



## 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 VIII - 10/20

Wien Holding GmbH und Wien Holding Arena  
Projektentwicklung GmbH, Prüfung betreffend  
die Errichtung der Wien Holding Arena  
Prüfungersuchen gem. § 73e Abs. 1 WStV  
vom 17. Dezember 2020

## KURZFASSUNG

*Der Rathausklub Wien der neuen Volkspartei, ÖVP Gemeinderätinnen bzw. Gemeinderäte stellte gemäß § 73e Abs. 1 erster Satz der Wiener Stadtverfassung das Ersuchen, der Stadtrechnungshof Wien möge besondere Akte der Gebarungs-, Subventions- und Betriebskontrolle betreffend die Errichtung der Wien Holding Arena durchführen.*

*Die Fragestellungen des Prüfungsersuchens umfassten in diesem Zusammenhang, dass generell die Pläne zur Errichtung der Wien Holding Arena, die Finanzierung dieses Projektes sowie sämtliche bisherigen Vorbereitungsarbeiten einer Prüfung zu unterziehen wären.*

*Die Besonderheit dieser Prüfung des Stadtrechnungshofes Wien lag darin, dass sich das Projekt Wien Holding Arena im Prüfungszeitraum noch in der Entwicklungs- bzw. Vorbereitungsphase befand. Die Erhebungsphase des Stadtrechnungshofes Wien dauerte von Februar bis Ende April 2021, wobei spätere Projektphasen somit auch nicht in die Prüfung des gegenständlichen Berichtes miteinbezogen werden konnten.*

*Aus Sicht der Stadt Wien und der Wien Holding Gesellschaft mit beschränkter Haftung benötigt Wien, um den kommenden Bedürfnissen mit entsprechender Modernität und Qualität begegnen zu können, eine moderne, zeitgemäße High-Level-Multifunktionsarena („WH Arena“) um Wien zum führenden Entertainment-Standort Europas zu machen. Zur Umsetzung dieses Vorhabens gründete die Wien Holding GmbH als Alleingesellschafterin die „WH Arena Projektentwicklung GmbH“.*

*Die Einschau in die Unterlagen zeigte, dass von Firmen bereits Vorleistungen, beispielsweise hinsichtlich der Standortbewertungen sowie der Machbarkeitsstudie zu dem Projekt erbracht wurden. Ebenso fanden Befragungen der Eventbranche, verschiedenerer Veranstaltungsunternehmen und den Vertretenden verschiedener Sportarten statt. Darüber hinaus wurden Vergabeverfahren beispielsweise zur Erlangung der „begleitenden*

*Kontrolle“ und „Projektsteuerung und örtliche Bauaufsicht“ durchgeführt. Im Zuge eines Realisierungswettbewerbs wurde eine Architektengemeinschaft ermittelt und beauftragt.*

*Festgehalten wurde, dass im Prüfungszeitraum ein von der begleitenden Kontrolle im Jänner 2020 erstelltes „Konzept zum Kostenrahmen“ vorlag. Demnach wurden in dieser ersten Berechnung die Gesamtkosten mit rund. 742 Millionen Euro - valorisiert bis ins Jahr 2026 - ausgewiesen (Preisbasis Dezember 2019). Zum Erstellungszeitraum wurde die Schwankungsbreite mit +/- 30 % angegeben. In diesem Konzept wurde allerdings die Kostengruppe 0 (Grund) mit 0 Euro ausgewiesen.*

*Seitens des Eigentümerversetzers der Projektentwicklungsgesellschaft wurde basierend auf dem „Konzept zum Kostenrahmen“ für den Realisierungswettbewerb ein „Kostendeckel“ für die Kostenbereiche Rohbau, Technik, Ausbau und Außenanlagen von 250 Millionen Euro (Stand Dezember 2019) festgelegt. Anzumerken war, dass beispielsweise die Flächen für etwaige zusätzliche Büro- bzw. Hotelnutzungen sowie komplementäre Einrichtungen und die Reserve nicht enthalten waren. Diese Einrichtungen wären optional zu beauftragen.*

*Die bisherige Finanzierung des Projektes erfolgte ausschließlich durch die Wien Holding Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Abstimmung mit und Genehmigung durch den Aufsichtsrat der Wien Holding Gesellschaft mit beschränkter Haftung. Ein entsprechend dem derzeitigen Projektstand ausgearbeitetes „Finanzierungsziel“ bzw. ein „Finanzierungsrahmen“ in Vorbereitung für den zu erstellenden „Finanzierungsplan“ für die Errichtung der „WH Arena“ wurden nicht vorgelegt.*

*Die Frage bezüglich der Geschäftsführung der Projektentwicklungsgesellschaft führte zu Empfehlungen hinsichtlich der Gestaltung der Dienstverträge und der Weiterverrechnung bzw. Zuordnung von Gehaltskosten.*

Der Stadtrechnungshof Wien unterzog aufgrund eines Ersuchens gemäß § 73e Abs. 1 der Wiener Stadtverfassung vom 17. Dezember 2020 die Pläne zur Errichtung der Wien Holding Arena sowie die Finanzierung dieses Projekts einer Prüfung und teilte das Ergebnis seiner Wahrnehmungen nach Abhaltung einer diesbezüglichen Schlussbesprechung der geprüften Stelle mit. Die von der geprüften Stelle abgegebene Stellungnahme wurde berücksichtigt. Allfällige Rundungsdifferenzen bei der Darstellung von Berechnungen wurden nicht ausgeglichen.

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien .....	11
1.1 Prüfungsgegenstand .....	11
1.2 Prüfungszeitraum .....	12
1.3 Prüfungshandlungen .....	12
1.4 Prüfungsbefugnis .....	13
1.5 Vorberichte .....	13
2. Allgemeines .....	13
3. Beantwortung der Fragen des Prüfungsersuchens.....	14
3.1 Welche Ziele werden mit dem Projekt Wien Holding Arena verfolgt? .....	14
3.2 Wie kam es zur Entscheidungsfindung, wer war eingebunden?.....	15
3.3 Inwieweit war die Eventbranche bei der Bedarfserhebung eingebunden?.....	18
3.4 Welche (Beratungs-) Unternehmen wurden im Vorfeld der Entscheidung einbezogen und warum? .....	20
3.4.1 Unternehmen für Standortfindung .....	21
3.4.2 Beratungsunternehmen unter anderem für die Machbarkeitsstudie .....	21
3.4.3 Rechtsberatungsleistungen.....	22
3.4.4 Sonstige Dienstleistungen und Konsulenten.....	22
3.4.5 Begleitende Kontrolle .....	22
3.4.6 Kommunikation.....	23
3.4.7 Realisierungswettbewerb .....	23

3.4.8 Projektsteuerung.....	23
3.5 Welche Alternativstandorte wurden geprüft?.....	24
3.6 Warum ist nach Abschluss des Architektenwettbewerbs laut Aussendung der Wien Holding vom 15. Dezember 2020 eine „Projektprüfungs- und Optimierungsphase“ notwendig, bevor im Herbst 2021 die konkreten Planungsarbeiten gestartet werden? Welche zusätzlichen Kosten sind damit verbunden, wofür werden diese konkret verwendet?.....	27
3.7 Fragen zur Wien Holding Arena Projektentwicklung GmbH? .....	30
3.7.1 Warum beschäftigt die Wien Holding Arena Projektentwicklung GmbH 3 Geschäftsführerinnen?.....	30
3.7.1.1 Auswahl und Dienstverträge sowie Anzahl der Mitglieder der Geschäftsführung (Auswahlprozess und Bestellung der Geschäftsführerinnen) .....	30
3.7.1.2 Dienstvertragliche Regelungen der Geschäftsführerinnen.....	32
3.7.2 Was sind die konkreten jeweiligen Tätigkeitsbereiche der 3 Geschäftsführerinnen?.....	36
3.7.2.1 Aufgaben der Geschäftsführung gemäß GmbH-Gesetz.....	36
3.8 Vergleichbare bzw. größere Töchter der Wien Holding beschäftigen maximal 2 Geschäftsführer, wie ist diese Diskrepanz zur Wien Holding Arena Projektentwicklung GmbH zu erklären? .....	39
3.9 Wie sieht der Finanzierungsplan für dieses Projekt aus? Warum wurde der gegenständliche Finanzierungsplan nicht wie ursprünglich angekündigt bis Ende des Jahres 2019 zum zuständigen Ausschuss des Gemeinderates vorgelegt und liegt bis Ende 2020 noch immer nicht vor? Was waren die Gründe für diese bis dato nicht erfolgte Vorlage?.....	41
3.9.1 Derzeitige Projektfinanzierung .....	41
3.9.2 Gründe der Nichtvorlage des Finanzierungsplans.....	43
3.10 Wie hoch waren die ursprünglich kalkulierten Kosten (Bauwerkskosten, Gesamtprojektkosten etc.), wie setzen sie sich konkret zusammen? .....	48
3.10.1 Begrifflichkeiten gemäß ÖNORM B 1801-1 .....	48
3.10.2 Veröffentlichtes „Investitionsvolumen“ .....	49
3.10.3 Konzept zum Kostenrahmen .....	50
3.10.4 Weiterentwicklung des Kostenrahmens .....	53

3.10.5 Zur Frage der Gesamtprojektkosten.....	57
3.11 Welche Kostenüberschreitungen wird es gemäß aktuellem Stand geben, wodurch sind diese konkret bedingt? .....	58
3.12 Warum wurde der Fertigstellungstermin laut medialen Berichten auf das Jahr 2026 verschoben? Wie sehen die aktuellen Zeitpläne für das Projekt aus? .....	60
4. Feststellung .....	62
5. Zusammenfassung der Empfehlungen an die Wien Holding GmbH.....	64

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Kostengruppierungen laut ÖNORM B 1801-1.....	43
Abbildung 2: Kostengruppierungen laut ÖNORM B 1801-1 .....	49
Abbildung 3: Konzept zum Kostenrahmen .....	51
Abbildung 4: Terminszenarien.....	61

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abs.....	Absatz
BIM.....	Building Information Modelling
BVergG 2018.....	Bundesvergabegesetz 2018
bzgl. ....	bezüglich
bzw. ....	beziehungsweise
ca.....	circa
COVID-19 .....	Coronavirus-Krankheit-2019
d.h. ....	das heißt
etc. ....	et cetera
EU.....	Europäische Union

EUR	Euro
exkl.	exklusive
ff	folgende (Seiten)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbHG	GmbH-Gesetz
idgF	in der geltenden Fassung
inkl.	inklusive
IT	Informationstechnologie
lt.	laut
m.b.H.	mit beschränkter Haftung
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MD BD	Magistratsdirektion Geschäftsbereich Bauten und Technik
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.	Nummer
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ÖNORM	Österreichische Norm
ORF	österreichischer Rundfunk
ÖVP	Die neue Volkspartei
Pkw	Personenkraftwagen
PPH	Projektphase
rd.	rund
s.	siehe
St.	Sankt
TV	Television
u.a.	unter anderem
u.zw.	und zwar
U-Bahn	Untergrundbahn
USt	Umsatzsteuer
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
vgl.	vergleiche
VIP	Very important person

WH.....Wien Holding  
z.B. ....zum Beispiel

## GLOSSAR

### BIM - Building Information Modeling

Beschreibt eine Arbeitsmethode mithilfe einer Software für eine vernetzte Planung, den Bau und die Bewirtschaftung von Immobilien. Alle relevanten Bauwerksdaten werden dabei digital erfasst und modelliert.

### E-Sport - elektronischer Sport

Ist ein sportlicher Wettkampf mit Computerspielen.

### Falsifizierung

Ist der Nachweis der Ungültigkeit einer Aussage, Methode, These, Hypothese oder Theorie.

### Kosten

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

### Premium Seat (Premium-Sitzplatz)

Darunter wird ein exklusiver Sitzplatz der besten Kategorie, mit bester Sicht auf das Geschehen verstanden. Die Premium Seats bieten meist höchsten Komfort durch hochwertig gepolsterte Sitzflächen sowie Arm- und Beinfreiheit. Oft stehen diese in



Verbindung mit Premium Seat Tickets, bei denen die VIP-Eingänge (Clubeingang) bzw. besondere Bereiche mitbenutzt werden können.

#### Public Private Partnership (PPP)

PPP sind langfristige Kooperationen von öffentlicher Hand und privaten Partnerinnen bzw. Partnern bei der Planung, Errichtung (oder Sanierung), Finanzierung und dem Betrieb einer Infrastruktureinrichtung.

#### Quality Gates

Darunter werden Punkte im Ablauf eines Entwicklungsprojektes verstanden, bei denen anhand von im Voraus eindeutig bestimmten Qualitätskriterien über die Freigabe des nächsten Projektschrittes entschieden wird.

#### Stadtentwicklungskommission

Die Einrichtung der Stadtentwicklungskommission sowie ihre Zusammensetzung und Arbeitsweise wurde im Jahr 1985 vom Wiener Gemeinderat beschlossen. Gemäß der Geschäftsordnung berät die Stadtentwicklungskommission den Stadtsenat und den Gemeinderat in wichtigen Fragen der Stadtentwicklung. Beispielsweise können die stadt- oder stadtteilbedeutsamen Themenstellungen, wie der Ausbau des U-Bahn-Netzes, oder strategische Konzepte, wie die Smart City Wien Rahmenstrategie, der Stadtentwicklungsplan und Fachkonzepte der Stadtentwicklung, aber auch städtebauliche Leitbilder zu Großprojekten oder Projekten gemäß Wiener Hochhauskonzept, sein. Zur Vorberatung der Stadtentwicklungskommission kann bei Bedarf auch ein Arbeitsausschuss einberufen werden. Die Beschlüsse der Stadtentwicklungskommission dienen - sofern die behandelten Themen nicht weiteren politischen Organen bis hin zum Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt werden - als wesentliche Grundlage und Orientierung für weitere Planungs- und Umsetzungsschritte. So zum Beispiel auch für die Neufestsetzung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes und die Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung von Projekten. In den letzten Jahren wurden rd. 2 bis 3 Sitzungen pro Jahr abgehalten.

### Total Quality Management (Qualitätsmanagement)

Bezeichnet die durchgängige, fortwährende und alle Bereiche einer Organisation (Unternehmen, Institution etc.) erfassende, aufzeichnende, sichtende, organisierende und kontrollierende Tätigkeit, die dazu dient, Qualität als Systemziel einzuführen und dauerhaft zu garantieren.

### Venue-Management (Eventmarketing)

Ist eine eigene Berufsspezialisierung, die sich ausschließlich mit der Konzeption und Realisation von Events befasst.

## PRÜFUNGSERGEBNIS

### 1. Prüfungsgrundlagen des Stadtrechnungshofes Wien

#### 1.1 Prüfungsgegenstand

Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Beschaffung und Bauwirtschaft sowie von der Abteilung Beteiligungen der Stadt Wien des Stadtrechnungshofes Wien durchgeführt.

In Verfolgung eines Prüfungsersuchens der ÖVP unterzog der Stadtrechnungshof Wien die Finanzierung sowie die Planungsleistungen zur Errichtung der Wien Holding Arena einer Prüfung.

Nach einer ausführlichen Begründung und Erläuterung des Prüfungsersuchens formulierte die Antragstellerin folgendes Schreiben:

*„Der Stadtrechnungshof Wien möge generell die Pläne zur Errichtung der Wien Holding Arena sowie die Finanzierung dieses Projekts sowie sämtliche bisherigen Vorbereitungsarbeiten gemäß den Maßstäben der ziffernmäßigen Richtigkeit, der Ordnungsmäßigkeit, Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit einer Prüfung unterziehen.“*

*"Insbesondere sollen bei der Prüfung folgende Aspekte geprüft werden:*

- 1. Welche Ziele werden mit dem Projekt Wien Holding Arena verfolgt?*
- 2. Wie kam es zur Entscheidungsfindung, wer war eingebunden?*
- 3. Inwieweit war die Eventbranche bei der Bedarfserhebung eingebunden?*
- 4. Welche (Beratungs-) Unternehmen wurden im Vorfeld der Entscheidung einbezogen und warum?*
- 5. Welche Alternativstandorte wurden geprüft?*
- 6. Warum ist nach Abschluss des Architektenwettbewerbs laut Aussendung der Wien Holding vom 15. Dezember 2020 eine ‚Projektprüfungs- und Optimierungsphase‘*

*notwendig, bevor im Herbst 2021 die konkreten Planungsarbeiten gestartet werden? Welche zusätzlichen Kosten sind damit verbunden, wofür werden diese konkret verwendet?*

7. *Fragen zur WH Arena Projektentwicklung GmbH?*
  - a. *Warum beschäftigt die WH Arena Projektentwicklung GmbH drei Geschäftsführerinnen?*
  - b. *Was sind die konkreten jeweiligen Tätigkeitsbereiche der drei Geschäftsführerinnen?*
8. *Vergleichbare bzw. größere Töchter der Wien Holding beschäftigen maximal zwei Geschäftsführer, wie ist diese Diskrepanz zur WH Arena Projektentwicklung GmbH zu erklären?*
9. *Wie sieht der Finanzierungsplan für dieses Projekt aus? Warum wurde der gegenständliche Finanzierungsplan nicht wie ursprünglich angekündigt bis Ende des Jahres 2019 zum zuständigen Ausschuss des Gemeinderates vorgelegt und liegt bis Ende 2020 noch immer nicht vor? Was waren die Gründe für diese bis dato nicht erfolgte Vorlage?*
10. *Wie hoch waren die ursprünglich kalkulierten Kosten (Bauwerkskosten, Gesamtprojektkosten, etc.), wie setzen sie sich konkret zusammen?*
11. *Welche Kostenüberschreitungen wird es gemäß aktuellem Stand geben, wodurch sind diese konkret bedingt?*
12. *Warum wurde der Fertigstellungstermin laut medialen Berichten auf das Jahr 2026 verschoben? Wie sehen die aktuellen Zeitpläne für das Projekt aus?"*

## **1.2 Prüfungszeitraum**

Die gegenständliche Prüfung erfolgte im ersten Halbjahr 2021. Das Eröffnungsgespräch mit den geprüften Stellen fand am 28. Jänner 2021 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 22. Juni 2021 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2018 bis 2021.

## **1.3 Prüfungshandlungen**

Die Prüfungshandlungen umfassten Dokumentenanalysen, Literatur- und Internetrecherchen, Berechnungen und Interviews bei der Wien Holding GmbH sowie der

WH Arena Projektentwicklung GmbH. Die geprüften Stellen legten die geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

Das „*Bauherrn-Handbuch WH Arena Projektentwicklung*“ lag dem Stadtrechnungshof Wien im Prüfungszeitraum in der Version 5.0 vom 15. Juli 2020 vor.

Darin wurden die einzelnen Projektphasen beschrieben, wobei sich das Projekt im Prüfungszeitraum in der Projektphase „*PPH1 Projektvorbereitung*“ befand. Der Meilenstein „*Planungsbeschluss*“ als Einleitung der „*Planungsphase*“ war zu diesem Zeitpunkt gemäß Angabe der geprüften Stellen noch nicht abgeschlossen.

Der Stadtrechnungshof Wien hielt fest, dass sich das Projekt WH Arena im Prüfungszeitraum noch in der Entwicklungs- bzw. Vorbereitungsphase befand. Die Erhebungsphase des Stadtrechnungshofes Wien dauerte von Februar bis Ende April 2021, wobei spätere Projektphasen somit auch nicht in die Prüfung des gegenständlichen Berichtes miteinbezogen werden konnten.

#### **1.4 Prüfungsbefugnis**

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 der Wiener Stadtverfassung und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis in den Gesellschaftsverträgen der Wien Holding GmbH sowie der WH Arena Projektentwicklung GmbH festgeschrieben.

#### **1.5 Vorberichte**

Zum gegenständlichen Prüfungsthema lagen dem Stadtrechnungshof Wien für die vergangenen 10 Jahre keine relevanten Prüfungsberichte vor.

### **2. Allgemeines**

Die Wien Holding GmbH ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, welche sich zu 99,99 % im Eigentum der Stadt Wien und zu 0,01 % im Eigentum der Wiener Stadt-

erneuerungsgesellschaft, Gemeinnützige Wohnbau-, Planungs- und Betreuungsgesellschaft m.b.H. befindet und kommunale Aufgaben erfüllt. Die Wien Holding GmbH ist privatwirtschaftlich organisiert und unter Berücksichtigung gemeinwirtschaftlicher Ziele auf Ertrag ausgerichtet.

Am 23. Oktober 2018 fasste die Wien Holding GmbH als Alleingeschafterin den Gesellschafterbeschluss zur Errichtung einer GmbH („WH Arena Projektentwicklung GmbH“). Der Errichtungserklärung war zu entnehmen, dass als Gegenstand des Unternehmens u.a. die Planung, Entwicklung und Umsetzung von Projekten sowie die Betriebsführung, insbesondere im Kultur-, Sport- und Veranstaltungsbereich angeführt wurden.

Die Aufgabe der WH Arena Projektentwicklung GmbH sei es, eine solide und fundierte Vorbereitung und Abwicklung des Projektes zu gewährleisten. In der Gesellschaft werde das Know-how interner und externer Expertinnen bzw. Experten aus den Bereichen Projektentwicklung, Betriebswirtschaft, Controlling, Recht und Venue-Management gebündelt.

Seitens des Stadtrechnungshofes Wien war anzumerken, dass die geprüften Stellen ihre Rollenaufteilungen im Projekthandbuch klar definierten und diesbezüglich auf den Erlass der MD BD-356948-2020-1- „Projektmanagement für die Abwicklung von komplexen Bauvorhaben“ der Stadtbaudirektion der Stadt Wien referenzierten. Im Bericht wurde seitens des Stadtrechnungshofes Wien oftmals die Formulierung „geprüfte Stellen“ anstatt Wien Holding GmbH bzw. WH Arena Projektentwicklung GmbH gewählt.

### **3. Beantwortung der Fragen des Prüfungsersuchens**

#### **3.1 Welche Ziele werden mit dem Projekt Wien Holding Arena verfolgt?**

Der Stadtrechnungshof Wien befragte die geprüften Stellen hinsichtlich der mit dem Projekt Wien Holding Arena verfolgten Ziele, wonach gemäß Aussage der Wien Holding GmbH die derzeitige bestehende Veranstaltungshalle „Wiener Stadthalle“ im

15. Wiener Gemeindebezirk nicht mehr in vollem Umfang den technischen Anforderungen an große Live-Produktionen entspräche. Bis zur Eröffnung einer neuen multifunktionalen Arena wäre für die Wiener Stadthalle allerdings von einer unveränderten Nutzung auszugehen. Für diese historische Halle werde die Wien Holding GmbH ein Neuorientierungskonzept entwickeln und eine auf diese neue Nutzung zugeschnittene Sanierung durchführen.

Ferner wurde angeführt, dass Wien als Kultur-, Kongress- und Tourismusmetropole gelte und aufgrund seiner Lage diese für Veranstaltende zu den attraktivsten Städten zählen würde. Um jedoch den kommenden Bedürfnissen mit entsprechender Modernität und Qualität begegnen zu können, benötige Wien eine moderne, zeitgemäße High-Level-Multifunktionsarena. Die Realisierung einer neuen „*state-of-the-art Arena*“ solle Wien zum führenden Entertainment-Standort Europas machen.

Daher wurden seitens der Wien Holding GmbH übergeordnete Projektziele und Anforderungen an die neue Multifunktionsarena sowie an den Standort definiert und diese dienten als Ausgangspunkt für das Wirken eines interdisziplinären Gremiums von Expertinnen bzw. Experten. Diese Ziele wurden in der Projektphase „*PPH1 Projektvorbereitung*“ fortgeschrieben, vertieft und beinhalteten Anforderungen an den künftigen Standort, das Grundstück, die Verkehrsinfrastruktur, die Technik sowie an die Nutzungsanforderungen der zu errichtenden Multifunktionsarena und deren Architektur sowie das Investitionsvolumen.

Das seitens der Wien Holding GmbH verfolgte Ziel war somit die Wiener Stadthalle durch eine zeitgemäße Veranstaltungshalle zu ersetzen. Mit der Errichtung einer neuen Multifunktionsarena soll Wien zu einem der führenden Entertainment-Standorte Europas gemacht werden.

### **3.2 Wie kam es zur Entscheidungsfindung, wer war eingebunden?**

Seitens des Stadtrechnungshofes Wien wurde die Fragestellung dahingehend interpretiert, dass mit „*Entscheidungsfindung*“ in dieser Frage die Grundsatzentscheidung für die Errichtung einer Multifunktionshalle gemeint war.

Erste Überlegungen, wie die Stadt Wien auch für die nächsten Jahrzehnte als Entertainmentstandort für die internationale Eventbranche abgesichert werden könnte, gab es nach Auskunft der Wien Holding GmbH seit dem Jahr 2013. Dazu sei einerseits der Bau einer neuen Arena und andererseits eine Generalsanierung der Wiener Stadthalle mit dem Fokus darauf, inwieweit diese Arena umgerüstet werden könne, um den Anforderungen der Eventbranche auch in den kommenden Jahrzehnten gerecht zu werden, betrachtet worden. Die Dokumentationen dieser Überlegungen bis zum Jahr 2018 lagen dem Stadtrechnungshof Wien nicht vor.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass die politische Entscheidung zur Errichtung einer neuen High-Level-Multifunktionsarena erstmals in der Klausur der Wiener Stadtregierung im September 2018 angekündigt und das Vorhaben erstmals vom Bürgermeister der Stadt Wien und vom zuständigen amtsführenden Stadtrat für Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und Internationales medial thematisiert wurde.

Die Wien Holding GmbH wurde gemäß eigenen Angaben von der Stadt Wien formlos mit der Aufgabe betraut, die Konzeption, die Planung, den Bau und den Betrieb der neuen Arena vorzubereiten. Ein schriftlicher Projektauftrag läge nicht vor.

Mit 23. Oktober 2018 wurde dafür eine eigene Projektgesellschaft („WH Arena Projektentwicklung GmbH“) als 100%ige Tochter der Wien Holding GmbH gegründet. Bei einem Mediengespräch am 6. November 2018 wurde das Vorhaben vom Bürgermeister der Stadt Wien und vom zuständigen amtsführenden Stadtrat für Finanzen, Wirtschaft, Digitalisierung und Internationales konkret präsentiert.

Den Erhebungen des Stadtrechnungshofes Wien zufolge gab es bereits Jahre zuvor Überlegungen zur Errichtung einer Mehrzweckhalle als langfristigen Ersatz zur Wiener Stadthalle. Aus der Einschau in das Protokoll der 75. Aufsichtsratssitzung der Wien Holding GmbH vom 4. Dezember 2018 ging hervor, dass es bereits früher Studien zu



einer Mehrzweckhalle gegeben hatte, diese seien in die Betrachtungen zwar miteinbezogen worden, jedoch veraltet gewesen.

Dem Stadtrechnungshof Wien wurde lediglich eine im Auftrag der Wien Holding GmbH von der Rechtsanwaltskanzlei A im Juni 2018 erstellte Unterlage über die rechtlichen und rechtlich-wirtschaftlichen Aspekte einer „*Stadthalle Neu*“ in Wien übermittelt. Ausgangspunkt wären die geänderten technischen Anforderungen bei der Wiener Stadthalle gewesen. Es wäre überlegt worden, für alle Events, die keine lokalen Sportveranstaltungen sind, eine neue Mehrzweckhalle zu errichten. Die Wiener Stadthalle könne moderat ertüchtigt und für lokale Sportveranstaltungen weiterverwendet werden. Die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit einer solchen „*Zwei-Hallen-Strategie*“ sei bereits untersucht und bejaht worden.

Dabei wurden insgesamt 8 mögliche Umsetzungsvarianten in Bezug auf die Errichtung und den Betrieb der neuen Mehrzweckhalle erörtert. Unter Berücksichtigung der Aspekte u.a. hinsichtlich der Kosten, des Know-hows, der Zeit, der Steuern und des Eigenrisikos kam die Rechtsanwaltskanzlei A zum Ergebnis, dass es sich anbieten würde die neue Mehrzweckhalle als Tochtergesellschaft der Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. einzurichten und zu betreiben. Angemerkt wurde von der Rechtsanwaltskanzlei A, dass diese Bewertung nur eine Momentaufnahme sei, die einzelnen Bewertungsparameter wären überdies nicht gleich gewichtet. Die Rechtsanwaltskanzlei führte abschließend dazu aus, dass eine subjektiv andere Schwerpunktsetzung zu einem wesentlich anderen Ergebnis führen könnte.

Das Projekt WH Arena wurde den Erhebungen des Stadtrechnungshofes Wien zufolge erstmals im Juni 2019 einem Gremium der Stadt Wien nämlich der Stadtentwicklungskommission, die sich *„unter dem Vorsitz des Bürgermeisters - im Wesentlichen aus den amtsführenden und nicht amtsführenden Stadträtinnen und Stadträten, Klubobleuten, Ausschussvorsitzenden sowie Bau-, Planungs- und Finanzdirektorinnen und -direktoren sowie den höchstrangigen Beamtinnen und Beamten der Planungsdienststellen“* zusammensetzt, offiziell vorgestellt.

In der 56. Sitzung der Stadtentwicklungskommission am 12. Juni 2019 wurde das Standortkonzept „*Neu Marx*“ präsentiert. Ausgangslage war der städtebauliche Rahmenplan Neu Marx vom 28. November 2017. Thematisiert wurden die Standortanalyse und die Standortwahl, die Zielsetzung „*Neu Marx*“ sowie die Zielsetzung „*Wien Holding Arena*“ und nächste Schritte. Beschlossen wurde, dass das vorgelegene Standortkonzept als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte herangezogen werden sollte.

In der 59. Sitzung der Stadtentwicklungskommission am 21. April 2020 war die WH Arena mit der Information über den weiteren Planungsprozess Thema. Es wurden die Standortanalyse und Standortwahl, die Zielsetzung und nächsten Schritte, Auszüge aus der Machbarkeitsstudie, der Realisierungswettbewerb Teil A und B sowie die Umsetzungsstrategie vorgestellt. Die Informationen wurden zur Kenntnis genommen und sollten als Grundlage für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte herangezogen werden.

Im Prüfungszeitraum des Stadtrechnungshofes Wien lagen keine weiteren Unterlagen von weiterführenden politischen Beschlüssen bzw. behördlichen Genehmigungsansuchen vor.

### **3.3 Inwieweit war die Eventbranche bei der Bedarfserhebung eingebunden?**

Die Wien Holding GmbH bzw. WH Arena Projektentwicklung GmbH gaben dazu an, zunächst die Erwartungen und Anforderungen bei den großen Veranstaltungsunternehmen und Produktionsleitenden erhoben zu haben.

Die Einbeziehung des internen und externen Know-hows der Veranstaltungsbranche sei auf insgesamt 4 Ebenen erfolgt:

Die „*Ebene 1*“ beinhaltete das interne Know-how der Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft m.b.H. Die Wiener Stadthalle sei das größte Veranstaltungszentrum in Österreich und zähle zu den Top-Ten der Veranstaltungsarenen in Europa. Daher gäbe es mehr als 60 Jahre Erfahrung, mit über 16.000 Konzerten,

Shows und Events sowie mehr als 70 Welt- und Europameisterschaften. Das Veranstaltungsmanagement in der Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft mbH hätte pro Jahr bis zu 200 Veranstaltungen in allen Größen und Genres abgewickelt.

Die „Ebene 2“ beinhaltet das externe Know-how der Firma A. Bei der Vorbereitung und Realisierung des Projektes sei die Firma A in ihrer Eigenschaft als Beratungsunternehmen beigezogen worden. Diese verfüge u.a. über jahrzehntelange Entwicklungs- und Betriebserfahrung von Veranstaltungsstätten jeder Art auf allen Kontinenten. Das Know-how decke beispielsweise Bereiche von der Projektentwicklung bis zum operativen Betrieb, von der Gebäudetechnik bis hin zu Marketing & Sales, Eventakquise, Veranstaltungstechnik oder Ticketing ab. Seitens der Wien Holding GmbH wurden Firmen mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie, eines Raum- und Funktionsprogrammes, einer Mobilitätsstudie und einer städtebaulichen Studie beauftragt. Die unterschiedlichen Nutzungsszenarien (Eishockey, Tennis, Handball, Basketball etc.) wurden in der Machbarkeitsstudie einzeln bearbeitet. Ferner fragte die WH Arena Projektentwicklung GmbH bei den Sportverbänden die unterschiedlichen nationalen und internationalen Regelwerke an. Diese Regelwerke wurden im Raum- und Funktionsprogramm berücksichtigt.

Die „Ebene 3“ beinhaltet die nationalen Veranstaltenden. Grundsätzlich stünde die Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft mbH über die Abteilung Veranstaltungsmanagement laufend in Kontakt und im Austausch mit den nationalen Veranstaltungsfirmen. Um fokussiert die Erwartungen und Anforderungen der nationalen Veranstalterinnen bzw. Veranstalter an eine neue Arena zu erheben, hätte die Wiener Stadthalle Betriebs- und Veranstaltungsgesellschaft mbH entsprechende Gespräche mit Geschäftsführenden und Produktionsleitenden der großen Veranstaltungsunternehmen geführt.

Die „Ebene 4“ beinhaltet externes Know-how durch die Firma B. Diese wäre bereits bei der Erarbeitung der Projektgrundlagen für die Auslobung des EU-weit offenen, zweistufigen, anonymen Realisierungswettbewerbs eingebunden gewesen, da diese

u.a. die Marx Halle betreibt. Auch diese Expertise sei u.a. in die Erstellung der Machbarkeitsstudie und in den Anforderungen des Raum- und Funktionsprogramms eingeflossen. Insbesondere bei der Erarbeitung der optimalen Form (ovale Form, leicht reduzierte ovale Form, U-Form) des Arenainnenraums und den damit verbundenen Kapazitätsinterpretationen wäre diese unterstützend gewesen. Ebenso wären Vergleichsdaten von anderen Arenen in Europa aufbereitet und für den künftigen Standort interpretiert worden.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in die Bezug habenden Unterlagen zeigte, dass die Erkenntnisse aus den Bedarfserhebungen der Eventbranche bei den Grundlagen für die Machbarkeitsstudie und des Raum- und Funktionsprogramms berücksichtigt wurden.

Nach Rücksprache teilte die Wien Holding GmbH mit, dass in der im Prüfungszeitraum stattfindenden Projektkonsolidierungsphase die Firma A das vorliegende Projekt nochmals auf Erlebnisqualität, Funktionalität und Flexibilität, hinsichtlich der Ausstattung und der Infrastruktur der Arena evaluierte. Auch die COVID-19 bedingten Auswirkungen auf die Branche und die Conclusio daraus für die Veranstaltenden würden Thema sein. Die Arbeiten würden in Abstimmung und Zusammenarbeit mit der Wien Holding GmbH und dem Leiter des Veranstaltungsmanagements der Wiener Stadthalle sowie der WH Arena Projektentwicklung GmbH erfolgen. Darüber hinaus würden nochmals vertiefende Gespräche mit nationalen Veranstaltenden geführt werden. Der diesbezügliche Schlussbericht der Firma A zur neuerlichen Bedarfserhebung lag mit Ende der Erhebungen des Stadtrechnungshofes Wien noch nicht vor.

### **3.4 Welche (Beratungs-) Unternehmen wurden im Vorfeld der Entscheidung einbezogen und warum?**

Wie bereits im Punkt 3.2 erwähnt, wurde die politische Entscheidung zur Errichtung einer neuen Multifunktionsarena erstmals im September 2018 kommuniziert. Unterlagen für Überlegungen, die diesbezüglich im Vorfeld angestellt wurden, lagen dem Stadtrechnungshof Wien nicht vor.

Der Stadtrechnungshof Wien interpretierte die Fragestellung dahingehend, dass jene Unternehmen, die ab der Errichtung der WH Arena Projektentwicklung GmbH im Oktober 2018 bis Ende April 2021 mit Entscheidungsgrundlagen beauftragt wurden, zu betrachten waren.

Die nachfolgend erwähnten Unternehmen wurden seitens des Stadtrechnungshofes Wien aus den übermittelten Unterlagen sowie aus einer von der WH Arena Projektentwicklung GmbH übermittelten „Konsulentenübersicht“ vom April 2021 entnommen.

#### **3.4.1 Unternehmen für Standortfindung**

Seitens der Wien Holding GmbH wurde eine Konzerntochter - die Firma C - im November 2018 mit der Durchführung von Standortbewertungen für eine Multifunktionsarena beauftragt. Es sollte eine umfassende Analyse der vorgegebenen Standorte in Wien erstellt und ein Standortvorschlag erarbeitet werden.

#### **3.4.2 Beratungsunternehmen unter anderem für die Machbarkeitsstudie**

Die Wien Holding GmbH schloss mit einem Beratungsunternehmen - der Firma A - im Dezember 2018 einen Leistungsvertrag über die fachliche Begleitung und Beratung für das Projekt „Wien Holding Arena“ ab. Dieser beinhaltete die Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse, welche das prognostizierte Wirtschaftskonzept zum Betrieb der „Wien Holding Arena“ darstellen sollte, ferner die Erstellung einer Machbarkeitsstudie zum Projekt „Wien Holding Arena“, welche das zu erwartende Veranstaltungsaufkommen beim geplanten Projekt analysieren sollte. Darüber hinaus hatte der Leistungsvertrag die Erstellung einer Raum- und Funktionsplanung, welche als Basis für die Erwartungen an die architektonische Planung dienen sollte, zum Inhalt. Die Ausarbeitungen zu den 3 Themenbereichen lagen jeweils datiert mit April 2019 dem Stadtrechnungshof Wien vor.

Nach Bekanntgabe der Standortentscheidung mit Ende Jänner 2019 wurde auf Grundlage der unter der Federführung der Wien Holding GmbH und der Firma A erstellten Raum- und Funktionsbeschreibung, die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie durchgeführt. Mit Ende Juni 2019 war die Angebotseinholung von diversen erforder-

lichen Planerinnen bzw. Planern und Konsulentinnen bzw. Konsulenten für die Vorbereitung von Direktvergaben im Gange. Die Beauftragungen erfolgten im August 2019. Demnach wurden Leistungen von 10 externen Planerinnen bzw. Planern und Konsulentinnen bzw. Konsulenten erbracht. Dazu zählten u.a. Firmen für die Architekturplanung, Verkehrsplanung, für die technische Gebäudeausstattung, die Raumakustik, die Tragwerksplanung, für den Straßenbau und Einbauten, für geotechnische Untersuchungen sowie für die Brandschutzplanung. Darüber hinaus wurde als Veranstaltungsexpertin die Firma B beauftragt.

### **3.4.3 Rechtsberatungsleistungen**

Die Rechtsanwaltskanzlei A wurde im Weg der Direktvergabe für vergabe- und beihilfenrechtliche Fragestellungen rd. um die Errichtung der WH Arena beauftragt. Ferner führte diese die Abwicklung der Vergabeverfahren „*Begleitende Kontrolle*“ und „*Projektsteuerung und örtliche Bauaufsicht*“ durch. Beim Realisierungswettbewerb für die Generalplanerin übernahm die Rechtsanwaltskanzlei A die rechtliche Prüfung der Unterlagen sowie die Abwicklung des Verhandlungsverfahrens.

Die Rechtsanwaltskanzlei B wurde zusätzlich für Rechtsberatungsleistungen im Zuge der UVP-Grundlagenprüfungen herangezogen.

### **3.4.4 Sonstige Dienstleistungen und Konsulenten**

Seitens der geprüften Stellen wurden 3 Firmen mit Leistungen für die strategische Beratung der geprüften Stellen, die „*UVP-Überprüfungen*“ sowie für die „*BIM Planungsanforderungen*“ beauftragt.

### **3.4.5 Begleitende Kontrolle**

Die Firma D wurde als begleitende Kontrolle für das Projekt „*Errichtung einer Multifunktionshalle in Wien*“ in Form eines Dienstleistungsauftrags, welcher im Rahmen eines zweistufigen Verhandlungsverfahrens mit vorheriger Bekanntmachung im Oberschwellenbereich ausgeschrieben wurde, beauftragt. Das Vergabeverfahren wurde am 10. Mai 2019 eingeleitet und die Abgabe der Teilnahmeanträge hatte bis zum 7. Juni 2019 zu erfolgen. Es nahmen 2 Unternehmen am Vergabeverfahren teil. Nach

der Projektpräsentation wurde die Bestbieterin seitens der WH Arena Projektentwicklung GmbH beauftragt. Die Leistungserbringung sollte unmittelbar nach Vertragsabschluss am 24. September 2019 beginnen. Die Beauftragung umfasste die Bereiche der begleitenden Kontrolle sowie bauwirtschaftliche Beratungsleistungen.

#### **3.4.6 Kommunikation**

Die WH Arena Projektentwicklung GmbH beauftragte in Form einer Direktvergabe die Firma E am 17. Dezember 2019 aufgrund ihres Angebotes vom 16. Dezember 2019 mit der Erarbeitung eines Kommunikationsplanes entsprechend den Milestones der Projektleitung. Sämtliche kommunikativen Maßnahmen sollten in enger Abstimmung mit der WH Arena Projektentwicklung GmbH und zeitgerecht vorab mit der Wien Holding GmbH abgestimmt werden.

#### **3.4.7 Realisierungswettbewerb**

Die Firma F wurde direkt mit der Erstellung der Auslobungsunterlagen für den Realisierungswettbewerb, mit der Verfahrensbegleitung sowie für eine digitale Ausstellung der eingereichten Wettbewerbsprojekte beauftragt.

Zusätzlich wurden für diverse Vorprüfungen im Rahmen des Realisierungswettbewerbs 5 weitere Firmen hinzugezogen.

#### **3.4.8 Projektsteuerung**

Das Vergabeverfahren für die Beschaffung der Konsulentenleistung „*Projektsteuerung und örtliche Bauaufsicht*“ wurde im Jänner 2019 als zweistufiges Verhandlungsverfahren mit vorheriger Bekanntmachung im Oberschwellenbereich EU-weit ausgelobt. Es wurde vor der operativen Aufnahme der Geschäftstätigkeit der Projektentwicklungsgesellschaft mit April 2019 durch die Eigentümerin Wien Holding GmbH eingeleitet. Die Präqualifikationsphase sowie die Verhandlungs- und Angebotsphase wurden bis Juli 2020 abgeschlossen. Nach Bekanntgabe der Zuschlagsentscheidung am 24. Juli 2020 wurde diese durch die unterlegene Bieterin beim zuständigen Verwaltungsgericht Wien im Sommer 2020 beeinsprucht. Gerügt wurde, dass der Angebotspreis zu niedrig sei. Die Zuschlagsentscheidung wurde von der Auftraggeberin am

24. September 2020 im Rahmen der mündlichen Verhandlung vor dem Verwaltungsgericht Wien zurückgezogen. Nach vertiefter Angebotsprüfung unter Beiziehung eines externen Fachexperten wurde die Zuschlagsentscheidung am 12. März 2021 neuerlich bekanntgegeben. Die Auftragserteilung an eine Bietergemeinschaft für die Projektsteuerung inkl. zusätzlicher Beratungsleistungen erfolgte am 8. April 2021. Es erfolgte noch keine Beauftragung der optional abrufbaren Leistung der örtlichen Bauaufsicht.

### **3.5 Welche Alternativstandorte wurden geprüft?**

Da für die Umsetzung des Projektes einer Multifunktionsarena die optimale Standortwahl wesentlich war, beauftragte die Wien Holding GmbH die Firma C im November 2018 mittels Dienstleistungsvertrag, über die Durchführung von Standortbewertungen für eine Multifunktionsarena. Es sollte eine umfassende Analyse der vorgegebenen Standorte in Wien erstellt und ein Standortvorschlag erarbeitet werden. Anzumerken war, dass die Firma C eine 100%ige Tochter der Wien Holding GmbH war.

Dem Ergebnisbericht über die Standortbewertung vom Februar 2019 war zu entnehmen, dass um das Auswahlverfahren zu objektivieren sowie um eine breite Diskussionsbasis und Entscheidungsfindung zu gewährleisten, ein interdisziplinäres Gremium aus Expertinnen bzw. Experten unterschiedlicher Fachbereiche gebildet wurde. Dieses bestand u.a. aus Konsulentinnen bzw. Konsulenten unterschiedlicher Unternehmen verschiedener Bereiche, wie etwa der Projektsteuerung, der Architektur, dem Bauingenieurwesen, der Raum- und Verkehrsplanung, der Generalplanung sowie aus Vertreterinnen bzw. Vertretern einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft. Seitens der Wien Holding GmbH wurden die Anforderungen an den künftigen Standort, das Grundstück, die Verkehrsinfrastruktur, die Technik sowie an die Nutzungsanforderungen der zu errichtenden Multifunktionsarena und deren Architektur genau definiert.

Auftragsgegenstand war, die Standorte einer umfassenden Bewertung nach einer adäquaten methodischen Vorgangsweise zu unterziehen, wobei Mindest- und Auswahlkriterien für die künftige Liegenschaft den Beurteilungsrahmen setzten und eine



Reihung der am besten geeigneten Standorte bildeten. Als Mindestkriterien galten die Verfügbarkeit für die zeitgerechte Bebaubarkeit des Grundstückes, die Mindestfläche und die Konfiguration sowie die verkehrstechnische Erreichbarkeit als Grundvoraussetzungen für die mögliche Standortauswahl. Darüber hinaus wurde die vorgegebene Frist zur Inbetriebnahme der Arena im Jahr 2024 gemeinsam mit der zeitgerechten Bebauung der Liegenschaft, als entscheidendes Kriterium für deren Umsetzbarkeit angesehen. Die gewichteten Auswahlkriterien für den Standort bestanden aus den Bereichen „*Realisierbarkeit*“ mit 37 %, „*Verkehr*“ mit 23 %, „*Umfeld*“ mit 10 %, „*Umwelt*“ mit 12 % und „*Standortbezogene Kostenneigung*“ mit 18 %.

Dem Gremium aus Expertinnen bzw. Experten wurde einerseits ein Anforderungskatalog, in dem sich künftige Nutzungsanforderungen an die Multifunktionsarena und Kriterien für das Grundstück u.a. hinsichtlich der Verkehrsinfrastruktur, der technischen Erschließung und der Architektur, sowie andererseits eine Liste mit 10 potenziellen Standorten im Wiener Stadtgebiet übergeben.

Dem Ergebnisbericht zur Standortbewertung war zu entnehmen, dass das Gremium aus Expertinnen bzw. Experten im Zeitraum von November bis Dezember 2018 Standortanalysen aller 10 potenzieller Standorte und zwar jene des „*Austria Center Vienna*“, „*Messe Wien*“, „*Donaukanalplatte*“, „*Neu Marx*“, „*Hauptbahnhof*“, „*Donaufeld*“, „*Seestadt Aspern*“, „*Dusika Stadion*“, „*Oberlaa*“ und „*Rothneusiedl*“ vornahm. 7 Standorte konnten nicht alle Mindestkriterien erfüllen und wurden daher im Zuge der Evaluierungsstufe 1 der Standortbewertung ausgeschieden. Die Standorte „*Neu Marx*“, „*Donaufeld*“ und „*Dusika Stadion*“ wurden einer eingehenden und umfassenden Nutzwertanalyse anhand der vordefinierten Auswahlkriterien unterzogen. Danach erfolgte die Reihung der Standorte, wobei der Standort „*Neu Marx*“ als am besten geeignet gereiht wurde, dahinter kamen die Standorte „*Dusika Stadion*“ und „*Donaufeld*“ zu liegen, danach folgten die übrigen Alternativstandorte.

Die als Vorzüge des Standorts „*Neu Marx*“ angeführten Eigenschaften wären beispielsweise, dass das Areal ein innerstädtisches Stadtentwicklungsgebiet mit einer verfügbaren Fläche von rd. 45.000 m<sup>2</sup>, passend konfiguriert und bereits erschlossen wäre.

Der Standort wäre für den Verkehr bereits gut erschlossen, lediglich im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit wären gegebenenfalls verbesserte Rahmenbedingungen zu schaffen. Eine anfallende Luft- und Lärmbelastung würde vergleichsweise gering ausfallen, da es möglich sei, aufgrund der Arealgröße die Arena mit einem Fassungsvermögen für rd. 20.000 Besuchende so zu situieren, dass Anrainerinnen bzw. Anrainer vor einer möglichen Mehrbelastung geschützt werden könnten. Die Maßnahmen für die Sicherstellung der technischen Infrastruktur würden in einem projektüblichen Umfang anfallen. Die soziale Infrastruktur könne auf angrenzenden Flächen ausgebaut werden.

Der Stadtrechnungshof Wien merkte hiezu an, dass es sich bei dem Standort „*Neu Marx*“ um eine im 3. Wiener Gemeindebezirk gelegene Fläche handelt, die nach dem Abriss der alten Fleischmarkthallen vor rd. 10 Jahren frei wurde. Bis Ende des Jahres 2013 wurde dieses Areal für den ORF reserviert, der letztendlich einen anderen Standort wählte. Angrenzend befinden sich die denkmalgeschützte Veranstaltungstätte „*Marx-Halle*“, welche für Konzerte, Galas, Messen und Events genutzt wird sowie das „*Media Quarter Marx*“.

Dem Ergebnisbericht war zu entnehmen, dass sich in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse, die Flächen bereits im Eigentum der Stadt Wien und der Fleischmarkt St. Marx Liegenschaftsentwicklung GmbH, die der WSE Wiener Standortentwicklung GmbH (100%ige Tochter der Wien Holding GmbH) zuzuordnen sei, befindet. Entsprechend dem Rahmenplan „*Neu Marx*“ hätte das Gebiet auch Potential für Wohnen und Arbeiten. Abgesehen von diesen angedachten Nutzungen bestünden keine Gründe, die einem Eigentumserwerb auch zum Zweck der Errichtung einer Multifunktionshalle entgegenstehen würden. Als Zeithorizont war für diesen Standort angeführt, dass für die Realisierung des Gesamtprojektes kaum Verzögerungen zu erwarten seien, im Fall einer Realisierung bedürfe es einer gewissen Sensibilisierung der Anrainerinnen bzw. Anrainer und des Bezirkes für das Projekt.

Anzumerken war, dass im Ergebnisbericht der Standortbewertung bei dem Standort „*Neu Marx*“ hinsichtlich der „*Dimensionierung Realisierbarkeit*“ angeführt wurde, dass

für die Realisierung einer Multifunktionsarena kein Umwidmungsverfahren notwendig sei. Die zulässige Gebäudehöhe ließe die Umsetzung einer Multifunktionsarena mit der erforderlichen Hallenhöhe zu.

Dies trifft jedoch nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien nicht zu, da für die Realisierung eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig sein wird. Hinsichtlich der vergebenen Punkte für diese Bewertung würde dies aber zu keiner Änderung des Ergebnisses führen und weiterhin „*Neu Marx*“ an erster Stelle liegen.

**3.6 Warum ist nach Abschluss des Architektenwettbewerbs laut Aussendung der Wien Holding vom 15. Dezember 2020 eine „Projektprüfungs- und Optimierungsphase“ notwendig, bevor im Herbst 2021 die konkreten Planungsarbeiten gestartet werden? Welche zusätzlichen Kosten sind damit verbunden, wofür werden diese konkret verwendet?**

Im Auftrag der Wien Holding GmbH erfolgte ein EU-weiter, offener, anonymer, zweistufiger Realisierungswettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren im Oberschwellenbereich gemäß BVergG 2018. Aus den eingereichten 48 Projekten hatte das Preisgericht letztlich den Entwurf der Architektengemeinschaft A zum Siegerprojekt gekürt. Bewertet wurden neben der städtebaulichen Qualität die Funktionalität, die baukünstlerische Lösung, die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sowie die Wirtschaftlichkeit in der Errichtung, im Betrieb und in der Erhaltung.

Der Aussendung der Wien Holding vom 15. Dezember 2020 konnte u.a. entnommen werden, dass als nächster Schritt ein Projektoptimierungsprozess gemeinsam mit der Architektengemeinschaft A und Expertinnen bzw. Experten aus allen relevanten Bereichen geplant war.

Seitens der WH Arena Projektentwicklung GmbH und der Wien Holding GmbH wurde zur Durchführung der „*Projektprüfungs- und Optimierungsphase*“ mitgeteilt, dass diese nach Abschluss des Realisierungswettbewerbs mit Jänner 2021 begonnen habe. Der Abschluss sei für Ende 2021 mit dem Planungsbeschluss vorgesehen, wobei die Inhalte und Ergebnisse ebenfalls vorliegen sollten. Bei der Multifunktionsarena handle es sich

um eine Spezialimmobilie, bei der eine Phase der Projektkonsolidierung nach Abschluss eines Realisierungswettbewerbs ein durchaus üblicher und sinnvoller Prozess sei. Darüber hinaus würde der andauernden COVID-19-Pandemie eine ganz besondere Bedeutung zukommen. Das Projekt solle nochmals auf Erlebnisqualität, Funktionalität und Flexibilität, sowohl was den Bau der Arena selbst betreffe, als auch seine (technische) Ausstattung und die Infrastruktur im Inneren der Arena geprüft werden. Deshalb würde sich dieser Projektprüfungs- und Optimierungsprozess auch mit den veränderten Anforderungen an die Hygiene, die Sicherheit, den Auswirkungen auf die weltweite Veranstaltungsbranche und den damit einhergehenden neuen Trends in der Digitalisierung oder bei der strategischen Programmierung nochmals auseinandersetzen. Hinsichtlich der wirtschaftlichen Annahmen der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2019 würden auch die Erlöspotenziale der wichtigsten Umsatzpositionen der Marktteilnehmenden geprüft.

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in die Protokolle zu den Marktsondierungsgesprächen vom Februar und März 2021 zeigten, dass die WH Arena Projektentwicklung GmbH Gespräche mit den Vertretenden der unterschiedlichen Sportverbände (Eishockey, Handball, Basketball, Tennis) sowohl auf nationaler Ebene als auch auf europäischer Ebene führte. Auch wurden zum „E-Sport-Bereich“ und zu den einschlägigen Veranstaltenden die erforderlichen Kontakte geknüpft um deren Bedürfnisse zu erheben. Neben den Richtlinien der unterschiedlichen Sportverbände wurden auch die unterschiedlichen internationalen Regelwerke berücksichtigt und den nationalen gesetzlichen Vorgaben aus der Bauordnung für Wien, den einschlägigen OIB-Richtlinien, dem zum Zeitpunkt der Auslobung in Änderung befindlichen Veranstaltungsgesetz und den Richtlinien und der ÖNORM betreffend Barrierefreiheit gegenübergestellt.

Der Stadtrechnungshof Wien konnte den Aktenvermerken in der Projektkonsolidierungsphase vom Februar bzw. März 2021 entnehmen, dass die grundsätzliche Auslegung der angedachten Multifunktionsarena den Veranstaltenden zufolge zukunftsorientiert sei und dem Bedarf der unterschiedlichen Eventnutzungen entsprechend di-

mensioniert wäre. Einige Veranstaltende regten beispielsweise an, mehr Premium-Seats einzuplanen und die Halle für bis zu 18.000 Sitzplätze auszulegen. Wichtig wäre den Veranstaltenden die Einhaltung von Sichtachsen für ausgezeichnete Sichtverbindungen für Besuchende und möglichst gleichmäßige Bestuhlungsmöglichkeiten im Bereich der Hauptkamera-Schwenkbereiche, da jene Arenen bevorzugt würden, die gute TV-Übertragungsbedingungen gewährleisten könnten.

Während dieser „Projektprüfungs- und Optimierungsphase“ wurde mit der Architektengemeinschaft A am 2. April 2021 ein Vertragsrahmen für 2 Werkverträge abgeschlossen. Dieser beinhaltete den Werkvertrag 1 „Projektkonsolidierung“ und den Werkvertrag 2 „General-, Architektur- und Fachplanung“ für das Projekt „Errichtung einer Multifunktionsarena in Wien“. Abgeschlossen wurde der Werkvertrag 1 „Projektkonsolidierung“. Im Prüfungszeitraum wurde der Werkvertrag 2 „General-, Architektur- und Fachplanung“ noch nicht abgeschlossen.

Der Stadtrechnungshof Wien erachtete die Phase der Projektkonsolidierung im Anschluss an einen Realisierungswettbewerb, welche berichtsgegenständlich als „Projektprüfungs- und Optimierungsphase“ bezeichnet wurde, grundsätzlich als sinnvoll und sah diese als durchaus üblichen Prozess in einem Projekt an. Diese Phase dient dazu, um erforderliche Projektänderungen bzw. Projektanpassungen im Hinblick auf städtebauliche, behördliche, sachliche und/oder wirtschaftliche Aspekte vorzunehmen. Allerdings war festzuhalten, dass diese Phase im ursprünglichen Projektverlauf in der vorgefundenen Form im „Bauherrn-Handbuch WH Arena Projektentwicklung“ in der Version 5.0 vom 15. Juli 2020 nicht vorgesehen war. Aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien war die seitens der geprüften Stellen angegebene Dauer für die „Projektprüfungs- und Optimierungsphase“ von Jänner 2021 bis Jänner 2022 als ungewöhnlich lange anzusehen.

Seitens des Stadtrechnungshofes Wien konnte zum Zeitpunkt der Erhebungen zum aktuellen Stand der „Projektprüfungs- und Optimierungsphase“ keine ziffernmäßige Aussage zu zusätzlichen Kosten, die diese Projektoptimierungsphase verursachen könnte, getroffen werden.

### **3.7 Fragen zur Wien Holding Arena Projektentwicklung GmbH?**

#### **3.7.1 Warum beschäftigt die Wien Holding Arena Projektentwicklung GmbH 3 Geschäftsführerinnen?**

##### **3.7.1.1 Auswahl und Dienstverträge sowie Anzahl der Mitglieder der Geschäftsführung (Auswahlprozess und Bestellung der Geschäftsführerinnen)**

Die Erklärung über die Errichtung der WH Arena Projektentwicklung GmbH vom 23. Oktober 2018 sah die Bestellung von einem Mitglied bzw. mehreren Mitgliedern der Geschäftsführung vor. Als Gründungsgeschäftsführerin bestellte die Gesellschafterin Wien Holding GmbH eine Mitarbeiterin ihrer Rechtsabteilung, die somit im Firmenbuch als Geschäftsführerin eingetragen wurde.

Die Positionen der kaufmännischen (Teilzeit mit 10 Stunden) und der technischen Geschäftsführung (Vollzeit) wurden gemäß Bundesstellenbesetzungsgesetz im Amtsblatt der Wiener Zeitung sowie in einer anderen österreichischen Tageszeitung am 8. Dezember 2018 ausgeschrieben. Zur Abwicklung des Auswahlverfahrens beauftragte die Wien Holding GmbH am 4. Dezember 2018 ein externes Beratungsunternehmen.

Gemäß Endbericht des externen Beratungsunternehmens haben 14 Bewerberinnen bzw. Bewerber für die Position der kaufmännischen und 13 Bewerberinnen bzw. Bewerber für die Position der technischen Geschäftsführung Bewerbungsunterlagen abgegeben. Nach einer ersten Hearingrunde wählte das Beratungsunternehmen 2 Bewerbungen für die kaufmännische Geschäftsführung und 4 Bewerbungen für die technische Geschäftsführung für den weiteren Auswahlprozess aus. Eine Hearingkommission (bestehend aus einem Mitglied der Geschäftsführung der Wien Holding GmbH und einem Mitglied der Geschäftsführung einer Tochtergesellschaft der Wien Holding GmbH sowie einem Vertreter des Beratungsunternehmens) nahm die Endauswahl vor.

Die Gründungsgeschäftsführerin, welche sich für die kaufmännische Geschäftsführung beworben hatte, überzeugte gemäß Endbericht des externen Beratungsunter-

nehmens im Hearing und war danach lt. eigenen Angaben mit rd. 50 % ihres Vollbeschäftigungsausmaßes - anstatt der 10 Wochenstunden in der Ausschreibung - für die WH Arena Projektentwicklung GmbH tätig. Die bestgereichte Bewerberin für die technische Geschäftsführung wurde mit 15. April 2019 von der Eigentümerin Wien Holding GmbH als Geschäftsführerin bestellt. Zuvor war sie als Geschäftsführerin von Projektgesellschaften bzw. (technische) Projektleiterin u.a. für ein Unternehmen des Wien Holding-Konzerns tätig.

Im Zuge des Fortschreitens des Projektes sah die Wien Holding GmbH die Notwendigkeit, im Sommer des Jahres 2019 die kaufmännische Geschäftsführung auf eine Vollzeitstelle zu erweitern. Es erfolgte keine neuerliche Ausschreibung, sondern die Hearingkommission des ersten Auswahlverfahrens wählte eine damalige Bewerberin aus, welche sich damals allerdings für die Position der technischen Geschäftsführung beworben hatte. Diese Bewerberin war bereits in verschiedenen Positionen im Wiener Stadtwerke-Konzern tätig, darunter auch in der Geschäftsführung von Konzerngesellschaften. Sie wurde am 1. Oktober 2019 von der Wien Holding GmbH zur Geschäftsführerin bestellt.

Die oben erwähnte Teilzeit-Geschäftsführung durch die ehemalige Gründungsgeschäftsführerin und Mitarbeiterin der Wien Holding GmbH wurde aufrechterhalten und die Geschäftsführungsbereiche wurden neu auf die 3 Geschäftsführerinnen verteilt.

Die Wien Holding GmbH schrieb Mitte April 2021 erneut die Stelle einer Geschäftsführerin bzw. eines Geschäftsführers für die WH Arena Projektentwicklung GmbH aus. Als Aufgabenbereich wurde in dieser Stellenausschreibung die Gesamtverantwortung für die Gesellschaft in operativen und technischen Belangen, die Verantwortung für die Realisierung des Projektes nach dem abgeschlossenen Architekturwettbewerb, das Monitoring sämtlicher externer Konsulentinnen bzw. Konsulenten mit dem Schwerpunkt „*Technik, Bau, Facilitymanagement*“ sowie die strategische Ausführung und Kontrolle des Bauprojektmanagements angegeben.

Im Unterschied zur ersten Ausschreibung der Geschäftsführung im technischen Bereich wurde in den Qualifikationen explizit eine mehrjährige internationale Erfahrung bei der Konzeption und Umsetzung von Immobilienprojekten gefordert. Die erste Ausschreibung umfasste als Aufgabenbereich insbesondere die Verantwortung für den Planungsprozess und das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren.

Der Stadtrechnungshof Wien konnte nicht nachvollziehen, warum bei der technischen Verantwortung für die Planung und Umsetzung dieses Projektes nicht bereits bei der ersten Ausschreibung internationale Erfahrungen gefordert wurden.

Die Wien Holding GmbH gab an, dass die Mitte April 2021 ausgeschriebene Geschäfts-führungsposition das Vieraugenprinzip im technischen Bereich garantieren soll. Außerdem wäre die nachgefragte internationale Erfahrung wesentlich für das Gelingen der Umsetzung des Projektes Wien Holding Arena. Mit der Besetzung der Mitte April 2021 ausgeschriebenen Geschäftsführungsposition soll die (Teilzeit) Geschäftsführung der Mitarbeiterin der Wien Holding GmbH beendet werden und damit 3 Mitglieder der Geschäftsführung in Vollzeit für die Gesellschaft tätig sein. Die Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien konnte den Prozess der Auswahl bzw. Bestellung dieser Geschäftsführerin bzw. dieses Geschäftsführers nicht umfassen, da dieser erst nach der Einschau stattfinden wird.

### **3.7.1.2 Dienstvertragliche Regelungen der Geschäftsführerinnen**

Die beigestellte (Teilzeit-)Geschäftsführerin der Wien Holding GmbH war seit dem Jahr 2008 in der Rechtsabteilung der Wien Holding GmbH tätig und fungierte auch in der Vergangenheit als (Teilzeit-)Geschäftsführerin für Projektgesellschaften des Wien Holding-Konzerns. Für die Ausübung der Geschäftsführungstätigkeit in der WH Arena Projektentwicklung GmbH wurde ihr mit Aktenvermerk eine Funktionszulage ab 23. Oktober 2018 zugestanden. Grundlage dieser Funktionszulage war ein angenommenes Beschäftigungsausmaß als Geschäftsführerin von rd. 50 % ihrer Gesamttätigkeit. Der Stadtrechnungshof Wien stellte dazu fest, dass die Wien Holding GmbH für die beigestellte Geschäftsführerin erst ab März 2019 Kosten an die WH Arena Projekt-



entwicklung GmbH auf Basis eines Vertrages verrechnete. Um die Kostenwahrheit sicherzustellen, empfahl der Stadtrechnungshof Wien der Wien Holding GmbH, die interne Weiterverrechnung der Kosten an die Projektgesellschaft ab Gründung durchzuführen.

Die beiden Vollzeitgeschäftsführerinnen schlossen jeweils einen Dienstvertrag mit der WH Arena Projektentwicklung GmbH ab, dessen Inhalte grundsätzlich auf der Dienstvertragsschablone der Wien Holding GmbH basierten. Beide Dienstverhältnisse waren jeweils auf 5 Jahre befristet abgeschlossen.

Die Dienstverträge konnten von jeder Vertragspartei durch Kündigung unter Einhaltung einer 6-monatigen Frist (mit Wirkung zum 14. Oktober 2021 bzw. 31. März 2022) beendet werden. Der Stadtrechnungshof Wien stellte fest, dass beide Dienstverträge keine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit durch die Dienstgeberin, welche beispielsweise ein Projektstopp durch die Stadt Wien sein könnte, vorsahen. Der Stadtrechnungshof Wien regte daher an, bei Projektgesellschaften grundsätzlich eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit von Geschäftsführungsverträgen im Zusammenhang mit einem möglichen Projektstopp bzw. einer langfristigen Verschiebung der Projektentwicklung bzw. Projektumsetzung vorzusehen.

Wie die Einschau zeigte, war das Gehaltsniveau der beiden Vollzeitgeschäftsführerinnen grundsätzlich gleich hoch, trotzdem wurden unterschiedliche Zusatzvereinbarungen getroffen. So wurde einer Geschäftsführerin ein personenbezogener Firmen-Pkw gemäß der Dienstfahrzeugrichtlinie des Wien Holding-Konzerns für kleine Konzerngesellschaften zugestanden. Der Dienstvertrag der anderen Geschäftsführerin enthielt eine Pensionszusage, welche in der Regel nur Geschäftsführungen großer Wien Holding-Konzerngesellschaften gewährt wird.

Der Stadtrechnungshof Wien stellte dazu fest, dass die Gewährung von Pensionszusagen für Geschäftsführungen kleiner Konzerngesellschaften bisher unüblich war. Hinsichtlich der Zuerkennung des personenbezogenen Firmen-Pkws war festzuhalten, dass dessen Betriebsnotwendigkeit nicht nachvollzogen werden konnte. Da aufgrund

des bei der Einschau festgestellten Gesamtgehaltsniveaus der Geschäftsführerinnen die Gewährung dieser zusätzlichen Gehaltsbestandteile nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien nicht mit den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit vereinbar war, wurde empfohlen, ein höheres Augenmerk auf diese Grundsätze zu legen.

Die Wien Holding GmbH führte als Begründung für 3 tätige Geschäftsführerinnen in dieser Projektgesellschaft dem Stadtrechnungshof Wien gegenüber aus, dass die neue Multifunktionsarena eines der größten Projekte der Wien Holding GmbH in ihrer jüngeren Geschichte sei. Die Planung sowie die Umsetzung des Projektes wurden daher einer eigens dafür gegründeten (Projekt-)Gesellschaft übertragen. Weiters sei beabsichtigt, den Zukauf maßgeblicher Expertisen samt Managementleistungen zu minimieren, um (konzern-)internes Know-how zu verwenden bzw. aufzubauen und so die Bauherreninteressen sicherzustellen. Daher sei für die WH Arena Projektentwicklung GmbH von der Wien Holding GmbH eine bewusst „ausgebaute, starke“ Managementstruktur gewählt worden. Hiezu wird im Hinblick auf diese Angaben vom Stadtrechnungshof Wien auf den Punkt 3.4 verwiesen.

Aus diesen Gründen habe die Tochtergesellschaft WH Arena Projektentwicklung GmbH zum Zeitpunkt der Einschau lt. Angaben der Wien Holding GmbH eine kaufmännische Geschäftsführerin sowie eine technische Geschäftsführerin in Vollzeitbeschäftigung gehabt. Um eine effiziente Schnittstelle von der Projektgesellschaft zur Eigentümerin zu gewährleisten, sei weiters eine erfahrene und langjährige Mitarbeiterin der Wien Holding GmbH insbesondere zur Unterstützung in den Verhandlungs-, Vergabe- und Behördenverfahren als Teilzeitgeschäftsführerin und somit als dritte Geschäftsführerin beigelegt worden.

Die Wien Holding GmbH gab an, dass bei dieser Projektgesellschaft alle 3 Mitglieder der Geschäftsführung neben ihrer eigentlichen Geschäftsführungstätigkeit auch die Projektleitung sowie umfangreiche Aufgaben bei der Projektumsetzung wahrnahmen. Diese Personenidentität der 3 Mitglieder der Geschäftsführung mit der Projektleitung

würde das vom Stadtrechnungshof Wien geforderte Vieraugenprinzip in beiden Tätigkeiten sicherstellen.

Gemäß Angaben der WH Arena Projektentwicklung GmbH nahmen neben den Mitarbeitenden auch die Mitglieder der Geschäftsführung bauherrenseitig Experten- und Sachaufgaben (z.B. die Planung des Bauvorhabens, Vorbereitung des Architekturwettbewerbes, rechtliche Ausarbeitungen) wahr. Da die WH Arena Projektentwicklung GmbH ausschließlich den Zweck verfolgte, die Multifunktionsarena zu planen und zu errichten, war nach Ansicht der Projektgesellschaft eine direkte Zurechenbarkeit der laufenden Personalaufwendungen zum Vermögensgegenstand, d.h. die Aktivierung solcher Aufwendungen auf „Anlagen in Bau“, in einem hohen Ausmaß gegeben. Entsprechend dieser Ansicht wurden vom technischen Geschäftsbereich über 80 % und von den beiden anderen Geschäftsbereichen rd. 50 % der gesamten Personalaufwendungen inkl. Geschäftsführungen dem Projekt zugeordnet und in der Bilanz unter „Anlagen in Bau“ aktiviert.

Die Leitung und Vertretung einer Gesellschaft wie auch die Projektleitung und die einzelnen Projektphasen eines großen Projektes, wie die Entwicklung und der Bau einer Multifunktionsarena, erfordern unterschiedliches Wissen und Erfahrungen. Nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien war die erforderliche Vollbeschäftigung der kaufmännischen Geschäftsführung frühzeitig erkennbar und hätte schon bei der Ausschreibung dieser Stelle Beachtung finden sollen. Die schlussendliche Besetzung der kaufmännischen Vollzeitgeschäftsführung mit einer Bewerberin aus dem ersten Verfahren ohne gesonderte öffentliche Ausschreibung konnte vom Stadtrechnungshof Wien nicht als ein transparentes Verfahren gewertet werden, da sich eine für potenzielle Bewerberinnen bzw. Bewerber wichtige Rahmenbedingung (von Teilzeit auf Vollzeit) geändert hatte.

Abschließend hielt der Stadtrechnungshof Wien fest, dass nach Angaben der Wien Holding GmbH angesichts des hohen Investitionsvolumens die Umsetzung des Projektes mit einer privaten Investorin bzw. einem privaten Investor sowie einer (Mit-)Betreiberin bzw. einem (Mit-)Betreiber angedacht sei und diesbezügliche Überlegungen

aber zum Zeitpunkt der Prüfung noch nicht konkretisiert waren. Der Stadtrechnungshof Wien gab diesbezüglich zu bedenken, dass von einer privaten Investorin bzw. einem privaten Investor sowie einer (Mit-)Betreiberin bzw. einem (Mit-)Betreiber zur Einflussnahme oder Umsetzung ihrer bzw. seiner Interessen eine weitere Geschäftsführungsposition ausbedungen werden könnte.

### **3.7.2 Was sind die konkreten jeweiligen Tätigkeitsbereiche der 3 Geschäftsführerinnen?**

#### **3.7.2.1 Aufgaben der Geschäftsführung gemäß GmbH-Gesetz**

Die Rechtsstellung der Mitglieder der Geschäftsführung wird durch die §§ 15ff GmbHG geregelt. Die Gesellschaft muss eine Geschäftsführerin bzw. einen Geschäftsführer oder mehrere Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer bestellen, wobei diese Bestellung durch Beschluss der Gesellschafterinnen bzw. Gesellschafter zu erfolgen hat. Die Mitglieder der Geschäftsführung und das Erlöschen oder eine Änderung ihrer Vertretungsbefugnis sind ohne Verzug zum Firmenbuch anzumelden. Gemäß GmbHG wird die Gesellschaft durch die Mitglieder der Geschäftsführung gerichtlich und außergerichtlich nach außen vertreten. Die Gesellschaft wird durch die von den Mitgliedern der Geschäftsführung in ihrem Namen geschlossenen Rechtsgeschäfte berechtigt und verpflichtet.

Die Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer sind der Gesellschaft gegenüber verpflichtet, bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt einer ordentlichen Geschäftsfrau bzw. eines ordentlichen Geschäftsmannes anzuwenden. Das GmbHG normiert, dass eine Geschäftsführerin bzw. ein Geschäftsführer jedenfalls im Einklang mit der Sorgfalt einer ordentlichen Geschäftsfrau bzw. eines ordentlichen Geschäftsmannes handelt, wenn sie bzw. er sich bei einer unternehmerischen Entscheidung nicht von sachfremden Interessen leiten lässt und auf der Grundlage angemessener Information annehmen darf, zum Wohle der Gesellschaft zu handeln.

Die Mitglieder der Geschäftsführung haben die Gesellschaft zu verwalten und deren Geschäfte zu führen. Diese Verpflichtung enthält die Befugnis, alle zur Verfolgung des Gesellschaftszwecks bzw. des Unternehmensgegenstandes lt. Gesellschaftsvertrag

betriebsgewöhnlichen Maßnahmen zu setzen. Diese Vertretungsmacht ist im Außenverhältnis nicht beschränkbar. Allerdings kann der Handlungsspielraum gesellschaftsintern durch den Gesellschaftsvertrag, den Geschäftsführungsvertrag oder durch Weisungen der Gesellschafterinnen in Form von Gesellschafterbeschlüssen oder einer verbindlichen Anordnung des Aufsichtsrates eingeschränkt werden. Im Außenverhältnis sind derartige Beschränkungen der Vertretungsbefugnis jedoch nicht gültig.

Zu Willenserklärungen, insbesondere zur Zeichnung der Mitglieder der Geschäftsführung für die Gesellschaft bedarf es der Mitwirkung sämtlicher Geschäftsführerinnen bzw. Geschäftsführer, wenn im Gesellschaftsvertrag nicht anderes bestimmt ist. Der Gesellschaftsvertrag kann dabei, wenn mehrere Mitglieder der Geschäftsführung vorhanden sind, zur Vertretung der Gesellschaft auch eine Geschäftsführerin bzw. ein Geschäftsführer gemeinsam mit einer Prokuristin bzw. einem Prokuristen berufen.

Bei der Mehrzahl der Gesellschaften ist es in der betrieblichen Praxis sinnvoll und üblich, im Innenverhältnis eine Aufgabenverteilung innerhalb der Geschäftsführung vorzusehen. Zuständig für eine Geschäfts- bzw. Ressortverteilung ist grundsätzlich die Generalversammlung, die durch Beschlussfassung eine entsprechende Geschäftsordnung festlegt. Auch der Aufsichtsrat kann gesellschaftsvertraglich dazu ermächtigt werden, die Geschäftsführung näher zu regeln und eine Geschäftsverteilung vorzunehmen. Eine derartige Geschäftsverteilung hat eine gewisse haftungsminimierende Wirkung, lässt aber die uneingeschränkte Verantwortung aller Mitglieder der Geschäftsführung für sämtliche Unternehmensbereiche unverändert bestehen.

Die von der Wien Holding GmbH beigestellte Geschäftsführerin (Geschäftsbereich 1) war gemäß Geschäftsordnung der Geschäftsführung vom 11. März 2020 neben den Themen Recht und Personal auch für die Bereiche IT, Digitalisierung und Systemintegration sowie Unternehmenskommunikation verantwortlich und agierte als direkte Schnittstelle zur Eigentümerin Wien Holding GmbH.

Der technische Geschäftsführungsbereich (Geschäftsbereich 2) umfasste die Agenden der Immobilienprojekt- und Standortentwicklung, das Bauprojektmanagement, die

Projektsteuerung, das Baukostencontrolling sowie das Standort- und Projektmanagement.

Dem kaufmännischen Geschäftsbereich (Geschäftsbereich 3) war das Finanz- und Rechnungswesen, das Controlling, die Standortstrategie und das Stakeholdermanagement zugeordnet.

Gemäß Bauherrenhandbuch der WH Arena Projektentwicklung GmbH nahm die Geschäftsführung der WH Arena Projektentwicklung GmbH die Gesamtprojektleitung gemeinsam wahr und sollte demgemäß die Anforderungen, das Leistungsbild und das Nutzerinnen- bzw. Nutzerbedarfsprogramm für die künftige Multifunktionsarena definieren. Die Gesamtprojektleitung beinhaltete die operative Koordination des Projektes in organisatorischer, qualitativer, terminlicher und wirtschaftlicher Hinsicht und berichtet an den Aufsichtsrat. Unabhängig von der Vertretungsregelung gemäß Geschäftsordnung, waren die Entscheidungen - ausgenommen es wäre Gefahr im Verzug - in Angelegenheiten der Geschäftsführung in gegenseitiger Abstimmung (einstimmig oder mehrheitlich) zu treffen. Unbeschadet der Solidarhaftung der Geschäftsführung war jeder Geschäftsführer die selbständige Leitung eines Aufgaben- und Verantwortungsbereiches übertragen. Jegliche sonstigen durch Gesetz oder Gesellschaftsvertrag allen Geschäftsführungsmitgliedern vorbehaltenen Aufgaben wurden gemeinsam wahrgenommen. Jene Aufgaben, die nicht der Gesamtgeschäftsführung vorbehalten sind, waren - unbeschadet der Gesamtverantwortlichkeit aller Mitglieder der Geschäftsführung - jeweils vom einzelnen Mitglied wahrzunehmen, wobei das Vieraugenprinzip zu wahren war.

Die Wien Holding GmbH war in ihrer Funktion als Eigentümerin der WH Arena Projektentwicklung GmbH für die Erstellung des Finanzierungskonzeptes und die Investorinnen- bzw. Investorensuche sowie die Betreiberinnen- bzw. Betreibersuche (inkl. Gastronomie, Naming Rights etc.) zuständig. Außerdem verantwortete die Wien Holding GmbH die Abklärung der Liegenschaftsnutzung für die Errichtung der Wien Holding Arena sowie die Öffentlichkeitsarbeit.

Der Geschäftsführung der WH Arena Projektentwicklung GmbH stand für die Durchführung des Projektes teilweise Eigenpersonal in den Bereichen Projekt- bzw. Teamassistenz, (Bauprojekt-)Controlling sowie Bau- bzw. Immobilienmanagement zur Verfügung. Die Projektgesellschaft kaufte jedoch benötigte Leistungen auch extern (und gegebenenfalls konzernintern) zu. Die Wien Holding GmbH erbrachte diverse Dienstleistungen gemäß Konzernvertrag vom 19. Dezember 2018 für die Projektgesellschaft. Diese Leistungen umfassten neben den üblichen Tätigkeiten einer Konzernmutter (wie Konzernleitung, Konzernrevision, Beteiligungscontrolling etc.) die Öffentlichkeitsarbeit, das Rechnungswesen, die Personalverrechnung und das Personalmanagement sowie die juristische Beratung.

### **3.8 Vergleichbare bzw. größere Töchter der Wien Holding beschäftigen maximal 2 Geschäftsführer, wie ist diese Diskrepanz zur Wien Holding Arena Projektentwicklung GmbH zu erklären?**

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in das Firmenbuch und die diesbezüglichen Auskünfte der Wien Holding GmbH ergaben, dass in 6 der 68 (voll- bzw. at equity) konsolidierten Konzerngesellschaften des Wien Holding-Konzerns 3 Geschäftsführungsmitglieder bestellt waren. Die 6 betreffenden Konzerngesellschaften waren gemäß den Kriterien der Konzernmutter Wien Holding GmbH als kleine Konzerngesellschaften einzustufen.

Wie erwähnt war die WH Arena Projektgesellschaft GmbH als Projektgesellschaft zum Zeitpunkt der Einschau durch den Stadtrechnungshof Wien in diesem frühen Projektstadium als kleine Konzerngesellschaft einzustufen und beschäftigte 3 - in Vollzeitäquivalenten gerechnet 2,5 - Geschäftsführerinnen. Allerdings war zum Zeitpunkt der Einschau keine Prokuristin bzw. kein Prokurist der WH Arena Projektentwicklung GmbH bestellt.

Wie vorne detailliert beschrieben, begründete die Wien Holding GmbH die Anzahl der zum Zeitpunkt der Prüfung ins Firmenbuch eingetragenen Geschäftsführerinnen mit der Größe und Wichtigkeit des Projektes für die Stadt Wien und den Wien Holding-

Konzern. Aufgrund des Projektumfanges und um die Kontinuität der Projektumsetzung zu gewährleisten, sei die Delegation der Teilzeit-Geschäftsführerin auch nach der Besetzung von 2 Vollzeitgeschäftsführerinnen aufrechterhalten worden.

Wie bereits weiter oben ausgeführt, war eine Aufgabe der Teilzeitgeschäftsführerin die Ausübung der Schnittstellenfunktion zur Wien Holding GmbH. Der Stadtrechnungshof Wien hielt in diesem Zusammenhang fest, dass sämtliche Mitglieder der Geschäftsführung dieser Projektgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH weisungsgebunden gegenüber der Wien Holding GmbH als alleinige Gesellschafterin waren. Weiters verblieben wesentliche strategische Entscheidungskompetenzen im Einflussbereich der Wien Holding GmbH, wodurch ohnehin von einem ausreichenden Zugang zu den wesentlichen Informationen auszugehen war, sodass diese Begründung nur zum Teil nachvollzogen werden konnte.

Zusammenfassend stellte der Stadtrechnungshof Wien zur Frage 8 des Prüfungersuchens jedoch fest, dass allein daraus, dass in der WH Arena Projektentwicklung GmbH 3 Geschäftsführerinnen bestellt waren, noch kein Verstoß gegen die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit abgeleitet werden kann. Die diesbezüglich erforderliche detaillierte Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in die Tätigkeitsbereiche und Aufgabengebiete der 3 Geschäftsführerinnen bzw. 3 Projektleiterinnen der WH Arena Projektentwicklung GmbH ergab eine ungewöhnliche, aber grundsätzlich nachvollziehbare Managementstruktur. Was vom Stadtrechnungshof Wien jedoch zu kritisieren war, waren die in der WH Arena Projektentwicklung GmbH ohne außerordentliche Kündigungsmöglichkeit abgeschlossenen Dienstverträge mit den Geschäftsführenden und die den 2 Geschäftsführerinnen gewährten zusätzlichen Gehaltsbestandteile.



**3.9 Wie sieht der Finanzierungsplan für dieses Projekt aus? Warum wurde der gegenständliche Finanzierungsplan nicht wie ursprünglich angekündigt bis Ende des Jahres 2019 zum zuständigen Ausschuss des Gemeinderates vorgelegt und liegt bis Ende 2020 noch immer nicht vor? Was waren die Gründe für diese bis dato nicht erfolgte Vorlage?**

### **3.9.1 Derzeitige Projektfinanzierung**

Die Wien Holding GmbH wurde gemäß ihrer Aussage von der Stadt Wien mit der Aufgabe betraut, die Konzeption, die Planung, den Bau und den Betrieb der neuen Arena vorzubereiten. Dazu wurde eine entsprechende Projektgesellschaft „*WH Arena Projektentwicklung GmbH*“ am 23. Oktober 2018 gegründet.

Die Finanzierung der WH Arena Projektentwicklung GmbH erfolgte seit deren Gründung bis dato über Gewährung von Gesellschafterzuschüssen der Alleineigentümerin Wien Holding GmbH auf Basis von Budgetplanungen nach Maßgabe der Vorgaben des Wien Holding Konzerns. Die bisherige Finanzierung des Projektes erfolgte ausschließlich durch die Wien Holding GmbH in Abstimmung mit und Genehmigung durch den Aufsichtsrat der Wien Holding GmbH.

Im Rahmen der Aufsichtsratssitzung der Wien Holding GmbH am 4. Dezember 2018 wurde die Kapitalausstattung der Projektgesellschaft für das Jahr 2019 erstmals genehmigt. Auch für die Jahre 2020 und 2021 hat die Wien Holding GmbH die Projektgesellschaft mit dem erforderlichen Budget für den laufenden Betrieb und die Projektvorbereitung ausgestattet.

Dem Protokoll zur Aufsichtsratssitzung der WH Arena Projektentwicklung GmbH vom 16. Dezember 2020 war u.a. zu entnehmen, dass das Anlagevermögen bedingt durch die Projektkonsolidierung auf 8,73 Mio. EUR (dieser und alle weiteren Beträge exkl. USt.) und die Eigenkapitalausstattung auf 9,40 Mio. EUR steigen sollte. Die Erhöhung im Vergleich zum Jahr 2020 sei insbesondere auf einen erhöhten Personalaufwand zurückzuführen, welcher durch den Projektfortschritt bedingt sei. Das Budget für das Jahr 2021 stehe in einem Spannungsverhältnis zwischen Projektkonsolidierung mit of-

fenem Ausgang und Hinarbeiten zu einem Planungsbeschluss. Angemerkt wurde ferner, dass der Aufsichtsrat der Wien Holding GmbH die Kapitalausstattung der Projektgesellschaft auf Basis der vorliegenden Budgets einstimmig genehmigt hätte. Zusätzliche Investitionen würden erst getätigt werden, wenn ein Realisierungsbeschluss der Stadt Wien vorliegen würde, bis dahin würde der Konsolidierungsprozess seitens der Wien Holding GmbH finanziert werden. Sollte bis Herbst 2021 der Pandemie geschuldet keine Entscheidung der Stadt Wien herbeigeführt werden können, könne die Konsolidierungsphase verlängert oder der Entschluss gefasst werden, das Projekt (noch) nicht zu realisieren. Die Budgetierung sei im Hinblick auf die Konsolidierung vorgenommen worden, wobei fixe Positionen wie etwa die Kosten für die begleitende Kontrolle, die Projektsteuerung oder Planungsleistungen jedenfalls anfallen und konsolidierungsspezifische Kosten hinzukommen würden. Der Gesellschaft läge zurzeit kein Auftrag vor, das Projekt abubrechen oder signifikant zeitlich zu verschieben.

Aus Sicht der geprüften Stellen wären für einen Antrag an den Gemeinderat für das gegenständliche Projekt noch Unterlagen erforderlich. Seit Dezember 2020 wurde trotz der weiter andauernden COVID-19-Pandemie der Planungsvorschlag auf Basis eines Ergebnisses des Realisierungswettbewerbs terminplangemäß abgeschlossen. Die Unterlagen für die Kostenrahmenberechnung inkl. Risikobewertung, das Grobterminrahmenkonzept, die Finanzierung für die Planungsphasen (Vorentwurf und Entwurf), der Projektkonsolidierungsbericht und der Motivenbericht inkl. Beschlussantrag würden im Zuge des Prozesses der Gesamtprojektkonsolidierung in Abstimmung zwischen Wien Holding GmbH und der WH Arena Projektentwicklung GmbH gemäß Rahmenterminplanung „*Projektkonsolidierung*“ im laufenden Jahr 2021 erarbeitet.

Die Finanzierung der folgenden Projektphasen, insbesondere jene der Planung und der Ausführungsvorbereitung, würde durch die Wien Holding GmbH im Zuge der Gesamtprojektkonsolidierung ausgearbeitet werden.

### 3.9.2 Gründe der Nichtvorlage des Finanzierungsplans

Das Projekt befand sich gemäß den geprüften Stellen in der Projektphase „PPH1 Projektvorbereitung“, welche nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien mit der Vorbereitungsphase gemäß ÖNORM B 1801-1 vergleichbar ist. Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien in die Unterlagen der begleitenden Kontrolle zeigte, dass für diese Projektphase hinsichtlich der Kosten ein „Kostenrahmen“ und hinsichtlich der Finanzierung ein „Finanzierungsrahmen“ vorliegen sollte. Erst für die „Vorentwurfs-, Entwurfs-, Ausführungs- und Abschlussphase“ müsse demnach ein „Finanzierungsplan“ vorliegen.

Abbildung 1: Kostengruppierungen laut ÖNORM B 1801-1

		Projektphase					
		Entwicklungsphase	Vorbereitungsphase	Vorentwurfsphase	Entwurfsphase	Ausführungsphase	Abschlussphase
Handlungsbereich							
Qualität	Qualität	Qualitätsziel	Qualitätsrahmen	Vorentwurfsbeschreibung	Entwurfsbeschreibung	Ausführungsbeschreibung	Qualitätsdokumentation
	Quantität	Quantitätsziel	Raumprogramm	Vorentwurfsplanung	Entwurfsplanung	Ausführungsplanung	Planungsdokumentation
Kosten	Kosten	Kostenziel	Kostenrahmen	Kostenschätzung	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Kostenfeststellung
	Finanzierung	Finanzierungsziel	Finanzierungsrahmen	Finanzierungsplan			
Termine	Termine	Terminziel	Terminrahmen	Grobterminplan	genereller Ablaufplan	Ausführungsterminplan	Terminfeststellung
	Ressourcen	Ressourcenziel	Ressourcenrahmen	Ressourcenplan			

Quelle: Stadtrechnungshof Wien basierend auf der ÖNORM B 1801-1

Referenzierend auf die ÖNORM B 1801-1 hielt der Stadtrechnungshof Wien fest, dass weder das „Finanzierungsziel“ noch der „Finanzierungsrahmen“ ausgearbeitet wurden. Hinsichtlich des Handlungsbereiches „Finanzierung“ wurde von Seiten der geprüften Stellen auf die Gesellschafterzuschüsse der Wien Holding GmbH an die Projektgesellschaft verwiesen.

Hinsichtlich der Nachfrage zum „Finanzierungsplan“ wurde seitens der Wien Holding GmbH hiezu mitgeteilt, dass sich das Projekt noch nicht in der dafür notwendigen „Vorentwurfsphase“ befindet. Ferner führte sie aus, dass sich bei der WH Arena um eine

Spezialimmobilie handle, das Projekt einer wesentlichen finanziellen Unterstützung seitens der Stadt Wien bedürfe. Um Entscheidungen und die notwendigen Beschlüsse der Stadt Wien über die Finanzierungsform sowie die mögliche Beteiligung privater Dritter treffen zu können, sei geplant, die Bereiche Finanzierung und Investitionen sowie Mitbetreibende über das Instrument eines „*wettbewerblichen Dialogs*“ abzuwickeln. Pandemiebedingt sei der für das Jahr 2020 geplante Start des „*wettbewerblichen Dialogs*“ vorerst ausgesetzt worden. In der Wien Holding GmbH würden die Themenbereiche „*Investition bzw. Finanzierung*“ sowie „*(Mit-)Betreiber*“ im Rahmen der Projektkonsolidierung nochmals bewertet werden, um danach die Strategie in dieser Hinsicht festzulegen. Nach Abschluss des Prozesses zur Gesamtprojektkonsolidierung würde eine präzise und plausible Kostenrahmenschätzung vorliegen und zwar in jener Form, die es ermöglicht auch die Bewertung verschiedener Finanzierungs- und Betriebsszenarien einfließen zu lassen.

Stellungnahme der Wien Holding GmbH und der WH Arena Projektentwicklung GmbH:

Wie in der ÖNORM B 1801-1 ausgewiesen, ist ein Finanzierungsplan im Zuge der Projektphasen (Vorentwurf, Entwurf, Einreichung) bis zum Baubeschluss zu erstellen. Genau das ist auch bei der Wien Holding Arena der Fall und wird ÖNORM-gerecht umgesetzt.

Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass gemäß ÖNORM B 1801-1 bereits für die Entwicklungsphase ein „*Finanzierungsziel*“ und für die Vorbereitungsphase ein „*Finanzierungsrahmen*“ zu definieren gewesen wäre, aus dem die grundsätzliche Finanzierung des Projektes hervorgehen sollte.

Der Stadtrechnungshof Wien bekräftigt daher, dass im Prüfungszeitraum weder das „*Finanzierungsziel*“ noch der „*Finanzierungsrahmen*“ vorgelegt wurde.

Dem Protokoll der 81. außerordentlichen Aufsichtsratssitzung der Wien Holding GmbH vom 5. März 2020 war zu entnehmen, dass vorgesehen war sowohl die Investorensuche wie auch die Mit- bzw. Betreibersuche über das Instrument des „*wettbewerblichen Dialogs*“ abzuwickeln und die entsprechenden Verfahren im Jahr 2020 zu starten. Es wurden 3 Gründe für eine mögliche öffentlich-private Zusammenarbeit (Public Private Partnership) angeführt. Die öffentliche Hand könne das Projekt selber nicht finanzieren, es fehle am notwendigen Know-how für die Errichtung eines solchen Projektes oder die öffentliche Hand sei nicht in der Lage eine Veranstaltungshalle zu führen. Keiner dieser Gründe wurde als zutreffend erachtet, da die Finanzierung darstellbar sei, die Wien Holding GmbH Erfahrung in Zusammenhang mit baulichen Großprojekten habe und sie mehrere „*Veranstaltungshäuser*“ führe. Dennoch entschloss sich die Wien Holding GmbH, die Möglichkeit der Kooperation mit einer privaten Partnerin bzw. einem privaten Partner zu prüfen. Dies müsse in einem formalisierten Verfahren erfolgen. Eine öffentliche Auftraggeberin bzw. ein öffentlicher Auftraggeber könne jene private Partnerin bzw. jenen privaten Partner, mit der bzw. dem sie bzw. er im Rahmen eines Public Private Partnership zusammenarbeiten möchte, nicht frei auswählen, sondern müsse sie bzw. ihn im Weg einer förmlichen Ausschreibung ermitteln. Eine diesbezügliche Möglichkeit sei der „*wettbewerbliche Dialog*“ gemäß Bundesvergabe-gesetz. Die Vorteile lägen darin, dass die Art der Zusammenarbeit im Vorhinein nicht feststehen müsse, sondern der Markt befragt werden könne, welche Möglichkeiten der Zusammenarbeit bzgl. eines bestimmten Projektes bestünden. Der „*wettbewerbliche Dialog*“ würde mit der Auftragsbekanntmachung eingeleitet. Im Teilnahmeantrag würden Ziele und Bedürfnisse der Auftraggeberin definiert, Eignungs-, Auswahl- und Zuschlagskriterien festgelegt sowie denkbare Lösungsmodelle bekanntgegeben. Als Lösungsmodelle würden sich nach Ansicht der Wien Holding GmbH die „*bloße Finanzierung*“, „*die Finanzierung und Mitbetrieb*“ oder nur der „*Mitbetrieb*“ eignen. Ein „*Totalunternehmermodell*“, bei dem eine Private bzw. ein Privater eine Veranstaltungshalle auf eigene Kosten errichtet und selbst betreibt, wäre nach Ansicht der Wien Holding GmbH kein geeignetes Lösungsmodell. Ferner wurde angeführt, dass geplant sei, nach Beendigung des Realisierungswettbewerbs Ende September 2020 den „*wettbewerblichen Dialog*“ weiterlaufen zu lassen. Dadurch bestünde für die priva-

ten Interessentinnen bzw. Interessenten die Möglichkeit, das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs zu berücksichtigen und die Bestbieterin bzw. der Bestbieter könne ihre bzw. seine Vorstellungen im Rahmen der mit der Siegerin bzw. mit dem Sieger des Realisierungswettbewerbs zu führenden Vertragsverhandlungen einbringen.

Für den Stadtrechnungshof Wien hat sich nicht erschlossen, weshalb die Wien Holding GmbH, den „*wettbewerblichen Dialog*“ nicht wie vorgesehen zeitnah mit dem Realisierungswettbewerb ausgeschrieben hat, da der im Jänner 2020 gestartete Realisierungswettbewerb trotz COVID-19-Pandemie bedingter Einschränkungen und dadurch resultierender Terminverschiebungen durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen wurde. Erst im März 2020 wurde im Zuge der außerordentlichen Aufsichtsratssitzung die Finanzierungs- und Betreibersuche in Form eines „*wettbewerblichen Dialoges*“ ausführlich vorgestellt, was aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien ein später Zeitpunkt war. Dies, da für die Ausarbeitung der Unterlagen für die Einleitung eines komplexen Vergabeverfahrens in Form eines „*wettbewerblichen Dialogs*“ mit einem erheblichen Zeitaufwand zu rechnen ist und darüber hinaus die Verfahrensdauer schwierig einzuschätzen ist.

Seitens der geprüften Stellen wurden dem Stadtrechnungshof Wien bis Ende April 2021 keine Unterlagen hinsichtlich des angekündigten „*wettbewerblichen Dialogs*“ vorgelegt, um ein diesbezügliches europaweites Vergabeverfahren einzuleiten.

Nach Rücksprache mit der Wien Holding GmbH gab diese bekannt, dass im Rahmen der laufenden Projektkonsolidierungsphase unter Einbindung der WH Arena Projektentwicklung GmbH und der Wiener Stadthalle aktuell die fachliche Expertise der Firma A eingeholt würde. Dies, um einerseits die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Veranstaltungsbranche und andererseits die Grundlagen für die Erarbeitung der Finanzierungs- und Betreibermodelle zu erhalten. Die Erkenntnisse daraus sollten sodann in die weiteren Planungen des Projektes auf Seiten der Projektgesellschaft einfließen und für die Erarbeitung der Finanzierungs- und Betreibermodelle herangezogen werden.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien wäre spätestens in der Projektkonsolidierungsphase eine Abstimmung mit der Bestbietenden bzw. dem Bestbietenden des „*wettbewerblichen Dialoges*“ ([Mit-]Betreiberin bzw. [Mit-]Betreiber bzw. Investorin bzw. Investor) mit der Architektengemeinschaft A zielführend gewesen. Dadurch hätten deren Vorstellungen und Bedürfnisse hinsichtlich der Multifunktionsarena schon in einem frühen Projektstadium in Einklang gebracht werden können. Deshalb war es nicht nachvollziehbar, weshalb der „*wettbewerbliche Dialog*“ nicht zeitnah zum Realisierungswettbewerb gestartet wurde. Dies umso mehr, da die Miteinbeziehung einer (Mit-)Betreiberin bzw. eines (Mit-)Betreibers bzw. einer Investorin bzw. eines Investors nach Auskunft der geprüften Stellen einen wesentlichen Bestandteil zur Darstellung der Finanzierung leistet.

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien erschien es durchaus möglich, dass dieser Umstand zusätzliche Kosten nach sich ziehen könnte. Das war insbesondere deshalb anzunehmen, da der Zuschlag an die Siegerin des Realisierungswettbewerbs (Architektengemeinschaft A) bereits erteilt wurde, jedoch der angekündigte „*wettbewerbliche Dialog*“ zur Suche einer (Mit-)Betreiberin bzw. eines (Mit-)Betreibers bzw. einer Investorin bzw. eines Investors noch nicht gestartet wurde.

Erst rd. 1 ½ Monate nach Abschluss der Erhebungsphase u.zw. im Juni 2021 wurde seitens der geprüften Stellen der Entwurf eines Teilnahmeantrages für den wettbewerblichen Dialog „*Vorschläge für Public Private Partnerships für die neue Multifunktionsarena*“ datiert mit August 2020 vorgelegt. Aus dieser Unterlage ging hervor, dass die Einleitung des Vergabeverfahrens mit 31. August 2020 und der Vertragsabschluss für Juli/August 2021 in Aussicht genommen wurden. Im Hinblick auf die verspätete Vorlage des Entwurfes Mitte Juni 2021 und der Tatsache, dass dieser Entwurf ohnehin in dieser Form nicht umgesetzt wurde, sah der Stadtrechnungshof Wien von einer eingehenderen Prüfung dieser Unterlage ab.

Der „*Aufstellung der bisher angewiesenen Ausgaben*“ der WH Arena Projektentwicklung GmbH für den Zeitraum 23. Oktober 2018 bis 31. März 2021 war zu entnehmen, dass

Ausgaben in der Höhe von insgesamt rd. 4,24 Mio. EUR getätigt wurden. Ein Projektabbruch würde somit einen verlorenen Aufwand hinsichtlich aller dieser obgenannten getätigten Ausgaben wie beispielsweise die Kosten der Errichtung der WH Arena Projektentwicklung GmbH sowie sämtlicher zwischenzeitlicher Vergaben und des Realisierungswettbewerbs etc. bedeuten.

### **3.10 Wie hoch waren die ursprünglich kalkulierten Kosten (Bauwerkskosten, Gesamtprojektkosten etc.), wie setzen sie sich konkret zusammen?**

#### **3.10.1 Begrifflichkeiten gemäß ÖNORM B 1801-1**

Der Stadtrechnungshof Wien hielt hiezu fest, dass sich die Projektkalkulation an die Gliederung der ÖNORM B 1801-1 „*Bauprojekt – und Objektmanagement Teil 1: Objekterichtung*“ orientieren sollte. Diese enthält detaillierte Bestimmungen und Abgrenzungen sowie die Gliederung von Kosten im Hoch- und Tiefbaubereich und ist eine gute standardisierte Basis für die Kostenermittlung, Kostenkontrolle und Kostensteuerung. Ziel der ÖNORM ist es, dass die Kostendaten durch eine planungs- und ausführungsorientierte Kostengliederung während aller Phasen der Objekterichtung - von der Phase der Grundlagenermittlung bis zur Phase der Fertigstellung und Inbetriebnahme - sichergestellt sind. Die Kostenermittlung erfolgt je nach dem Projektstand in unterschiedlicher Genauigkeit und wird mit zunehmendem Projektabschluss immer genauer. Entsprechend dem Projektfortschritt werden daher in den Phasen der Projekterichtung verschiedene Arten der Kostenermittlung unterschieden. Daher wird anschließend ein Überblick der wesentlichsten Begrifflichkeiten angeführt.

Die ÖNORM B 1801-1 regelt die Kostengliederung von Kosten im Hoch- und Tiefbau. Darin werden 6 Stufen der Kostenermittlung und die Kostengliederung festgelegt. Die Stufen der Kostenermittlung gliedern sich in das Kostenziel, in den Kostenrahmen, in die Kostenschätzung, in die Kostenberechnung, in den Kostenanschlag und in die Kostenfeststellung (s. Punkt 3.9.2, Abbildung 1).

Die einzelnen Kostenbereiche der Baugliederung werden nach dem Gliederungssystem der Kostengruppierung gemäß ÖNORM B 1801-1 zugeordnet (s. Abbildung 2).



Abbildung 2: Kostengruppierungen laut ÖNORM B 1801-1

**Kostengruppierung lt. ÖNORM B 1801-1**

Baugliederung					
0	Grund				Gesamtkosten
1	Aufschließung			Errichtungskosten	
2	Bauwerk - Rohbau	Bauwerkskosten	Baukosten		
3	Bauwerk - Technik				
4	Bauwerk - Ausbau				
5	Einrichtung				
6	Außenanlagen				
7	Planungsleistungen				
8	Nebenleistungen				
9	Reserven				

Quelle: Stadtrechnungshof Wien basierend auf der ÖNORM B 1801-1

Daher ergibt sich beispielsweise die Summe der „*Bauwerkskosten*“ aus den Einzelkosten der Baugliederung (Kostenbereiche) 2, 3, 4 und die „*Baukosten*“ durch Hinzurechnung der Baugliederung 1, 5 und 6.

### 3.10.2 Veröffentlichtes „Investitionsvolumen“

Mit 23. Oktober 2018 wurde die entsprechende Projektgesellschaft „*WH Arena Projektentwicklung GmbH*“ gegründet. Bei einem Mediengespräch am 6. November 2018 wurde das Vorhaben, dass Wien eine neue Multifunktionsarena erhalten soll, der Öffentlichkeit präsentiert. Dieser Aussendung war Folgendes zu entnehmen „*Das Investitionsvolumen für eine neue Multifunktionsarena, wie sie von der Stadt Wien geplant wird, liegt für vergleichbare neu gebaute Arenen – je nach Dimension und Ausstattung – bei bis zu 220 Millionen Euro*“.

Da der Stadtrechnungshof Wien nicht nachvollziehen konnte, was der Begriff „*Investitionsvolumen*“ beinhaltete, ersuchte er um Aufklärung. Gemäß den geprüften Stellen wurde damit ausgedrückt, dass nach entsprechenden Online-Recherchen andere Arenen, die in den letzten Jahren in anderen Städten gebaut wurden, in verschiedenen Medienberichten mit Kosten von bis zu 220 Mio. EUR beziffert wurden. Weitergehende Präzisierungen erfolgten dazu nicht, weshalb nicht ersichtlich war, ob damit die geplante Investition der Stadt Wien oder die Gesamtkosten des Projektes gemeint waren.

### 3.10.3 Konzept zum Kostenrahmen

Die Einschau des Stadtrechnungshofes Wien zeigte, dass die Erarbeitung des „Konzepts zum Kostenrahmen“ durch die begleitende Kontrolle - Firma D - im Jänner 2020 erfolgte. Dabei wurden anhand ausgewiesener Funktionsflächen, basierend auf der Machbarkeitsstudie das mögliche Konzept zum Kostenrahmen erarbeitet und gemäß der Gliederung nach ÖNORM B 1801-1 den einzelnen Kostengruppen zugewiesen (s. Abbildung 2).

Die Firma D errechnete unter Berücksichtigung der prognostizierten Valorisierung bis Ende 2026 das nachfolgende „Konzept zum Kostenrahmen“ (s. Abbildung 3). Die Firma D merkte diesbezüglich an, dass die bis zum 16. Jänner 2020 sehr grob monetär abgeschätzten Annahmen in späterer Folge durch die tatsächliche Planung (nach Abschluss des Realisierungswettbewerbs) bzw. Vorgaben der Betreiberin bzw. des Betreibers zu verifizieren wären. Ein der tatsächlichen Planung (Ergebnis Realisierungswettbewerb) angepasstes Projektbudget (= projektspezifischer Kostenrahmen) könne erst Ende des 4. Quartals 2020 bzw. nach Abschluss des Realisierungswettbewerbs auf Grundlage der prämierten Wettbewerbsplanung erstellt werden (= tatsächliches Projekt; kein Vorprojekt). Ebenso seien erst bis dahin die vollständigen Ergebnisse und Erkenntnisse aus der Projektentwicklung und Grundlagenermittlung vorliegend.

Die Risiken bezogen sich auf die ausgewiesenen Kostengruppen und waren in der aktuellen Projektphase „PPH1 Projektvorbereitung“ mit mindestens +/- 30 % angegeben. Das Risiko war im Jänner 2020 darin begründet, dass weder spezifische Anforderungen der Nutzersphäre (Pflichtenhefte, Veranstaltungstechnik, Bühnentechnik, Sicherheit, Facility Management, Ticketing, Digitalisierung etc.) noch alle planungsrelevanten Risiken (Qualitäten und Quantitäten der Baustoffe, Architekturfragen, technische Gebäudeausstattungen etc.) abgeschätzt werden konnten, da vor dem Start des Realisierungswettbewerbs noch kein konkretes Projekt vorlag. Das Konzept zum Kostenrahmen wurde auf Basis der Machbarkeitsstudie eruiert.

Abbildung 3: Konzept zum Kostenrahmen

## Kostengruppierung lt. ÖNORM B 1801-1

Baugliederung	Bauwerkskosten	Baukosten	Errichtungskosten	Gesamtkosten
0 Grund				0,00
1 Aufschließung		68.708.425,00	68.708.425,00	68.708.425,00
2 Bauwerk - Rohbau	93.799.964,00	93.799.964,00	93.799.964,00	93.799.964,00
3 Bauwerk - Technik	76.230.086,00	76.230.086,00	76.230.086,00	76.230.086,00
4 Bauwerk - Ausbau	195.177.045,00	195.177.045,00	195.177.045,00	195.177.045,00
5 Einrichtung		33.948.000,00	33.948.000,00	33.948.000,00
6 Außenanlagen		31.847.940,00	31.847.940,00	31.847.940,00
7 Planungsleistungen			79.562.465,00	79.562.465,00
8 Nebenleistungen			20.235.506,00	20.235.506,00
9 Reserven			142.238.893,00	142.238.893,00
Summe in EUR (Schwankungsbreite +/- 30%)	365.207.095,00	499.711.460,00	741.748.324,00	741.748.324,00

Quelle: Erstellt vom Stadtrechnungshof Wien auf Basis der Daten der Firma D (Stand 16. Jänner 2020 unter Berücksichtigung der prognostizierten Valorisierung bis Ende 2026 und einer Schwankungsbreite von +/- 30 %)

Der Präsentationsunterlage der ersten ordentlichen Aufsichtsratsitzung der WH Arena Projektentwicklung GmbH am 3. März 2020 war zu entnehmen, dass durch die Firma D das „Konzept zum Kostenrahmen“ der Geschäftsführung der WH Arena Projektentwicklung GmbH am 16. Jänner 2020 vorgestellt wurde. Ferner wurde am 18. und 20. Jänner 2020 der Eigentümervertreter der Wien Holding GmbH über das „Konzept zum Kostenrahmen“ und den darin enthaltenen Gesamtkosten mit rd. 742 Mio. EUR informiert. Am 20. Jänner 2020 erfolgte durch den Eigentümervertreter der Wien Holding GmbH die Festlegung des Kostenrahmens für den Realisierungswettbewerb in der Höhe von 250 Mio. EUR für die Kostengruppen 2, 3, 4 und 6 gemäß ÖNORM B 1801-1, Preisbasis Dezember 2019. Nicht in diesem Kostenrahmen inkludiert waren die Flächen für Drittnutzungen (wie beispielsweise zusätzliche Büro-, Hotelnutzungen, Polizeiinspektion etc.).

Die Entscheidung für die Höhe des „Kostendeckels“ von 250 Mio. EUR wurde vom Eigentümervertreter der Projektgesellschaft getroffen. Den vorgelegenen Unterlagen war zu entnehmen, dass dieser „Kostendeckel“ ohne Berücksichtigung etwaiger Reserven, des Generalunternehmerzuschlages und ohne Valorisierung vorgegeben wurde.

Dies allerdings, obwohl in dem von der begleitenden Kontrolle übergebenen „Konzept zum Kostenrahmen“ für die Kostenbereiche 2, 3, 4, und 6 eine Schwankungsbreite von rd. 255 Mio. EUR bis 387 Mio. EUR angegeben wurde.

Für den Realisierungswettbewerb wurde als „Kostendeckel für die Kostengruppen 2 (Rohbau), Kostengruppe 3 (Technik), Kostengruppe 4 (Ausbau) und Kostengruppe 6 (Außenanlagen) gemäß ÖNORM B 1801 250 Millionen Euro, Preisbasis Dezember 2019“ vorgegeben. Die Plausibilität der 250 Mio. EUR wurde im Zuge der Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten durch das Vorprüfungskomitee bestätigt. Der Aussendung der Wien Holding GmbH vom 15. Dezember 2020 konnte u.a. entnommen werden, dass der im Architekturwettbewerb von der Wien Holding vorgegebene Kostendeckel von 250 Mio. EUR netto (Preisbasis Dezember 2019) für die Kostengruppen 2 (Rohbau), 3 (Technik), 4 (Ausbau) und 6 (Außenanlagen) gemäß ÖNORM B 1801-1 durch den Wettbewerbssieger eingehalten wurde.

#### Stellungnahme der Wien Holding GmbH und der WH Arena Projektentwicklung GmbH:

Im Zuge der Erarbeitung der Bedarfsanforderungen wurde bereits vor Beginn des Realisierungswettbewerbs (Architektur) eine Kostenrahmenberechnung durch die bauwirtschaftliche Beratung der begleitenden Kontrolle erarbeitet. Diese Kostenrahmenabschätzung, mit einer Prognosegenauigkeit von rd. 30 % basierend auf der technischen Machbarkeitsstudie, diente als Grundlage für die Festlegung des Kostendeckels (250 Mio. EUR netto, Preisbasis Dezember 2019) für die Kostenbereiche 2, 3, 4 und 6 gemäß ÖNORM B 1801-1. Dieser Kostendeckel war Vorgabe im Realisierungswettbewerb (Architektur).

Die Kostenrahmenabschätzung der begleitenden Kontrolle mit dem ausgewiesenen Betrag von 742 Mio. EUR (Preisbasis Dezember 2019), welche die Kostenbereiche 1 bis 9 gemäß ÖNORM B

1801-1 umfasste, beinhaltete auch Annahmen für Generalunternehmerzuschläge und Indexierung.

### **3.10.4 Weiterentwicklung des Kostenrahmens**

Die geprüften Stellen gaben an, dass eine Kostenberechnung bei normalem Projektverlauf erst nach erfolgter Planung des Vorentwurfes und Entwurfes erzielt werden könne. Zum aktuellen Projektstand erfolge üblicherweise die Freigabe des Projektes auf Basis des Wettbewerbsergebnisses unter Berücksichtigung eines möglichen Kostenrahmens mit einer Prognosegenauigkeit von +/- 30 %. Die für den Antrag auf Planungsbeschluss erforderliche vertiefte Kostenberechnung mit einer erhöhten Prognosegenauigkeit von +/- 15 % würde im Zuge der Projektkonsolidierung auf Basis des tatsächlichen Wettbewerbssiegerprojektes unter Erarbeitung von wesentlichen Planungsleitdetails und entsprechender Massenermittlung sowie mit Durchführung einer qualifizierten Markterkundung gemäß Bundesvergabegesetz erfolgen und bis Ende 2021 nach Abschluss des Projektkonsolidierungsprozesses vorliegen. Durch diese vertiefte Erarbeitung von Grundlagen und entsprechende Plausibilisierung und Falsifizierung der Planungsthesen würde auf Basis von Kurzleistungspositionen mit konkreten Festlegungen von Quantitäten und Qualitäten unter Erarbeitung von Leistungspositionen die Kostenberechnung, welche im üblichen Planungsverlauf erst am Ende der Entwurfsphase erstellt werden könne, zum überwiegenden Teil in die Projektentwicklungsphase vorgezogen. Die Erarbeitung dieser Inhalte erfolge ab April 2021 durch die Architektengemeinschaft A und die gesondert beauftragten Fachplanenden. Nach Abschluss dieser Projektprüfungs- und Optimierungsphase könnten dann im Herbst 2021 die konkreten Planungsarbeiten gestartet werden. Dann würde auch der konkrete Kostenrahmen des Projektes festgemacht und ein passender Zeitplan festgelegt werden. Auch der formale Prozess für die eventuelle Beteiligung privater Partnerinnen bzw. Partner bei Investition und Betrieb könne dann begonnen werden.

Zusätzliche Kosten seien aus derzeitiger Sicht damit nicht verbunden, da die Arbeiten im Rahmen der Projektkonsolidierung im Budget gedeckt seien. Mit entsprechender weiterer schrittweiser Konkretisierung der Projekthinhalte, insbesondere der nutzerre-

levanten, technischen Einrichtungs- und Ausbauanforderungen, würden die Kostenrahmenprognosen sukzessive fortgeschrieben werden. Der Stadtrechnungshof Wien merkte hiezu an, dass die genannte ausreichende Budgetausstattung der WH Arena Projektentwicklung GmbH pro Wirtschaftsjahr noch keine Aussage über Art und Umfang zusätzlicher Kosten der Projektkonsolidierungsphase zulässt.

Die nunmehr in die Phase der Projektkonsolidierung vorgezogene Kostenermittlung auf +/- 15 % genau, bedarf zusätzlicher externer Planungsleistungen und verursacht jedenfalls Kosten, die in dieser Projektphase ursprünglich nicht vorgesehen waren.

Zum gegenständlichen Ansinnen, in einer derart frühen Projektphase eine auf +/- 15 % genaue Kostenschätzung zu erstellen, hatte die WH Arena Projektentwicklung GmbH gegenüber dem Aufsichtsrat noch am 16. Dezember 2020 erklärt, dass dies zum Planungsstand des Wettbewerbsergebnisses nicht getroffen oder garantiert werden könne, sondern erst nach Fertigstellung der Vorentwurfsplanung bzw. Entwurfsplanung. Dies umso mehr, als es sich bei dem gegenständlichen Projekt um ein Sonderprojekt handle und somit keine Vergleichsberechnungen herangezogen werden könnten.

Neben dieser zutreffenden Darstellung war auf die momentane Marktsituation hinzuweisen. Bedingt durch Rohstoffengpässe und stark ansteigende Preise in der Baubranche, erachtete der Stadtrechnungshof Wien eine derart genaue Ermittlung des Kostenrahmens zum gegenwärtigen Zeitpunkt als schwierig durchführbar. Darüber hinaus hat sich der Nutzen der Ermittlung des genaueren Kostenrahmens gemäß ÖNORM B 1801-1 angesichts des derzeitigen Projektstandes dem Stadtrechnungshof Wien nicht erschlossen.

Stellungnahme der Wien Holding GmbH und der WH Arena Projektentwicklung GmbH:

Die Durchführung dieser Projektkonsolidierung mit vertieften Kostenermittlungen (Prognosegenauigkeit von 15 %) wurde

durch das Aufsichtsgremium der Projektgesellschaft im 3. Quartal 2020 abgerufen, da sich, aufgrund der seit März 2020 unverändert andauernden COVID-19-Pandemie, zeigte, dass sich die Anforderungen, die Zielsetzungen, die Ausrichtung der künftigen Multifunktionsarena und die Finanzierungs- und (Mit)Betreiberin- bzw. (Mit)Betreibersuche in einem veränderten Gesamtkontext wiederfinden. Zur Anwendung kommt die in einschlägigen Fachkreisen anerkannte Pareto-Methode (ABC-Analyse). Die Projektgesellschaft hat für den Prozess der Projektkonsolidierung einen anerkannten Fachexperten und Universitätsprofessor im Ruhestand beigezogen. Die Erarbeitung der Inhalte (Planung) erfolgte durch das Generalplanerteam des Wettbewerbssiegers.

Die vertiefte, retrograde Kostenberechnung mit einer erhöhten Prognosegenauigkeit von +15 % erfolgte auf Basis des tatsächlichen Wettbewerbssiegerprojektes unter Erarbeitung von wesentlichen Planungsleitdetails und entsprechender Massenermittlung anhand einer Kostenberechnungsdatenbank mit etwa 6.600 Leitpositionen, sowie mit Durchführung einer qualifizierten Markterkundung gemäß § 24 BVergG idgF. Mit einem Aufwand von ca. 3 % der künftigen Generalplanerkosten wurde die Kostenermittlung des Projektes mit einer gegenüber dem Stand des Wettbewerbs von rd. +30 % auf rd. +15 % verbesserten Prognoseschärfe erarbeitet.

Der Abschluss der Gesamtprojektkonsolidierungsphase ist für das 4. Quartal 2021 planmäßig vorgesehen. Dann wird das Ergebnis der retrograden vertieften Kostenermittlung mit einer Prognosegenauigkeit von rd. 15 % vorliegen.

Die exakten Gesamtkosten können - wie bei allen anderen Immobilienprojekten auch - erst nach erfolgter Planung, nach Abschluss der Ausschreibungen und Vergabeverfahren, frühestens mit dem Baubeginn bekanntgegeben werden.

Die tatsächlichen Kosten werden nach Umsetzung des Projektes feststehen.

Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Der Stadtrechnungshof Wien entgegnet, dass die in der Stellungnahme angeführten Angaben nicht jenen in den vorgelegten Unterlagen entsprechen. So wäre der Stellungnahme zufolge die Durchführung der Projektkonsolidierung mit vertieften Kostenermittlungen (Prognosegenauigkeit von 15 %) durch das „*Aufsichtsgremium der Projektgesellschaft*“ im 3. Quartal 2020 abgerufen worden. Tatsächlich konnte lediglich dem Bericht zum Budget 2021 der WH Arena Projektentwicklung GmbH entnommen werden, dass „*nach Abschluss des Realisierungswettbewerbs eine von der Eigentümerin vorgegebene umfassende Gesamtprojektkonsolidierung durchgeführt werden wird.*“

Die Erhebungsphase des Stadtrechnungshofes Wien endete mit April 2021. Da der Abschluss der Gesamtprojektkonsolidierungsphase erst im 4. Quartal 2021 vorgesehen ist, lag daher dieses Ergebnis nicht vor, weshalb es auch nicht in die gegenständliche Prüfung miteinbezogen werden konnte.

Anzumerken ist, dass die WH Arena Projektentwicklung GmbH zur Umsetzung für die Gesamtprojektkonsolidierungsphase allein für das Jahr 2021 Kosten für Planungs- und Konsulentenleistungen in Höhe von rd. 5,06 Mio. EUR (inkl. 25 % strategische Reserven) veranschlagte.



Bezüglich der in der Stellungnahme erwähnten „Gesamtkosten“ ist anzumerken, dass sich diese gemäß ÖNORM B 1801-1 aus den prognostizierten Kosten für die Kostenbereiche 0 bis 9 zusammensetzen (s. Abbildung 2). Zu den „tatsächlichen Kosten“ des Projektes ist festzuhalten, dass diese gemäß ÖNORM B 1801-1 als „Kostenfeststellung“ bezeichnet werden. Diese dient der Erfassung aller tatsächlich entstandenen Kosten und liegt daher erst nach der Abrechnung aller Leistungen vor (s. Abbildung 1).

### **3.10.5 Zur Frage der Gesamtprojektkosten**

Seitens des Stadtrechnungshofes Wien wurde die Fragestellung dahingehend interpretiert, dass mit „Gesamtprojektkosten“ in dieser Frage die Gesamtkosten gemäß ÖNORM B 1801-1 für die Errichtung einer Multifunktionshalle gemeint waren.

Gemäß ÖNORM B 1801-1 setzen sich die Gesamtkosten aus den Kostenbereichen 0 bis 9 zusammen. Im Prüfungszeitraum lag aufgrund des frühen Zeitpunkts der Einsichtnahme in das Projekt, wie bereits beschrieben, ein von der Firma D im Jänner 2020 erstelltes „Konzept zum Kostenrahmen“ anhand ausgewiesener Funktionsflächen vor. Dieses „Konzept zum Kostenrahmen“ wurde basierend auf der Machbarkeitsstudie erarbeitet und gemäß der Gliederung nach ÖNORM B 1801-1 den einzelnen Kostengruppen zugewiesen. Demnach wurden in dieser ersten Berechnung die Gesamtkosten mit rd. 742 Mio. EUR - valorisiert bis ins Jahr 2026 - ausgewiesen. Zum Erstellungszeitraum wurde die Schwankungsbreite mit +/- 30 % angegeben.

Seitens des Stadtrechnungshofes Wien wurde festgehalten, dass in der Aufstellung der Gesamtkosten der Firma D ein Kostenbereich, nämlich der Kostenbereich 0 (Grund), mit 0,-- EUR bewertet wurde. In diesem Kostenbereich sollten Aufwendungen für den Erwerb von Grund bzw. Baurecht am Grund sowie sonstige dingliche Rechte, Vorstudien, Baugrunduntersuchungen und dergleichen berücksichtigt werden.

Bezugnehmend dazu teilten die geprüften Stellen mit, dass sich das Grundstück „Neu Marx“ im Prüfungszeitraum im Eigentum der Fleischmarkt St. Marx Liegenschaftsentwicklung GmbH, also einem Unternehmen, das über die Wiener Standortentwicklung

GmbH zum Wien Holding-Konzern gehört, befindet. In der derzeitigen Projektkonsolidierungsphase würden Gespräche mit externen Steuerexpertinnen bzw. Steuerexperten über die steuerlich günstigste Transaktionsmöglichkeit bzw. Nutzungsform unter Berücksichtigung strategischer Auswirkungen im Wien Holding Konzern geführt.

Aus Sicht der geprüften Stellen könne daher erst mit Abschluss der Projektkonsolidierungsphase der Kostenrahmen mit dem Kostenbereich 0 (Grund) ergänzt werden.

### **3.11 Welche Kostenüberschreitungen wird es gemäß aktuellem Stand geben, wodurch sind diese konkret bedingt?**

Der Stadtrechnungshof Wien wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass „Kostenüberschreitungen“ erst bei der Abrechnung von beauftragten Leistungen festgestellt werden können, weshalb dazu noch keine Aussagen getroffen werden konnten. Darüber hinaus lagen im Prüfungszeitraum und in dieser Projektphase noch keine genehmigten Gesamtkosten für die Errichtung einer Multifunktionshalle vor.

Daher wurde in der gegenständlichen Betrachtung hinsichtlich allfälligen sogenannten Kostenüberschreitungen das im Prüfzeitraum aktuelle vorliegende „Konzept zum Kostenrahmen“ mit Stand 16. Jänner 2020 herangezogen, welches anhand ausgewiesener Funktionsflächen basierend auf der Machbarkeitsstudie erarbeitet wurde. Dabei wurde von den darin genannten Gesamtkosten in der Höhe von rd. 742 Mio. EUR (valorisiert bis zum Jahr 2026) ausgegangen (s. Abbildung 3).

Seitens des Eigentümerversetzers der Wien Holding GmbH wurde basierend auf dem „Konzept zum Kostenrahmen“ für den Realisierungswettbewerb ein „Kostendeckel“ für die Kostenbereiche 2, 3, 4 und 6 von 250 Mio. EUR (Stand Dezember 2019) festgelegt. Zu dem genannten Kostenrahmen für den Realisierungswettbewerb konnte dem ersten Quartalsbericht aus dem Jahr 2020 der WH Arena Projektentwicklung GmbH Folgendes entnommen werden. Die Kostengruppe 2 wurde mit 73,60 Mio. EUR, die Kostengruppe 3 mit 62,60 Mio. EUR, die Kostengruppe 4 mit 106,50 Mio. EUR und die Kostengruppe 6 mit 12,70 Mio. EUR ausgewiesen. Somit ergab sich eine Summe von 255,40 Mio. EUR. Für den „Architekturkostenrahmen“ [Anmerkung des Stadtrechnungshofes Wien: Was unter dem Begriff „Architekturkostenrahmen“ zu subsumieren

war, konnte den vorgelegten Unterlagen nicht entnommen werden.] wurden für die oben genannten Kostengruppen 2, 3, 4 und 6 eine Summe von 42,70 Mio. EUR ermittelt. Bei Addition der beiden Beträge ergab sich eine Summe von 298,10 Mio. EUR (Preisbasis Dezember 2019). Unter Berücksichtigung des Kostentrichters, der aufgrund des damals gültigen Planungsstandes vor dem Start des Realisierungswettbewerbs mit +/- 30 % angesetzt werden musste, ergab sich ein möglicher Kostenrahmen für die Kostengruppen 2, 3, 4, und 6 ohne Berücksichtigung von Reserven und Valorisierung bis rd. 387,53 Mio. EUR (Preisbasis Dezember 2019). Der Stadtrechnungshof Wien schloss sich den Berechnungen der begleitenden Kontrolle an.

Für den Stadtrechnungshof Wien zeichnete der festgelegte „*Kostendeckel*“ kein realistisches Bild der zu erwartenden Bauwerkskosten (inkl. Außenanlagen), da dessen Höhe nicht dem abgeschätzten Kostenrahmen der begleitenden Kontrolle entsprach. Die geprüften Stellen hatten die abgeschätzten Bauwerkskosten in sogenannte „*Arena Basiskosten*“ und einen „*Architekturkostenrahmen*“ von 42,70 Mio. EUR aufgeteilt. Die genannten 250 Mio. EUR umfassten nur die „*Arena Basiskosten*“.

Anzumerken war, dass den Kostenberechnungen in der Machbarkeitsstudie, den Auslobungsunterlagen sowie dem Bericht der begleitenden Kontrolle zu entnehmen war, dass beispielsweise die Flächen für etwaige zusätzliche Büro- bzw. Hotelnutzungen sowie komplementäre Einrichtungen und die Reserve nicht auszupreisen und daher nicht in den 250 Mio. EUR enthalten waren. Diese Einrichtungen wären optional zu beauftragen.

Im vorgelegenen „*Konzept zum Kostenrahmen*“ wurde eine Valorisierung analog der damaligen Terminplanung bis Dezember 2026 berücksichtigt. Den nunmehrigen Terminplanszenarien wurde als „*Best Case*“ für den Projektabschluss mit April 2028, beim „*Real Case*“ mit März 2029 und der „*Worst Case*“ mit Dezember 2029 entnommen, weshalb die Valorisierung bis zum Jahr 2029 zu berücksichtigen wäre.

Hinsichtlich des Kostenbereiches 0 (Grund) gemäß ÖNORM B 1801-1 wurde dem Stadtrechnungshof Wien mitgeteilt, dass in der Projektkonsolidierungsphase Gesprä-

che mit externen Steuerexpertinnen bzw. Steuerexperten über die steuerlich günstigste Transaktionsmöglichkeit bzw. Nutzungsform unter Berücksichtigung strategischer Auswirkungen im Wien Holding Konzern geführt würden. Dies, da sich das Grundstück im Eigentum der Fleischmarkt St. Marx Liegenschaftsentwicklung GmbH befindet. Diese ist ein Unternehmen der Wiener Stadtentwicklung GmbH, welche zur Wien Holding GmbH gehört. Erst nach Vorliegen der tatsächlichen monetären Höhe für die Transaktion bzw. Nutzungsform, können diese Kosten beziffert werden.

Nachdem im „Konzept zum Kostenrahmen“ für den Kostenbereich 0 (Grund) der Wert 0,-- EUR eingetragen wurde, wären Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Grund aus der Sicht des Stadtrechnungshofes Wien als „Kostenüberschreitung“ anzusehen, sofern sie nicht durch den Kostenbereich 9 (Reserve) abgedeckt werden können (vgl. Abbildung 3).

### **3.12 Warum wurde der Fertigstellungstermin laut medialen Berichten auf das Jahr 2026 verschoben? Wie sehen die aktuellen Zeitpläne für das Projekt aus?**

Auf Nachfrage teilte die Wien Holding GmbH im Prüfungszeitraum mit, dass seitens dieser von „Best Case Terminszenarien“ ausgegangen wurde. Schwierig sei, in dieser frühen Projektphase „PPH 1 Projektvorbereitung“ einen definitiven Fertigstellungstermin zu nennen. Im Zuge eines derartigen Projektes könnten immer wieder Fragestellungen, geänderte Planungsanforderungen, behördliche Vorgaben, unvorhergesehene Außeneinflüsse - wie beispielsweise im Prüfungszeitraum die aktuelle COVID-19-Pandemie - auftauchen, die sowohl den Zeitplan und somit auch den Fertigstellungstermin beeinflussen.

Dem Protokoll zur vierten Aufsichtsratssitzung sowie dem dritten Quartalsbericht 2020 der Firma D konnte den vorgelegenen Varianten 1 bis 5 eine Gegenüberstellung der Meilensteine für die Terminplanungsszenarien der Jahre 2019 bis 2020 entnommen werden. So zeigte sich, dass der ursprünglich genannte Projektabschluss mit Juni 2026 sich nunmehr im „Best Case“ mit April 2028, im „Real Case“ mit März 2029 und im „Worst Case“ mit Dezember 2029 darstellte.

Abbildung 4: Terminszenarien

Gegenüberstellung Meilensteine Terminplanszenarien 2019 und 2020					
	Variante 1 - Stand 25. Juni 2019* best case	Variante 2 - 2019 best case	Variante 3 - 2020 best case	Variante 4 - 2020 real case	Variante 5 - 2020 worst case
Vorentwurf Start	Jänner 2021	Jänner 2021	April 2021 *	April 2021 *	April 2021 *
Vorentwurf Freigabe	Oktober 2021	Oktober 2021	Dezember 2021	März 2022	Mai 2022
Entwurf Start	November 2021	November 2021	Jänner 2022	April 2022	Juni 2022
Entwurf Freigabe = Baubeschluss	August 2022	August 2022	Dezember 2022	April 2023	Juni 2023
Einreichung bei Behörde	November 2022	November 2022	April 2023	November 2023	März 2024
Baubeginn	Juli 2023	Juli 2023	Jänner 2024	Oktober 2024	März 2025
Übernahme - Fertigstellung	August 2025	März 2026	Februar 2027	Jänner 2028	Oktober 2028
Vollbetrieb	Oktober 2025	Juni 2026	Juni 2027	Mai 2028	März 2029
Projektabschluss	Juni 2026	März 2027	April 2028	März 2029	Dezember 2029
* Aufsichtsrat am 3. März 2020 zur Kenntnis gebracht					
* Termin aufgrund von Covid 19- Pandemie verschoben					

Quelle: Erstellt vom Stadtrechnungshof Wien auf Basis der Daten der Firma D

Im Prüfungszeitraum befand sich das Projekt in der Projektphase „PPH 1 Projektvorbereitung“. Der Planungsbeschlussantrag könne der geprüften Stellen zufolge erst mit Ende 2021 nach Erarbeitung der von der Wien Holding GmbH geforderten Unterlagen in die zuständigen Gremien eingebracht werden. Danach könne bei Vorliegen des Planungsbeschlusses, voraussichtlich Anfang des Jahres 2022 mit dem Vorentwurf gestartet werden.

Die Wien Holding GmbH bzw. WH Arena Projektentwicklung GmbH ging in ihren Betrachtungen von „Best Case Terminszenarien“ aus. Auch das Konzept zum Kostenrahmen mit Stand Jänner 2020 basierte auf dieser Betrachtung, da die Valorisierung bis zum Jahr 2026 berechnet wurde. Den nunmehrigen Terminplanszenarien wurde als „Best Case“ mit April 2028, beim „Real Case“ mit März 2029 und der „Worst Case“ mit Dezember 2029 entnommen. Diesbezüglich müsste der „Kostenrahmen“, welcher in der Projektkonsolidierungsphase erstellt werde, auf diesen Terminszenarien aufbauen.

#### 4. Feststellung

Aus Sicht des Stadtrechnungshofes Wien wäre spätestens in der Projektkonsolidierungsphase eine Abstimmung mit der Bestbietenden bzw. dem Bestbietenden des „*wettbewerblichen Dialoges*“ ([Mit-]Betreiberin bzw. [Mit-]Betreiber bzw. Investorin bzw. Investor) mit der Architektengemeinschaft A zielführend gewesen. Dadurch hätten deren Vorstellungen und Bedürfnisse hinsichtlich der Multifunktionsarena schon in einem frühen Projektstadium in Einklang gebracht werden können (s. Punkt 3.9.2).

##### Stellungnahme der Wien Holding GmbH und der WH Arena Projektentwicklung GmbH:

Den „*wettbewerblichen Dialog*“ für die (Mit-)Betreiberin- bzw. (Mit-)Betreibersuche und die Investorinnen- bzw. Investorensuche zeitlich so durchzuführen, dass die Bestbietenden aus dem „*wettbewerblichen Dialog*“ mit der Architektengemeinschaft ihre Vorstellungen und Bedürfnisse hinsichtlich der Multifunktionsarena in Einklang bringen können, war auch das ursprüngliche Ziel der Wien Holding GmbH, die das genauso wie der Stadtrechnungshof Wien als zweckmäßig erachtet hat. Deshalb hat die Wien Holding GmbH auch vorgesehen, den „*wettbewerblichen Dialog*“ ursprünglich im 3. bzw. 4. Quartal 2020 zu starten.

Die COVID-19-Pandemie hat das jedoch verzögert, da sich die Finanzierungs- und allfällige (Mit-)Betreiberinnen- bzw. (Mit-)Betreibersuche ganz plötzlich in einem komplett veränderten Gesamtkontext dargestellt hat. Die gesamte Entertainmentbranche weltweit war und ist durch die COVID-19-Pandemie in eine existenzbedrohende Krise geschlittert. Und aus eben dieser Branche wären die Interessentinnen bzw. Interessenten für den „*wettbewerblichen Dialog*“ zu einem Großteil gekommen, da bereits nach den medialen Erstkündigungen im 4. Quartal 2018 die großen, weltweit tätigen Entertainmentkonzerne ihr Interesse an der

Wien Holding Arena bei der Stadt Wien und der Holding GmbH bekundet haben.

Aufgrund der anhaltenden COVID-19-Pandemie - die bekanntermaßen auch eine Wirtschaftskrise ausgelöst hat - hat sich die Wien Holding GmbH dazu entschlossen, den „*wettbewerblichen Dialog*“ also erst dann einzuleiten, wenn die Rahmenbedingungen ein wirtschaftlich attraktives Angebot zulassen.

Im Übrigen war und ist die Eventbranche in das Projekt gleich auf mehreren Ebenen miteinbezogen, wie auch unter Punkt 3.3 des Berichtes des Stadtrechnungshofes Wien ausführlich beschrieben ist.

#### Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Hinsichtlich der Finanzierung des Projektes in Form eines „*wettbewerblichen Dialoges*“ zur Suche einer (Mit-)Betreiberin bzw. eines (Mit-)Betreibers bzw. einer Investorin bzw. eines Investors hält der Stadtrechnungshof Wien an seiner Aussage fest, dass der „*wettbewerbliche Dialog*“ nicht zeitnah zum Realisierungswettbewerb gestartet wurde (s. Punkt 3.9.2).

Der Realisierungswettbewerb wurde den Unterlagen zufolge im Jänner 2020 eingeleitet und dessen Ende war ursprünglich im September 2020 geplant, wurde jedoch aufgrund der COVID-19-Pandemie erst im Dezember 2020 erfolgreich beendet.

Erst in der 81. außerordentlichen Aufsichtsratssitzung der Wien Holding GmbH im März 2020 wurde die Notwendigkeit eines Vergabeverfahrens in Form eines „*wettbewerblichen Dialoges*“ zur Suche einer (Mit-)Betreiberin bzw. eines (Mit-)Betreibers bzw. einer Investorin bzw. eines Investors präsentiert. Aus den verspätet vorgelegten Unterlagen ging hervor, dass die

Einleitung des Vergabeverfahrens mit 31. August 2020 und der Vertragsabschluss für Juli/August 2021 angedacht waren, also rund ein Jahr nach dem geplanten Abschluss des Realisierungswettbewerbes.

Dazu im Widerspruch stehen die Aussagen und Angaben in der Stellungnahme, wonach der „*wettbewerbliche Dialog*“ zeitlich so durchzuführen gewesen wäre, dass die Bestbietenden aus dem Realisierungswettbewerb und dem „*wettbewerblichen Dialog*“ ihre Vorstellungen und Bedürfnisse hinsichtlich der Multifunktionsarena in Einklang hätten bringen können. Somit war die Suche einer (Mit-)Betreiberin bzw. eines (Mit-)Betreibers bzw. einer Investorin bzw. eines Investors im Oktober 2021 noch ausständig und die Finanzierung der Realisierung der WH Arena ungeklärt.

## **5. Zusammenfassung der Empfehlungen an die Wien Holding GmbH**

### Empfehlung Nr. 1:

Um die Kostenwahrheit sicherzustellen, wurde empfohlen, die interne Weiterverrechnung der Kosten an die Projektgesellschaft ab Gründung durchzuführen (s. Punkt 3.7.1.2).

#### Stellungnahme der Wien Holding GmbH:

Die interne Weiterverrechnung der Kosten an die Projektgesellschaft wurde ab Aufnahme deren operativer Tätigkeit vorgenommen. Die Gründungskosten sowie Aufwendungen im Zusammenhang mit Aufbau Infrastruktur etc. verbleiben bei der Gesellschafterin Wien Holding GmbH.

### Empfehlung Nr. 2:

Bei Projektgesellschaften wäre grundsätzlich eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit von Geschäftsführungsverträgen im Zusammenhang mit einem möglichen Projektstopp bzw. einer langfristigen Verschiebung der Projektentwicklung bzw. Projektumsetzung vorzusehen (s. Punkt 3.7.1.2).



Stellungnahme der Wien Holding GmbH:

Die Geschäftsführungsverträge wurden auf 5 Jahre abgeschlossen, dies mit einer beidseitigen Auflösungsmöglichkeit nach 2,5 Jahren. Eine darüberhinausgehende Beendigungsmöglichkeit von Geschäftsführungsverträgen wäre nicht (markt)üblich.

Zudem würde eine allfällige Entscheidung eines Projektstopps bzw. einer langfristigen Verschiebung auch eine entsprechende Nachbearbeitungsphase für Ergebnissicherung, Projektdokumentation sowie Abwicklung der Projektgesellschaft mit sich bringen, welche Managementkapazitäten und Managementqualitäten der Geschäftsführung beansprucht.

Die Recruiting Prozesse zeigten, dass es sich für ein Projekt dieser Größenordnung als sehr schwierig gestaltet, ohne mittel- bis langfristiger vertraglicher Bindung entsprechend qualitativ geeignete Führungskräfte zu gewinnen.

Gegenäußerung des Stadtrechnungshofes Wien:

Der Stadtrechnungshof Wien wiederholt aus Sicht der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit seine Empfehlung, bei Projektgesellschaften grundsätzlich eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit von Geschäftsführungsverträgen im Zusammenhang mit einem möglichen Projektstopp bzw. einer langfristigen Verschiebung der Projektentwicklung bzw. Projektumsetzung vorzusehen.

## Empfehlung Nr. 3:

Da aufgrund des festgestellten Gesamtgehaltsniveaus zweier Geschäftsführerinnen die Gewährung zusätzlicher Gehaltsbestandteile nach Ansicht des Stadtrechnungshofes Wien nicht mit den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit vereinbar war, wurde empfohlen, ein höheres Augenmerk auf diese Grundsätze zu legen (s. Punkt 3.7.1.2).

Stellungnahme der Wien Holding GmbH:

Aufgrund des zu verantwortenden Projektvolumens ist die Gewährung zusätzlicher Gehaltsbestandteile in Zusammenschau mit dem Gesamtgehaltsniveau gerechtfertigt. Das Gesamtgehaltsniveau inkl. zusätzlicher Gehaltsbestandteile entspricht dem vergleichbarer Konzernunternehmen. Selbstverständlich werden bei Gehaltsverhandlungen weiterhin die Grundsätze der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit berücksichtigt.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im November 2021