



## STADTRECHNUNGSHOF WIEN

Landesgerichtsstraße 10  
A-1082 Wien

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

E-Mail: [post@stadtrechnungshof.wien.at](mailto:post@stadtrechnungshof.wien.at)  
[www.stadtrechnungshof.wien.at](http://www.stadtrechnungshof.wien.at)

StRH IV - 66/17

Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien,

Maßnahmenbekanntgabe zu

Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien,

Prüfung des Projektes FUTUREbase

## INHALTSVERZEICHNIS

Erledigung des Prüfungsberichtes.....	3
Kurzfassung des Prüfungsberichtes.....	3
Bericht der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen.....	5
Umsetzungsstand im Einzelnen.....	6
Empfehlung Nr. 1.....	6
Empfehlung Nr. 2.....	7
Empfehlung Nr. 3.....	7
Empfehlung Nr. 4.....	8
Empfehlung Nr. 5.....	8
Empfehlung Nr. 6.....	9
Empfehlung Nr. 7.....	10

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

bzw. ....	beziehungsweise
GmbH.....	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
m <sup>2</sup> .....	Quadratmeter
Nr. ....	Nummer

## **Erledigung des Prüfungsberichtes**

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog das von der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien bzw. ihren Beteiligungen umgesetzte Projekt FUTUREbase einer Prüfung. Der diesbezügliche Bericht des Stadtrechnungshofes Wien wurde am 10. März 2021 veröffentlicht und im Rahmen der Sitzung des Stadtrechnungshofausschusses vom 18. März 2021, Ausschusszahl 52/21 mit Beschluss zur Kenntnis genommen.

## **Kurzfassung des Prüfungsberichtes**

*Für die Umsetzung des Projektes FUTUREbase bediente sich die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien einer privaten Partnerin und einer eigenen Projektgesellschaft.*

*An dieser Projektgesellschaft (GGVier Projekt-GmbH) war ein Tochterunternehmen der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien mit 45 % beteiligt. Das Projekt FUTUREbase umfasste die Errichtung eines energieoptimierten Bürogebäudes mit einer Nutzfläche von über 10.000 m<sup>2</sup>. Während der Projektumsetzung beschloss ein in den Nebengebäuden bereits eingemietetes Forschungsunternehmen, auch die zu errichtende FUTUREbase zu mieten. Die Immobilie wurde Anfang des Jahres 2018 fertiggestellt und an die Mieterin übergeben.*

*Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass sich die wirtschaftlichen Kennzahlen des Projektes durch die vollständige Vermietung des Gebäudes an eine Mieterin und die unter den Planwerten verlaufenden Gesamtinvestitionskosten wesentlich verbesserten. Des Weiteren war festzustellen, dass durch die Errichtung der FUTUREbase ein innovatives und nachhaltiges Projekt umgesetzt wurde.*

*Hinsichtlich der Fremdfinanzierung des Projektes und im Zusammenhang mit dem Berichtswesen ergingen Empfehlungen des Stadtrechnungshofes Wien. Weitere Empfehlungen betrafen den Abschluss von Dienstleistungsverträgen. Ferner wurde die Fremdvergabe von Leistungen im Zusammenhang mit der Geschäftsführung und der Projekt-*

*leitung bemängelt. Letztlich zeigte die Prüfung, dass die Umsetzung des Projektes mit einer privaten Partnerin den Zugriff auf privatwirtschaftliches Know-how erlaubte, wobei auch die Beauftragung eines Unternehmens im Verbund der privaten Partnerin mit der technischen Projektsteuerung zum Gesamterfolg des Projektes beitrug.*

**Bericht der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen**

Im Rahmen der Äußerung der geprüften Stelle wurde folgender Umsetzungsstand in Bezug auf die ergangenen 7 Empfehlungen bekannt gegeben:

Stand der Umsetzung der Empfehlungen	Anzahl	Anteil in %
umgesetzt	7	100,0
in Umsetzung	-	-
geplant/in Bearbeitung	-	-
nicht geplant	-	-

## **Umsetzungsstand im Einzelnen**

Begründung bzw. Erläuterung der Maßnahmenbekanntgabe seitens der geprüften Stelle unter Zuordnung zu den im oben genannten Bericht des Stadtrechnungshofes Wien erfolgten Empfehlungen, der jeweiligen Stellungnahme zu diesen Empfehlungen seitens der geprüften Stelle und allfälliger Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

### **Empfehlung Nr. 1**

Die Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien für die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH und die GG Vier Projekt-GmbH wären durch dahingehende Ergänzungen in den Gesellschaftsverträgen sicherzustellen. Dabei wäre zu berücksichtigen, dass die festzuschreibenden Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien auch die Sicherheitskontrolle gemäß § 73c der Wiener Stadtverfassung umfassen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird im Rahmen einer künftigen Satzungsänderung der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien durch eine entsprechende Ergänzung auch im Gesellschaftsvertrag sicherstellen.

Die Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH wird ferner als Gesellschafterin der GG Vier Projekt-GmbH im Rahmen einer künftigen Generalversammlung der GG Vier Projekt-GmbH den Antrag stellen, die Prüfungsbefugnis des Stadtrechnungshofes Wien durch eine entsprechende Ergänzung auch im Gesellschaftsvertrag sicherzustellen.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Prüfungsbefugnisse des Stadtrechnungshofes Wien wurden durch dahingehende Ergänzungen sowohl des Gesellschaftsvertrages der Wirtschaftsagentur Wien Immobilien GmbH als auch des Gesellschaftsvertrages der GG Vier Projekt-GmbH sichergestellt.

### **Empfehlung Nr. 2**

Der Stadtrechnungshof Wien regte an, alle Dokumente, welche als Grundlage in weitere Projektentwicklungen einfließen, zu archivieren.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird die Empfehlung umsetzen.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Es werden alle Dokumente, welche als Grundlage in weitere Projektentwicklungen einfließen, archiviert.

### **Empfehlung Nr. 3**

Bei beabsichtigter Projektbeteiligung von privaten Partnerinnen bzw. Partnern wären auch alternative Vergleichsangebote einzuholen bzw. gegebenenfalls ein Auswahlverfahren durchzuführen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Eine der Empfehlung entsprechende Vorgehensweise hat die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien in einer zwischenzeitlich (März 2017) erlassenen Public Private Partnership-Leitlinie, die sinngemäß auch für Joint Ventures der gegenständlichen Art Gültigkeit hat, geregelt und festgelegt.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Eine der Empfehlung entsprechende Vorgehensweise hat die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien in einer zwischenzeitlich (März 2017) erlassenen Public Private Partnership-Leitlinie, die sinngemäß auch für Joint Ventures der gegenständlichen Art Gültigkeit hat, geregelt und festgelegt.

**Empfehlung Nr. 4**

Bei Verwendung einer bestehenden Gesellschaft als Projektgesellschaft wären die möglichen rechtlichen Folgen bereits im Vorfeld zu prüfen.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird empfehlungsgemäß bei der Verwendung einer bereits bestehenden Gesellschaft mögliche rechtliche Implikationen im Vorfeld prüfen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Verwendung einer bestehenden Gesellschaft als Projektgesellschaft stellt im Rahmen des Beteiligungsmanagements der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien einen absoluten Ausnahmefall dar. Das Beteiligungscontrolling der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird in einem solchen Fall mögliche rechtliche Implikationen im Vorfeld prüfen.

**Empfehlung Nr. 5**

Künftig wären die zur Nachvollziehbarkeit von Liegenschaftsbewertungen durch externe Sachverständigengutachten erforderlichen Informationen einzufordern und das entsprechende interne Know-how zur Prüfung der Plausibilität aufzubauen.



Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird künftig die zur Nachvollziehbarkeit von Liegenschaftsbewertungen durch externe Sachverständigengutachten erforderlichen Informationen bei der bzw. dem Sachverständigen einfordern und das entsprechende Know-how zur Prüfung der Plausibilität aufbauen.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Von der Immobilienabteilung der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien werden die zur Nachvollziehbarkeit von Liegenschaftsbewertungen durch externe Sachverständigengutachten erforderlichen Informationen eingefordert. Das entsprechende interne Know-how zur Prüfung der Plausibilität ist aufgebaut.

**Empfehlung Nr. 6**

Es wurde empfohlen, die Geschäftsführung von Projektgesellschaften und die Projektleitung nicht fremd zu vergeben, um das Know-how im Unternehmen zu halten.

Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die im Gegenstandsfall erfolgte kurzfristige Fremdvergabe der Geschäftsführung und Projektleitung stellt eine Ausnahme dar und war den besonderen Umständen des Einzelfalles geschuldet. Es wurde bewusst ein Auftraggeber gewählt, zu dem als früherer Dienstnehmer der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien ein hohes Vertrauen besteht.

Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

In sämtlichen wirtschaftsagentureigenen (100 %-)Projektgesellschaften wird die Geschäftsführung sowie die Projektleitung von Mitarbeitenden der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien besorgt bzw. wahrgenommen.

### **Empfehlung Nr. 7**

Für eine Investitionsentscheidung wäre neben der Nettoanfangsrendite auch eine Gesamtrendite des Projektes über die Laufzeit heranzuziehen.

#### Stellungnahme der geprüften Stelle:

Die Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien wird für Investitionsentscheidungen künftig neben der Nettoanfangsrendite auch eine Gesamtrendite des Projektes über die Laufzeit heranziehen.

#### Maßnahmenbekanntgabe der geprüften Stelle:

Die Empfehlung wurde umgesetzt.

Die Projektentwicklung der Wirtschaftsagentur Wien. Ein Fonds der Stadt Wien berücksichtigt bei der Erstellung von Entscheidungsgrundlagen für die Investitionsentscheidungen nicht nur die Nettoanfangsrendite, sondern ermittelt auch eine Gesamtrendite für die voraussichtliche Gesamtprojektlaufzeit.

Für den Stadtrechnungshofdirektor:

Ing. Mag. Albert Schön

Wien, im Oktober 2021