW erfordern.

Es ist Aufgabe der GF der WW-H und WW-A im Zuge der Beschaffung, im Zuge der Organisation der Betreuungsleistungen, beim Einsatz der Ressourcen etc. wirtschaftlich und sparsam zu handeln und der Eigentümerin auf Basis entsprechender Controllingberichte über die finanzielle Lage regelmäßig zu berichten. Für die Zukunft werden entsprechende schriftliche Vereinbarungen über die Finanzziele abgeschlossen werden, die auch Parameter für die Festlegung geänderter Preise enthalten werden.

Jedenfalls sind aus dieser dem Lagebericht entnommenen Beschreibung der Tätigkeiten der WW-H für die WW fünf verschiedene Produktgruppen ableitbar, für die der kaufmännischen Sorgfaltspflicht entsprechend eigene Kalkulationen existieren müssten:

- Hausbetreuung;
- Gehwegreinigung;
- Grünflächenreinigung;
- Grünanlagenpflege;
- Winterliche Betreuung.

Die Einschau in die zum Zeitpunkt der Prüfung gültigen Vereinbarungen, bestehenden Kalkulationen und vorgenommenen Abrechnungen zeigten folgendes Bild:

#### 2.1.1 Vereinbarung über die Hausbetreuung in städtischen WHA

Am 17. Oktober 2002 wurde zwischen WW und WW-H eine Grundsatzvereinbarung über Reinigungsleistungen, Beaufsichtigungen und Kleinreparaturen in den im Eigentum der Stadt Wien und von WW verwalteten WHA abgeschlossen.

Für die Erbringung der in der Beilage zum Vertrag angegebenen Leistungen wurde vereinbart, dass zunächst von WW monatlich 75 % der bisherigen HausbesorgerInnenkosten als Akonto bis zur Festlegung der Pauschale durch WW-H überwiesen werden.

Bei Übernahme eines ehemaligen HausbesorgerInnensprengels sind sowohl hinsichtlich der Standardleistungen als auch der außerordentlichen Tätigkeiten Zeitaufzeichnungen über den Einsatz der MitarbeiterInnen (differenziert nach Qualifikation) zu führen. Die Standardleistungen sind gemäß dieser Vereinbarung nach drei Monaten auf Basis einer Pauschale abzugelten, bei deren Feststellung der durchschnittliche Anfall an Leistungsstunden und die zum Einsatz gelangenden MitarbeiterInnengruppen zu Grunde zu legen ist.

Die Pauschale ist nach den mietrechtlichen Kriterien (BK, besondere Aufwendungen und Erhaltungskosten) je Sprengel bzw. Objekt zu untergliedern.

Einer zusätzlichen Vereinbarung vom 29. Oktober 2002 war zu entnehmen, dass über die Umwandlung der Akontopauschale in eine definitive Pauschale mit der Direktion, dem Finanzreferat von WW und der WW-H im Februar 2003 gesonderte Gespräche zu führen sind.

Wie die Einschau zeigte, erfolgte bis zum Zeitpunkt der Prüfung durch das Kontrollamt keine Festlegung einer definitiven Pauschale auf vertragskonforme Weise. Ein wie immer geartetes als Kalkulationsgrundlage zu bezeichnendes Schriftstück lag der Vereinbarung des Jahres 2002 nicht bei.

### 2.1.2 Anlagen- und Zeiterfassung

Erst im Laufe des Jahres 2006 wurde eine so genannte "Anlagen- und Zeiterfassung" erstellt, mit der im Wesentlichen die zu betreuenden Bereiche wie Stiegenhaus, Müllraum, Grobreinigung der Außenanlagen usw. größen- und intervallmäßig erfasst und mit einem Zeitfaktor bewertet wurden.

So war dem dem Kontrollamt vorgelegten Lehrbeispiel Bezug nehmend auf das Objekt einer WHA in Wien 10, für die Stiege 5 folgende Zeiterfassung zu entnehmen:

Bezeichnung	Zeitintervall	Erhobener Wert in m <sup>2</sup> oder Anzahl	Zeitaufwand in Minuten
Stiegenhaus	wöchentlich	135,61	126,12
Kehrung Außenanlage	wöchentlich	427,00	21,35
Stiegengeländer	monatlich	30,54	34,82
Keller	monatlich	34,72	36,46
Fenster	2x jährlich	5	45,00
Dachboden	1x jährlich	124,37	130,59

Darauf aufbauend ergab sich für die seit 1. Jänner 2003 zur Betreuung übernommenen Stiegen 5 - 7 des oben erwähnten Objektes folgender zeitlicher Gesamtaufwand:

Bezeichnung	Zeitintervall	Zeitaufwand in Minuten
Reinigung	wöchentlich	330,54
Kehrung Außenanlage	wöchentlich	21,35
Stiegengeländer	monatlich	106,27
Keller	monatlich	109,23
Waschküche	monatlich	45,00
Fenster	2x jährlich	153,00
Dachboden	1x jährlich	496,73

Bei der anschließend im Lehrbeispiel angeführten Umwandlung der Intervallzeiten in einen für die Abrechnung mit WW benötigten monatlichen Zeitaufwand waren die ersten Ungereimtheiten feststellbar:

Der Umrechnungsfaktor der wöchentlich zu erfüllenden Aufgaben war für die Reinigung ein anderer als für die Kehrung der Außenanlage. Weiters wurden dem Bereich der wöchentlichen Reinigung im Lehrbeispiel nirgends näher definierte Zeiten für die Beseitigung von groben Verunreinigungen hinzugezählt.

Als Ergebnis der Umwandlung war im Lehrbeispiel ein monatlicher Gesamtaufwand von 29,42 Stunden für die Reinigung und 1,60 Stunden für die Kehrung der Außenanlage angegeben. Dieser erfuhr durch eine auf eigenartige Weise kalkulierte Anfahrtspauschale eine Erhöhung auf 32,42 Stunden für die Reinigung und 3,10 Stunden für die Kehrung der Außenanlage. Damit erhöhte sich nach der dem Kontrollamt vorgelegten Kalkulation der Zeitbedarf für die monatliche Reinigung bei einer Anfahrt von zwei Personen auf 30,92 Stunden und interessanterweise bei einer Anfahrt von vier Personen auf 32,42 Stunden:

Bezeichnung	Zeitaufwand pro Monat in Stunden
Monatliche Reinigung ohne Anfahrt	29,42
Monatliche Reinigung inkl. Anfahrt von zwei Personen	30,92
Monatliche Reinigung inkl. Anfahrt von vier Personen	32,42
Monatliche Kehrung der Außenanlage ohne Anfahrt	1,60
Monatliche Kehrung der Außenanlage inkl. Anfahrt von einer Person	2,35
Monatliche Kehrung der Außenanlage inkl. Anfahrt von zwei Personen	3,10

Auch die vom Kontrollamt daraufhin angestellte Überlegung, die kalkulierte Personenanzahl als Häufigkeit der monatlichen Anfahrten zu interpretieren, schlägt fehl, da der kalkulierte höchste Zeitaufwand für die Kehrung der Außenanlage nur die Anfahrten von zwei Personen oder lt. Interpretation des Kontrollamtes eine zweimalige Anfahrt pro Monat vorsieht, was wiederum die vereinbarte wöchentliche Kehrung nicht möglich macht.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Der Umrechnungsfaktor für die wöchentliche Reinigung ist deshalb ein anderer als für die Kehrung der Außenanlagen, weil die Verrechnung bei Gründung der WW-A von Stunden auf Quadrat-

meter (0,11 EUR/m<sup>2</sup>) umgestellt wurde. In der WW-H-Pauschale ist seitdem keine Verrechnung der Kehrung enthalten, sondern es erfolgt die Verrechnung nach Stundenaufwand ausschließlich für die Hausbetreuungsleistungen lt. Leistungskatalog (zu dem pauschalierten Satz von 28,-- EUR).

Da die Beseitigung von groben Verunreinigungen im Zuge der Reinigungstätigkeiten nicht gesondert verrechnet wird bzw. die Anzahl der Entfernung grober Verunreinigungen nicht kalkulierbar ist, werden diese auch nicht mit Zeiten hinterlegt, sondern im Rahmen der Betreuungsleistung kostenlos erbracht.

Die pro WHA verrechnete Pauschale ist in der "Pauschalenliste", die abgestimmt zwischen WW und WW-H geführt wird, nachvollziehbar.

### 2.1.3 Vergleich der Abrechnung mit der Zeitkalkulation

#### 2.1.3.1 Abrechnungszeitraum bis Dezember 2005

Die im Lehrbeispiel kalkulierten und auf einen Monatszeitschlüssel in Stunden umgelegten Werte von 32,42 Stunden für die Reinigung - in den an WW gerichteten Rechnungen als Betreuung der WHA-Stiegenbereich definiert - und von 3,10 Stunden für die Gehwegreinigung sollten mit dem keiner Kalkulation zu entnehmenden Stundensatz von 28,-- EUR (dieser und die nachfolgenden Beträge exkl. USt, außer bei den angeführten Stellen) multipliziert aus den an WW fakturierten Belegen ableitbar sein. Wie die Einschau zeigte, war das aber nicht der Fall.

Aus den dem Kontrollamt vorgelegten Abrechnungen der besagten WHA in Wien 10, für die Zeit von 1. Jänner 2003 bis 30. September 2008 war ableitbar, dass in Anlehnung an die Vereinbarung vom 17. Oktober 2002 "zunächst 75 % der bisherigen HausbesorgerInnenkosten" bis August 2003 verrechnet wurden, was 1.022,54 EUR entsprach.

Ohne den in der zitierten Vereinbarung geforderten Zeitrahmen von drei Monaten nach Betreuungsübernahme einzuhalten, kam es erst im September 2003 zu einer pauscha-

len Abrechnung der WW-H in der Höhe von 1.064,-- EUR mit der Bezeichnung Betreuung WHA-Stiegenbereich. Die lt. Vereinbarung geforderte Zugrundelegung des durchschnittlichen Anfalls an Leistungsstunden und der zum Einsatz gelangenden MitarbeiterInnengruppen war weder einer betreffenden Faktura noch einer anderen Dokumentation zumindest über die Anforderung von Zeitaufzeichnungen von WW als Auftraggeberin und Zuständige für die Kontrolle einer leistungsgerechten Erfüllung zu entnehmen.

Aus einer für die Prüfung durch das Kontrollamt von der WW-H erstellten Dokumentation der Berechnung der Pauschalbeträge war ableitbar, dass die verrechneten 1.064,-- EUR das Produkt von 38 Arbeitsstunden je Monat inkl. Gehsteigbetreuung und dem keiner Kalkulation zu entnehmenden Stundensatz von 28,-- EUR sind. Zur Erinnerung seien die im besagten Beispiel angeführten Ergebnisse der Kalkulation von 32,42 Stunden für die Reinigung und 3,10 Stunden für die Gehsteigbetreuung, in Summe also 35,52 Stunden angeführt.

Seit Einführung der Pauschalabrechnung zu 1.064,-- EUR monatlich wird auch gleichzeitig eine in keiner schriftlichen Vereinbarung erwähnte oder sonst in einer Kalkulation auffindbare monatliche Aufzugspauschale (56,-- EUR je Aufzug und Monat) für drei Aufzüge im Gesamtwert von 168,-- EUR an WW fakturiert. Für die Aufzugskontrolle wurde in der für das Kontrollamt erstellten Dokumentation ein monatlicher Zeitbedarf von sechs Stunden angegeben.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die im Kontrollamtsbericht angeführten 28,-- EUR sind ein pauschalierter Kalkulationssatz, der neben den Personalkosten alle Nebenkosten, Deckungsbeiträge, Risiko und Wagnis beinhaltet und stundenweise pro WHA gemäß "Pauschalenliste" abgerechnet wird.

Bei der Aufzugspauschale handelt es sich nicht um einen Stundensatz, sondern um einen pauschalierten, monatlichen Betrag pro Aufzug. Er ist ebenfalls in der "Pauschalenliste" angeführt.



### 2.1.3.2 Abrechnungszeitraum ab Jänner 2006

Ohne eine entsprechende schriftliche Vereinbarung der Geschäftspartnerinnen WW und WW-H kam es im Juni 2006 rückwirkend mit Jänner 2006 zu bedeutenden Änderungen in den Abrechnungsmodalitäten. Die Pauschalverrechnung erfolgte nun nicht mehr quartalsmäßig im Vorhinein sondern monatlich im Nachhinein. Die monatliche Pauschale für die Betreuung der WHA-Stiegenbereich erhöhte sich auf 1.145,20 EUR. Die monatlichen besonderen Aufwendungen für die Aufzüge blieben mit 168,-- EUR unverändert. Für die monatliche Gehwegreinigung wurden nunmehr monatlich weitere 86,97 EUR unter dem Titel Betreuung WHA-Außenbereich verrechnet. Der für das Kontrollamt erstellten Dokumentation war zu entnehmen, dass für die Gehwegreinigung eine Anfahrtspauschale von 40,-- EUR monatlich zur Verrechnung gelangt und der Arbeitsaufwand inkl. der Aufzugskontrolle von Jänner 2006 bis September 2007 nunmehr 39 Stunden beträgt.

#### Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die Umstellung wurde in mehreren Terminen mit dem Rechtsreferat, Vertreterinnen bzw. Vertretern der Magistratsabteilung 6 - Rechnungsamt und der Magistratsabteilung 14 - Automationsunterstützte Datenverarbeitung, Informations- und Kommunikationstechnologie besprochen und vereinbart, da sie neben der gesetzeskonformen Verrechnung im Nachhinein im Zuge der Umstellung auf elektronische Verrechnung durchgeführt wurde.

Die angeführten 40,-- EUR für Gehwegreinigung ergeben sich aus den Anfahrts- und Rüstkosten bei WHA mit einer gesamt zu reinigenden Fläche von 0 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>. Diese "Rüstpauschale" ist notwendig - und auch mit WW vereinbart -, um einen einheitlichen Verrechnungssatz von 0,11 EUR/m<sup>2</sup> in allen Objekten gleichermaßen zu verrechnen.

### 2.1.3.3 Übersicht

Um eine Übersicht der teilweise schwer nachvollziehbaren Abrechnungsmodalitäten zu

erhalten, wurde in der folgenden Tabelle versucht, die kalkulierten Werte den abgerechneten Beträgen gegenüberzustellen. Da sich ab September 2007 der Leistungsumfang auf die winterliche Betreuung der Gehwege ausweitete, wird nur die direkt vergleichbare Tätigkeit (keine Aufzugsbetreuung) bei gleich bleibendem Stundensatz von 28,-- EUR aufgezeigt:

	Gesamtpreis je Monat in EUR
Kalkulation aus dem Jahr 2006	994,56
Jänner 2003 - August 2003	1.022,54
September 2003 - Dezember 2005	1.064,00
Jänner 2006 - September 2007	1.232,17

Es war jedenfalls festzustellen, dass - abgesehen von dem nicht überprüfbaren Stundensatz von 28,-- EUR - eine auf dem Lehrbeispiel aufbauende Kalkulation entsprechende Abrechnung statt monatlich 1.232,17 EUR nur 994,56 EUR für die Betreuung WHA-Stiegenbereich anzusetzen gewesen wäre. Um in Hinkunft entsprechende Kontrollmöglichkeiten zu gewährleisten, wurde angeregt, auf sämtlichen Rechnungen der WW-H und auch der WW-A, falls diese jemals direkt an die Großmutter WW fakturieren sollte, nachvollziehbare Kenndaten wie Stundenanzahl, Ausmaß der Arbeit, Stundensatz usw. auszuweisen. Derart gestaltete Rechnungen sollten in gleicher Form in den einzelnen BK-Abrechnungen der WHA von WW Eingang finden, um letztlich der eigentlichen Kundin bzw. dem eigentlichen Kunden eine der heutigen Zeit angemessene sowie geeignete Kontroll- und Informationsmöglichkeit zu eröffnen.

Angesichts der aufgezeigten Mängel anhand des von der WW-H selbst als Lehrbeispiel gewählten Objektes hinsichtlich einer schlüssigen, nachvollziehbaren und den Grundsätzen der kaufmännischen Sorgfaltspflicht entsprechenden Kalkulation drängte sich für das Kontrollamt die Frage auf, ob nicht auch bei WW dem Grundsatz der kaufmännischen Sorgfaltspflicht zu wenig Beachtung geschenkt wurde. An dieser Stelle war anzumerken, dass die Rechnungskontrolle von WW, in deren Kompetenzbereich die inhaltliche Prüfung einlangender Rechnungen fällt, durch eine von der Direktion von WW an die Magistratsabteilung 6, Buchhaltungsabteilung 11 (MA 6 - BA 11) gerichtete Generalanordnung nur eingeschränkt möglich erschien. So wurde dem Leiter der MA 6 - BA 11 mitgeteilt, dass bei Rechnungen der WW-H, sofern diese sich auf die Reini-

gung, Beaufsichtigung, winterliche Betreuung und Betreuung von Grünanlagen beziehen und in elektronischer Form übermittelt werden, eine Einzelanordnung durch Unterschrift zeichnungsberechtigter MitarbeiterInnen zu unterbleiben hat. Lediglich fünf Rechnungen pro Kundendienstzentrum (KD) und Abrechnungstermin (in der Regel monatlich) sind von der MA 6 - BA 11 auszuwählen und WW zur Prüfung und Einzelanordnung vorzulegen.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die neu berechneten Summen - Trennung der Kosten der WW-H und WW-A - wurden an das HausbesorgerInnenreferat, das die "Pauschalenliste" führt, gesendet. Die Differenzen können sich auch dadurch ergeben, dass die Müllplätze und Müllräume einmal wöchentlich durch die MitarbeiterInnen der WW-H als auch von den Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern der WW-A kontrolliert und gereinigt werden.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Anregung, in die Rechnungen Kenndaten aufzunehmen, um den Mieterinnen bzw. Mietern eine leichtere Nachvollziehbarkeit zu ermöglichen, wird bei der eben laufenden Adaption des Leistungsvertrages zwischen WW und WW-H so weit wie möglich berücksichtigt. Festgehalten wird, dass nur die WW-H an WW fakturiert.

Zum Vorhalt der nicht ausreichenden Prüfung von Rechnungen der WW-H: Im Jahr 2008 wurden durch die WW-H insgesamt 23.165 Rechnungen an WW gelegt (13.224 Überrechnungen und 9.941 Einzelrechnungen); diese Rechnungen kommen zu den rd. 380.000 anderen, jährlich bei WW eingehenden Rechnungen hinzu! Alle diese Rechnungen wären vor Anweisung auf Übereinstimmung mit dem erteilten Auftrag, auf die ordnungsgemäße Leis-

tungserbringung sowie die rechnerische Richtigkeit durch rd. 120 WerkmeisterInnen von WW zu prüfen! Prüfungen sind daher auf Basis der vorhandenen Personalressourcen risikoorientiert und mit geeigneter Verknüpfung zu ihren Inhalten gesteuert vorzunehmen.

#### 2.1.4 Leistungsvergleich mit der HausbesorgerInnentätigkeit

Beim Vergleich des für die WW-H geltenden Leistungskataloges mit dem Leistungsverzeichnis über die Reinigung, Aufsicht und Wartung durch HausbesorgerInnen lt. dem Hausbesorgergesetz (HBG) fiel auf, dass die von WW-H zu erbringenden Leistungen in nicht unbeträchtlichem Ausmaß von jenen der HausbesorgerInnen abweichen.

So sind die Stiegenhäuser und Hauseingangsbereiche von der WW-H nur einmal wöchentlich zu kehren und zu waschen, von den HausbesorgerInnen ist im Leistungsverzeichnis eine wöchentliche Kehrung und eine weitere Kehrung mit anschließender Feuchtreinigung verpflichtend vorgesehen. Weiters sind das Stiegenhaus und die innenliegenden Gangfenster von der WW-H nur zweimal jährlich zu reinigen, lt. Leistungsverzeichnis der HausbesorgerInnen hat dies jedoch dreimal jährlich zu geschehen.

Ein weiterer bedeutender Qualitätsunterschied der erbrachten Dienstleistungen ist darin zu sehen, dass nur die HausbesorgerInnen tägliche Kontrollen der Aufzüge, der Garagenbeleuchtung, der Spielplätze, der Gangbeleuchtung und der Müllräume durchführen müssen. Für die WW-H ist lt. Leistungskatalog nur eine einmal wöchentliche Beaufsichtigung erforderlich.

Hinsichtlich der ebenfalls in der Vereinbarung vom 17. Oktober 2002 beschriebenen Tätigkeiten für die Produktgruppen Gehwegreinigung und Grünflächenreinigung war festzustellen, dass im Gegensatz zu den einschlägigen Bestimmungen des HBG im Leistungskatalog der WW-H die winterliche Betreuung der Gehwege nicht erfasst wurde. So hat bzw. hatte die Hausbesorgerin bzw. der Hausbesorger gem. § 93 Straßenverkehrsordnung 1960 (StVO 1960) für die Liegenschaftseigentümerin WW dafür zu

sorgen, dass entlang einer Liegenschaft in einer Entfernung von nicht mehr als 3 m vorhandene öffentliche Gehwege einschließlich der in ihrem Zuge gelegenen Stiegenanlagen entlang der ganzen Liegenschaft in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr von Schnee und Verunreinigungen gesäubert sowie bei Glätteis und Schnee bestreut sind.

#### Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die Leistungen der HausbesorgerInnen wurden im Wesentlichen übernommen, die Häufigkeit mancher Tätigkeiten (Aufzugskontrolle, Kehren und Waschen) wurde zwar teilweise eingeschränkt, dies erfolgte aber ohne Qualitätsverlust. Die WW-H verwendet umweltfreundliche Reinigungsmittel, die zum bestmöglichen Preis bezogen werden und in der Pauschale enthalten sind. Sie beschäftigt speziell geschultes Personal für die Reinigungsarbeiten und kontrolliert laufend die fachgerechte Ausführung der Tätigkeiten. Ein fixer Tourenplan und ein transparentes und über das Internet jederzeit verfügbares Leistungsverzeichnis gibt den Mieterinnen bzw. Mietern Aufschluss, mit welchen Leistungen sie wann in ihren Anlagen rechnen können.

Der Winterdienst war anfangs von den Tätigkeiten nicht umfasst und wurde daher im Kostenvergleich nicht berücksichtigt.

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

Zum Vergleich zwischen den von den Hausbesorgerinnen bzw. Hausbesorgern zu erbringenden Wasch- und Kehrgängen und den mit der WW-H vereinbarten Leistungen wird festgehalten, dass WW kaum Beschwerden darüber erhalten hat, die Reinigungsfrequenz durch die WW-H sei zu gering.

#### 2.1.5 Marktpreise

Zu der im Jahr 2002 geschlossenen Vereinbarung über die Hausbetreuung, Gehweg-

und Grünflächenreinigung war festzuhalten, dass der augenscheinliche Verzicht von WW auf Festlegung einer Pauschale mangelnde Marktkenntnis vermuten lässt. Mit der Durchführung einer öffentlichen Ausschreibung für Leistungen betreffend die Produktgruppen Hausbetreuung, Gehweg- und Grünflächenreinigung hätten die Preisunterschiede zu Firmen des freien Marktes aufgearbeitet werden können. Diese Wettbewerbssituation hätte mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Senkung dieser BK für die WohnungsmieterInnen von städtischen WHA geführt.

Es war daher anzuregen, WW möge mangels geeigneter eigener Daten die von der Tochter WW-H erstellten Anlagen- und Zeiterfassungsdaten als Grundlage einer öffentlichen Ausschreibung für die Betreuung einzelner WHA heranziehen, um neben der zu gewinnenden Marktkenntnis auch eine realistische Vergleichsbasis zu den von der WW-H verrechneten Preisen zu erhalten.

Im Bereich der Hausbetreuung wäre die im Prüfauftrag geforderte Offenlegung der Preisunterschiede zu privaten Firmen bedingt durch die unterschiedlichen Pflegeintervalle und verschiedenen Objektgrößen erst nach einer bis dato noch nicht erfolgten Ausschreibung oder Angebotseinholung mit fixem Leistungsverzeichnis feststellbar.

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

Die Gründung der WW-H im Jahr 2002 erfolgte - im Hinblick auf die auch zur Abschaffung des HBG beigetragen habende Kritik der MieterInnen an den hohen Kosten dieser Betreuungsform - unter der Prämisse, eine dem bisherigen HausbesorgerInneneinsatz möglichst nahe kommende Leistung aber zu günstigeren Preisen anbieten zu können.

Ein im Zuge einer Ausschreibung erzielter Angebotspreis ist erfahrungsgemäß nicht immer der Marktpreis!

Eine Ausschreibung darf weiters nach dem Vergaberecht nicht bloß zum Zweck der Erlangung von Marktkenntnis erfolgen, son-

dem hat zwingend eine Auftragserteilung nach sich zu ziehen. Dies könnte, will man sich nicht grundsätzlich dafür entscheiden, die WW-H überhaupt nicht mehr zu beauftragen, nur für einzelne WHA erfolgen. Ob die dabei erzielten Ergebnisse für einige einzelne WHA tatsächlich mit den Kalkulationen für die Betreuung vieler verschiedenartigster WHA durch die WW-H vergleichbar wären, darf im Hinblick auf die obigen Ausführungen bezweifelt werden. Eine echte Vergleichbarkeit wäre jedenfalls nur dann gegeben, wenn der derzeitige Betreuungsbereich der WW-H als Ganzes ausgeschrieben werden würde!

#### 2.1.6 Vereinbarung über die Betreuung der Außenanlagen

Die als Zusatzvertrag zum Vertrag vom 17. Oktober 2002 bezeichnete Vereinbarung vom 9. Dezember 2005 beschreibt in ihrer Präambel den Inhalt und Umfang der zu erbringenden Leistungen. So umfasst die Außenanlagenbetreuung die ganzjährige Betreuung sowohl der befestigten (Gehsteige, Gehwege, Innenhöfe) als auch der unbefestigten (Grünflächen) Außenanlagen.

Im Gegensatz zu der Vereinbarung aus dem Jahr 2002 wurde nunmehr auch ein ziffernmäßig definiertes Entgelt festgelegt. So sollen für die Betreuung der befestigten Bereiche monatlich 0,44 EUR je m<sup>2</sup> und für die Betreuung der unbefestigten Bereiche monatlich 0,27 EUR je m<sup>2</sup> zuzüglich gesetzlicher USt zur Verrechnung gelangen. Die Preise verstehen sich lt. Vereinbarung als "Mischpreise" bezogen auf die Summe der Leistungen, welche in allen übertragenen Objekten zu erbringen sind.

Bemerkenswerterweise dürfte beiden Vertragsparteien entgangen sein, dass Teilbereiche der nunmehr vereinbarten Leistungen wie beispielweise das Kehren der Gehsteige und ähnlich befestigter Flächen bereits im Leistungskatalog der Vereinbarung vom 17. Oktober 2002 enthalten sind und nunmehr entsprechend der Vertragslage doppelt zur Verrechnung gebracht werden könnten. Ob Doppelverrechnungen vorliegen, kann auf Grund des Aufbaues und Inhaltes der vorgelegten Fakturen der WW-H nicht festgestellt werden.

Es war daher anzuregen, in Hinkunft den Inhalt der an WW verrechneten Leistungen in den entsprechenden Fakturen so darzustellen, dass durch eine eindeutige Nachvollziehbarkeit der abgerechneten Leistungen Doppelverrechnungen ausgeschlossen werden können.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die Betreuung der befestigten sowie unbefestigten Flächen wurde ursprünglich von der WW-H in vier Einzelpauschalen (0,33 EUR monatlicher Winterdienst, 0,11 EUR Gehsteigkehrung, 0,11 EUR Grünanlagenreinigung, 0,16 EUR Grünanlagenpflege) festgelegt. Auf ausdrücklichen Wunsch von WW wurden daraus zwei Mischpreise kreiert, obwohl von der WW-H darauf hingewiesen wurde, dass jede dieser vier Dienstleistungen in den Anlagen einzeln durchgeführt werden könnte und somit für die Verrechnung in jedem Fall vier Pauschalen benötigt werden. Dass die Kehrung der befestigten Flächen bzw. die Reinigung der Grünanlagen bereits Teil der Leistung lt. Vereinbarung vom 17. Oktober 2002 war, war natürlich bekannt, deshalb wurden diese Leistungen von der Verrechnungssumme der WW-H in Abzug gebracht und bei der Verrechnungssumme der WW-A aufgerechnet.

Eine Doppelverrechnung kann ausgeschlossen werden, da in der "Pauschalenliste" von WW, die als Grundlage zur Verrechnung dient, die Dienstleistungen extra angeführt werden und so auch die Pauschalenabrechnung nachvollziehbar ist.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die vom Kontrollamt hier und in weiteren Punkten festgestellten Änderungen zu ursprünglich getroffenen Festlegungen für die Abwicklung der Geschäftsbeziehungen zwischen der WW-H und



WW (z.B. Festlegung der monatlichen Aufzugspauschale, Veränderung der Abrechnungsmodalitäten auf monatliche Verrechnung im Nachhinein, Inhalte der zu legenden Rechnungen, Reduktion der ursprünglich festgelegten Preise bei der Außenbetreuung) erfolgten jeweils unter gegenseitiger Abstimmung der Geschäftsführung der WW-H mit der Direktion von WW. Die Kritik an der mangelnden schriftlichen Dokumentation dieser Abänderungen in den Verträgen ist nicht unberechtigt. Es wird daher in Zukunft streng darauf geachtet werden, dass solche Änderungen in Schriftform erfolgen.

Zur Anregung betreffend Rechnungen s. Pkt. 2.1.3.3.

#### 2.1.7 Einseitige Vertragsänderung durch den GF der WW-H

Obwohl der Zusatzvertrag zur Außenanlagenbetreuung vom 9. Dezember 2005 nach wie vor als gültige Verrechnungsgrundlage anzusehen ist, wurde noch keine einzige Faktura nach dem in diesem Vertrag vereinbarten Entgelt ausgestellt und auch bezahlt. Verrechnet wird vielmehr auf Basis der unter den beidseitigen Unterschriften der Vertragspartnerinnen handschriftlich hinzugefügten Preise des GF der WW-H.

Demnach wird vorerst bei einer Fläche von bis zu 1.200 m<sup>2</sup> für die sommerliche Reinigung der Grünanlagen und Gehwege eine Pauschale von 40,-- EUR und bei einer Fläche bis 6.000 m<sup>2</sup> eine solche von 20,-- EUR verrechnet.

Die vertraglich vereinbarten 0,44 EUR je m<sup>2</sup> und Monat für die Betreuung der befestigten Bereiche (Gehsteige, Innenhöfe) werden aufgeteilt in 0,33 EUR je m<sup>2</sup> für die winterliche und 0,11 EUR je m<sup>2</sup> für die sommerliche Reinigung und dürften sich nunmehr als eine Art Sammelpreis für eine gleichzeitig stattfindende sommerliche und winterliche Betreuung der Gehsteige verstehen.

Für die Betreuung der unbefestigten Flächen (Grünanlagen) wird der vereinbarte Preis von 0,27 EUR je m<sup>2</sup> und Monat nunmehr unterteilt in 0,11 EUR je m<sup>2</sup> für die Reinigung

der Grünanlagen und 0,16 EUR je m<sup>2</sup> für die mit dem Wort "Mähen" umschriebene Grünanlagenpflege.

Einem von WW in Auftrag gegebenen Gutachten zur betriebswirtschaftlichen Stellungnahme der Kalkulation und Preisbildung der WW-H für eine WHA war zu entnehmen, dass die WW-H seit Oktober 2007 für die Grünflächenbetreuung 1,68 EUR je m<sup>2</sup> und Jahr verrechnet. Der im Gutachten angeführte Gesamtpreis je m<sup>2</sup> und Jahr ergibt eine monatliche Belastung von 0,14 EUR je m<sup>2</sup> und ist weder aus der Vereinbarung vom 9. Dezember 2005 noch aus der handschriftlich einseitig hinzugefügten Preisangabe ableitbar.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die Anfahrtspauschalen zur Reinigung von Gehwegen und Grünanlagen von 40,-- EUR von 0 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> bzw. von 20,-- EUR von 1.201 m<sup>2</sup> bis 1.600 m<sup>2</sup> errechnen sich aus den Anfahrts- und Rüstkosten. Diese Anfahrtspauschalen waren notwendig, um einen einheitlichen Verrechnungssatz von 0,11 EUR/m<sup>2</sup> in allen Objekten gleichermaßen festzulegen. Die Verrechnung von tatsächlichen Anfahrtszeiten wäre bei Änderungen der Touren wegen Neuübernahmen administrativ nicht zu bewältigen, die Pauschalenregelung ist daher im Interesse der Kostenklarheit gelegen.

Die ursprüngliche Kalkulation für die Grünflächenbetreuung (Grünanlagenpflege) betrug 0,16 EUR je m<sup>2</sup> und wurde so vereinbart. Durch die Übernahme von weiteren Flächen konnte die Zielsetzung eines günstigeren Preises vom GF auch umgesetzt werden, weshalb die WW-H ab Oktober 2007 auch nicht mehr 0,16 EUR/m<sup>2</sup> sondern nur mehr 0,14 EUR/m<sup>2</sup> verrechnete. Diese Änderung erfolgte einvernehmlich zwischen WW und WW-H zu Gunsten der Mieterinnen und ist aus der "Pauschalenliste" ersichtlich.

Generell wird festgehalten, dass die vom Kontrollamt festgestellten Änderungen zu ursprünglich getroffenen Festlegungen für die Abwicklung der Geschäftsbeziehungen zwischen der WW-H und WW (z.B. Festlegung der monatlichen Aufzugspauschale, Veränderung der Abrechnungsmodalitäten auf monatliche Verrechnung im Nachhinein, Inhalte der zu legenden Rechnungen, Reduktion der ursprünglich festgelegten Preise bei der Außenbetreuung) jeweils unter gegenseitiger Abstimmung der Geschäftsführung mit der Direktion von WW erfolgten. Die Kritik an der mangelnden schriftlichen Dokumentation dieser Abänderungen in den Verträgen ist nicht unberechtigt. Es wird daher in Zukunft streng darauf geachtet werden, dass solche Änderungen in Schriftform erfolgen.

#### 2.1.8 Kalkulation zur Außenanlagenbetreuung lt. Gutachten

Die folgend angeführte Kalkulation des Gutachtens auf Basis der Herstellkosten zur Rechtfertigung des zur Verrechnung gelangenden Preises von 1,68 EUR war auch in keiner ähnlichen Form den von der WW-H bzw. der WW vorgelegten Unterlagen zu entnehmen:

Aus dem K3 Blatt für die Zeile M Mittellohn - Regielohn - Gehalt - Kosten ergeben sich je Arbeitsstunde 19,18 EUR. Bei einer Arbeitspartie von drei Personen sind das 57,54 EUR. Für Geräte, Betriebsstoffe und Entsorgung werden im Gutachten 23,-- EUR an stündlichen Kosten abzüglich eines als "Gesamtzuschlag" bezeichneten Rabatts von 15 % kalkuliert. Die sich daraus ableitbaren Kosten je Arbeitsstunde von 77,09 EUR werden mit den kalkulierten 1.600 Arbeitsstunden je Jahr multipliziert und ergeben für Betreuungsflächen von 70.000 m<sup>2</sup> bis 120.000 m<sup>2</sup> gesamte Herstellkosten von 123.344,-- EUR.

Für die im Gutachten angegebene Betreuungsfläche der WHA von 84.000 m<sup>2</sup> betragen die Herstellkosten demnach 1,47 EUR je m<sup>2</sup> und Jahr. Vermehrt um einen angenommenen Verwaltungs- und Vertriebsgemeinkostenzuschlagsatz von 15 % kommt der Gutachter auf Selbstkosten der WW-H für die Grünflächenbetreuung der WHA von 1,69

EUR je m<sup>2</sup> und Jahr. Somit stelle der von der WW-H verrechnete Preis von 1,68 EUR je m<sup>2</sup> einen angemessenen und ortsüblichen Preis dar.

### 2.1.9 Würdigung des Gutachtens

Den Aussagen des Gutachters folgend stellen die jährlich verrechneten 1,68 EUR je m<sup>2</sup> lediglich die Abgeltung der Selbstkosten dar. Für das Kontrollamt erhob sich die Frage, wie es der WW-A im Jahr 2007 gelingen konnte, einen Bilanzgewinn von 1,58 Mio.EUR auszuweisen, zumal diese Gesellschaft nicht die sich aus 1,68 EUR monatlich ableitbaren 0,14 (1,68 : 12 Monate) EUR je m<sup>2</sup> sondern nur 0,13 EUR je m<sup>2</sup> für die Tätigkeit der Betreuung der unbefestigten Außenanlagen (Grünflächen) verrechnet.

Stellt man die dem Kontrollamt vorliegende Detailkalkulation der bisher beauftragten Firma für die Grünflächenbetreuung dieser WHA mit Gesamtkosten von 52.921,24 EUR jener des Gutachtens von 141.120,-- EUR (84.000 m<sup>2</sup> x 1,68 EUR) gegenüber, so wird der grundlegende Unterschied beider Kalkulationen klar erkennbar.

Die private Anbieterin bzw. der private Anbieter ermittelt den genauen Zeitaufwand für die einzeln aufgezählten Leistungen, während die WW-H davon ausgeht, drei Personen ganzjährig mit der gärtnerischen Betreuung zu beschäftigen.

Nach Ansicht des Kontrollamtes war die von der privaten Firma vorgelegte Kalkulation vor allem hinsichtlich des unmittelbaren Bezuges der erbrachten Leistung zum verlangten Entgelt in allen Punkten nachvollziehbar gestaltet und stellte auch in Bezug zu dem bei WW aufliegenden mehrjährigen Preisvergleich (ab dem Jahr 1985) ein gemäß Bundesvergabegesetz (BVerG) ortsübliches, plausibles und angemessenes Angebot dar.

So wurde beispielsweise die Hauptposition der Grünanlagenpflege, nämlich das von WW in allen Anlagen geforderte siebenmalige Mähen des Grases mit 1.150 Stunden zu 25,26 EUR kalkuliert. Der angegebene Stundensatz ergibt sich ausgehend von kalkulierten Kosten je Arbeitsstunde von 21,47 EUR vermehrt um Zuschläge für Geräte, Material, Gemeinkosten und Gewinnzuschlag.

Laut Auskunft der WW-Direktion Gartentechnik ist der angegebene Zeitrahmen von 1.150 Stunden, was bei Beschäftigung einer Partie von drei Personen für einen Mähvorgang einem Arbeitsaufwand von rd. 55 Stunden entspricht, als realistisch anzusehen.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die ganzjährige Anstellung von drei Personen pro Team für die WW-A hat das Ziel, einerseits im Sommer und im Winter die gleichen Personen die Dienstleistungen für die MieterInnen erbringen zu lassen, die die Anlage schon gut kennen, und andererseits faire Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen und nicht mit Saisonarbeiterinnen bzw. -arbeitern oder Beschäftigungen gegen Taglohn die öffentliche Hand zu belasten.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die WW-A beschäftigt ihre MitarbeiterInnen ganzjährig, beschäftigt nur wenige Saisonarbeitskräfte und geringfügig Beschäftigte. Dass dabei die Kalkulationen unterschiedlich ausfallen, ist evident!

Zur besagten WHA im Konkreten: Die zwischenzeitig durchgeführte Vermessung der Grünfläche der WHA hat ein wesentlich kleineres Ausmaß als bisher angenommen ergeben. Von der WW-H wurde daher WW die Differenz der Pflegekosten auf Basis der geringeren Quadratmeter rückerstattet. WW hat das selbstverständlich rückwirkend an die MieterInnen in Form einer entsprechenden Gutschrift in der Betriebskostenabrechnung 2008 weitergegeben; ob eine private Anbieterin bzw. ein privater Anbieter, insbesondere bei der Betrachtung der den von WW durchgeführten Ausschreibungen zu Grunde liegenden "ungefähren Flächenangaben" und der "Blockstruktur" (s. Pkt. 2.2.2.4) ohne Weiteres ebenso gehandelt hätte, sei dahin gestellt!

### 2.1.10 Gesamtkostenentwicklung der gärtnerischen Betreuung bei WW

Die dem Kontrollamt bekannt gegebenen Gesamtkosten der gärtnerischen Betreuung der Grünanlagen von WW zeigen beginnend mit der wirtschaftlichen Betrachtung ab 1. Oktober 2004 folgendes Bild (Beträge in EUR):

	01.10.2004 - 30.09.2005	01.10.2005 - 30.09.2006	01.10.2006 - 30.09.2007	01.10.2007 - 30.09.2008
Andere Firmen	4.153.305,50	4.089.666,43	3.614.390,26	2.331.881,64
WW-H	-	382.082,40	1.586.365,20	5.006.391,60
Summe	4.153.305,50	4.471.748,83	5.200.755,46	7.338.273,24

Die sukzessive Übernahme der Grünanlagenbetreuung durch die WW-H führte bei annähernd gleichem Flächenausmaß innerhalb von drei Jahren zu einer Kostensteigerung von 77 %.

### 2.1.11 Vereinbarung der WW-H mit der WW-A

Am 15. Dezember 2005, eine Woche nach Abschluss der Vereinbarung über die Betreuung der Außenanlagen von WW, schloss die WW-H als 100 %ige Tochter der WW mit der WW-A als 100 %ige Tochter der WW-H einen Vertrag, in dem im Wesentlichen die von der WW übernommenen Aufgaben der Betreuung von Außenanlagen der WW an die WW-A weitergegeben werden. Der dem Kontrollamt vorgelegte Vertrag ist hinsichtlich der Leistungsbeschreibung umfangreicher und detaillierter. Auch bei der Preisgestaltung dürfte innerhalb einer Woche nach Abschluss des Vertrages ein Umdenken in der Weise stattgefunden haben, dass nunmehr in Anlehnung an die handschriftliche Notiz des Vertrages vom 9. Dezember 2005 bei den Außenanlagen zwischen Winter- und Sommerdienst unterschieden wird.

Entsprechend der Vertragslage wären von der WW-H für die Betreuung der befestigten Außenanlagen für den Winterdienst in der Regel von Oktober bis März ganzjährig monatlich 0,30 EUR je m<sup>2</sup> und für die Pflegesaison in der Regel von März bis Oktober ganzjährig monatlich 0,10 EUR je m<sup>2</sup> an die WW-A zu leisten. Für die unbefestigten Außenanlagen sind für die Pflegesaison ganzjährig monatlich 0,15 EUR je m<sup>2</sup> und außerhalb dieser ganzjährig monatlich 0,10 EUR je m<sup>2</sup> zu entrichten. Warum WW nicht direkt mit ihrem Enkel den für die MieterInnen der städtischen WHA günstigeren Vertrag abgeschlossen hat, konnte dem Kontrollamt nicht schlüssig erklärt werden.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die Differenz zu den Verrechnungspauschalen zwischen WW und WW-H bzw. WW-H und WW-A ergibt sich aus den Overheadkosten für die administrativen Tätigkeiten, die durch MitarbeiterInnen der WW-H erbracht werden. Es handelt sich daher nicht um versteckte Gewinne.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Differenz zwischen den von der WW-A an die WW-H und von der WW-H an WW in Rechnung gestellten Beträge ergibt sich daraus, dass die WW-H die von ihr getragenen Overheadkosten für die WW-A hinzurechnet. Ein direkter Vertragsabschluss zwischen WW und der WW-A über die Außenanlagenbetreuung hätte daher folgerichtig nur zu dem Preis erfolgen können, der diese Overheadkosten berücksichtigt.

2.1.12 Gegenüberstellung der Vereinbarungen zur Außenbetreuung

	Vereinbarung WW mit WW-H	Änderung durch GF der WW-H	Vereinbarung WW-H mit WW-A
Befestigte Bereiche	0,44 EUR je m <sup>2</sup> monatlich	Winterdienst: 0,33 EUR je m <sup>2</sup> monatlich; Sommerdienst: 0,11 EUR je m <sup>2</sup> monatlich	Winterdienst: 0,30 EUR je m <sup>2</sup> monatlich; Sommerdienst: 0,10 EUR je m <sup>2</sup> monatlich
Unbefestigte Bereiche	0,27 EUR je m <sup>2</sup> monatlich	Mähen: 0,16 EUR je m <sup>2</sup> monatlich; Reinigung: 0,11 EUR je m <sup>2</sup> monatlich	Mähen: 0,15 EUR je m <sup>2</sup> monatlich; Reinigung: 0,10 EUR je m <sup>2</sup> monatlich
Pauschale	-	Bis 40,-- EUR monatlich	-

2.1.13 Vergleich der Abrechnung mit den Vereinbarungen

Ein Vergleich der Abrechnung mit den Vereinbarungen ergab für eine WHA für den Monat September 2008 folgendes Bild:

Mit 6. Oktober 2008 fakturiert die WW-H an WW für die Reinigung und Beaufsichtigung der WHA folgende Beträge in der dargestellten Form:

Art der Leistung	m <sup>2</sup>	Einzelpreis in EUR	Gesamtpreis in EUR
Pflege der Grünanlagen			11.760,00
Betreuung Außenbereich			907,48
Betreuung Stiegenbereich			905,00
Aufzug			112,00
Summe			13. 684,48

Erst seit 10. Oktober 2008 fakturiert interessanterweise die WW-A an die WW-H für die Reinigung und Beaufsichtigung von Außenflächen der WHA folgende Beträge:

Art der Leistung		Einzelpreis in EUR	Gesamtpreis in EUR
Pflege der Grünanlagen	84.000 m <sup>2</sup>	0,13	10.920,00
Grünanlagenreinigung	2.260 m <sup>2</sup>	0,10	226,00
Gehweg Sommer	1.452 m <sup>2</sup>	0,10	145,20
Gehweg Winter	1.452 m <sup>2</sup>	0,30	435,60
Aufschlag	-	-	16,00
Summe			11.742,80

Für die Weiterfakturierung der Rechnung der WW-A an WW lukriert die WW-H in diesem Fall pro Monat 924,68 EUR.

Beim Vergleich beider Rechnungen fällt weiters auf, dass aus der an WW gerichteten Faktura keinerlei Mengen- und Einzelpreisangaben ersichtlich sind. Eine sinnhafte Rechnungskontrolle ist bei einer derartigen Form der Rechnungslegung nicht möglich. Die Zusammensetzung der einzelnen Positionen der an WW gerichteten Faktura konnte daher nur anhand der Mengenangaben der Rechnung der WW-A an die WW-H und der eigenmächtig vom GF der WW-H und WW-A geänderten Einzelpreise nachvollzogen werden. Da WW kein als schriftliche Vertragsänderung zu bezeichnendes Schriftstück vorlegen konnte, war folgerichtig davon auszugehen, dass bei den Rechnungen keine sinnhafte Rechnungskontrolle erfolgte.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die Form der Rechnungslegung war ursprünglich von WW so gewünscht. Eine Rechnungskontrolle von WW ist selbstverständlich jederzeit möglich, da die Quadratmeter-Daten der betreuten Flä-



chen in der regelmäßig zwischen WW und WW-H abgestimmten "Pauschalenliste" nachvollziehbar sind. Es ist geplant, im Zuge der Neuordnung der Vertragsgestaltung die Rechnungsgestaltung für die MieterInnen transparenter und nachvollziehbarer zu gestalten.

#### 2.1.14 Winterdienst

Für den Bereich des Winterdienstes wurde trotz Aufforderung des Kontrollamtes von der WW-H keine Kalkulation der an WW verrechneten Preise übermittelt. Die WW-H stellt WW für die winterliche Betreuung der befestigten Flächen 0,33 EUR je m<sup>2</sup> in Rechnung, u.zw. zwölfmal pro Jahr. Eine Unterscheidung in Gehwege, Stiegenanlagen, Haltestellen usw. erfolgt von der WW-H nicht.

Ein Vergleich mit den privaten Firmen konnte nur mit jenen Firmen erfolgen, die im Bereich von WW jene Flächen winterlich betreuen, die nicht von der WW-H übernommen wurden. Diese Firmen erhielten den Auftrag im Zuge einer Ausschreibung. Als Entgelt für die zu erbringenden Leistungen wird rd. 1,-- EUR je lfm in Rechnung gestellt, wobei hier eine Differenzierung der zu reinigenden Flächen erfolgt.

Auf den ersten Blick erscheinen die Fremdfirmen um rd. ein Drittel teurer als die WW-H. Es darf aber nicht vergessen werden, dass nicht alle von der WW-H verrechneten Flächen der winterlichen Betreuung unterliegen und die Berechnung nicht nach lfm sondern nach m<sup>2</sup> erfolgt. Somit schied ein seriöser Vergleich aus, der lediglich auf Vertragsgrundlagen basiert.

Ein Vergleich der tatsächlichen verrechneten Kosten fand bisher nicht statt, obwohl gerade im Bereich des Winterdienstes ein Kostenvergleich zwischen der winterlichen Betreuung durch die WW-H und einer Fremdfirma relativ leicht durchzuführen wäre.

Das Kontrollamt empfahl WW, im Bereich des Winterdienstes den genannten Kostenvergleich stichprobenweise durchzuführen und die daraus gewonnenen Erkenntnisse umzusetzen.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Künftig ist von der WW-H geplant, die Verrechnung auf lfm umzustellen.

Zu den vom Kontrollamt in den Pkten. 2.1 ff angeführten Feststellungen und Anregungen wird abschließend Folgendes festgehalten:

Die neue Geschäftsführerin (GFin) der WW-H wird umgehend versuchen, eine nach kaufmännischen Gesichtspunkten nachvollziehbare Kalkulation der Betreuungskosten zu erstellen und entsprechend zu dokumentieren, die Ergebnisse dieser Kalkulation in die Vertragsgestaltung mit WW einfließen lassen und die sich daraus abzuleitende Rechnungslegung nachvollziehbar gestalten.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Empfehlung des Kontrollamtes wird entsprochen werden.

2.2 Beantwortung bzgl. Grünflächenbetreuung

2.2.1 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.2a

Einleitend hält das Kontrollamt zu dieser Frage fest, dass WW der WW-H die zur Betreuung zu übernehmenden Grünflächen nicht vorgab. Vielmehr legte der damalige GF der WW-H selber fest, welche Grünflächen von der WW-H ab welchem Zeitpunkt betreut werden. Die einzige Mitarbeit von WW bestand aus einer Plausibilitätsprüfung der von WW-H genannten Adressen.

Der GF der WW-H teilte in einer E-Mail am 1. März 2007 die ab 1. Oktober 2007 (Pflugesaison 2007/08) neu zu betreuenden Grünflächen der Direktion Technik der WW mit. Zu diesem Zeitpunkt gingen die Planungen der WW-H noch in die Richtung, ab 1. Oktober 2008 weitere rd. 1 Mio.m<sup>2</sup> Grünflächen und ab 1. Oktober 2009 die restlichen Grünflächen von WW in ihre Betreuung zu übernehmen.

Die ab 1. Oktober 2008 (Pflugesaison 2008/09) neu zu übernehmenden Flächen wurden im Februar 2008 der WW-Direktion Technik bekannt gegeben. Grundsätzlich waren förmliche Übergaben nicht vorgesehen, es sei denn, besondere Umstände erforderten dies. Seit dem Jahr 2008 werden die MieterInnen vom Betreuungswechsel durch Hausanschlüsse und durch einzelne Verständigungen in den Hausbriefanlagen informiert.

Die zahlreichen Beschwerden über die mangelhafte Grünflächenbetreuung waren offenbar der Grund dafür, dass die Direktorin von WW am 6. Juni 2008 entschied, dass bis zum Jahr 2009 keine weiteren WHA von der WW-H in die gärtnerische Betreuung übernommen werden. Die für die Zeit ab 1. Oktober 2008 bereits für die Betreuung durch die WW-H vorgesehenen Flächen wurden wieder in den Verantwortungsbereich von WW zurückgenommen.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Der WW-H wurden jene Anlagen bekannt gegeben, in denen die Kontrahentinnen- bzw. Kontrahentenverträge mit WW auslaufen. Aus diesen Anlagenlisten wurden möglichst nahe liegende und zu einer Tour passende Anlagen ausgesucht, jedenfalls mussten die zur Verfügung gestellten Blocklisten als Grundlage dienen. Die Auswahl der von der WW-A zu übernehmenden Anlagen wurde ausschließlich vom jeweils verantwortlichen gewerberechtigten GF bzw. von der verantwortlichen gewerberechtigten GFin durchgeführt.

Vor den Übernahmen wurden die einzelnen Anlagen von den jeweils verantwortlichen Gebietsleitern der WW-A besichtigt, Mängel aufgezeigt und die Mängel an die jeweiligen Grün-WerkmeisterInnen von WW weitergeleitet. Eine Übernahme vor Ort gemeinsam mit den Grün-Werkmeisterinnen bzw. Werkmeistern von WW war auf Grund der mangelnden Zeitressourcen der Grün-Werkmeisterinnen bzw. Werkmeister nicht möglich.

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

Bedingung für die Übernahme der Flächen durch die WW-H war seitens WW, dass die durch WW mit privaten Unternehmen abgeschlossenen Verträge am Ende ihrer Laufzeit angelangt waren.

## 2.2.2 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.2b, c

### 2.2.2.1 Vertragsgestaltung

WW und die WW-H vereinbarten am 9. Dezember 2005 in Form eines sieben Seiten umfassenden Zusatzvertrages zum Vertrag vom 17. Oktober 2002, dass die WW-H auch die Betreuung in jenen Außenanlagen von WHA übernimmt, in denen von ihr die Hausbetreuung und Instandhaltung schon erfolgen. Diese Außenanlagenbetreuung umfasst die ganzjährige Betreuung sowohl der befestigten (Gehsteige, Gehwege, Innenhöfe) als auch der unbefestigten (Grünfläche) Außenanlagen. Für die MieterInnen bedeutete dies, dass erstmalig die Betreuung ihres Hauses zu 100 % durch die WW-H erfolgen kann, da nun auch die winterliche Gehsteigbetreuung und die Grünflächenpflege von dieser Gesellschaft vorgenommen wird. Eine Aufstellung der gegenständlichen WHA war dem Vertrag nicht angeschlossen.

Obwohl für die Erfüllung dieser Arbeiten die WW-H nie vorgesehen war, weil dafür ein weiteres Unternehmen, die WW-A gegründet worden war, ist die letztgenannte Sozietät in dem vorhin zitierten Vertragswerk nicht namentlich erwähnt. Im Punkt VI des Zusatzvertrages ist lediglich unter "Allgemeines" festgehalten, dass die WW-H berechtigt ist, SubunternehmerInnen mit der Durchführung der vereinbarten Leistungen zu beauftragen. Diese nicht eindeutig auf die WW-A abzielende Vereinbarung berechtigte bereits zu Vertragsbeginn die WW-H, die Arbeiten an den Außenanlagen an andere Firmen als die WW-A zu vergeben.

Die vertragliche Vereinbarung der Übernahme der Betreuung der Außenanlagen zwischen der WW-H und der WW-A erfolgte in einem allerdings zwölf Seiten umfassenden Vertrag am 15. Dezember 2005. Die Berechtigung zur Durchführung der vereinbarten Leistungen durch eine Subunternehmerin bzw. einen Subunternehmer ist auch in diesem Vertrag im Punkt VIII der Schlussbestimmungen enthalten.

Mit dem Abschluss des Zusatzvertrages zwischen WW und der WW-H waren allerdings noch nicht alle WHA in die komplette Betreuung der WW-H übernommen. Neben der WW-H waren auch noch private Firmen für die Pflege der Außenanlagen verantwortlich. Die durch Private betreuten Grünflächen reduzierten sich naturgemäß um jenes Ausmaß, das von der WW-H übernommen wurde.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Mit dem Zusatzvertrag vom 9. Dezember 2005 sollte ein weiterer Vorteil für die MieterInnen erzielt werden, u.zw. der, dass Betreuungsleistungen sowohl für den Innen- als auch für den Außenbereich aus einer Hand erfolgen sollten. Damit sollten sowohl die Kosten reduziert als auch die Qualität der Dienstleistungen gesteigert werden.

Bei der Kostenreduktion ging es nicht nur um die eigentlichen Kosten, sondern auch um die Kosten der regelmäßigen Ausschreibungen der Grün- und Winterdienste, die einen Vorteil für WW darstellen, der letztlich den Mieterinnen und Mietern zugutekommt, weil die freiwerdenden Ressourcen zu ihrem Wohle eingesetzt werden.

Die Möglichkeit der SubunternehmerInnenbeauftragung sollte der WW-H eine gewisse Flexibilität ermöglichen. Die Gründung der WW-A erfolgte aus arbeitsrechtlichen und steuerrechtlichen Überlegungen und nicht zu dem Zweck, um versteckte Gewinne zu erzielen.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Der Vertrag sollte für alle - auch die noch künftig - zu übernehmenden WHA gelten; daher war diesem Vertrag eine Auflistung

(also die Wiedergabe eines bestimmten Standes zum Abschlusszeitpunkt) natürlich nicht angeschlossen. Sowohl WW als auch der WW-H war zu jedem Zeitpunkt genau bekannt, welche Anlagen jeweils in der Betreuung der WW-H standen.

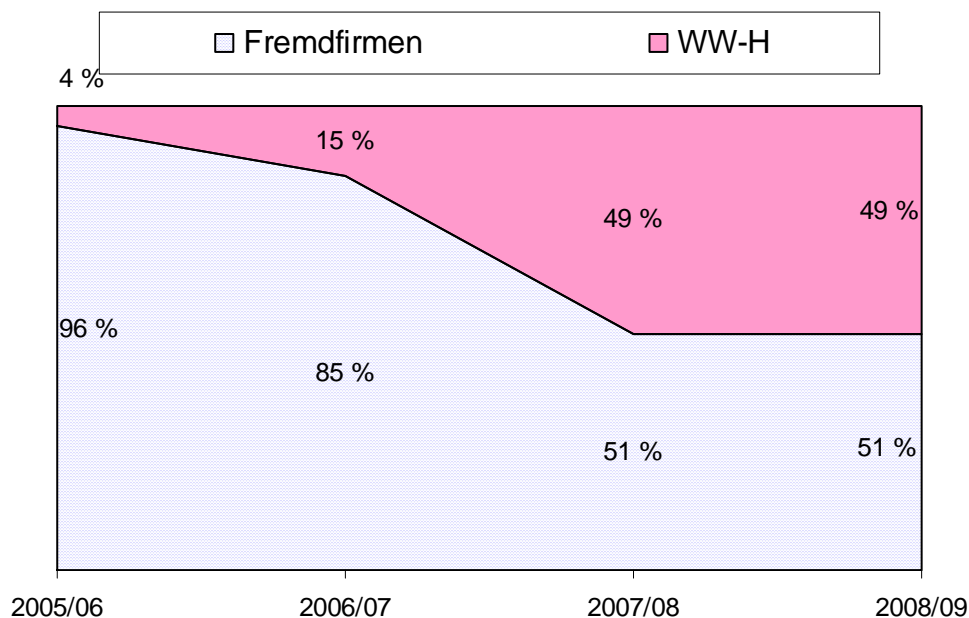
### 2.2.2.2 Aufteilung der Grünflächen

Bevor die WW-H Grünflächen von WW in ihre Pflege übernahm, betreuten 19 private Gärtnereibetriebe die Grünflächen von WW im Ausmaß von rd. 6,50 Mio.m<sup>2</sup>.

Der Anteil der Fremdfirmen an der Grünflächenbetreuung ab dem Jahr 2005 (Saison 2005/06) bis zum Jahr 2008 (Saison 2008/09) ergibt tabellarisch abgebildet folgende Werte:

	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09
Fremdfirmen in %	96	85	51	51
Fremdfirmen in Zahlen	18	16	13	12

Die Aufteilung der Flächen zeigt nachfolgende Grafik:



Mit 1. Oktober 2005 übernahm die WW-H 227.235 m<sup>2</sup> Außenfläche in die ganzjährige Betreuung. Mit 1. Oktober 2006 wurden 712.467 m<sup>2</sup> hinzugenommen. Nachdem bis

zum 1. Oktober 2007 weitere kleinere Einheiten übernommen wurden, erfolgte die bislang letzte Tranche mit einer Übernahme von 2.050.646 m<sup>2</sup> am 1. Oktober 2007, sodass rd. 3 Mio.m<sup>2</sup> Außenanlagen von der WW-H ganzjährig betreut werden. Laut Planung hätten mit 1. Oktober 2008 weitere 1.443.738 m<sup>2</sup> Außenanlagen von WW-H zur ganzjährigen Betreuung übernommen werden sollen. Diese geplante Übernahme wurde allerdings auf Grund der in der Zwischenzeit aufgetretenen Probleme bis auf Weiteres ausgesetzt. Die zum Zeitpunkt der Einschau betreute Fläche entsprach somit dem Stand von Oktober 2007.

Es wurde aus der bisherigen Sichtweise von WW als sehr schwierig angesehen, eine Grünfläche dieses Ausmaßes als Ganzes in die Betreuung einer einzigen Firma zu übertragen und gleichzeitig einen hohen Qualitätsstandard zu erreichen bzw. diesen zu halten. Erhebungen des Kontrollamtes ergaben, dass die Betreuung einer Grünfläche bis zu 1 Mio.m<sup>2</sup> von einem gewerblichen Gärtnereibetrieb zu bewältigen war. Bis zur Übernahme der Grünflächenbetreuung durch die WW-H bzw. WW-A gab es in Wien nur eine einzige private gewerbliche Gärtnerei, die zum Stichtag 30. September 2006 annähernd ein gleich großes Volumen wie die WW-H bewältigte. Beschwerden über diese private Firma wurden dem Kontrollamt gegenüber nicht mitgeteilt.

#### 2.2.2.3 In-House-Vergabe

Die Beauftragung der WW-H durch WW erfolgte in Form der bereits oben erwähnten Zusatzvereinbarung, die keine Befristung der Auftragserteilung vorsah. Eine Ausschreibung der Leistung war in der vorliegenden Situation nicht notwendig, da hier eine so genannte In-House-Vergabe vorliegt.

Die In-House-Vergabe stellt einen Ausnahmetatbestand von der Anwendung der Normen über die öffentliche Auftragsvergabe dar. Aus den Urteilen des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) ist ableitbar, dass bei Vorliegen einer "Kontrolle wie über eine eigene Dienststelle" auch privatwirtschaftlich organisierte Gesellschaften ohne vorausgehendes Vergabeverfahren unmittelbar mit der Erbringung öffentlicher Aufgaben beauftragt werden dürfen. In den letzten Jahren präzisierte der Gerichtshof in zahlreichen Entscheidungen das zwingend erforderliche Kriterium einer "Kontrolle wie über eine

eigene Dienststelle". Voraussetzung für das Vorliegen einer rechtskonformen In-House-Vergabe ist demnach

- die 100 %ige Beteiligung der öffentlichen Auftraggeberin bzw. des Auftraggebers an der Auftragnehmerin bzw. dem Auftragnehmer (vgl. EuGH 11. Jänner 2005, Rs. C-26/03, "Stadt Halle") sowie
- die rechtlich gesicherte, konkrete Einflussnahme auf die Geschäftsführung des der Aufgabenträgerin bzw. des Aufgabenträgers (vgl. EuGH 11. Jänner 2005, C-26/03, "Parking Brixen"; EuGH 11. Mai 2006, Rs. C-340/04, "Carbotermo").

#### 2.2.2.4 Vertragsgestaltung mit Privatfirmen

Die nicht von der WW-H betreuten Flächen werden nach wie vor von privaten gewerblichen Gärtnereibetrieben betreut. Die Ausschreibung erfolgt nach den bundesvergaberechtlichen Vorschriften und den einschlägigen ÖNORMEN, wobei in diesem Zusammenhang die Beschaffung über offene Verfahren stattfindet.

Bei den gärtnerischen Arbeiten werden zahlreiche mietrechtliche Objekte in Adresslisten gemeinsam erfasst und als so genannte "Blöcke" bezeichnet. Die "Blöcke" beinhalten unterschiedlich strukturierte, aber lokal zusammenhängende WHA, oder ähnlich strukturierte lokal zusammenhängende WHA. Die Pflegepreise sind Pauschalpreise pro "Block" und basieren zur kalkulatorischen Hilfe auf ungefähren Flächenangaben. Die Firmen kalkulieren den Gesamtumfang pro "Block".

Diese Vorgangsweise wurde gewählt, damit Unternehmen mit unterschiedlicher Firmenstruktur angesprochen werden und Leerlaufzeiten (Strecken zwischen WHA usw.) minimiert werden können. Auch organisatorisch ist dies für Unternehmen wichtig, da in den verschiedenen Klimazonen Wiens bis zu drei Wochen Unterschied in der Vegetationsentwicklung zu erwarten ist.

Der Vertrag mit den privaten Gärtnereibetrieben ist sehr umfangreich gestaltet und enthält genaue Vorgaben, in welcher Form vereinbarte Leistungen zu erbringen sind. Dem Kontrollamt erschienen folgende Punkte erwähnenswert:



- Bezüglich der Durchführung der Leistungen legte WW Wert darauf hinzuweisen, dass möglicherweise Probleme hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeit zu den zu betreuenden Flächen vorhanden sind. Durch die Angebotspreise sind sämtliche Kosten für eventuelle behördliche Genehmigungen abgedeckt.
- Die AuftragnehmerInnen werden dazu verpflichtet, biogene Abfälle über die Magistratsabteilung 48 - Abfallwirtschaft, Straßenreinigung und Fuhrpark zu entsorgen.
- Wöchentlich sind Berichte über die Pflegeleistungen in den WHA an WW zu übermitteln; und in Tagesberichten sind wichtige, die vertragliche Leistungen betreffende Tatsachen festzuhalten.
- Die Rechnungen sind nach vertragsgemäßer Erbringung der Leistung in prüffähiger Form WW vorzulegen; in den Beilagen sind die erbrachten Leistungen im mietrechtlichen Objekt anzuführen (Hauskennzahl, Anzahl der Rasenschnitte usw.).
- Sollten die privaten Firmen mit der Arbeitsleistung in Verzug geraten, wird bei Überschreitung der vorgegebenen Termine oder bei nicht ordnungsgemäßer Bearbeitung für jeden Kalendertag der überschrittenen Frist eine Vertragsstrafe in der Höhe von 70,-- EUR pro Tag einbehalten.

#### 2.2.2.5 Vergleich der Verträge

In der Zusatzvereinbarung mit der WW-H verzichtete WW gänzlich auf solche zusätzlichen Vertragsbestimmungen, insbesondere ist die WW-H bzgl. der Entsorgung des Grünschnittes und sonstiger biogener Abfälle an keine Vertragspartnerin bzw. keinen Vertragspartner gebunden.

Für das Kontrollamt war es nicht nachvollziehbar, warum auf allgemein übliche Vertragsbestandteile in diesem Fall verzichtet wurde, die in fast allen Verträgen, in denen WW Dienstleistungen von privaten Firmen in Anspruch nimmt, sehr wohl Berücksichtigung finden. Letztlich führt dieser Verzicht zu einer Benachteiligung der betroffenen MieterInnen, da WW auf Grund der mangelhaften Vertragserrichtung keine Möglichkeit hat, bei Nichterbringung der vereinbarten Leistungen das Entgelt ohne Probleme zu reduzieren. Formell gesehen müssten die MieterInnen für die angefallenen Kosten im Weg der BK aufkommen, ohne entsprechende Leistungen erhalten zu haben. In einigen Fällen war das für die MieterInnen so wahrnehmbar, dass die Grünflächen nicht gemäht wurden und die Vegetation teilweise eine Höhe bis zu 1 m erreichte.

2.2.2.5.1 Die Verträge mit den privaten Gärtnereibetrieben sehen vor, dass die Rasenflächen während der Pflegesaison entsprechend einem beigeschlossenen Terminplan in gleichmäßigen Abständen siebenmal zu mähen sind. Der erste Mähgang im Frühjahr hat zwischen 15. April und 4. Mai zu erfolgen. Im Vergleich dazu sieht die Vereinbarung zwischen WW und der WW-H vor, dass der erste Mähgang zwischen 15. April und 26. Mai zu erfolgen hat.

Die Anzahl von sieben Mähgängen pro Jahr ist seit dem Jahr 2001 üblich, in den Jahren 1988 bis 2000 waren acht Mähgänge vorgegeben. Vor dem Jahr 1988 war nicht die Schnittanzahl sondern die zu erhaltende Rasenhöhe vorgegeben. Dies ist zwar fachlich präziser, aber in der Kontrolle wesentlich personalintensiver und Mängel sind schwierig zu ahnden.

Bis auf die Schnitthöhe der Rasenflächen gibt es für die WW-H keine genauen Regelungen. Im Vertrag zwischen WW und der WW-H fehlt gänzlich der Hinweis auf die einschlägige ÖNORM L 1120 - Gartengestaltung und Landschaftsbau-Pflegearbeiten.

2.2.2.5.2 Hinsichtlich des übrigen Leistungsumfanges verhielt es sich nicht anders. In dem Vertrag zwischen WW und der WW-H ist lediglich eine kurze (wenig aussagende) Arbeitsbeschreibung vorhanden, während in den Verträgen mit den privaten Firmen eine umfangreiche Beschreibung der zu erbringenden Leistungen enthalten ist.

2.2.2.5.3 Weiters war auffallend, dass bei den privaten Firmen umfangreiche Kontrollrechte für WW verankert sind bzw. die Firmen von sich aus regelmäßig Meldungen an WW zu erstatten haben, insbesondere dann, wenn die vereinbarten Leistungen nicht termingerecht erfüllt werden können. Einen korrespondierenden Vertragspunkt gibt es bzgl. der Beauftragung der WW-H nicht.

2.2.2.5.4 Die Verträge mit den privaten Firmen sehen auch vor, dass etwaige Schäden, die im Zuge der Arbeiten entstanden sind, von der Auftragnehmerin bzw. vom Auftragnehmer sofort zu beheben und WW unverzüglich zur Kenntnis zu bringen sind, widrigenfalls die Behebung auf Kosten der Auftragnehmerin bzw. des Auftragnehmers

erfolgen wird. Die WW-H hingegen haftet nur für grob fahrlässige oder vorsätzliche Pflichtverletzungen durch ihre MitarbeiterInnen.

2.2.2.5.5 Verschmutzungen von Wegen und Plätzen, die im Zusammenhang mit den eigenen Arbeiten entstehen, sind laufend zu entfernen.

Zwischengelagertes Abfuhrmaterial hat nicht auf vermieteten Parkplätzen zu liegen und spätestens am nächsten Arbeitstag abgeführt zu werden. Über das Wochenende bzw. an Feiertagen darf kein Abfuhrmaterial gelagert werden. Bei Zwischenlagerungen in öffentlichem Gut sind die einschlägigen Bestimmungen einzuhalten. Das Befahren der Grünflächen mit Lkw über 2 t Gesamtgewicht ist unzulässig. Die verwendeten Maschinen und Geräte dürfen im Betrieb einen Dezibelwert von 80 dBA nicht überschreiten.

Auch bzgl. dieses Bereiches gibt es für die WW-H kaum Auflagen und Beschränkungen. Lediglich in der Leistungsbeschreibung für die Betreuung der befestigten Anlagen findet sich die Verpflichtung, Verschmutzungen von Wegen und Plätzen, die im Zusammenhang mit den eigenen Arbeiten stehen, laufend zu entfernen.

2.2.2.5.6 Die Rechnungslegung der privaten Firmen erfolgt vereinbarungsgemäß in folgender Form:

Die Pflegesaison beginnt am 1. Oktober und endet am 30. September des Folgejahres. Am 1. Februar, am 1. Mai und am 15. August sind blockweise Abschlagsrechnungen zu legen; die Schlussrechnung hat am 1. Oktober zu erfolgen. Die WW-H hingegen verrechnet beginnend mit 1. Oktober monatlich.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Aufnahme aller einzeln dargestellten Leistungen in den Verträgen mit den Privaten ist Voraussetzung bzw. Konsequenz des erforderlichen Vergabeverfahrens (im Gegensatz zu der In-House-Vergabe an ein im Eigentum der Auftraggeberin bzw. des Auftrag-

gebers stehendes Unternehmen); ebenso sind die verankerten Kontrollrechte wegen des (nur) zivilrechtlichen Auftragsverhältnisses und in Anbetracht allenfalls erforderlicher Prozessführungen notwendig.

Im Gegensatz dazu herrscht zwischen WW und der WW-H, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, primär ein ganz anderes, wesentlich stärker wirkendes Verhältnis, nämlich das zwischen einem Mutter- und einem Tochterunternehmen mit der Möglichkeit der Weisung durch die Eigentümerin. Daher ist es auch nicht verständlich, wieso nach Ansicht des Kontrollamtes die MieterInnen daraus Nachteile haben sollten, dass in den abgeschlossenen Verträgen nicht die detaillierten Bestimmungen aus den Verträgen mit den Privaten enthalten sind. Gerade durch das Weisungsrecht der Eigentümerin gegenüber dem GF einer (eigenen) Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist der unmittelbare, direkte Durchgriff sichergestellt - was sich auch darin zeigt, dass die Rückerstattung jenes Entgelteiles, der für nicht erbrachte Leistungen verrechnet wurde, von der WW-H pro betroffener WHA bereits durchgeführt wurde. Für die MieterInnen wird in der im Juni 2009 aufzulegenden BK-Abrechnung 2008 die Rückzahlung nachzuvollziehen sein.

## 2.2.3 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.2d, e, f

### 2.2.3.1 Ressourcenentwicklung

Die Personalentwicklung des Grünflächenbetreuungsteams der WW-A (inkl. Reinigungskräfte) ist vom April bis September 2008 nachstehender Tabelle zu entnehmen:

	April	Mai	Juni	Juli	August	September
Teamverantwortliche Grünpflege	34	36	36	35	35	34
HelferInnen Grünpflege	69	70	72	76	81	80
Gesamt Grünpflege	103	106	108	111	116	114
HelferInnen Kehrteam	11	10	10	15	16	19
HelferInnen Laufftour	72	76	82	79	83	88

	April	Mai	Juni	Juli	August	September
KehrteamfahrerInnen	3	3	3	3	3	3
Teamverantwortliche Kehrteam	8	8	8	8	8	8
Reinigungskraft	-	-	-	2	-	10
Gesamt	197	203	211	218	226	242

Der Personalstand in der Grünpflege stieg von April bis August 2008 leicht an, während die zu betreuende Grünfläche seit Oktober 2007 mit 3 Mio.m<sup>2</sup> unverändert blieb.

Im Juni 2008 wurden fünf, im August 2008 einer und im September 2008 drei weitere leistungsfähige Aufsitzrasenmäher angeschafft. Bereits Ende Mai 2008 waren von der WW-A 47 neue Rasenmäher angeschafft worden.

Aus den vorgelegten Unterlagen der WW-A war weiters ersichtlich, dass der GF der WW-A anfänglich davon ausgegangen war, dass eine Mitarbeiterin bzw. ein Mitarbeiter in der Lage ist, eine jährliche Fläche von rd. 70.000 m<sup>2</sup> zu bearbeiten. Als Plansoll nach zwei Jahren, also ab 2007, wurde eine Fläche von mindestens 100.000 m<sup>2</sup> pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter jährlich angestrebt.

### 2.2.3.2 Bedarfsermittlung

Gemäß einer Auswertung der WW-Direktion Gartentechnik gehen externe Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten von Teams mit drei Personen für die Betreuung einer Fläche zwischen 70.000 m<sup>2</sup> und 120.000 m<sup>2</sup> aus. Darin sind bereits Weg- und Rüstzeiten berücksichtigt. Ebenso sind darin Ausfallszeiten (Urlaub und Krankenstand) und örtliche Erschwernisse (z.B. viele Bäume auf der Grünfläche, steile Böschungen) eingerechnet. Anzumerken ist noch, dass die von WW beauftragten externen Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten gewerbliche Gärtnereibetriebe sind. Die WW-A verfügt im Gegensatz dazu nicht über eine einschlägige Gewerbeberechtigung, sondern übt die Gartenpflege als freies Gewerbe aus.

Daraus lässt sich ableiten, dass Teams mit drei Personen je nach Gegebenheit zwischen 70.000 m<sup>2</sup> und 120.000 m<sup>2</sup> an Grasflächen von WW betreuen können. Um die Wege zwischen den WHA und damit Wegzeiten und dafür anfallende Arbeitskosten so gering wie möglich zu halten, wurden örtliche zusammenhängende "Blöcke" von WHA

gebildet, welche die Basis für Ausschreibungen an externe Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten bildeten. Bei der Übergabe der Grünflächenbetreuung an die WW-H konnte diese "Blockbildung" nicht mehr berücksichtigt werden, da es im Ermessen der WW-H lag, ob und wann sie zu einer Betreuung der Außenanlagen kam.

Personalbedarfsberechnung in der Grünflächenbetreuung bei externen Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten:

Betreute Fläche in m <sup>2</sup> pro Person	70.000	100.000	120.000
Betreuungsumfang der WW-A in m <sup>2</sup>	3.000.000	3.000.000	3.000.000
Personalbedarf für ein drei Personen-Team	129	90	75

Geht man von der geringsten von externen Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten erbrachten Betreuungsleistung als Berechnungsgrundlage aus, d.s. 70.000 m<sup>2</sup>, wäre für die Betreuung von 3 Mio.m<sup>2</sup> Grünfläche ein Personalstand von 129 Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern erforderlich (bei 120.000 m<sup>2</sup> läge dieser Wert bei 75 Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern). Zieht man nun die vom GF der WW-H angestrebte Betreuungsleistung von 100.000 m<sup>2</sup> als Vergleichsbasis heran, müsste der Personalbedarf für die Grünflächenbetreuung 90 MitarbeiterInnen betragen.

Tatsächlich war - wie die nachstehende Tabelle zeigt - aber im Bereich der Grünflächenpflege folgende Anzahl an MitarbeiterInnen für das Jahr 2008 beschäftigt:

	April	Mai	Juni	Juli	August	September
HelferInnen Grünpflege	69	70	72	76	81	80
Teamverantwortliche Grünpflege	34	36	36	35	35	34
Gesamt	103	106	108	111	116	114

Über die erbrachte Arbeitsleistung der Grünpflegeteams lagen dem Kontrollamt keine Angaben vor. Daher ist der folgende Vergleich nur ein spekulatives Beispiel: Geht man davon aus, die MitarbeiterInnen der WW-A schaffen lediglich 70.000 m<sup>2</sup> zu betreuen, ist der tatsächliche Personaleinsatz zu gering; würden allerdings die vom GF angestrebten 100.000 m<sup>2</sup> bewältigt, dann wäre in der WW-A zu viel Personal in der Grünflächenpflege im Einsatz.

### 2.2.3.3 Realität

In der Realität ergab sich allerdings eine ganz andere Situation. Der WW-A gelang es nicht, mit dem vorhandenen Personal die übertragenen Grünflächen entsprechend zu betreuen. Die Ursache lag zu einem großen Teil auch darin, dass die erforderlichen Gerätschaften nicht vorhanden waren.

Die Planung der WW-A sah für die Grünflächenpflege jeweils drei Personen-Teams, bestehend aus einer bzw. einem Teamverantwortlichen und zwei Helferinnen bzw. Helfern vor. Für den Monat April 2008 wären somit gemäß 34 Teams für die Grünflächenpflege einsetzbar gewesen.

In diesem Zeitraum standen folgende Gerätschaften zur Verfügung:

Sechs Stück Aufsitzrasenmäher, 17 Stück Kubota (Traktor, der sowohl im Winterdienst als auch zum Rasenmähen eingesetzt werden kann) und 50 Stück Rasenmäher.

Den 34 drei Personen-Teams, somit 102 Personen, standen zu Beginn der Pflegesaison insgesamt 73 Gerätschaften für Rasenmäharbeiten zur Verfügung. Dazu kam noch, dass die vorhandenen Aufsitzrasenmäher und Traktoren von der technischen Leistungsfähigkeit nicht geeignet waren, die - mangels Fehlplanung - bereits erreichte Grashöhe zu bewältigen. Gleiches galt für die 50 Stück Rasenmäher.

Die Vegetation im Jahr 2008 begann sich früh zu entwickeln und ein Teil der Gerätschaften, die für den Einsatz zur Grünflächenpflege vorgesehen waren, war noch für den Winterdienst gerüstet. Der Umbau begann am 25. März 2008 und war mit 18. April 2008 abgeschlossen.

Erwähnenswert war der Umstand, dass drei Kubota Traktoren nie auf den Sommerdienst umgerüstet wurden, sondern den Sommer hindurch mit montierten Schneeschildern im Lager der WW-H in Wien 22, Rothergasse, standen.

Für die zu betreuende Fläche und den bereits fortgeschrittenen Grasbewuchs wurde der erste Mähgang zu spät begonnen. Die zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen-

den Gerätschaften waren von der technischen Leistungsfähigkeit ungeeignet, das hohe Gras zu mähen. Dieses Versäumnis konnte von der WW-A nicht mehr aufgeholt werden.

Durch die erste Beauftragung von Fremdfirmen für einen Mähdurchgang für rd. 1 Mio.m<sup>2</sup> Rasen im Mai/Juni 2008 verringerte sich für die MitarbeiterInnen der WW-A die zu betreuende Fläche, sodass eigentlich damit zu rechnen gewesen wäre, die verbleibende Fläche leicht zu bewältigen.

#### 2.2.3.4 Reorganisationskonzept

In dem vom GF der WW-A am 6. Oktober 2008 entwickelten Reorganisationskonzept für die Grünflächenpflege war angeführt, dass mit Oktober 2007 rd. 2 Mio.m<sup>2</sup> Grünfläche neu hinzugekommen sind, somit rd. 3 Mio.m<sup>2</sup> zu betreuen waren. Weiters findet sich darin die Feststellung, dass - trotz Ausweitung - die dafür notwendige Unternehmensstruktur der WW-A nicht geschaffen wurde. Somit erwies sich - rückblickend - die Betreuung von 3 Mio.m<sup>2</sup> Grünfläche als undurchführbar. Nach Ansicht der WW-A war eine Rückgabe an WW zu diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich, da alle bestehenden Kontrahentinnen- bzw. Kontrahentenverträge bereits aufgekündigt worden waren. Eine Rückfrage des Kontrollamtes bei der WW-Direktion Gartentechnik ergab, dass es für WW bis Ende Februar 2008 kein Problem gewesen wäre, die eventuell von der WW-H (bzw. WW-A) zurückgegebenen Grünflächen im Zuge einer Ausschreibung an Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten zu vergeben. Nach dem genannten Zeitpunkt hätte immer noch die Möglichkeit bestanden, auf Grund der gewählten Ausschreibungen, den Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten zusätzliche Flächen in deren Betreuung zu übergeben. Zu keinem Zeitpunkt wurde WW von zu erwartenden Kapazitätsproblemen der WW-H bzw. der WW-A informiert.

Als erste Maßnahme zur Reorganisation wurden alle Außenanlagenkomponenten (Größe, Anzahl und Höhe der Strauchgruppen, Zufahrtsmöglichkeiten) nochmals erhoben, damit die künftige Planung auf realem Datenmaterial basiert. Diese Aktivitäten wurden bereits im April 2008 umgesetzt. Auch der Geräteinsatz wurde den neuen Daten gemäß angepasst. Da nunmehr für die örtlichen Gegebenheiten der notwendige



Aufwand festgelegt wurde, ergab sich somit die Möglichkeit der Erstellung eines korrekten Tourenplanes.

Für das Kontrollamt war es daher unverständlich, dass im September 2008 neuerlich rd. 1 Mio.m<sup>2</sup> Fläche an Fremdfirmen zum Mähen vergeben werden musste, obwohl zu diesem Zeitpunkt in Summe 15 Aufsitzrasenmäher, 17 Kubota Traktoren und 97 Rasenmäher den 114 WW-A Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Grünflächenpflege zur Verfügung standen. Witterungsbedingte Gründe für die neuerliche Fremdbetreuung konnten nicht ins Treffen geführt werden, da im September "normale" klimatische Verhältnisse herrschten.

Dem Kontrollamt erschienen die Ausführungen des erstellten Reorganisationskonzeptes insofern bemerkenswert, da die WW-A offensichtlich die Betreuung der Grünflächen im Ausmaß von rd. 3 Mio.m<sup>2</sup> übernommen hat, ohne dafür organisatorische und personelle Rahmenbedingungen geschaffen zu haben.

Darüber hinaus hätten die genannten Reorganisationsmaßnahmen bereits Anfang des Jahres 2008 im Zuge der Vorbereitung der Betreuungssaison 2008 umgesetzt sein müssen. Obwohl die WW-A bereits im Februar 2007 Bescheid wusste, mit Oktober 2007 zu der bestehenden Betreuungsfläche weitere von ihr selbst ausgesuchte 2 Mio.m<sup>2</sup> zu übernehmen, verabsäumte sie es trotz acht Monate langer Vorlaufzeit, entsprechende Vorsorgen rechtzeitig zu treffen. Der GF kann sich von seiner Verantwortung auch nicht mit dem Argument befreien, er hätte den Auftrag für die Erstellung eines Konzeptes an einen oder mehrere MitarbeiterInnen weitergeleitet. Seine Verpflichtung wäre gewesen, sich regelmäßig über den Fortschritt der Arbeiten zu erkundigen und letztlich seine Auftraggeberin rechtzeitig in Kenntnis davon setzen müssen, dass er die ihm gestellte Aufgabe nicht bewältigen kann.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Eine freie Wahl der zu übernehmenden Flächen war insofern nicht gegeben, da die auslaufenden Kontrahentinnen- bzw. Kontra-

hentenverträge als Basis herangezogen werden mussten. Ursprünglich war von der WW-H ab dem Jahr 2005 eine jährliche Verdoppelung der Betreuungsflächen, beginnend mit rd. 250.000 m<sup>2</sup>, vorgesehen und geplant. Diese Größenordnung war aus Sicht der WW-H realistisch, kalkulierbar und strukturiert aufbaubar (Oktober 2005: rd. 250.000 m<sup>2</sup>, Oktober 2006: rd. 500.000 m<sup>2</sup>, Oktober 2007: rd. 1 Mio.m<sup>2</sup>, Oktober 2008: rd. 2 Mio.m<sup>2</sup> usw.). Damit wären bis Oktober 2010 alle Grünflächen in Betreuung der WW-A gewesen.

Die jeweils im Herbst übernommenen Objekte mussten spätestens bis Ende Februar bekannt gegeben werden, d.h., die 2 Mio.m<sup>2</sup> mussten übermittelt werden und wurden bis spätestens Ende Februar 2007 an WW übermittelt.

Bei der Planung der Grünflächenbetreuung kam es gleich nach der Gründung der WW-A und nach erster Übernahme von Grünflächen zu erheblichen organisatorischen Fehlern. Es wurde im September 2006 durch eine Neuorganisation versucht, das Problem abzuwenden. Die von der ab 1. Jänner 2007 eingestellten gewerberechtigten GFin im Jahr 2007 angewandte und für Herbst 2007 nach Übernahme von weiteren rd. 2 Mio.m<sup>2</sup> Grünflächen geplante Organisation der Grünpflege, bei der pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter durchschnittlich bis zu 30.000 m<sup>2</sup> zu betreuen waren, erschien dem nachfolgenden gewerberechtigten GF als nicht durchführbar. Somit kam es zu der Reorganisation.

Das Reorganisationskonzept, das vom gewerberechtigten GF der WW-A für das Jahr 2008 erstellt wurde, war auf Grund der angeführten Problematik nicht in der geplanten Form umsetzbar. Deshalb erwies es sich auch - um weitere wirtschaftliche Probleme zu vermeiden - als notwendig, einen Teil dieser Flächen an Fremdfir-

men zu vergeben. Vorsorge wurde insofern getroffen, dass im Jahr 2007 eine entsprechende Geräte- und Personalplanung durchgeführt wurde und Schulungskonzepte für MitarbeiterInnen erstellt wurden. Der soziale Auftrag der ganzjährigen Beschäftigung sowie auch ältere Menschen in den Arbeitsprozess einzugliedern, veranlasste die neue Geschäftsführung ab dem Jahr 2007 massive Schulungen für GrünpflegemitarbeiterInnen abzuhalten. Durch das breit gefächerte Aufgabengebiet (Sommer/Winter) erwies es sich, wie anhand der hohen Fluktuation aufgezeigt wurde, als sehr schwierig, das Personal langfristig an das Unternehmen zu binden. Viele Fachkräfte sind nicht bereit, Winterdienst durchzuführen, und MitarbeiterInnen, welche für den Winterdienst als sehr geeignet einzustufen sind, weisen meist keinerlei gärtnerische Fähigkeiten auf. Dadurch kam es dazu, dass auf Grund der vielen Dienstvertragsbeendigungen laufend Planposten nicht besetzt waren.

Da die Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten in der Hausbetreuung bekannt waren, wurde u.a. mit diesen - zur Betreuung von Grünflächen - durch den verantwortlichen Prokuristen bzw. gewerberechtlichen GF der WW-A direkt Kontakt aufgenommen. Weiters wurden mit allen Vertragsfirmen der Magistratsabteilung 42 - Wiener Stadtgärten Gespräche geführt.

Schriftliche Vereinbarungen über die Leistungserbringung wurden durch den verantwortlichen Prokuristen - Einkauf und Beschaffung - mit allen Vertragspartnerinnen und Vertragspartnern erstellt.

#### 2.2.3.5 Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes

Gemäß § 25 GmbH-Gesetz (GmbHG) sind "die GF der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden". Der Zweck dieser Bestimmung besteht insgesamt darin, den für GF ver-

bindlichen Sorgfaltsmaßstab zu fixieren. Demnach haben sich Personen des geschäftsführenden Organs nicht wie eine beliebige Unternehmerin bzw. ein beliebiger Unternehmer sondern wie jemand in verantwortlich leitender Position bei selbstständiger, treuhändiger Wahrnehmung fremder Vermögensinteressen zu verhalten.

§ 25 Abs. 1 GmbHG enthält einen objektiven Verschuldensmaßstab, deshalb kann sich keine GFin bzw. kein GF auf ihre/seine Unfähigkeit berufen, diesem Maßstab zu entsprechen. Aus diesem Grund kann eine GFin bzw. ein GF auch nicht geltend machen, sie bzw. er sei schlecht ausgewählt oder ungenügend überwacht worden.

Der praktische Schwerpunkt der die GF treffenden Pflichten liegt in der fachlich einwandfreien Leitung der Gesellschaft. Dazu gehören die Entwicklung sachgerechter Grundsätze der Geschäftspolitik, ferner die Organisation des Unternehmens in der Weise, dass die Realisierung des Gesellschaftszweckes optimal gefördert wird.

GF haften nur für eigenes Verschulden, doch kommt eine Eigenhaftung der GF dann in Betracht, wenn die Organisations- und Überwachungspflichten schuldhaft verletzt wurden.

Wichtig ist vor allem, dass der Informationsfluss im Unternehmen so gestaltet wird, dass sich die Geschäftsleitung stets über betriebswirtschaftlich relevante Daten Gewissheit verschaffen kann, namentlich nicht riskiert, über Fehlentwicklungen erheblichen Ausmaßes nicht unterrichtet zu werden. Die Vernachlässigung dieser oder korrespondierender Überwachungspflichten kann dazu führen, dass der GFin bzw. dem GF Fehlverhalten von Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern der Gesellschaft als eigenes zugerechnet wird.

Anhand der dargelegten Ausführungen und des tatsächlichen Zustandes in der WW-A, wie im Reorganisationskonzept des GF selbst dargelegt, lag der Schluss nahe, dass im gegenständlichen Fall die einem GF obliegenden Verpflichtungen nicht immer in dem Ausmaß erfüllt wurden, wie es von ihm eigentlich erwartet hätten werden dürfen.

In diesem Zusammenhang erinnerte das Kontrollamt an frühere GF der WW-A, die mit Nachdruck, auch mithilfe eines Rechtsanwaltes, einvernehmlich ihre GF-Verträge aufgelöst haben, nachdem ihnen Defizite in der Organisation bzgl. der ihnen übertragenen Aufgaben vorgeworfen wurden.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Im Bereich der Außenbetreuung waren Prokuristen bzw. gewerberechtliche GF beschäftigt, deren Aufgabenbereiche genau abgegrenzt waren und für die sie auch eigenständig verantwortlich waren. Diese Prokuristen bzw. GF haben dem GF der WW-H regelmäßig Konzepte für den Betrieb der Außenbetreuung vorgelegt, die im Detail ausführlich und von ihm nicht zu beanstanden waren.

Ein besonders erschwerender Umstand für das Jahr 2008 stellten auch die für diese Jahreszeit witterungsbedingten Verhältnisse (21 °C im Februar) und die damit verbundene, zeitlich entsprechend frühere und raschere Vegetationsentwicklung dar.

2.2.4 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.2g

2.2.4.1 Uneinheitliches Beschwerdemanagement

Die Beantwortung dieser Frage führte zunächst zu dem Thema, dass es zwischen den betroffenen Unternehmen WW, Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH (WW-K), WW-H und WW- A kein einheitliches, abgestimmtes Beschwerdesystem gibt. Darüber hinaus bestand bzw. besteht das Problem der unterschiedlichen Definition über den Begriff Beschwerde.

Beschwerden werden in verschiedenen Formen (telefonisch, schriftlich, per E-Mail, persönliche Vorsprache in einem KD) an WW herangetragen. Bei der WW-K werden die im Callcenter telefonisch bzw. über Fabasoft Components einlangenden Beschwerden erfasst. Die WW-H und WW-A halten darüber hinaus zusätzlich die Beschwerden in einem eigenen, unabhängigen System evident, in dem auch jene Beschwerden erfasst werden, die direkt an die WW-H und WW-A herangetragen werden.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Das Problem der einheitlichen Definition einer Beschwerde ist nicht nur eines von WW und ihren Tochterfirmen, sondern allgemein sehr schwierig zu lösen. WW arbeitet in einem Projekt an der Verbesserung.

2.2.4.2 Gesamtaufstellung der WW-K

Auf Anfrage des Kontrollamtes legte die WW-K eine Gesamtaufstellung über sämtliche Beschwerden bzw. MieterInnenkontakte vor. Ausgewählt wurden alle Anrufe im Call-center, die einen Beschwerdebetreff aufgewiesen haben, sowie sämtliche protokollierten Akten mit dem Betreff "Beschwerde". Einschränkend wurde hinzugefügt, dass im Bereich der WW-H und WW-A sämtliche Kundinnen- und Kundenkontakte als Beschwerde geführt wurden. Persönliche Kontakte in den einzelnen KD wurden nicht erfasst, da über diese keine auswertbaren Daten vorhanden sind und auch darüber keine Aufzeichnungen geführt wurden. Ergänzend war anzumerken, dass wegen fehlender Betreffe eine differenzierte Unterscheidung der Beschwerdearten oftmals nicht möglich ist. Nach Maßgabe dieser genannten Einschränkungen lässt sich folgendes Bild darstellen:

Bis zum dritten Quartal 2008 fielen insgesamt 44.299 Beschwerden an, davon waren 38.135 WW zuzuordnen, 5.118 betrafen die WW-H und 1.046 entfielen auf die WW-A.

Zu Vergleichszwecken wurden die Jahre 2007 und 2006 herangezogen. Demnach entfielen von 57.213 Beschwerden im Jahr 2007 53.196 auf WW, 1.478 auf die WW-H und 2.539 auf die WW-A. Im Jahr 2006 waren von insgesamt 58.031 Beschwerden 55.720 WW, 1.948 der WW-H und 363 der WW-A zuzuordnen.

Die Darstellung des Beschwerdeaufkommens vom Jahr 2006 bis zum dritten Quartal 2008 ergibt sich aus der Tabelle:

	2006	2007	bis 3. Quartal 2008
WW	55.720	53.196	38.135
WW-H	1.948	1.478	1.046
WW-A	363	2.539	5.118
Summe	58.031	57.213	44.299

Aus den genannten Daten ist erkennbar, dass es ab dem Zeitpunkt der Verdoppelung der Grünflächenbetreuung durch die WW-A zu einem massiven Anstieg der Beschwerden im Callcenter kam. Eine exakte Gegenüberstellung kann allerdings erst nach Vorliegen der kompletten Jahresdaten für 2008 erfolgen. Diese lagen zum Prüfungszeitpunkt des Kontrollamtes nicht vor.

Das Kontrollamt hat aus den ihm vorgelegten Unterlagen selbst eine Auswertung hinsichtlich der unterschiedlichen Beschwerden in Bezug auf Grünflächen vorgenommen.

Anzahl der MieterInnenbeschwerden in der WW-H betreffend die Grünflächenbetreuung im Jahr 2008	Jänner	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober (teilweise)
Grünfläche/Bewässerung	-	1	-	2	11	27	17	31	57	-
Grünfläche/Planabweichung	1	1	-	1	-	-	-	-	-	1
Grünfläche/Sackerl fürs Gackerl	-	3	1	2	-	-	-	-	-	-
Grünfläche/Sonstiges	1	1	-	-	1	6	3	1	6	-
Grünfläche/Unterflurhydrant	-	-	-	6	-	-	-	-	-	-
Grünfläche/Verschmutzung	13	15	7	13	5	3	6	8	14	4
Grünfläche/Zuständigkeit	8	10	2	3	7	-	-	-	1	-
Grünpflege/Baumverankerung	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Grünpflege/Bodenbearbeitung	-	2	7	16	7	16	20	13	21	2
Grünpflege/Flachdach	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-
Grünpflege/Heckenschnitt	2	3	4	2	35	204	212	92	93	21
Grünpflege/Laubentfernung	140	58	11	2	4	4	2	-	-	1
Grünpflege/Laubentsorgung	17	15	5	2	1	1	1	-	-	2
Grünpflege/Mähen	-	1	-	119	1.184	418	98	295	211	8
Grünpflege/Parkplatz	2	1	1	-	-	-	1	3	2	-
Grünpflege/Rosenbeete	-	-	-	-	-	7	12	5	3	3
Grünpflege/Schnittgut/Entsorgung	-	-	1	3	60	201	54	61	36	5
Grünpflege/Sonstiges	-	3	2	6	10	47	60	58	24	4
Grünpflege/Zuständigkeit	3	3	1	3	19	3	1	3	1	-
<b>Gesamt</b>	<b>187</b>	<b>117</b>	<b>42</b>	<b>180</b>	<b>1.344</b>	<b>938</b>	<b>487</b>	<b>571</b>	<b>470</b>	<b>50</b>

Aus dieser Tabelle ist zu erkennen, dass es im Mai 2008 zu einem eklatanten Anstieg der Beschwerden im Bereich der Grünflächenbetreuung kam. Im Juni war die Anzahl der Beschwerden ebenfalls noch sehr hoch, ab August ging die Anzahl der Beschwerden zwar zurück, blieb aber dennoch auf einem hohen Niveau.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Zum Zeitpunkt der Vorlage des Berichtsentwurfes an WW und

WW-H wurde die Vereinheitlichung der Beschwerdebetreffe gerade umgesetzt.

## 2.2.5 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.2h, i, j, k

### 2.2.5.1 Subunternehmen WW-A

Die WW-H ist berechtigt, Subunternehmen mit der Durchführung der in der Vereinbarung festgelegten Leistungen zu beauftragen.

Die Umsetzung erfolgt in der Weise, dass die WW-H mit der WW-A einen Vertrag über die ganzjährige Betreuung der Außenanlagen jener städtischen WHA abschloss, die bereits in der Betreuung der WW-H standen.

Bei einem Vergleich der beiden Verträge, die aus der Sicht des Kontrollamtes eigentlich inhaltsgleich sein sollten, fielen folgende Unterschiede auf:

- Soweit es die Angelegenheit Säuberung von Wildwuchs betraf, fehlt bei der WW-A die Verpflichtung, Abfall, Kehricht und andere Verunreinigungen einmal wöchentlich zu entfernen. Diese Verpflichtung wurde allerdings an einer anderen Stelle des Vertrages festgehalten.
- Die Verpflichtung, Abfallsammelbehälter einmal wöchentlich zu entleeren, ist nicht vorhanden.
- Die WW-A ist der WW-H verpflichtet, den ersten Mähgang im Frühjahr zwischen 15. April und 15. Mai durchzuführen. Auch wurden weiterreichende Regelungen bzgl. der Rasenpflege aufgenommen als im Vertrag zwischen WW und der WW-H.
- Ähnlich verhält es sich mit den übrigen Leistungsbeschreibungen. Diese sind umfangreicher beschrieben und gleichen jenen Verträgen, die WW mit privaten Firmen abgeschlossen hat.
- Die WW-A ist verpflichtet, sämtliche auf Grund dieses Vertrages erbrachten Leistungen gegenüber der Auftraggeberin zu dokumentieren. Die Dokumentation hat für jede WHA getrennt zu erfolgen. Abgesehen von den Angaben über die WHA hat die Dokumentation Angaben über die Art des Dienstes (Pflugesaison/Winterdienst) sowie sämtliche detaillierte Tätigkeiten inkl. der jeweils erbrachten Stunden und den Mate-



rialaufwand zu enthalten. Die Dokumentation ist monatlich im Nachhinein, spätestens gleichzeitig mit der monatlichen Abrechnung an die Auftraggeberin zu übermitteln. Solange die Dokumentation nicht vertragsgemäß an die Auftraggeberin übermittelt worden ist, kann die entsprechende monatliche Rechnung von der Auftragnehmerin nicht fertig gestellt werden.

- Die Auftragnehmerin ist verpflichtet, eine für die zu erbringenden Dienstleistungen entsprechende Betriebshaftpflichtversicherung abzuschließen.

Als Entgelt für die Leistungen wurde zwischen der WW-H und der WW-A Folgendes vereinbart:

Der Preis für die Betreuung der befestigten Außenanlagen beträgt für den Winterdienst monatlich 0,30 EUR je m<sup>2</sup>, in der Pflegesaison 0,10 EUR je m<sup>2</sup>; der Preis der unbefestigten Außenanlagen beträgt für die Pflegesaison jeweils monatlich 0,15 EUR je m<sup>2</sup> sowie außerhalb der Pflegesaison monatlich 0,10 EUR je m<sup>2</sup>.

Im Vergleich dazu wurden zwischen WW und der WW-H folgende Preise vereinbart:

Für die Betreuung der befestigten Bereiche liegt der Betrag bei monatlich 0,44 EUR je m<sup>2</sup>, und für die Betreuung der unbefestigten Bereiche bei monatlich 0,27 EUR je m<sup>2</sup>.

Im Vertrag zwischen WW und der WW-H fehlt der Passus, dass bei Wegfall einzelner WHA die Einheitspreise neu zu kalkulieren sind.

Von folgender Aufkündigungsmöglichkeit wurde im Vertrag zwischen WW und der WW-H abgesehen:

Beide VertragspartnerInnen haben das Recht, das Vertragsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten jeweils zum Quartalsende schriftlich aufzukündigen. Beide Vertragsteile haben das Recht der sofortigen Vertragsauflösung aus wichtigem Grund. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn einem Vertragsteil die weitere Erbringung der Leistung aus technischen oder betrieblichen Grün-

den, die er nicht selbst verursacht hat, nachhaltig unmöglich oder unzumutbar wird oder sich die rechtlichen oder wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten an der WW-A entscheidend ändern.

#### 2.2.5.2 Subunternehmen der WW-A

Auch der WW-A wurde im Vertrag die Ermächtigung eingeräumt, zur Erfüllung ihrer Leistungsverpflichtung Subunternehmen einzusetzen.

Da bereits zu Beginn der Pflegesaison 2007/08 den vertraglichen Pflichten der ordnungsgemäßen Pflege der Grünflächen von WW nicht nachgekommen werden konnte, musste die WW-A auf Subunternehmen zurückgreifen.

Laut Auskunft der WW-A wurde dabei folgendermaßen vorgegangen:

Bei den beauftragten Subunternehmen handelt es sich um Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten der Magistratsabteilung 42, die auf Grund einer Ausschreibung dieser Dienststelle im Rahmen der Grünflächenpflege in Schulen, Kinder- und Tagesheimen beschäftigt werden. Die Entlohnung erfolgt gemäß den Konditionen der genannten Ausschreibung. Die Magistratsabteilung 42 gab insgesamt elf Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten bekannt.

Eine Anfrage der WW-A bei den namhaft gemachten Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten ergab mangelnde Kapazitäten für die zur Vergabe anstehenden Flächen, sodass eine nur auf diese Firmen begrenzte Beauftragung nicht erfolgen konnte.

Die verbliebenen Flächen, welche weder durch Eigenleistungen der WW-A noch durch die Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten der Magistratsabteilung 42 betreut werden konnten, wurden an die M. GnbH vergeben. Warum die WW-H nicht auch bei den Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten von WW nachfragte, ob diese Kapazitäten frei hätten und auch bereit wären, die Aufträge zu übernehmen, hat sich dem Kontrollamt nicht erschlossen.

Bemerkenswert erschien für das Kontrollamt die Art der Beauftragung. Die M. GnbH übersandte der WW-A pro WHA ein Angebot, in dem die zu mähende Grünfläche in m<sup>2</sup> mit einem Einheitspreis bekannt gegeben wurde. Von der WW-A erfolgte durch die firmenmäßige Zeichnung die Annahme des Angebotes. Offensichtlich wurden im Vorfeld dazu entsprechende Gespräche geführt, die jedoch nicht schriftlich dokumentiert sind oder zumindest dem Kontrollamt trotz Aufforderung nicht zur Verfügung gestellt wurden.

Es musste daher davon ausgegangen werden, dass ein eigener schriftlich verfasster Vertrag über die durchzuführenden Leistungen nicht existiert. Eine Folge davon war, dass die SubunternehmerInnen in der Art und Weise der Leistungserbringung völlig frei und an keine Vorgaben gebunden waren. Auch die Möglichkeit, den erhaltenen Auftrag wiederum an ein Subunternehmen weiterzugeben, war damit nicht ausgeschlossen. Berücksichtigt man die umfangreichen Verträge der sonst im Bereich von WW tätigen Grünflächenbetreuungsfirmen, so kommt diese Vorgehensweise einer Verzerrung des Wettbewerbes nahe.

#### Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Um weiteren wirtschaftlichen Schaden von der WW-H und WW-A abzuwenden, wurden magistratsbekannte Firmen gesucht. Die M. GnbH konnte kurzfristig entsprechend ihrer verfügbaren Ressourcen für einzelne Flächen einspringen. Naturgemäß erfolgte die Anfrage unter Bekanntgabe von Quadratmetern. Die Beauftragung erfolgte maximal mit den von der Magistratsabteilung 42 bekannt gegebenen Einheitspreisen. Selbstverständlich wurden die Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten von WW ebenfalls kontaktiert, diese hatten jedoch zu diesem Zeitpunkt keine freien Ressourcen zur Verfügung.

#### 2.2.5.3 Leistungserbringung der Sub-Subunternehmen

Tatsächlich erfolgte die Leistungserbringung in einer nicht zufrieden stellenden Art und Weise. Die M. GnbH führte die Mäharbeiten teilweise mit Gerätschaften durch, die ei-

gentlich nicht in den WHA eingesetzt werden dürfen und entsprechende Flurschäden verursachen. So erfolgte in einigen WHA der Einsatz von Geräten mit über 2 t Gesamtgewicht, obwohl dies im Vertrag zwischen der WW-H und der WW-A ausdrücklich verboten wurde. Konsequenzen gab es weder für die WW-A noch für die beauftragten Subunternehmen, sodass letztlich die MieterInnen der WHA für die beschädigten Grünflächen im Zuge der BK oder im Weg der Erhaltungskosten aufzukommen haben werden.

Auch bzgl. der Qualität der erbrachten Leistungen ist die Sachlage ähnlich. Werden für einen Mähgang Maschinen herangezogen, deren primärer Einsatzzweck im Mähen von landwirtschaftlichen Wiesen liegt, entspricht die Durchführung solcher Arbeiten nicht annähernd der Qualität, die die MieterInnen von WW üblicherweise erwarten dürfen. Ein finanzieller Ausgleich für die nicht auf diesem Niveau liegende Leistungserbringung durch eine äquivalente Preisreduktion ist nicht dokumentiert und bisher offenbar auch nicht gefordert worden.

Die M. GnbH führte einen Teil der übernommenen Aufträge nicht selbst durch, sondern beauftragte die M. GnbH-B mit der Durchführung der übernommenen Leistungsverpflichtung. Die M. GnbH-B wiederum beauftragte daraufhin die SE. GmbH. Gemäß der Homepage des genannten Unternehmens verfolgt dieser Betrieb nachstehende Firmenphilosophie:

"Die SE. GmbH wurde von T. gegründet. Nach 15jähriger Berufserfahrung in den Bereichen Bewachung, Detektei, Personenschutz, Ermittlungen und Beweismittelführung in allen Rechtsbelangen entschloss sich der Firmeninhaber 2002 zur Selbstständigkeit. Das Unternehmen beschäftigt heute über 100 MitarbeiterInnen, die mit ihrer Erfahrung, ihrem Wissen und persönlichen Einsatz maßgeblich zum Erfolg des Unternehmens beitragen.

Seit Mai 2008 ist die SE. GmbH zu den Tätigkeiten des Hausservices berechtigt und hat aber auch die entsprechende Berechtigung für die Durchführung von gärtnerischen Tätigkeiten."

Für das Kontrollamt stellte sich die Frage, ob die Grünflächen von städtischen WHA tatsächlich von einer Firma betreut werden müssen, deren Betätigungsfeld hauptsächlich im Bereich von Security-Dienstleistungen angesiedelt ist.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die WW-H hat sämtliche nicht erbrachte und in den Pauschalen verrechnete Leistungen den Mieterinnen und Mietern gutgeschrieben. Diese Abzüge werden in den BK-Abrechnungen 2008 ersichtlich sein. Alle durch diese Minderleistungen der WW-A bzw. ihrer Subunternehmerinnen entstandenen Schäden werden der Hauseigentümerin WW ersetzt bzw. wurden bereits ersetzt.

Auf Grund der nicht ordentlich durchgeführten Dienstleistungen und Flurschäden wurden der M. GnbH rd. 35.000,-- EUR abgezogen.

Das Unternehmen SE. GmbH, das als Subunternehmer auftrat, ist der Geschäftsführung nicht bekannt. Es verfügte aber jedenfalls über eine Gewerbeberechtigung für die beauftragte Tätigkeit, wie das Kontrollamt selbst feststellt.

2.2.5.4 Vergabeproblematik

Aus vergaberechtlicher Sicht war anzumerken, dass das Konstrukt der In-House-Vergabe nur so lange Anwendung finden kann, als die bereits genannten Voraussetzungen (vgl. Pkt. 2.2.2.4) erfüllt sind. Beauftragt daher die WW-A Fremdfirmen, kann die Begünstigung der In-House-Vergabe auf diesen Beschaffungsvorgang nicht ausgedehnt werden.

Wenn die personellen Ressourcen der WW-A nicht ausreichen, um übernommene Leistungsverpflichtungen zu erfüllen, sind aus der Sicht des Kontrollamtes jedenfalls Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten zu beschäftigen, die aus vergaberechtskonformen

Vergabeverfahren hervorgehen und die die Aufträge nach Durchführung eines freien und fairen Wettbewerbs erhalten.

Diese Regeln des Vergaberechts wurden bzgl. der Beauftragung der M. GnbH nicht eingehalten.

Die Auftragssumme für Leistungen der M. GnbH belief sich bis zum 31. Oktober 2008 auf 320.471,02 EUR. Die M. GnbH wurde für zwei Mähdurchgänge beauftragt. Der erste Durchgang fiel in den Zeitraum Mai bis Juni 2008, der zweite Durchgang war ab Anfang September 2008 fällig. Ab einem Auftragswert von 206.000,-- EUR hätte für einen Dienstleistungsauftrag vergaberechtskonform eine europaweite Ausschreibung erfolgen müssen.

Die Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten der Magistratsabteilung 42, die von der WW-A in Anspruch genommen wurden, und die Auftragssumme bis zum 31. Oktober 2008 sind aus der folgenden Tabelle ersichtlich (Beträge in EUR):

Kontrahentin	Auftragssumme
J. GmbH	55.741,40
Firma K.	12.408,59
KR. GmbH	105.349,76
I. GmbH	143.695,07
El. GmbH	Keine Rechnungen vorhanden

Insgesamt wurden nach den dem Kontrollamt vorgelegten Unterlagen 637.665,84 EUR für die Betreuung der Grünflächen an Fremdfirmen bezahlt.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Wie schon unter Pkt. 2.2.5.2 ausgeführt, wurde die Vergabe nicht planmäßig, sondern auf Grund der personellen Ressourcenengpässe und der fehlenden Gerätschaften durchgeführt. Die Vergabe war notwendig, um wirtschaftlichen Schaden von der WW-H und WW-A abzuwenden. Die Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten waren magistratsbekannte Firmen, die zu denselben Bedingungen

arbeiteten, wie sie z.B. für die Magistratsabteilung 42 gearbeitet haben. Diesen Bedingungen lag ein reguläres Vergabeverfahren der Magistratsabteilung 42 zu Grunde.

#### 2.2.5.5 Ablagerung des Schnittgutes

Ein immer wieder auftretendes Problem stellt die Ablagerung von Schnittgut auf öffentlichen Verkehrsflächen bzw. auf vermieteten Parkplätzen dar. Sowohl die WW-A als auch teilweise die beauftragten Firmen waren diesbezüglich säumig.

In einigen Fällen lag das Schnittgut mehrere Tage auf diesen Flächen bevor es abgeholt wurde. Die Manipulation mit Schnittgut konnte die WW-A nie gänzlich in den Griff bekommen, da mit Beginn der Laubkehrung sich dieses Problem auf zusammengekehrte Laubhaufen verschob.



Wien 21, Großfeldsiedlung (19. Mai 2008)



Wien 20, Friedrich-Engels-Platz (23. Mai 2008)



Wien 22, Saikogasse (26. Mai 2008)





Wien 19, Krottenbachstraße (28. Mai 2008)



Wien 11, Hasenleitengasse (8. Oktober 2008)

Gemäß § 82 StVO 1960 ist für die Benützung von Straßen zu anderen Zwecken als zu solchen des Straßenverkehrs eine Bewilligung erforderlich. Entsprechende Genehmigungen lagen weder vor noch wurden diese beantragt.

Wird durch einen Gegenstand auf der Straße, wie z.B. Schutt, Baumaterial, Hausrat u.dgl. der Verkehr beeinträchtigt, so hat die Behörde die Entfernung des Gegenstandes ohne weiteres Verfahren zu veranlassen. Die Kosten des Entfernens des Gegenstandes erfolgt auf Kosten derjenigen bzw. desjenigen, die bzw. der im Zeitpunkt des Aufstellens und Lagerns des Gegenstandes dessen Inhaberin bzw. Inhaber ist.

#### 2.2.5.6 LeiterInnenbesprechung vom 18. Juni 2008

Bereits in einer LeiterInnenbesprechung von WW am 18. Juni 2008 führte die Direktorin von WW aus, dass die Kontrolle der Arbeitsleistung der Grünflächenpflege in das Aufgabengebiet des im KD zuständigen Grünwerkmeisters fällt. Die WW-H ist im Wesentlichen gleich zu behandeln wie Kontrahentinnen bzw. Kontrahenten. Bei Nichterbringung oder bei nur teilweiser Erbringung der Leistung sind Qualitätsabzüge bei der Rechnung vorzunehmen. Voraussetzung dafür ist eine Einzelfallbetrachtung einer jeden WHA. Ab sofort wurde angeboten, die Rechnungen der WW-H auszudrucken, um eine entsprechende Rechnungskontrolle zu ermöglichen.

Zur Kontrolle durch den Grünwerkmeister ist die Veröffentlichung der Vertragsleistungen und Preise der Außenbetreuung der WW-H lt. Vertragsinhalt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zur Kenntnis zu bringen.

Der GF der WW-H hat eine Schadensermittlung für Verzögerungen bzw. mangelhafte Leistungserbringung für den ersten Mähgang basierend auf seiner Kalkulation aufzustellen. Die WW-Direktion Gartentechnik wird beauftragt, diese Schadensermittlung der WW-H sachverständig auf Plausibilität zu prüfen und einheitliche Prozentsätze für Leistungsabstriche auf Grund von Erfahrungswerten zu erheben. Diese wird den KD als Unterstützung für die Rechnungsprüfung zur Verfügung gestellt.

Dazu hielt das Kontrollamt Folgendes fest:

Eine Änderung der Generalanordnung zur Behandlung der Rechnungen der WW-H fand bisher nicht statt, eine Überprüfung der Rechnungen ist nach wie vor nicht aktuell. Dem Kontrollamt wurde auch kein Fall bekannt, dass WW den von der WW-H in Rechnung gestellten Betrag nicht in der vollen Höhe beglich. Bestrebungen einer Gleichbehandlung der Tochterfirma von WW mit den übrigen Kontrahentinnen und Kontrahenten waren aus der Sicht des Kontrollamtes nicht erkennbar.

Eine Rückfrage des Kontrollamtes bei einem Grünwerkmeister von WW ergab, dass zumindest teilweise Wochenberichte von der WW-H übermittelt werden. Der genaue Leistungsvertrag wäre aber nicht bekannt, sodass schon aus diesem Grund keine Überprüfung der Tätigkeiten der WW-H erfolgen kann. Da der Werkmeister noch nie eine von der WW-H ausgestellte Rechnung gesehen habe, bestand für ihn auch nicht die Möglichkeit, wegen mangelnder Leistungserbringung einen Preisabzug vorzunehmen.

Auch die Schadensermittlung durch den GF fand bisher nicht statt bzw. wurde noch nicht an WW zur Prüfung übermittelt.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Den Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeitern von WW ist der Vertrag zwischen WW und WW-H sehr wohl bekannt, da dieser Vertrag bei einer LeiterInnen-Besprechung von der Direktorin von WW selbst als Kopie an alle KD-LeiterInnen ausgehändigt wurde.

Die feststellbaren Schäden wurden sofort dokumentiert und behoben.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Rechnungen werden gemäß der Generalanordnung durch die MA 6 - BA 11 an das KD zur Prüfung vorgelegt; Beispiele dafür können jederzeit eingesehen werden.

### 2.2.5.7 Folgeschäden

Nach Ansicht der WW-Direktion Gartentechnik ist hinsichtlich der Folgen einer nicht ordnungsgemäß durchgeführten Rasenpflege folgende Betrachtung anzustellen:

Bei einer laufend durchgeführten Rasenpflege gemäß ÖNORM L 1120 - Gartengestaltung und Landschaftsbau - Pflegearbeiten Pkt. 6.1.1 sollte ein Drittel bis maximal die Hälfte des Grasses gemäht werden. Nach der ÖNORM L 1111 - Gartengestaltung und Landschaftsbau - Technische Ausführung ist der Rasen in den WHA Gebrauchsrasen, und der späteste Schnittzeitpunkt ist bei einer mittleren Halmlänge von 10 cm vorzusehen.

Gebrauchsrasen ist auf eine Höhe von 3 cm bis 5 cm zu schneiden. Da es witterungsbedingt (in der Regel im Frühjahr) zu einer Überschreitung der mittleren Halmlänge kommen kann, ist bei einem in mehreren Arbeitsgängen erfolgten Mähvorgang (die als ein Rasenschnitt zu werten ist) kein Schaden an der Grasnarbe entstanden. Es sind auch keine Folgeaufwendungen zu erwarten. Diese Vorgehensweise funktioniert allerdings nur bis zu einer mittleren Grashöhe von ca. 30 cm. Bei höherem Gras, wie es Anfang Juni 2008 in sehr vielen von WW-H betreuten WHA der Fall war, ist ein abgestufter Schnitt praktisch nicht mehr durchführbar, da die Halmbasis einerseits "verholzt" und andererseits das Gras durch Wind und Niederschlag sich "legt". Liegendes Gras ist aber, selbst mit Hochgrasmähern oder landwirtschaftlichen Mähgeräten (Balkenmäher, Schlägelmäher) nur an der verhärteten Halmbasis schneidbar.

Das Kontrollamt ersuchte die WW-Direktion Gartentechnik um eine vereinfachte Überprüfung und Begutachtung nach der ÖNORM L 1123 - Wertermittlung von Gehölzen und Vegetationsflächen anhand beispielhaft ausgewählter WHA in zumindest zwei verschiedenen Bezirken.

Für die Schadenserhebung bzw. -berechnung fiel die Auswahl auf eine WHA in Wien 11, und eine in Wien 20.

#### 2.2.5.7.1 Gehölzwertermittlung - Methoden

Für die Wertberechnung gibt es in Abhängigkeit der "Grundfunktion" unterschiedliche

Berechnungsmethoden. Bei der "Grundfunktion" steht das Begrünungsziel im Vordergrund, wobei in der Regel drei Ziele zu nennen sind: Wald (hier geht es um den Holz-ertrag), Obstbau und Gestaltungsgrün.

In den städtischen WHA ist nur die zuletzt genannte Ausrichtung maßgeblich. Beim Gestaltungsgrün erfolgen Schadensberechnungen nach dem Sachwertverfahren. Hier hat sich international die "Methode Koch" durchgesetzt.

Ausgangspunkt der Wertermittlung von Bäumen und Sträuchern ist die Tatsache, dass der Bewuchs in dieser Hinsicht wesentlicher Bestandteil (§§ 294, 295 Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch [ABGB]) des Grundstückes ist, auf dem er steht. Werden Bäume und Sträucher zerstört oder beschädigt, so wird in die Substanz des Grundstückes eingegriffen, d.h. der Wert des Grundstückes wird gemindert. Bei der Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren kommt es bei Anpflanzungen in erster Linie darauf an, welche Funktion dieser Bewuchs für das betreffende Grundstück hat.

Nach § 933a ABGB ist der Naturalersatz dem Geldersatz vorgeordnet. Sind die Kosten, die bei der Pflanzung einer gleichen Gehölzgröße entstehen (Naturalrestitution ergibt sich aus Rodung, Pflanze und Pflanzung), unverhältnismäßig, so werden die Kosten zu Grunde gelegt, die bei der Pflanzung einer üblichen und angemessenen Größe entstehen. In diesem Fall ist jedoch die Herstellungszeit, die das gewählte Gehölz bis zu seiner Funktionserfüllung (nicht zu verwechseln mit dem Alter des Baumes) benötigt, in die Wertermittlung einzubeziehen. Der so errechnete Herstellungswert gilt allerdings nur für eine einwandfrei gelungene Pflanzung auf einem optimalen Standort. Von diesem Wert sind alle vor dem Schadenseintritt gegebenen Wertminderungen wegen Alters oder sonstiger Mängel in Abzug zu bringen. Erst daraus ergibt sich der Zeitwert des Gehölzes, auf den es auch beim Schadensersatz ankommt. Geregelt ist die monetäre Bewertung in der ÖNORM L 1123 - Wertermittlung von Gehölzen und Vegetationsflächen.

#### 2.2.5.7.2 WHA in Wien 11

In der WHA stocken 456 Bäume. Die Grünfläche hat ein Ausmaß von rd. 31.000 m<sup>2</sup>. Die Strauchflächen umfassen ca. 7.900 m<sup>2</sup>. Die WW-H betreut diese WHA seit 1. Oktober 2007 gärtnerisch.

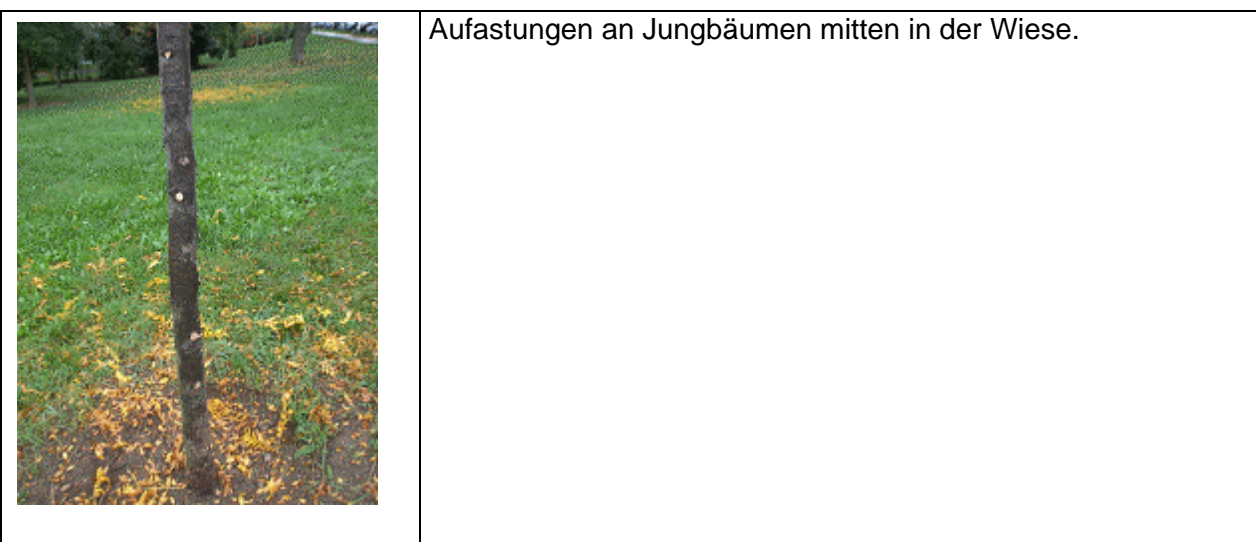
Rund 1.500 m<sup>2</sup> der Strauchflächen wurden durch nicht fachgerechte Schnitte so beeinträchtigt, dass ein "Auf Stock setzen" (gemäß Pkt. 5.2.1.5 ÖNORM L 1120) nötig ist. Weitere ca. 2.500 m<sup>2</sup> weisen durch fachlich nicht ordnungsgemäße Schnitte Assimilationsmassenverluste von 8 % bis 15 % auf.

Auf Grund der in der Vergangenheit mangelnden Kontinuität bei Rasenschnitten ist der Rasen stark mit Unkräutern durchsetzt, und es kam im Jahr 2008 zur Samenbildung. Wenn der Rasen in den folgenden Perioden acht- bis zehnmal pro Jahr (d.s. in der Regel zehn Schnitte über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren) gemäht wird und er nicht eine Höhe über 10 cm erreicht, ist anzunehmen, dass sich die Grasnarbe wieder schließt.

An einer Reihe von Bäumen entstanden durch Mäharbeiten Schäden. Speziell der Einsatz der Fadenkopfmäher verursachte Verletzungen im Stammfußbereich.

Einige Jungbäume (Ersatzpflanzungen gem. § 6 Wiener Baumschutzgesetz), die davon betroffen sind, müssen durch gesunde Pflanzen getauscht werden, da gem. § 7 Abs. 3 Wiener Baumschutzgesetz die Ersatzbäume keine Anzeichen von Schädigungen aufweisen dürfen.

#### Fotos aus der WHA:



		Mangelhafte Schnitfführung beim Heckenschnitt.
	Keine gerade Schnitfführung (linkes Bild).  Stammfußverletzung bei Jungbäumen (rechtes Bild).	
	Lichtraumprofilschnitt (Überhang) nur z.T. durchgeführt (linkes Bild).  Nicht fachgerechte Astungen in den Hecken (rechtes Bild).	

### 2.2.5.7.3 WHA in Wien 20





In dieser WHA stocken 178 Bäume. Die Grünfläche beträgt 11.587 m<sup>2</sup>. Die Strauchflächen umfassen ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Die WW-H betreut diese WHA seit 1. Oktober 2005 gärtnerisch.

Rund 1.200 m<sup>2</sup> der Strauchflächen wurden durch nicht fachgerechte Schnitte so beeinträchtigt, dass ein "Auf Stock setzen" (gemäß Pkt. 5.2.1.5 ÖNORM L 1120) nötig ist. Weitere ca. 800 m<sup>2</sup> weisen durch fachlich nicht ordnungsgemäße Schnitte Assimilationsmassenverluste von 8 % bis 15 % auf.

Auch hier kam es auf Grund mangelnder Rasenpflege zu den schon in der WHA Wien 11 beschriebenen Schäden.

An zwei Jungbäumen (Ersatzbäume gem. § 6 Wiener Baumschutzgesetz) entstanden im Zuge von Heckenschnittarbeiten Schäden. Diese müssen daher ausgetauscht werden, da gem. § 7 Abs. 3 Wiener Baumschutzgesetz die Ersatzbäume keine Anzeichen von Schädigungen aufweisen dürfen.

Fotos aus der WHA:

		Sträucher flächig gekappt.
		Kein gerader Heckenschnitt.



	<p>Hecken oben nicht geschnitten (rechtes Bild).</p> <p>Jungbäume gekappt (linkes Bild).</p>	
	<p>Rosen nicht geschnitten (linkes Bild).</p> <p>"Wildaufgeher" werden nicht entfernt (rechtes Bild).</p>	

### 2.2.5.8 Ergebnis der Schadensbegutachtung

Zusammenfassend war dem Gutachten für die zwei besagten WHA folgender Gesamtschaden zu entnehmen (Beträge in EUR):

Wien 11	
Sträucher beschädigt	8.333,34
Sträucher ("Auf Stock setzen")	2.912,50
Rasen	48.360,00
Jungbäumetausch	1.297,03
Baumbeschädigungen	1.294,17
Wien 20	
Sträucher beschädigt	2.666,67
Sträucherreparatur von Schäden 2007	2.920,45

Wien 20	
Sträucher ("Auf Stock setzen")	2.330,00
Rasen	18.687,51
Jungbäumetausch	339,70
Baumbeschädigungen	106,67
Gesamtsumme	89.248,04

Um zu dokumentieren, dass in der WW-Direktion Gartentechnik das entsprechende Fachwissen zur Ermittlung verursachter Schäden vorhanden ist, wurde das für das Kontrollamt erstellte, zwei beliebige WHA umfassende Gutachten in stark gekürzter Form im vorliegenden Bericht wiedergegeben.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Um sicherzustellen, dass solche Fehler nicht mehr vorkommen, werden folgende Maßnahmen getroffen:

Schulungen der MitarbeiterInnen, Arbeitsanweisung an die MitarbeiterInnen, dass verursachte Schäden sofort schriftlich bekannt gegeben werden müssen, Erstellung eines einheitlichen Dokuments zur Schadensmeldung, sofortige Besichtigung und Beurteilung des Schadens durch die Leitung der Außenbetreuung, Weiterleitung der Dokumentation und Fotos an das Beschwerdemanagement, administrative Schadensabwicklung durch das Beschwerdemanagement.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Selbstverständlich werden die MieterInnen nicht die Kosten der Behebung von Schäden an den Grünflächen zu tragen haben. Die WW-H hat dafür zu sorgen, dass entstandene Schäden ohne gesonderte Verrechnung von Kosten an WW dafür behoben werden (in manchen Fällen wird das erst in der kommenden Pflegesaison erfolgen können).

### 2.3 Beantwortung bzgl. Personal

Mit 2. Juni 2008 wurde Frau Z. als Leiterin der neu geschaffenen Marketingabteilung in der WW-A angestellt. Als Entgelt wurde für die ersten drei Monate ein monatlicher Brutto- bezug vereinbart, der nach drei Monaten um 200,-- EUR erhöht wurde.

Die Stellenbeschreibung dieser neu geschaffenen Abteilung ist wie folgt formuliert:

- Abwicklung aller marketingtechnischen Erfordernisse;
- Planung und Umsetzung einer positiven Unternehmensidentifikation am Markt;
- Planung und Umsetzung einer einheitlichen Corporate Identity;
- Standardisierung und Umsetzung eines externen und internen Kommunikations- und Informationstransfers;
- Unterstützung und Hilfestellung aller Abteilungen bei der Umsetzung der Unternehmensinteressen und -entwicklung im Sinn der Firmenleitung.

80 % der Tätigkeit wurden den Marketingaufgaben zugeordnet, die restlichen 20 % sollen für die Kontaktpflege eingesetzt werden.

Als Aufgaben für die Marketingleiterin waren festgelegt:

- MitarbeiterInnenführung: Diese umfasst die Anweisung an untergeordnete Positionen, um den Geschäftserfolg zu garantieren und notwendige Weiterbildungsmaßnahmen für die MitarbeiterInnen;
- Aufgabensteuerung und Controlling: Unterstützung im Qualitätsmanagement;
- Umsetzung der Vorgaben der Leitung;
- Vertretung nach außen: Die Marketingleiterin ist die Ansprechpartnerin für Pressekontakte und Agenturen und Dienstleisterin im Bereich Marketing und Werbung.

Die fachlichen Aufgaben waren wie folgt beschrieben:

- Marketingaktivitäten Planung und Umsetzung;
- Werbemittel;

- Imagekampagnen;
- Eventmanagement;
- Grafische- und Gestaltungscoordination;
- Contentgestaltung für Website und Koordination der Funktionalität;
- Kommunikationsprofile;
- Zielgruppenanalysen der Umfragen;
- Ansprechpartnerin für Agenturen.

Aus der Sicht des Kontrollamtes hatte die Marketingabteilung der WW-A nicht die Aufgabe, ein klassisches Produktmanagement durchzuführen. Es sollte vielmehr versucht werden, die Firmenphilosophie nach außen positiv darzustellen. In Anbetracht der im Zusammenhang mit der mangelhaften Grünflächenbetreuung durchgehend negativen Pressemitteilungen schien dem Kontrollamt der Zeitpunkt der Einrichtung der Marketingabteilung von der WW-H bewusst gewählt.

Ob eine persönliche Bekanntschaft mit dem GF gegeben ist und ob diese allein ausschlaggebend für die Anstellung in der WW-H war, konnte vom Kontrollamt nicht verifiziert werden.

Bevor Frau Z. den Posten der Marketingleiterin in der WW-H übernahm, bestand bereits eine geschäftliche Beziehung zwischen der WW-H und der Z. OEG, die u.a. für die WW-H die Homepage neu gestaltete und für verschiedenste Firmenfeiern Einladungskarten, Tischkarten u.dgl. mehr entwarf. Frau Z. ist in der genannten Firma unbeschränkt haftende Gesellschafterin. Diese Nebentätigkeit ist auch im Dienstvertrag vermerkt.

Nach eigener Aussage von Frau Z. erfolgte bereits im September 2008 das Ausscheiden aus der genannten Firma, allerdings war diese Veränderung im Firmenbuch weder eingetragen, noch war ein Antrag auf Änderung im Firmenbuch vermerkt.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Vor der geschäftlichen Beziehung zwischen der WW-H und der Z. OEG war Frau Z. dem GF persönlich nicht bekannt.

#### 2.4 Beantwortung bzgl. Akademiker für Schulung

Der angesprochene von der WW-A aufgenommene Mitarbeiter kommt aus dem wirtschaftlichen Sektor und hat in einer Gärtnereischule die Fächer Buchhaltung, Betriebsführung, Wirtschaftskunde und Schriftverkehr unterrichtet. Zuletzt war er Leiter eines Verkaufsshops im Bereich Jagd und Outdoor.

Sein festgelegter Aufgabenbereich betrifft die Qualitätssicherung bzw. Schulung der MitarbeiterInnen der WW-A gemeinsam mit einem zweiten aufgenommenen Mitarbeiter. Sein Aufgabengebiet umfasst weiters die Einsatzplanung sämtlicher gärtnerischer und landschaftsbaulicher Arbeiten, die zur Pflege und Erhaltung der zu betreuenden Grünanlagen notwendig sind. Damit im Zusammenhang stehen die Auswahl und Beschaffung geeigneter Werkzeuge und Maschinen und die Personalbedarfsplanung. Des Weiteren hat er das Qualitätsmanagement in seinem Aufgabenbereich zu unterstützen.

Es war geplant, zuerst die GebietsleiterInnen und Teamverantwortlichen zu schulen. Im Schneeballsystem sollten dann die anderen MitarbeiterInnen von den Gebietsleiterinnen und Gebietsleitern geschult werden.

Zu diesem Zweck musste von diesem Mitarbeiter folgendes Schulungskonzept erstellt werden:

- Erstellung eines Schulungskonzeptes für die einzelnen Hierachiestufen innerhalb der Grünflächenbetreuung;
- Erstellung von Handbüchern, Skripten und Präsentationsunterlagen basierend auf dem Schulungskonzept;
- Festlegung eines Zeitplanes für die Schulungsmaßnahmen, in dem vorgesehen ist, dass die theoretischen Unterweisungen während der Schlechtwetterperioden und speziell in den Wintermonaten erfolgen sollen;
- Eintägige theoretische Schulungen der GebietsleiterInnen im Bereich der Grünflächenpflege (Leistungskatalog), Unternehmensstruktur, in den Grundlagen der MitarbeiterInnenführung, im Umgang mit den Geräten und dem Zeiterfassungssystem;
- Weiters sollen die MitarbeiterInnen während der saisonal anfallenden Arbeiten über die richtige Ausführung der anvertrauten Tätigkeiten informiert werden.

Die Anforderung der Erstellung von Schulungsunterlagen findet das Kontrollamt insofern bemerkenswert, als im Bereich der WW-H und der WW-A bereits eine mehrere 100 Seiten umfassende, allerdings teilweise nicht mehr aktuelle Arbeitsanweisung für die MitarbeiterInnen besteht, die z.T. auch die Pflege der Grünflächen genau regelt.

Aus der Sicht des Kontrollamtes waren MitarbeiterInnenschulungen notwendig und für den Erfolg der Grünflächenpflege unumgänglich, es wäre jedoch zu hinterfragen, ob den MitarbeiterInnen nicht zuviel Theorie vermittelt wird. Es sollte verstärkt praxisorientiertes Wissen über richtig gestaltete und gepflegte Grünflächen den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern vermittelt werden, etwa dahingehend, dass Fachpersonal vor Ort die einzelnen Schritte in der Pflege und Betreuung dem Personal näher bringt.

Bedenkt man weiters den Migrationshintergrund vieler MitarbeiterInnen der WW-H und der WW-A, kann eine umfangreiche (theoretische) Schulungsunterlage allein nicht zielführend sein.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Das Schulungskonzept ist neben dem Zweck als Grundlage für die Schulungen auch als Nachschlagewerk für die MitarbeiterInnen gedacht und daher so umfangreich. Die theoretische Schulung belief sich auf 18 Tage, die praktische auf 24 Tage. Besonderes Augenmerk wird künftig auf die gemeinsamen - auch praktischen - Schulungen und die Zusammenarbeit mit dem WW/Gartenreferat gelegt werden.

2.5 Beantwortung bzgl. des zweiten GF

2.5.1 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.5a

Da der Aufgabenbereich in der WW-H und der WW-A durch die stetige Zunahme der zu betreuenden Flächen vermehrt mit Aufgaben verbunden war, die eine juristische Betrachtung erforderten, wurde für die Position der zweiten GFin bzw. des zweiten GF eine Juristin bzw. ein Jurist gesucht.

Nach Abstimmung mit dem amtsführenden Stadtrat der Geschäftsgruppe Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung und dem Herrn AR-Vorsitzenden der WW-H wurde auch unter Einbeziehung des bisherigen alleinigen GF eine Aufteilung der Agenden als Ausgangslage für die Ausschreibung genommen. Demnach sollten der künftigen zweiten GFin bzw. dem künftigen zweiten GF die kaufmännischen und juristischen Agenden des Unternehmens mit den Bereichen Personalmanagement, Recht, Rechnungswesen und Buchhaltung sowie Einkauf und Fuhrparkmanagement vorbehalten sein. Die zweite GFin bzw. der zweite GF sollte weiters für die Durchführung von Vergabeverfahren verantwortlich sein, die bereits definierten Qualitätsstandards umsetzen bzw. deren Umsetzung überwachen und den Aufbau und die Strukturierung einer internen Revision sicherstellen.

Das Anforderungsprofil für die zweite GFin bzw. den zweiten GF wurde in Abstimmung mit dem AR-Vorsitzenden wie folgt festgelegt:

- Abgeschlossenes Studium der Wirtschafts- oder Rechtswissenschaften;
- Mehrjährige einschlägige Berufserfahrung im Bereich Real Estate/Facility Management;
- Einschlägige Erfahrung in der Führung eines kaufmännischen Bereiches, im speziellen Personalmanagement, Recht, Rechnungswesen und Einkauf;
- Erfahrung und Kenntnisse für die Durchführung von Vergabeverfahren;
- Strategische, organisatorische und betriebswirtschaftliche Führungskompetenz.

Für den bisherigen GF verblieben damit die Festlegung der Unternehmensstrategien, die Festlegung der Standards im Sinn eines Qualitätsmanagements, das strategische Berichtswesen und das Finanzmanagement, die Öffentlichkeitsarbeit, das Marketing und das Beschaffungsmanagement im Sinn der Feststellung, was benötigt wird, sowie die technischen Agenden (Betriebsmittel, Stützpunkte, Hard- und Software).

Auf Basis dieses Aufgabenprofils bzgl. der neuen GFin bzw. des neuen GF hat der AR-Vorsitzende ein Angebot der R. GmbH eingeholt und gemäß diesem am 24. Juli 2008 das genannte Unternehmen mit der Suche und Auswahl einer zweiten GFin bzw. eines zweiten GF der WW-H und ihrem Tochterunternehmen WW-A beauftragt.

Die Suche nach einer zweiten GFin bzw. einem zweiten GF erfolgte parallel in zwei Phasen. Einerseits wurde im Rahmen einer "Executive Search" versucht, geeignete Kandidatinnen bzw. Kandidaten direkt anzusprechen, andererseits wurde die zu besetzende Position in Zeitungsinseraten geschaltet.

Im Rahmen der "Executive Search" wurde die Suche auf die Branchen Hausbetreuungsunternehmen und Winterdienstfirmen fokussiert und folgende Leistungen durchgeführt:

- Erstellung einer Zielfirmenliste;
- Erstellung einer Kandidatinnen- bzw. Kandidatenliste durch ResearchmitarbeiterInnen;
- Konkrete Ansprache der recherchierten Personen. Das Interesse und die Eignung für die Position sollen ermittelt und interessierte Personen zu einem persönlichen Gespräch eingeladen werden.

Die Einschaltung der Inserate erfolgte entsprechend dem Stellenbesetzungsgesetz im Amtsblatt der Wiener Zeitung und im Standard in den Ausgaben vom 26. bis 27. Juli 2008 und vom 2. bis 3. August 2008 mit einer Bewerbungsfrist bis zum 3. September 2008.

Auf Grund der Inserate gingen 28 Bewerbungen innerhalb der Bewerbungsfrist ein, davon 21 Kandidaten und sieben Kandidatinnen.

Insgesamt wurde 16 Kandidatinnen und Kandidaten nach dem Einlangen und genauer Durchsicht der Bewerbungsunterlagen wegen Nichterfüllung der festgelegten fachlichen Anforderungen sofort schriftlich abgesagt. Zwölf Kandidatinnen bzw. Kandidaten erfüllten die festgelegten fachlichen Anforderungen, und es wurden strukturierte, tief gehende Interviews geführt, um die Eignung und das Interesse der Kandidatinnen bzw. Kandidaten an der gegenständlichen Position zu ermitteln.

Vier Kandidatinnen bzw. Kandidaten gingen als die am besten für die gegenständliche Position qualifizierten Personen aus den Interviews hervor.



Aus den "Executive Search"-Tätigkeiten wurden den Anforderungen entsprechend wiederum 28 Kandidatinnen bzw. Kandidaten recherchiert, wovon sechs auf Grund der Nichterfüllung der Anforderung einer akademischen wirtschaftlichen Ausbildung nicht infrage kamen. Von den verbliebenen wurden allerdings nur 17 Personen angesprochen. Acht Kandidatinnen bzw. Kandidaten hatten kein Interesse, fünf von ihnen konnten auf Grund der Nichterfüllung des fachlichen Anforderungsprofils nicht berücksichtigt werden, drei konnten innerhalb der Bewerbungsfrist nicht kontaktiert werden. Schließlich blieb ein Kandidat über, dem nach Führung eines Interviews eine Absage erteilt wurde. Dieses Verfahren endete somit ergebnislos.

Die vier verbliebenen Kandidatinnen und Kandidaten aus den Inseraten nahmen am 16. September 2008 an einem Management-Hearing teil, im Zuge dessen die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidatinnen und Kandidaten anhand eines strukturierten Fragenkataloges einer weiteren genauen Prüfung unterzogen wurde. Im Management-Hearing war zur Beantwortung der Aufgabenstellungen für jede Kandidatin bzw. jeden Kandidaten eine Dauer von insgesamt 60 Minuten vorgesehen. Jede Teilnehmerin bzw. jeder Teilnehmer hatte vor Beginn des Management-Hearings 15 Minuten Zeit, sich auf die Hearing-Aufgaben vorzubereiten.

Die Auswahlkommission setzte sich aus der Direktorin von WW, dem AR-Vorsitzenden der WW-H, dem Büroleiter-Stellvertreter des Stadtrates für Wohnen, Wohnbau und Stadterneuerung sowie einer Mitarbeiterin der R. GmbH zusammen.

Direkt im Anschluss an das Management-Hearing wurden auf Basis der Bewertungen von Seiten der Hearing-Kommission Kompetenzprofile für die vier Kandidatinnen bzw. Kandidaten erstellt. Die Kompetenzprofile zeigten die nunmehrige zweite GFin eindeutig als die Bestqualifizierteste.

Die Kosten für die Suche einer zweiten GFin bzw. eines zweiten GF wurden WW mit 29.359,75 EUR bekannt gegeben. Hierzu kommen noch die Kosten für die geschalteten Inserate in der Höhe von 9.638,-- EUR zuzüglich 383,40 EUR Anzeigenabgabe. Somit hatte WW die Beauftragung der R. GmbH für die Suche einer zweiten GFin bzw. eines

zweiten GF in Summe 39.381,15 EUR zu entrichten. Laut Aussage der R. GmbH handelt es sich bei diesem Preis bereits um ein spezielles Angebot für die Stadt Wien, das auf Grund langjähriger Geschäftsverbindungen gewährt wurde.

#### 2.5.2 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.5b

Zunächst lag kein schriftlicher Anstellungsvertrag der zweiten GFin vor, da die Anstellung mit 10. November 2008 als GFin durch die Eigentümervertreterin mündlich erfolgte. Auch war eine Aufgabenteilung zwischen GFin und GF nicht schriftlich festgelegt, da der Aufgabenbereich der neuen GFin nicht endgültig feststand. Warum diesbezüglich Unklarheiten bestanden, erschloss sich dem Kontrollamt nicht, da in der durchgeführten Personalsuche der Aufgabenbereich der GFin genau umschrieben war und einige Kandidatinnen bzw. Kandidaten eben wegen fehlender Qualifikationen in dem umschriebenen künftigen Tätigkeitsbereich ausgeschieden werden mussten.

In diesem Zusammenhang war auch festzuhalten, dass zum Prüfungszeitpunkt keine Geschäftsordnung (GO) der GF existierte.

Mit 3. Dezember 2008 wurde der Anstellungsvertrag der GFin sowohl in der WW-H als auch in der WW-A unterfertigt.

Beide GF beziehen für ihre Tätigkeit in der WW-H und WW-A einen gleich hohen Bruttolohn. Dazu kam beim bisherigen GF noch eine jährlich neu zu verhandelnde Incentivevereinbarung. Diese betrug im günstigsten Fall drei Bruttomonatsgehälter als GF der WW-H. Im Unterschied zu dieser Praxis war eine Incentivevereinbarung mit der neuen GFin nicht vorgesehen.

Gleichzeitig erfolgte eine Neuausfertigung der beiden Anstellungsverträge des bisherigen alleinigen GF.

Die Anstellungsverträge der beiden GF sind bis auf einen Punkt ident. Im Vertrag des bisherigen GF wurde eine Abfertigung vereinbart, in der festgehalten wurde, dass zusätzlich zu den gesetzlichen Ansprüchen zu seiner tatsächlich erbrachten Dienstzeit 40

Monate hinzugerechnet werden. Eine korrespondierende Vereinbarung mit der neuen GFin ist nicht vorhanden.

### 2.5.3 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.5c, d, e, f

In weiterer Folge wurde dem Kontrollamt eine erste Geschäftseinteilung übermittelt, die allerdings lt. Aussage der WW-H formal in eine GO eingearbeitet werden muss und die mit der Eigentümerin und mit dem AR abgestimmt worden sei. Demnach erfolgte die Aufgabenverteilung zwischen GFin und GF wie folgt:

Der gemeinsame Verantwortungsbereich der GFin und des GF betrifft die allgemeinen Grundsätze der Geschäfts- und Bilanzierungspolitik.

Die restlichen Aufgaben wurden in den Geschäftsbereich 1, bisheriger GF, und in den Geschäftsbereich 2, neue GFin, aufgeteilt.

Die einzelnen Aufgaben lassen sich der nachstehenden Tabelle entnehmen:

Geschäftsbereich 1	Geschäftsbereich 2
Qualitätsmanagement	Personalmanagement
Ausarbeitung des Qualitätsmanagements-Handbuches Ausarbeitung der Prozessdarstellungen und Arbeitsanweisungen Erfüllung der Aufgaben des Qualitätsmanagers lt. Handbuch Qualitätssicherung und Beschwerdemanagement	Personalplanung Personalauswahl und -aufnahme Personalentwicklung und -förderung Personalverwaltung Personalverrechnung
Technik und Organisation Bedarfserhebung von Stützpunkten Berechnung von Pauschalen Beauftragung von Reparaturarbeiten Evaluierung und Tourenplanung Durchführung und Beauftragung von Testläufen "natürlich sicher" Waschküchenprojekt	Einkauf und Fuhrpark Warenmanagement Fuhrparkmanagement Angebotseinholung und -prüfung
Finanzmanagement Buchhaltung Kostenrechnung Finanzplanung Investitionsplanung Controlling	Rechtliche Angelegenheiten, insbesondere Vergabewesen
EDV Erstellung und Wartung von Datenbanken Management der technischen Kommunikationseinrichtungen	Außenbetreuung-Personalleitung Organisation und Kontrolle Gehweg- und Grünflächenreinigung Organisation und Kontrolle Grünpflege Organisation und Kontrolle Winterdienst

Geschäftsbereich 1	Geschäftsbereich 2
Qualitätsmanagement	Personalmanagement
Marketing Interne Kommunikation Öffentlichkeitsarbeit Corporate Identity	Interne Revision Internes Kontrollsystem

Wie dem Kontrollamt von WW mitgeteilt wurde, ist eine Änderung des Vertrages des bisherigen GF hinsichtlich seiner Bezüge nicht angedacht, sodass nunmehr bei gleich bleibenden Aufgabenstellungen im Bereich der WW-H und der WW-A durch die zweite GF in die Personalkosten der Führungskräfte eine Verdoppelung erfahren haben.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Bereits bei Gründung der WW-H im Jahr 2002, und als der Aufgabenumfang keinesfalls mit dem heutigen größtmäßig vergleichbar war, waren bereits zwei GF und zwei Prokuristen eingesetzt, um dem Vieraugenprinzip Rechnung zu tragen. Das Unternehmen hatte damals zwölf MitarbeiterInnen, nun sind in der WW-H über 600 beschäftigt. Eine vergleichbare Unternehmensentwicklung nahm die WW-A sowohl personal- als auch flächen- und damit aufgabenmäßig.

Die Umsatzentwicklung spiegelt diese größtmäßigen Veränderungen wider und erklärt die Notwendigkeit, das zwischenzeitig auf einen GF in beiden Gesellschaften reduzierte Vertretungs- und Geschäftsführungsorgan (plus zwei Prokuristen) wieder auf zwei GF zu erweitern. Eine Verdoppelung der Personalkosten entspricht den Verantwortungsbereichen der beiden GF und wird durch die wachsenden Umsatzzahlen gerechtfertigt.

Stellungnahme der Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen":

Die Bestellung der zweiten GF in erfolgte eben wegen des erfolgten Wachstums der WW-H und der WW-A: Sowohl die Umsätze

wie auch die MitarbeiterInnenzahlen sind in einem Umfang gestiegen, der die Einsetzung einer zweiten GFin bzw. eines zweiten GF nicht nur rechtfertigt sondern ebenso eine Neustrukturierung der Führungsbereiche notwendig macht. Von einer Verdoppelung der Personalkosten bei den Führungskräften bei gleichbleibender Aufgabenstellung zu sprechen, lässt diese Tatsachen unberücksichtigt.

#### 2.5.4 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.5g

Zum Zeitpunkt der Einschau hat die neue GFin ein Firmenauto übernommen, das bereits mehrere Jahre in der WW-H bzw. in der WW-A im Einsatz ist und zuletzt nach dem Ausscheiden der Prokuristin aus der WW-A im Frühjahr des Jahres 2008 sporadisch von anderen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens verwendet wurde.

Die Anschaffung eines Dienstfahrzeuges im Wert von rd. 80.000,-- EUR für die GFin ist nicht vorgesehen und gemäß dem abgeschlossenen Dienstvertrag auch nicht erlaubt.

Gemäß dem abgeschlossenen Dienstvertrag hat die GFin Anspruch auf Nutzung eines angemessenen Firmenfahrzeuges. Darunter ist ein Fahrzeug zu verstehen, dessen Nettoanschaffungskosten inkl. Normverbrauchsabgabe (Nova) die zum Kaufabschluss gesetzlich gültige Höhe der Luxustangente für Pkw, d.s. derzeit 40.000,-- EUR, nicht übersteigen.

#### 2.6 Beantwortung bzgl. Zeiterfassungssystem

##### 2.6.1 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.6a

###### 2.6.1.1 Aufnahme eines neuen Mitarbeiters für den Bereich Zeiterfassung

Um eine bessere Kontrolle im Zeiterfassungssystem durchführen zu können, wurde ein neuer Mitarbeiter für das Aufgabengebiet Zeiterfassungssystem eingestellt. Seine Tätigkeit besteht darin, sämtliche notwendigen Arbeiten in der Software durchzuführen (z.B. Buttons programmieren, Contacts zuzuordnen usw.). Die wesentlichste Aufgabe ist aber die Durchführung einer regelmäßigen Kontrolle der Daten. Dazu werden monatlich unterschiedliche Berichte (die teilweise aus dem System selbst und teilweise aus

der Auswertungsdatenbank kommen) ausgewertet und auf Unregelmäßigkeiten untersucht. Sollte bei einer dieser Auswertungen Unstimmigkeiten entdeckt werden, informiert der Mitarbeiter die zuständige Abteilung oder den zuständigen Stützpunkt, welche dann weitere Schritte setzen.

Der Mitarbeiter befindet sich noch in der Einschulung und nimmt ab Jänner 2009 den vollen Umfang seiner Tätigkeiten auf. Mit Ende Jänner 2009 soll dann ein monatlicher Bericht über die Kontrollen in den Monatsbericht der EDV aufgenommen und der Geschäftsleitung vorgelegt werden.

#### 2.6.1.2 Neue Auswertungen

Um bessere Kontrollen durchführen zu können, wurden folgende Auswertungen verbessert oder neu erstellt:

- Kraftfahrzeug (Kfz)-Gesamtliste: Die Gesamtübersicht aller Kfz wurde modifiziert und mit zusätzlichen Filtern versehen;
- Kfz-Treibstoffverbrauch: Es wurde eine neue Auswertung für den Treibstoffverbrauch eines Fahrzeuges zwischen den jeweiligen Tankperioden erstellt;
- Betriebsstunden Elektro-Fahrzeuge: Diese Auswertung berechnet die Betriebsstunden der Elektro-Fahrzeuge für einen frei wählbaren Zeitraum;
- Kfz pro Stützpunkt: Diese Auswertung ermöglicht die Auflistung der Fahrzeugtypen und Anzahl der Kfz pro Stützpunkt;
- MitarbeiterInnen-Fehler: Verbesserte Auswertung bzgl. der Anmeldefehler von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

#### 2.6.1.3 Änderung im Programm "Tempore-Zeiterfassungssystem"

Um technisch aufwändige Auswertungen zu ermöglichen (z.B. Prämiensystem), wurde die T. GmbH beauftragt, eine neue Tabelle für eine FahrerInnenzuordnung zu entwickeln, die die bisherige Lösung ersetzen soll. Die Lieferung bzw. Installation erfolgte im November 2008.

Da sich in den letzten Monaten bzw. speziell bei den Winterdiensteinsätzen die Notwendigkeit der Bereitstellung von Fahrzeugen der WW-H an die WW-A als unvermeid-

bar herausgestellt hat, scheint eine Zusammenlegung der Zeiterfassungsdatenbanken unumgänglich.

Die Kfz des einen Unternehmens können zwar automatisch mit Contacts des anderen Unternehmens in Betrieb genommen werden, jedoch können die gespeicherten Daten nicht im System zugeordnet werden, da das jeweilige Kfz nur physisch, nicht jedoch EDV-mäßig in der Datenbank vorhanden ist.

Eine manuelle Eingabe der Daten bzw. ein Anlegen eines Kfz im jeweils anderen Mandanten ist für tageweise oder stundenweise Verschiebung der Kfz nicht möglich. Wäre das so, läge ein massiver Nachteil auch darin, dass Eichungen bzw. Auswertungen der Kfz nicht mehr zu 100 % korrekt wären, d.h. je öfters ein Kfz gewechselt wird, desto ungenauer werden die Daten. Am Ende würden sämtliche Auswertungen fehlerhaft sein und nicht mehr verwendet werden können.

Mit der T. GmbH wurde ein Konzept erstellt, welches ein Zusammenführen der Datenbanken ermöglicht. Die daraus erwarteten Vor- und Nachteile sind im folgenden Absatz angeführt:

#### Erwartete Vorteile

- Mögliche Reduzierung der Auslesestationen in den Stützpunkten, da sowohl jene der WW-H als auch die der WW-A mit demselben Programm ausgelesen werden können;
- es wären sowohl gemeinsame als auch getrennte Auswertungen über die WW-A und die WW-H möglich;
- Verwendung von Kfz und Geräten in der jeweiligen "Fremdfirma";
- einfacherer Einsatz des Personals in der "Fremdfirma";
- geringerer administrativer Aufwand durch Reduzierung der Client-Anzahl;
- Wegfall der Synchronisierungsdatenbank zwischen der WW-A und der WW-H.

#### Erwartete Nachteile

- Eine spätere Trennung der Zeiterfassung zwischen der WW-A und der WW-H ist nur mit sehr hohem Aufwand möglich. Laut geprüfter Stelle wird eine Trennung nicht mehr angestrebt, womit die Serverstruktur für beide Unternehmen gleich sein wird;

- eine Trennung bei der Zuordnung zur WW-A oder zur WW-H ist nur durch die erfasste Tätigkeit möglich. Diese Handhabung erfolgt bereits;
- Soll/Ist-Auswertungen müssen entsprechend angepasst werden. Die Verrechnung würde über das Stundenkontingent abgerechnet werden;
- kein Zugriff mehr auf die historisch gesammelten Ausleseprotokolle in der WW-A;
- Leistungen der WW-A an den in den WHA angebrachten Infoboxen sind nur mit der WW-H-Berechtigung abruf- und auswertbar;
- die Datenbank der WW-A wird für den Zeitraum der Umstellung nicht erreichbar sein. Die gesammelten Arbeitsdaten können einige Tage nicht sofort ausgelesen werden.

Die geschätzten Kosten der T. GmbH für die Umstellung belaufen sich auf drei bis vier Personentage zu je 800,-- EUR pro Tag.

#### 2.6.1.4 Würdigung der Änderungen

Das Kontrollamt musste im Zuge einer stichprobenweisen Einschau feststellen, dass nicht von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern eine lückenlose Zeitaufzeichnung erfolgte. Bei einigen Tagen fehlten entweder die Beginnzeit, oder es war nicht feststellbar, wann der Dienst der Mitarbeiterin bzw. des Mitarbeiters endete.

Auch im Bereich der Tankkarten kam das Kontrollamt zu diesem Ergebnis. Hier war vor allem der fehlende Kilometerstand zu beanstanden. Dazu teilte die WW-H mit, dass in der Zwischenzeit entsprechende Arbeitsanweisungen ergangen sind, die genau diesen Bereich regeln. Sollte eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter dennoch den Kilometerstand nicht eintragen, so hat dies nunmehr keinerlei Auswirkungen auf die Berechnung des Verbrauches. Die Auswertungen wurden so gebaut, dass die gefahrenen Kilometer dem Fahrtenbuch entnommen und die getankten Liter aus den Daten des Tankstellenunternehmens importiert werden. Dazu hielt das Kontrollamt fest, dass bei den Betankungen der Fahrzeuge es immer wieder verabsäumt wird, den Kilometerstand anzugeben.

#### 2.6.2 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.6b, c

Die Zeitaufzeichnungen waren ein wichtiger Bestandteil der Tourenplanungen für die Planung der Grünflächen. Allerdings wurde nach Aussagen von Mitarbeiterinnen und



Mitarbeitern der WW-H bzw. der WW-A gleich zu Beginn der Mähseason aus den bereits bekannten Gründen die bisher erstellten Tourenplanungen verworfen. Die Reihenfolge der anzufahrenden WHA erfolgte nach Dringlichkeit.

Die erfassten Zeiten der MitarbeiterInnen waren in weiterer Folge nicht mehr aussagekräftig, da Situationen vorlagen, die nicht als Standard bezeichnet werden können und somit für eine bedarfsgerechte Planung herangezogen werden konnten. Auch darf nicht vergessen werden, dass die beauftragten Fremdfirmen weder die Möglichkeiten noch die Verpflichtung hatten, entsprechende Zeitaufzeichnungen zu führen. Dies hätte auch auf Grund des Einsatzes der eigenen Maschinen zu einer Verzerrung geführt, da der WW-A diese Gerätschaften nicht zur Verfügung stehen bzw. solche Geräte gar nicht eingesetzt werden dürfen.

Aus Sicht des Kontrollamtes war daher kritisch zu hinterfragen, ob die Daten, die aus der (mangelhaften) Betreuung der Grünfläche in der Saison 2008 gewonnen wurden, für die künftige Planung herangezogen bzw. ob daraus aussagekräftige Schlüsse abgeleitet werden können.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Es wurden keine Daten aus der (mangelhaften) Betreuung der Grünfläche in der Saison 2008 gewonnen, sondern die Planung für das Jahr 2009 erfolgte ganz neu.

2.7 Beantwortung bzgl. Fuhrpark

2.7.1 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.7a, b, c

2.7.1.1 Ausschreibung

Die WW-H beauftragte im Juli 2007 die Rechtsanwaltskanzlei E. GmbH mit der Durchführung einer Ausschreibung zur Anschaffung von Elektro-Fahrzeugen mit Kastenaufbau bzw. mit einer Ladefläche. Zur Optimierung des Ausschreibungsergebnisses und unter Berücksichtigung der vergaberechtlichen Vorschriften wurde dieser Lieferauftrag in einem zweistufigen Verhandlungsverfahren ausgeschrieben. Es war geplant, in Form

eines Rahmenvertrages innerhalb von fünf Jahren insgesamt 500 Stück dieser Fahrzeuge anzuschaffen.

Da der geschätzte Auftragswert über dem EU-Schwellenwert von 211.000,-- EUR lag, wurde das Verhandlungsverfahren europaweit im Amtsblatt der Europäischen Union am 1. August 2007 bekannt gemacht.

Auf Grund dieser Bekanntmachung haben fünf Unternehmen die Unterlagen angefordert, bis zum Ende der Teilnahmefrist am 30. August 2007 haben drei Unternehmen Teilnahmeanträge abgegeben.

Die formalrechtliche Prüfung ergab, dass eine Bewerberin die geforderte Eignung nicht erfüllte. Das als Musskriterium festgelegte Mindestanfordernis, ein Referenzprojekt für die Lieferung von Elektro-Fahrzeugen mit der Verpflichtung einer einjährigen Wartung vorzulegen, konnte nicht erfüllt werden.

Diese Firma verfügte auch nicht über die erforderliche Gewerbeberechtigung, um eine Vollwartung der Elektro-Fahrzeuge durchführen zu können. In den Teilnahmeunterlagen war aber die Vollwartung ausdrücklich festgelegt worden. Der Teilnahmeantrag der Bewerberin war daher wegen Nichterfüllung der in den Teilnahmeunterlagen festgelegten Eignungskriterien nicht weiter zu berücksichtigen.

Bei einer weiteren Bewerberin fehlten die Unterlagen bzgl. der Gewerbeberechtigung und sonstiger behördlicher Bestätigungen. Da es sich hierbei um einen behebbaren Mangel handelt, wurde die Bewerberin aufgefordert, diese binnen einer festgelegten Frist nachzureichen. Die Bewerberin ist diesem Ersuchen fristgerecht nachgekommen und war daher im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Ähnlich verhielt es sich mit dem dritten abgegebenen Teilnahmeantrag einer Bietergemeinschaft. Diese wurde aufgefordert, die Tätigkeit eines Mitgliedes der Bietergemeinschaft darzulegen, nachdem dieser Aspekt aus den bisher vorgelegten Unterlagen nicht erklärbar war. Da die geforderten Unterlagen fristgerecht nachgereicht wurden, konnte auch dieser Teilnahmeantrag für das weitere Verfahren berücksichtigt werden.

In weiterer Folge wurden den beiden übrig gebliebenen Bewerberinnen die Ausschreibungsunterlagen zur Abgabe eines ersten Angebotes mit Schreiben vom 4. Oktober 2007 übermittelt.

#### 2.7.1.2 Zuschlagserteilung

Innerhalb der bis zum 19. Oktober 2007 festgelegten Angebotsfrist haben beide Bewerberinnen ein Angebot abgegeben und wurden zur Verhandlungsrunde am 23. Oktober 2007 gebeten.

Bezüglich der Bietergemeinschaft musste festgestellt werden, dass für ein Mitglied der Gemeinschaft keine Vertretungsvollmacht des anwesenden Teilnehmers vorlag, sodass keine Möglichkeit bestand, das schriftliche Angebot abzuändern. Darüber hinaus war das Angebot wegen Unvollständigkeit und Widersprüche zwingend vergaberechtlich auszuscheiden. So war z.B. in den Ausschreibungsunterlagen die Maximallänge inkl. Aufbau mit 2.000 mm festgelegt. Die Bewerberin hat sowohl im Angebot als auch in der Verhandlungsrunde erklärt, diese Vorgabe nicht einhalten zu können. Gleiches galt auch für die in der Ausschreibung geforderten verstellbaren Sitze und die Möglichkeit einer Schneepflugmontagevorrichtung.

Die zweite Bieterin hat ein vollständiges Angebot abgegeben und von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, in der Verhandlungsrunde dieses nochmals abzuändern. Dieses Letztangebot war somit die Grundlage für Angebotsprüfung und Bestbieterinermittlung.

Da nur mehr eine Bieterin übrig blieb, wäre die WW-H berechtigt gewesen, das Vergabeverfahren zu widerrufen. Auf Grund des erzielten Angebotspreises wurde jedoch von dieser Möglichkeit Abstand genommen.

Aus dem Prüfbericht der Rechtsanwaltskanzlei E. GmbH geht hervor, dass auf Grund der eingehenden kalkulatorischen und rechtlichen Prüfung ein vollständiges und ausschreibungskonformes Angebot vorliegt. Gegen das Angebot der Bieterin bestehen keine technischen, preislichen und rechtlichen Bedenken. Die wirtschaftliche Angebotsprüfung hat ergeben, dass das nunmehr vorliegende Letztangebot die ursprüngliche Kostenschätzung deutlich unterschreitet.

Somit wurde mit Schreiben vom 12. November 2007 der Bieterin S. GmbH nach Ablauf der Stillhaltefrist der Zuschlag erteilt.

Im Zuge des Verhandlungsverfahrens wurde ein Preis für die Elektro-Fahrzeuge mit Kastenaufbau von 7.500,-- EUR pro Stück, für jene mit Ladefläche von 7.200,-- EUR pro Stück erzielt, wobei eine Preisstaffelung nicht vorgesehen war.

Das ursprüngliche Angebot der S. GmbH lautete hingegen 11.000,-- EUR für die Variante mit dem Kastenaufbau jeweils gestaffelt für die ersten 50 Fahrzeuge. Ab dem 51. bis zum 76. Fahrzeug sollten 10.250,-- EUR in Rechnung gestellt werden, für das 76. bis zum 100. Fahrzeug läge der Preis bei 9.750,-- EUR, für das 101. bis zum 125. Fahrzeug bei 9.250,-- EUR und ab dem 126. Fahrzeug bei 8.750,-- EUR.

Für die ersten zehn Fahrzeuge mit Ladefläche betrug der ursprünglich angebotene Preis 10.500,-- EUR, für das elfte bis 20. Fahrzeug läge der Preis bei 10.250,-- EUR, für das 21. bis 30. Fahrzeug bei 10.000,--EUR, für das 31. bis 40. Fahrzeug bei 9.750,-- EUR und für mehr als 41 Fahrzeuge bei 9.500,-- bis 8.250,-- EUR.

Im Zuge des Verhandlungsverfahrens gelang es auch, die weiteren Preispositionen wie z.B. Schulungen, Ersatzteile und Service erheblich zu reduzieren.

Im Vergleich dazu betrug der angebotene Preis der aus den vorhin genannten Gründen auszuscheidenden Bieterin für die Elektro-Fahrzeuge mit Kastenaufbau 13.490,-- EUR, für jene mit Ladefläche 12.700,-- EUR.

#### 2.7.1.3 Lieferumfang

Bis zum Zeitpunkt der Einschau wurden insgesamt 23 Elektro-Fahrzeuge an die WW-H ausgeliefert und fünf Stützpunkten zugeteilt.

Am 26. Juni 2008 wurde über das Vermögen der S. GmbH beim Landesgericht Graz das Konkursverfahren eröffnet.

Von der WW-H wurde die Rechtsanwaltskanzlei E. GmbH beauftragt, mit dem bestellten Masseverwalter in Kontakt zu treten und die rechtlichen Rahmenbedingungen abzuklären. Konkret wurde darauf hingewiesen, dass gemäß der Rahmenvereinbarung im Jahr 2008 noch 37 Stück Elektro-Fahrzeuge mit Kastenaufbau und zehn Stück mit offener Ladefläche zu liefern wären.

Weiters wurde auf die im Eigentum der WW-H stehenden Fahrzeugdatenschreiber hingewiesen, die sich bei der S. GmbH befinden und von dieser in die noch auszuliefernden Fahrzeuge hätten eingebaut werden sollen. Diese unterliegen nicht der Konkursmasse und dürfen daher auch nicht verwertet werden.

#### 2.7.1.4 Würdigung des Vergabevorganges

Dem Akt liegt eine Stellungnahme der Rechtsanwaltskanzlei E. GmbH bei, in der die Durchführung des Vergabeverfahrens unter dem Gesichtspunkt des Konkurses der S. GmbH dargelegt wird. Darin wurde ausgeführt, dass die finanzielle Leistungsfähigkeit nach dem vergaberechtlichen Vorgaben geprüft wurde. Es habe nicht den geringsten Anhaltspunkt gegeben, der Zweifel an der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit der S. GmbH aufkommen hätte lassen müssen. Die geforderten vorgelegten Unterlagen wie der Kontoauszug der zuständigen Sozialversicherungsanstalt und die Lastschriftanzeige der Finanzbehörde wiesen keine Rückstände auf. Ebenso war der Nachweis des geforderten Mindestumsatzes der letzten drei Jahre erfüllt, sodass eine positive vergaberechtliche Eignung festgestellt wurde. Auch in der zweiten Stufe des Verhandlungsverfahrens haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die auf finanzielle und wirtschaftliche Probleme der S. GmbH hätten schließen lassen.

Aus der Sicht des Kontrollamtes kann der rechtlichen Ausführung der Rechtsanwaltskanzlei E. GmbH gefolgt werden, dennoch muss an dieser Stelle Folgendes dargelegt werden:

In der Vorbereitungsphase übermittelte die Rechtsanwaltskanzlei E. GmbH dem GF der WW-H den Entwurf der Teilnahmeunterlagen mit der Bitte, diesen kritisch auf besonders hingewiesene Punkte durchzusehen und eventuell Ergänzungen bzw. Änderungen vorzunehmen; davon wurde auch Gebrauch gemacht.

So wurde der Punkt über die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit insofern abgeändert, als der Unternehmensumsatz der letzten drei Geschäftsjahre 2004, 2005 und 2006 von den ursprünglich geforderten mindestens 3 Mio.EUR handschriftlich durch den GF auf 1,20 Mio.EUR herabgesetzt wurde. In der Endfassung war dieser Wert mit 1 Mio.EUR angegeben.

Die Teilnahmeunterlagen der S. GmbH ließen einen kontinuierlich sinkenden Unternehmensumsatz erkennen, dieser wurde im Jahr 2004 mit 1.649.241,37 EUR, im Jahr 2005 mit 1.424.746,62 EUR und im Jahr 2006 mit 1.010.411,31 EUR angegeben.

Wäre der von der Rechtsanwaltskanzlei E. GmbH übermittelte Entwurf in dem Punkt finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nicht auf Wunsch des GF abgeändert worden, wäre die später zum Zug gekommene S. GmbH bereits in der ersten Phase vom weiteren Verfahren auszuscheiden gewesen.

Das Kontrollamt empfahl, bei künftigen Ausschreibungen mehr Augenmerk auf die finanzielle Leistungsfähigkeit zu legen.

Als Nachweis käme eine Fülle von Unterlagen und Informationen wie z.B. bankmäßige Bonitätsauskünfte, Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherungsdeckung, veröffentlichungspflichtige Bilanzen und Bilanzauszüge, Erklärungen über den Gesamtumsatz oder spartenspezifischer Umsatz, Kontoauszüge von Finanz- und Sozialversicherungsanstalten, Angaben über Anzahl der beschäftigten DienstnehmerInnen, Unternehmensbeteiligungen usw. infrage.

Ausdrücklich war festzuhalten, dass diese Aufzählung nicht vollständig bzw. abschließend ist. Es sind noch andere Informationen vorstellbar, die zur Prüfung der "wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit" herangezogen werden können. Von besonderer Wichtigkeit ist, dass in diesem Punkt für die Auftraggeberin bzw. den Auftraggeber eine verlässliche Kontrolle dieser Fakten ermöglicht wird.

Aus Sicht des Kontrollamtes ist das Projektrisiko jedenfalls dann zu hoch, wenn der Wert des Auftrages den Jahresumsatz der Bieterin bzw. des Bieters übersteigt.

Ein weiterer Aspekt für die Prüfung der wirtschaftlichen Potenz der AuftragnehmerInnen kann die Projektdauer sein. Zieht sich nämlich die Realisierung des Auftrages über mehrere Jahre hin, dann ist auch die künftige Entwicklung der wirtschaftlichen Situation der Auftragnehmerin bzw. des Auftragnehmers ein wichtiges Thema. Als Faustregel sollte gelten: Je länger die Laufzeit eines Projektes ist, desto solider sollte die wirtschaftliche Basis der AuftragnehmerInnen sein. Darauf wäre naturgemäß schon bei der Ausschreibung Bedacht zu nehmen.

Im gegenständlichen Fall war der ursprüngliche Plan, 500 Fahrzeuge mit einem angebotenen Preis von rd. 10.000,-- EUR pro Stück anzuschaffen (in Summe 5 Mio.EUR). Bei einer Laufzeit von fünf Jahren bedeutet dies durchschnittlich 1 Mio.EUR pro Jahr und entspricht somit nahezu dem Jahresumsatz.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Der GF der WW-H hat die Anweisung zur Verminderung des Umsatzes auf 1 Mio.EUR gegeben, weil sonst nach der Markteinschätzung bzw. der Marktverhältnisse zu wenige Firmen an der Ausschreibung hätten teilnehmen können. Diese Umsatzreduktion wurde also nur zur Förderung des Wettbewerbes veranlasst.

Die Maßnahme war auch zu vertreten, weil mit dem Kauf von ca. 60 Kfz pro Jahr kalkuliert wurde, u.zw. zu einem Preis, der am Ende auch beauftragt wurde. Daraus ergibt sich ein Volumen je Jahr von ungefähr 400.000,-- EUR, d.s. ca. 40 % der Umsatzzahl. Bei einer Lieferung von Kfz ohne außergewöhnliche technische Herausforderungen ist dieser Umsatz absolut angebracht.

Die Erklärung, warum ca. 500 Kfz auf fünf Jahre ausgeschrieben wurden bzw. der GF nur mit ca. 60 Stück je Jahr gerechnet hat, ergibt sich daraus, dass in der Ausschreibung unter Pkt. 3.17.2 angeführt ist, dass auch andere Stellen der Gemeinde Wien Kfz

über den Rahmenvertrag beziehen können. Vor allem durch den an sich günstigen Preis wäre dies insgesamt sehr von Vorteil gewesen.

Anzumerken ist, dass 500 Stück nur als ungefähre Zielvorgabe in die Ausschreibung aufgenommen wurde, es dafür aber keine Abnahmeverpflichtung gab, sondern nur ein Optionsrecht.

Der Empfehlung des Kontrollamtes, künftig mehr Augenmerk auf die finanzielle Leistungsfähigkeit zu legen, wird nachgekommen werden.

#### 2.7.2 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.7d, e

Bereits bei der ersten Teillieferung waren Probleme feststellbar; so waren die ersten gelieferten Elektro-Fahrzeuge nicht in der vereinbarten Wagenfarbe lackiert und die Bereifung war nicht ausschreibungskonform. Auch der praktische Einsatz der Fahrzeuge verlief nicht reibungslos. Dem Kontrollamt wurde im persönlichen Gespräch mit Arbeitnehmern der WW-H erklärt, dass es immer wieder zu einer Überhitzung der Motoren komme und fallweise Warnleuchten Fehler signalisieren. Eine Behebung dieser Fehlermeldungen bzw. eine Reparatur wäre jedoch nicht möglich, da den Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern das nötige Fachwissen fehle und es auf Grund des Konkurses der S. GmbH unmöglich sei, an ServicetechnikerInnen heranzukommen.

Des Weiteren befanden sich im Lager der WW-H in Wien 22, Rothergasse, in Wien 3, Lechnerstraße, und in Wien 10, Neilreichgasse, insgesamt 13 Elektro-Fahrzeuge, die wegen diverser technischer Defekte bzw. nach Unfällen nicht einsetzbar waren.

Von den restlichen zehn verbleibenden Elektro-Fahrzeugen an den vorgesehenen Stützpunkten war nur ein einziges Fahrzeug ohne Mangel einsatzfähig, alle übrigen waren nur bedingt einsatzfähig bzw. benötigten ein Service.

Ferner wurde auf Grund des zwischenzeitlichen Konkurses der S. GmbH das zwingend erforderliche "Tempore-Zeiterfassungssystem" nicht lückenlos in alle Elektro-Fahrzeuge eingebaut.



Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Der Großteil der Fahrzeuge, nämlich diese 13 Fahrzeuge in Wien 22, Rothergasse, ist auf Grund von Unfällen nicht einsetzbar. Die Kosten für Reparatur und Schäden werden von der dafür abgeschlossenen Versicherung getragen. Dass die restlichen in den Stützpunkten befindlichen Fahrzeuge nur bedingt einsetzbar sind, ist dem GF nicht bekannt.

Das "Tempore-Zeiterfassungssystem" wurde in alle Elektro-Fahrzeuge eingebaut, da dieser Einbau Teil der Ausschreibung bzw. des Auftrages war. Vom verantwortlichen Mitarbeiter der WW-H wurde jedes einzelne Fahrzeug vor Bezahlung schriftlich abgenommen.

2.7.3 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.7f, g, h

Eine Testreihe der Elektro-Fahrzeuge wurde zwar nach Aussage der WW-H angeblich durchgeführt, eine schriftliche Dokumentation hierüber konnte dem Kontrollamt trotz Aufforderung nicht vorgelegt werden.

2.7.4 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.7i, j, k

Die Regelung über die Aufladung von Elektro-Fahrzeugen erfolgte am 21. Februar 2008 zwischen dem GF der WW-H und einer KD-Leiterin auf telefonischem Weg. Darüber wurde ein Besprechungsprotokoll angelegt, welches dem Protokoll über die 107. WW-LeiterInnenbesprechung in der Direktion von WW als Anhang beigelegt wurde.

Daraus geht hervor, dass die Aufladung der funktionsfähigen Elektro-Fahrzeuge in den Stützpunkten bzw. Unterstützpunkten erfolgt.

Für den Fall, dass die WW-H in einer WHA von WW Unterstützpunkte errichtet und in diesen Objekten Garagenplätze zum Zweck der Einstellung und Aufladung der Elektro-Fahrzeuge angemietet hat, gilt nachstehende Vorgehensweise zur Verrechnung des Energieverbrauches als vereinbart:

Die WW-H ist verpflichtet, wenn nötig, eine entsprechende elektrische Leitung zu den Abstellflächen zu verlegen. In einem ebenfalls herzustellenen Verteiler muss ein digitaler Stromzähler eingebaut werden. Für diese Maßnahme ist eine Bewilligung beim zuständigen KD einzuholen. Rückfragen des Kontrollamtes bei den KD ergaben, dass die WW-H dieser Verpflichtung nicht lückenlos nachgekommen ist. Mit den Arbeiten ist jedenfalls erst nach Anmietung eines Abstellplatzes zu beginnen. Standort und Montagezeitpunkt sind dem zuständigen KD umgehend bekannt zu geben.

Die Abrechnung erfolgt über eine von der WW-H zu pflegende elektronische Liste, die den Standort, den Montagezeitpunkt, den Zählerstand bei der Montage und den Zählerstand der letzten Dezember-Woche des zu verrechnenden Jahres beinhaltet. Weiters müssen die Kosten des Verbrauches unter Heranziehung des zum Zeitpunkt der Ableistung (Dezember) gültigen Kilowattpreises in dieser Liste angegeben werden. Dieses Dokument wird spätestens bis zum 7. Jänner des darauffolgenden Jahres - in elektronischer Form - an die jeweiligen kaufmännischen KD-LeiterInnen übermittelt. Die Verrechnung der angefallenen Energiekosten für den im Abrechnungsjahr errechneten Stromverbrauch erfolgt durch Vorschreibung als BK - "Ersatz Strom" am MieterInnenkonto des Stützpunktes ("Fälligkeit 31. Dezember des Vorjahres"), was eine Entlastung der BK des Hauses im Abrechnungsjahr mit diesem Betrag bewirkt. Die Verrechnung erfolgt in der nächstfolgenden Mietenvorschreibung für den zuzuordnenden Stützpunkt.

Die Stromzähler wurden lt. der WW-H in den Unterstützpunkten in Wien 3, Lechnerstraße 2 - 4/4, in Wien 10, Neilreichgasse 2, in Wien 11, Rohrhofergasse 3/14, in Wien 21, Pastorstraße 20, und in Wien 22, Kurt-Ohnsorg-Weg 1/28/1, installiert.

Die tatsächlichen BK der Elektro-Fahrzeuge konnten zum Zeitpunkt der Einschau nicht endgültig festgestellt werden, da Abrechnung und Vorschreibung noch nicht stattgefunden haben. Laut den Angaben des Herstellers betragen die Stromkosten für eine Vollladung rd. 30 Cent. Mangels weiterer Informationen und des nicht mehr existierenden Herstellers konnte dieser Wert nicht hinterfragt werden.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Vereinbarungsgemäß wurden die Daten über den Stromverbrauch in elektronischer Form an das jeweilige KD zur Abrechnung übermittelt.

2.7.5 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.7I

Die WW-H stellte mit Schreiben vom 31. Jänner 2008 an die K. GmbH bzgl. der Anschaffung der Elektro-Fahrzeuge ein Förderungsansuchen und legte auch entsprechende Unterlagen bei. Der Aktenvorgang bei der WW-H endet mit einem Schreiben der K. GmbH vom 11. Februar 2008, die den Erhalt des Förderungsansuchens bestätigt.

Eine Nachfrage des Kontrollamtes bei der K. GmbH ergab, dass die WW-H bereits zweimal erfolglos aufgefordert wurde, fehlende Unterlagen nachzureichen. Die letztmalige Aufforderung im September 2008 enthielt eine Fristsetzung bis Dezember 2008. Sollten bis zum Ende der Nachfrist die Unterlagen nicht nachgereicht worden sein, würde dies zu einer negativen Beurteilung des Förderungsbegehrens führen.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die Förderung ist ordnungsgemäß im Laufen, da der Aufforderung zur Nachreichung fehlender Unterlagen fristgerecht nachgekommen worden ist.

2.8 Beantwortung bzgl. Geschäftsführung

2.8.1 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.8a

Mit Gesellschafterbeschluss der WW-H vom 3. Jänner 2005 wurde festgelegt, dass die MitarbeiterInnen der WW-H Dienstleistungen aus dem Bereich Einkauf, Beschaffung, Lohnverrechnung, Buchhaltung und Qualitätssicherungen für die WW-A erbringen.

Die Kosten für diese Dienstleistungen sind über Pauschalverrechnungen in Abzug zu bringen. Das bedeutet, dass der WW-A für die Reinigung der befestigten und unbefes-

tigten Flächen je 0,10 EUR je m<sup>2</sup> (0,11 EUR je m<sup>2</sup> zwischen WW und der WW-H), für den Winterdienst 0,30 EUR je m<sup>2</sup> (0,33 EUR je m<sup>2</sup> zwischen WW und der WW-H) und für die Grünanlagenpflege 0,15 EUR je m<sup>2</sup> (0,16 EUR je m<sup>2</sup> zwischen WW und der WW-H) bezahlt wird.

Eine Kalkulation für das in Rechnung gestellte Entgelt lag nicht vor. Abgesehen davon erfolgt keine anteilmäßige Verrechnung zwischen der WW-H und der WW-A.

Unterfertigt wurde der Gesellschafterbeschluss durch den GF der WW-H, der zu diesem Zeitpunkt auch alleiniger GF der WW-A war.

Nach Ansicht des Kontrollamtes handelt es sich hierbei um ein quasi In-sich-Geschäft, weil ein und dieselbe Person mit sich selbst, als alleiniger GF beider Firmen, einen Vertrag abschließt.

Aus Sicht des Kontrollamtes sind derartige Gesellschafterbeschlüsse über Vermögenswerte der Stadt Wien grundlegend zu überdenken und in Hinkunft zumindest an die Zustimmung einer weiteren physischen Person zu binden.

Auch das Datum des Gesellschaftsbeschlusses erschien hinterfragenswert. Der Vertrag zwischen WW und der WW-H über die Betreuung der Außenflächen von WW wurde am 9. Dezember 2005 zu den Konditionen von 0,44 EUR je m<sup>2</sup> monatlich für die Betreuung der befestigten Bereiche und von 0,27 EUR je m<sup>2</sup> monatlich für die Betreuung der unbefestigten Bereiche abgeschlossen. Dieser Vertrag wurde daraufhin (s. Pkt. 2.1.7) vom GF der WW-H eigenhändig auf die im Gesellschafterbeschluss vom 3. Jänner 2005 angeführten Konditionen verändert. Es erhob sich daher die Frage, warum nicht die bereits am 3. Jänner 2005 fixierten Konditionen dem Vertrag zu Grunde gelegt wurden.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Nachdem die Vereinbarung mit WW (9. Dezember 2005) unterzeichnet worden war, wurden bei weiteren Besprechungen

die Aufschlüsselungen im Einvernehmen mit WW festgelegt. Leider ist beim Datum des Gesellschaftsbeschlusses ein Tippfehler passiert - richtigerweise ist er mit 3. Jänner 2006 zu datieren.

Der Anregung des Kontrollamtes entsprechend wird bei quasi In-sich-Geschäften künftig das Vieraugenprinzip eingehalten werden.

#### 2.8.2 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.8.b

Für den Bereich der Schneeräumung und für die Betreuung von Außenanlagen besteht kein Kollektivvertrag (KV), somit finden auch die Bestimmungen des Arbeitszeitgesetzes (AZG) keine Anwendung.

Wenn diese Tätigkeiten von der WW-H durchgeführt werden, unterliegen diese von vornherein dem KV der Denkmal-, Fassaden- und Gebäudereiniger, da der KV auf sämtliche Arbeitsverhältnisse der bei WW-H beschäftigten ArbeitnehmerInnen anzuwenden ist.

#### 2.8.3 Beantwortung des Fragenkomplexes 1.7.8c

Das Überbinden der Schneeräumverpflichtung von der Eigentümerin bzw. vom Eigentümer einer Liegenschaft auf eine Reinigungsfirma ist grundsätzlich zulässig. Die Reinigungsfirma kann ihrerseits diese Haftung auf ihre unselbständigen DienstnehmerInnen in Form einer vertraglichen Vereinbarung überbinden. Nach wirksamer Überbindung dieser Pflichten würde das Reinigungsunternehmen - im gegenständlichen Fall bezogen auf die GF - nur mehr wegen des so genannten Auswahlverschuldens haften.

Die entsprechende gesetzliche Grundlage findet sich in § 1315 ABGB, die besagt, dass überhaupt nur diejenige bzw. derjenige haftet, welche bzw. welcher sich einer untüchtigen oder wissentlich einer gefährlichen Person zur Besorgung ihrer bzw. seiner Angelegenheiten bedient, u.zw. für den Schaden, den diese Person in dieser Eigenschaft einem Dritten zufügen würde.

Eine Umgehungsabsicht kann nicht mit der Rechtsform bzw. dem Firmenkonstrukt in Zusammenhang gebracht werden.

### 3. Bemerkungen zu den Angaben im Antrag

#### 3.1 Wechsel des Dienstfahrzeuges des bisherigen GF

##### 3.1.1 Versteigerung

Auf Grund des Tätigkeitsberichtes 2007 des Kontrollamtes (Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen", Prüfung der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH und der Stadt Wien - Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH; Ersuchen gem. § 73 Abs. 6a WStV vom 19. Dezember 2006), in dem die Anschaffung eines überbewerteten Dienstfahrzeuges für den GF der WW-H kritisiert wurde, leitete die WW-H in Absprache mit der Eigentümerin die Versteigerung des gegenständlichen Dienstfahrzeuges über die D. GmbH in die Wege. Diese Vorgangsweise wurde lt. WW deshalb gewählt, weil zum einen auch Dienstfahrzeuge der Stadt Wien über die D. GmbH in dieser Art verkauft werden und zum anderen dadurch Verdächtigungen irgendwelcher Absprachen am besten ausgewichen werden könnte.

Anfang Juni 2008 wurde das Fahrzeug mit einem Kilometerstand von 52.828 km von der D. GmbH abgeholt und ein entsprechender Ankaufstest durchgeführt. Es wurde vereinbart, dass als Mindestbetrag aus der Versteigerung 50.000,-- EUR der WW-H zufließen müssen. Bei derartigen Vermittlungsgeschäften werden der Einbringerin bzw. dem Einbringer üblicherweise 10 % vom Meistbot in Abzug gebracht. Der Käuferin bzw. dem Käufer werden vom Meistbot 22 % hinzugerechnet, welche der D. GmbH verbleiben. Ausbezahlt wird an die Einbringerin bzw. den Einbringer der Betrag des Meistbotes minus 10 %. Auf Grund der langjährigen Geschäftsbeziehungen konnte im konkreten Fall erreicht werden, dass keine Einbringungsgebühren zu leisten waren und die D. GmbH bis auf 1.200,-- EUR auf die Gutschrift der 22 % KäuferInnengebühren verzichtete.

Die erste Versteigerung am 1. Juli 2008 blieb deshalb erfolglos, da die Käuferin bzw. der Käufer nach Hinterlegung einer Anzahlung von 500,-- EUR sich weigerte, den Restbetrag für das Meistbot von 42.000,-- EUR zuzüglich der 22 %igen Käuferin- bzw. Käufergebühr zu bezahlen. Nach zähen Verhandlungen der D. GmbH mit der vermeintlichen Käuferin bzw. dem vermeintlichen Käufer einigte man sich darauf, den Vertrag gegen eine Abschlagszahlung von 3.500,-- EUR aufzulösen und das Fahrzeug neuer-

lich anzubieten. Unter Berücksichtigung der Abschlagszahlung des ersten Verkaufsversuches, der 1.200,-- EUR für die D. GmbH und der Käufergebühr von 7.380,-- EUR brachte die Versteigerung der WW-H einen Gesamterlös von 50.380,-- EUR ein.

### 3.1.2 Leihfahrzeug

Die Anschaffung eines neuen Dienstfahrzeuges war bis zur abgeschlossenen Versteigerung noch nicht erfolgt, sodass der GF sich in dieser Zeit einen Peugeot 607 von der M. GmbH gegen eine telefonisch vereinbarte monatliche Gebühr von 350,-- EUR mit einem Kaskoselbstbehalt von 437,-- EUR ohne Kilometerbeschränkung auslieh. Der Kilometerstand bei Übergabe am 9. Juni 2008 betrug 4.109 km. Die Rückgabe des Leihfahrzeuges erfolgte lt. einem handschriftlichen Eintrag auf einer Überlassungsvereinbarung der M. GmbH am 30. September 2008 mit einem Kilometerstand von 15.820 km. Eine Rechnung über die Leihe wurde dem Kontrollamt nicht vorgelegt.

Weiters war festzuhalten, dass eine genaue Kostenzuordnung hinsichtlich der Betankung dieses Fahrzeuges nicht möglich war, da dieses Fahrzeug im Fuhrpark des Unternehmens nicht registriert wurde und die Tankvorgänge mit der vom GF verwendeten Tankkarte des Audi Q7 erfolgten, wobei es der GF bei den Tankvorgängen verabsäumte, die entsprechenden Kilometerstände, die zu einer Kostenauswertung erforderlich sind, einzutragen. Den Angaben der WW-H zufolge wurde das Fahrzeug lediglich um insgesamt 1.278,32 EUR betankt.

### 3.1.3 Anschaffung eines neuen Dienstfahrzeuges

Aus den vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass der GF sich mehrere Angebote von verschiedenen Firmen über ein neues Fahrzeug hat vorlegen lassen, darunter auch ein Angebot über ein erdgasbetriebenes Kfz der oberen Mittelklasse, welches aus Kostengründen nicht infrage kam.

Unter Berücksichtigung des gesetzten Limits der Luxustangente von 40.000,-- EUR entschied sich der GF letztlich für einen Citroen C5 als neues Dienstfahrzeug. Der Gesamtbruttopreis von 36.690,-- EUR wurde entgegen den bisherigen Gepflogenheiten nicht über Leasing finanziert, sondern in bar bezahlt.

### 3.2 Abrechnungskontrolle

Die Kontrolle von Abrechnungen, insbesondere von BK, wird im Bereich von WW stichprobenweise durchgeführt. Nach erfolgter BK-Abrechnung wird in SAP ein Probelauf durchgeführt. Es obliegt dem Verantwortungsbereich der jeweiligen KD-Leiterin bzw. des jeweiligen KD-Leiters unter Berücksichtigung der Personalressourcen die Überprüfung durchzuführen. Generell beschränkt sich diese Tätigkeit allerdings auf eine in sich logische Abrechnung, ob die ausgewiesenen Beträge richtig sein können bzw. die Positionen im Vergleich zum Vorjahr eine nicht erklärbare Veränderung erfahren haben.

Im Bereich von Sanierungen ist eine Kontrolle der Rechnungen in mehrfacher Weise gegeben. Es werden die Leistung und Preisangemessenheit durch den Wohnfonds Wien Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung geprüft, der sich meistens externer Sachverständiger bedient. Weiters erfolgt auch eine Prüfung durch die Magistratsabteilung 50 - Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten im Zuge der Endabrechnung eines Sanierungsverfahrens gem. §§ 18ff Mietrechtsgesetz (MRG).

Rechnungen von sonstigen Erhaltungsarbeiten, die nicht im Zuge eines Sanierungsverfahrens durchgeführt werden, werden von den technischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von WW einer Überprüfung auf Preisangemessenheit zugeführt.

### 3.3 Kostensteigerungen

WW ist Eigentümerin und Verwalterin ihrer Liegenschaften. Demnach kommen auf WW die Rechte und Pflichten als Eigentümerin und Verwalterin zu.

Als Immobilienverwalterin ist WW verpflichtet, die BK einer WHA gemäß den Bestimmungen des MRG abzurechnen. Ein Abgehen von dem im MRG normierten Verteilungsschlüssel ist nur mit Zustimmung aller MieterInnen einer WHA möglich, die in der Realität kaum bewirkt wird. So gesehen besteht für WW kaum Spielraum in Bezug auf die Verrechnung von BK. Lediglich im Bereich der Verwaltungskosten hat die Eigentümerin bzw. der Eigentümer einer WHA einen gewissen Gestaltungsspielraum, da sie bzw. er freiwillig auf die Vorschreibung der Verwaltungskosten in der vollen gesetzlichen Höhe verzichten kann.



### 3.3.1 Entwicklung der Mietkosten

Die Entwicklung der österreichweiten Preise für Mietwohnungen ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen. Hierbei handelt es sich um eine Aufstellung, die von der Statistik Austria herausgegeben wurde.

Der durchschnittliche Aufwand pro Hauptmietwohnung (Miete und BK - sowie eventuell darin enthaltene Garagen-/Abstellplatzkosten; Hauptwohnsitze) betrug im Jahr 2007 monatlich 387,-- EUR, auf den m<sup>2</sup>/Nutzfläche bezogen 5,68 EUR (Untermieten bzw. sonstige Rechtsverhältnisse sind hier nicht berücksichtigt, auch wenn dafür ein Entgelt entrichtet wird); gegenüber dem Jahr 2006 lag der durchschnittliche Aufwand pro Wohnung (378,-- EUR) bei Mietwohnungen um 2,4 % höher, beim Aufwand pro m<sup>2</sup>/Nutzfläche (5,56 EUR) lag die Steigerung bei 2,2 %.

Der höchste Aufwand pro Wohnung (inkl. darin enthaltener Garagen-/Abstellplatzkosten) wurde im Jahr 2007 mit durchschnittlich 515,-- EUR in Vorarlberg entrichtet, gefolgt von Salzburg (469,-- EUR) und Tirol (441,-- EUR). Die westlichen Bundesländer lagen damit relativ weit über dem österreichischen Durchschnitt von 387,-- EUR, während Wien (382,-- EUR), Oberösterreich (377,-- EUR) und die Steiermark (369,-- EUR) knapp darunter lagen. Die Bundesländer Niederösterreich (355,-- EUR) und Kärnten (351,-- EUR) mit jeweils ähnlich hohen Aufwänden sowie das Burgenland (326,-- EUR) lagen am unteren Ende dieser Reihung. Mit nur geringen Verschiebungen traf diese Reihung auch auf den durchschnittlichen Aufwand pro m<sup>2</sup>/Nutzfläche zu, wobei hier Salzburg mit 7,37 EUR an der Spitze lag, gefolgt von Vorarlberg (7,08 EUR) und Tirol (6,34 EUR).

Die Entwicklung des Aufwandes für Hauptmietwohnungen zeigt ab dem Jahr 2005 folgendes Bild:

	Monatlicher Aufwand in EUR pro	
	Wohnung	m <sup>2</sup>
2005	371,00	5,43
2006	378,00	5,56
2007	387,00	5,68
3. Quartal 2007	390,00	5,71
4. Quartal 2007	390,00	5,71
1. Quartal 2008	394,00	5,76

	Monatlicher Aufwand in EUR pro	
	Wohnung	m <sup>2</sup>
2. Quartal 2008	401,00	5,84
3. Quartal 2008	404,00	5,91

	Monatlicher Aufwand in EUR pro	
	Wohnung	m <sup>2</sup>
ohne Garagen-/Abstellplatzkosten		
2005	367,00	5,39
2006	374,00	5,51
2007	383,00	5,63
3. Quartal 2007	386,00	5,66
4. Quartal 2007	386,00	5,65
1. Quartal 2008	390,00	5,70
2. Quartal 2008	397,00	5,77
3. Quartal 2008	399,00	5,85

### 3.3.2 Entwicklung der BK

Die BK je Hauptwohnsitz-Wohnung betragen im Jahr 2007 durchschnittlich 121,-- EUR, auf den m<sup>2</sup>/Nutzfläche bezogen 1,70 EUR. Im Gegensatz zum gesamten Wohnungsaufwand zeigen sich die BK im Verlauf der Jahre 2006 und 2007 kaum verändert, mit 121,-- EUR pro Wohnung lagen sie im Jahr 2007 gerade um 0,8 % über dem Durchschnitt des Jahres 2006 (120,-- EUR). Der Anteil der BK am gesamten Wohnungsaufwand betrug im Jahr 2007 32,3 %, 2006 war er mit 32,9 % geringfügig höher.

In fast allen Bundesländern lag der BK-Anteil etwas unter dem Durchschnitt von 32,3 %. Ausnahmen bildeten nur die Bundesländer Tirol (28,6 %) und vor allem Vorarlberg (25,1 %) auf Grund ihres hohen Gesamtaufwandes einerseits und relativ niedriger BK andererseits sowie Wien mit einem BK-Anteil von 35,8 % (mit 132,-- EUR pro Wohnung und 1,90 EUR/m<sup>2</sup> wies Wien neben Salzburg österreichweit die höchsten BK auf). Die Entwicklung der BK für entgeltlich benützte Wohnungen in Österreich zeigt daher ab dem Jahr 2005 folgendes Bild:

	Monatliche BK in EUR pro	
	Wohnung	m <sup>2</sup>
2005	117,00	1,65
2006	120,00	1,70
2007	121,00	1,70
3. Quartal 2007	119,00	1,68
4. Quartal 2007	120,00	1,68
1. Quartal 2008	120,00	1,69
2. Quartal 2008	120,00	1,67
3. Quartal 2008	120,00	1,68

### 3.3.3 Entwicklung BK bei WW

Das Kontrollamt hat in der Folge zu Vergleichszwecken BK-Daten von WW angefordert. Aus nachstehender Tabelle sind detailliert die Ausgaben der einzelnen BK-Positionen der Jahre 2005 bis 2007 ablesbar. WW legt gesetzeskonform den Mieterinnen und Mietern jeweils im Juni des Folgejahres die Abrechnung vor:

BK-Ausgaben 2005 Abrechnung im Juni 2006	pro m <sup>2</sup> und Monat	Ausgaben in EUR	Anteil in %
Wasser	0,16	25.730.900	10,1
Kanalgebühr	0,17	27.375.995	10,7
Müllabfuhr	0,25	39.450.078	15,4
Entrümpelung	0,02	2.652.884	1,1
Rauchfangkehrung	0,02	3.413.136	1,3
Schädlingsbekämpfung	0,01	1.044.592	0,4
Strom	0,05	7.739.564	3,0
Versicherung	0,03	4.392.518	1,7
Öffentliche Abgaben (Grundsteuer)	0,06	10.093.827	3,9
Hausbetreuungsarbeiten, Lohnnebenkosten, Material	0,61	97.581.864	38,1
Verwaltungskosten	0,23	36.590.594	14,3
Summe	1,61	256.065.952	100,00

BK-Ausgaben 2006 Abrechnung Juni 2007	pro m <sup>2</sup> und Monat	Ausgaben in EUR	Anteil in %
Wasser	0,16	25.715.588	9,1
Kanalgebühr	0,21	33.473.646	11,8
Müllabfuhr	0,29	46.417.554	16,4
Entrümpelung	0,01	1.708.781	0,6
Rauchfangkehrung	0,02	3.498.015	1,2
Schädlingsbekämpfung	0,00	748.765	0,3
Strom	0,05	8.327.310	3,0
Versicherung	0,02	3.570.700	1,3
Öffentliche Abgaben (Grundsteuer)	0,06	10.269.265	3,6
Hausbetreuungsarbeiten, Lohnnebenkosten, Material	0,65	103.274.053	36,5
Garten	0,05	7.777.749	2,8
Verwaltungskosten	0,24	37.816.080	13,4
Summe	1,78	282.597.506	100,00

BK-Ausgaben 2007 Abrechnung Juni 2008	pro m <sup>2</sup> und Monat	Ausgaben in EUR	Anteil in %
Wasser	0,16	25.903.410	8,9
Kanalgebühr	0,22	34.704.838	12,0
Müllabfuhr	0,30	47.946.870	16,5
Entrümpelung	0,02	2.588.632	0,9
Rauchfangkehrung	0,02	3.561.296	1,2
Schädlingsbekämpfung	0,01	862.948	0,3
Strom	0,06	9.215.525	3,2

BK-Ausgaben 2007 Abrechnung Juni 2008	pro m <sup>2</sup> und Monat	Ausgaben in EUR	Anteil in %
Versicherung	0,02	3.380.412	1,2
Öffentliche Abgaben (Grundsteuer)	0,06	9.994.612	3,4
Hausbetreuungsarbeiten, Lohnnebenkosten, Material	0,66	105.291.592	36,3
Garten	0,05	8.302.633	2,8
Verwaltungskosten	0,24	38.549.969	13,3
Summe	1,83	290.302.736	100,00

Aus der prozentuellen Darstellung der BK ist ersichtlich, dass der mit Abstand größte Bereich der Ausgaben die Hausbetreuungsarbeiten betrifft. Die Positionen öffentliche Abgaben, Müllabfuhr und Rauchfangkehrung machen für die dargestellten Jahre 20,6 %, 21,2 % bzw. 21,1 % aus. Rechnet man nunmehr auch noch die Positionen Wasser und Kanalgebühr hinzu, beträgt der prozentuelle Anteil an den Gesamt-BK des jeweiligen Jahres 41,4 %, 42,1 % und 42 %.

Die Kosten für die Hausbetreuung durch die WW-H sind in der Ausgabenposition "Hausbetreuungsarbeiten, Lohnnebenkosten, Material" enthalten. Die Steigerung dieser Ausgaben im Jahr 2007 ist auf einen irrtümlichen Ausweis der BK-Position "Garten" zurückzuführen. Entgegen den gesetzlichen Vorgaben wurde fälschlicherweise die Grünflächenbetreuung durch die WW-H in der Position "Hausbetreuungsarbeiten, Lohnnebenkosten, Material" verrechnet und nicht in der eigens dafür vorgesehenen Position "Garten". WW begründete dies systembedingt mit der automatischen Verrechnung der Rechnungen der WW-H. Sobald eine Rechnung der WW-H elektronisch gelegt wird, erfolgt automatisch eine Zuteilung zu der BK-Position "Hausbetreuungsarbeiten, Lohnnebenkosten, Material". Dadurch ist auch erklärbar, warum es im Bereich der ehemaligen HausbesorgerInnen-tätigkeiten, die von der WW-H durchgeführt werden, zu kontinuierlichen Steigerungen gekommen ist. Diese falsche Zuordnung der Gartenbetreuungskosten (Grünflächenbetreuung) durch die WW-H wird sich allerdings in der BK-Abrechnung 2008 (Rechnungslegung im Juni 2009) noch stärker bemerkbar machen, wenn nicht die BK-Abrechnung rechtzeitig richtiggestellt wird.

Beim Vergleich der genannten BK war demnach festzustellen, dass diese für die im Eigentum von WW befindlichen WHA ab dem Jahr 2006 über dem bundesweiten Durchschnitt, aber stets unter dem Durchschnitt für das Bundesland Wien lagen.

#### 4. Sonstige Feststellungen

##### 4.1 Gewerberechtlicher GF

Die neue GFin wurde unmittelbar nach der mündlichen Anstellung als gewerberechtliche GFin der WW-A eingetragen. Ab Oktober 2008 war der bisherige GF erstmals als gewerberechtlicher GF eingetragen.

Die gewerberechtliche GFin bzw. der gewerberechtliche GF ist für die fachlich einwandfreie Ausübung des Gewerbes der Gewerbeinhaberin bzw. dem Gewerbeinhaber gegenüber und - im Hinblick auf die Behörde - für die Einhaltung der gewerberechtlichen Vorschriften verantwortlich. Verwaltungsstrafen wegen Übertretung gewerberechtlicher Vorschriften sind gegen die gewerberechtliche GFin bzw. den gewerberechtlichen GF zu verhängen.

Die Bestellung zu diesem Zeitpunkt war insofern bemerkenswert, da der neuen GFin keine Zeit eingeräumt wurde, die Strukturen der Gesellschaft näher kennenzulernen und sich zu vergewissern, dass eine fachlich einwandfreie Ausübung des Gewerbes gewährleistet ist.

##### 4.2 AR

###### 4.2.1 Anzahl der Sitzungen

Die erste Sitzung des AR fand am 25. April 2007 statt. Neben der Wahl des AR-Vorsitzenden und seines Stellvertreters wurde auch einstimmig eine GO für den AR beschlossen.

In dieser GO ist u.a. festgelegt, dass die Sitzungen des AR so oft es die Geschäfte der Gesellschaft erfordern abgehalten werden, mindestens jedoch einmal pro Kalendervierteljahr. Diese Festlegung in der GO korrespondiert mit § 30 i GmbHG.

Die zweite AR-Sitzung fand am 30. Juli 2007 statt und die dritte und letzte Sitzung des Jahres 2007 am 11. Dezember. Im Jahr 2008 war die erste Sitzung des AR am 21. Mai, die zweite am 4. November und die dritte am 23. Dezember.

Der AR kam weder im Jahr 2007 noch 2008 der Festlegung in der GO und somit auch nicht der gesetzlichen Verpflichtung nach, dass in jedem Kalendervierteljahr eine AR-Sitzung stattzufinden hat.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Der AR wird in Hinkunft seiner Verpflichtung zur (zumindest) vierteljährlichen Zusammenkunft nachkommen; die erste AR-Sitzung 2009 hat bereits stattgefunden.

4.2.2 Zustimmungspflichtige Geschäfte

Die Zustimmung des AR für bestimmte Geschäfte der Kapitalgesellschaft ist im GmbHG und in der GO des AR festgehalten. Unter anderem befindet sich darin die Verpflichtung zur Zustimmung von Investitionen, für welche die Anschaffungskosten im Einzelfall 100.000,-- EUR oder insgesamt in einem Geschäftsjahr 200.000,-- EUR betragen.

So würde z.B. die Anschaffung der Elektro-Fahrzeuge und des Zutrittssystems für die Waschküchen in den WHA von WW der Zustimmung des AR unterliegen. Derartige Zustimmungen des AR zu den oben genannten Fällen liegen dem Kontrollamt nicht vor und waren nach den dem Kontrollamt bekannten Protokollen auch nicht Gegenstand von AR-Sitzungen.

Stellungnahme der Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs GmbH:

Die jeweiligen Vorhaben der Gesellschaft wurden in den AR-Sitzungen erläutert und eingehend diskutiert; weiters wurden Quartalsberichte vorgelegt. Im Rahmen der diesbezüglichen Berichterstattung des GF ist gerade der Anschaffung von Elektro-Fahrzeugen und des elektronischen Zutrittssystems besonderes Augenmerk geschenkt worden: So ist z.B. in der (ersten) AR-Sitzung vom 25. April 2007 der "Situationsbericht 2007" diskutiert worden, aus dem sich ergibt, dass ein Prototyp des Elektro-Fahrzeuges

bereits seit Jänner 2007 im Einsatz war; in diesem Situationsbericht wird weiters auch das neue "Waschküchenregelung-Zutrittsystem" im Einzelnen dargestellt. Auch im Protokoll zur (zweiten) AR-Sitzung vom 30. Juli 2007 ist ausdrücklich vermerkt, dass die Vorhaben "Elektro-Fahrzeuge" und "elektronisches Schließsystem in Waschküchen" diskutiert worden sind. Da diese Projekte bereits Bestandteil des - von der Gesellschafterin genehmigten - "Strategiepapiers 2007" waren, bedurfte die Anschaffung dieser Systeme nach Ansicht der Gesellschaft keines eigenen AR-Beschlusses.

#### 4.2.3 Berichterstattung über die Grünflächenpflege

In der AR-Sitzung vom 21. Mai 2008 beschäftigte sich der AR mit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2007 und den Kontrollamtsberichten.

Eine Berichterstattung über die akute Problematik der mangelnden Grünflächenpflege der WW-H erfolgte nicht. Auf Grund einschlägiger Berichterstattung in den Medien hätte der AR auch von sich aus zu diesem Thema eine eigene AR-Sitzung einberufen können, um die Probleme zu hinterfragen und vom GF ein funktionierendes Konzept für die Erledigung der übernommenen Arbeiten zu verlangen. Auch wäre es Aufgabe des AR gewesen, zu hinterfragen, wie es zu dieser imageungünstigen Situation kommen konnte.

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

Die Berichte über Probleme haben selbstverständlich auch zwischen den Sitzungen des AR zu Gesprächsterminen zwischen dem AR-Vorsitzenden, der Eigentümervertreterin und dem GF geführt, u.zw. beispielsweise am 11. Juni 2008, am 18. Juni 2008 und am 24. Oktober 2008. Es wurden dabei u.a. zu setzende Sofortmaßnahmen besprochen und der Auftrag zur Erstellung eines Reorganisationskonzeptes für die Außenbetreuung erteilt.

#### 4.3 Weitere Kontrollinstrumente

Neben dem AR als Kontrollinstanz kommt WW ihrer Eigentümerinverpflichtung gegebenenfalls durch interne Revisionen nach, die allerdings nur anlassbezogen von der Direktorin von WW beauftragt werden. Die Stabstelle Revision und Controlling von WW erhielt diesbezüglich im Jahr 2008 den Auftrag, die Kosten der Grünflächenbetreuung und in einer Folgerevision die Gesamtkosten der WW-A nachzuvollziehen.

In diesem Zusammenhang war auch zu erwähnen, dass der GF der beiden Gesellschaften an den monatlich stattfindenden LeiterInnenbesprechungen bei WW teilnimmt. Die Quartalsberichte der WW-H wurden überdies nicht nur dem AR sondern auch der Direktorin von WW vorgelegt. Angelegenheiten grundsätzlicher Natur werden zwischen dem AR-Vorsitzenden und der Direktorin von WW besprochen und direkt zwischen dem GF und der Direktorin geregelt. Protokolle hierüber wurden dem Kontrollamt nicht vorgelegt.

Die Stellungnahmen der geprüften Einrichtungen sind den jeweiligen Berichtsabschnitten zugeordnet worden.

Der Kontrollamtsdirektor:

Dr. Erich Hechtner

Wien, im März 2009



## ALLGEMEINE HINWEISE

Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

Schützenswerte personenbezogene Daten wurden im Sinn der rechtlichen Verpflichtung zum Schutz derartiger Daten anonymisiert, auf die Wahrung von Geschäfts- und Betriebsgeheimnissen wurde bei der Abfassung des Berichtes Bedacht genommen. Es wird um Verständnis gebeten, dass dadurch die Lesbarkeit des Berichtes beeinträchtigt sein könnte.

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABGB .....	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch
AR .....	Aufsichtsrat
BK.....	Betriebskosten
EDV .....	Elektronische Datenverarbeitung
EU .....	Europäische Union
EuGH.....	Europäischer Gerichtshof
GF .....	Geschäftsführer
GFin.....	Geschäftsführerin
GmbHG .....	GmbH-Gesetz
GO.....	Geschäftsordnung
HBG.....	Hausbesorgergesetz
KD .....	Kundendienstzentrum
Kfz .....	Kraftfahrzeug
KV.....	Kollektivvertrag
MA 6 - BA 11 .....	Magistratsabteilung 6 - Rechnungsamt, Buchhaltungsabteilung 11
MRG .....	Mietrechtsgesetz
ÖGB .....	Österreichischer Gewerkschaftsbund
ÖNORM.....	Österreichische Norm
Pkw.....	Personenkraftwagen
StVO 1960.....	Straßenverkehrsordnung 1960
WHA .....	Wohnhausanlage
WStV .....	Wiener Stadtverfassung
WW.....	Unternehmung "Stadt Wien - Wiener Wohnen"
WW-A.....	Stadt Wien - Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH
WWAG.....	Stadt Wien - Wiener Wohnen Außenbetreuungs GmbH (Antrag)

WW-H..... Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs  
GmbH

WWHG ..... Stadt Wien - Wiener Wohnen Hausbetreuungs  
GmbH (Antrag)

WW-K..... Stadt Wien - Wiener Wohnen Kundenservice GmbH