



**WIP Wiener
Infrastruktur
Projekt GmbH,
Bauwirtschaftliche
Prüfung des
Neubaues einer
Volksschule
im 23. Wiener
Gemeindebezirk**

StRH VIII - 441081-2023

Kurzfassung

Der StRH Wien unterzog den Neubau einer Ganztagsvolksschule und die Erweiterung der bestehenden „Offenen Mittelschule“ in Wien 23, Carlbergergasse 72 einer bauwirtschaftlichen Prüfung.

Die WIP - ein Tochterunternehmen der WSE - führt unter anderem als Dienstleisterin der MA 56 - Schulen das Projektmanagement und die Projektleitung bei der Realisierung von Schulerweiterungsbauten durch. Die WIP bediente sich im gegenständlichen Projekt unter anderem einer Generalplanerin und einer Generalunternehmerin.

Im Zuge eines EU-weiten, anonymen Architekturwettbewerbs wurde die Generalplanerin ausgewählt, jedoch fehlten dem StRH Wien für die vollständige Prüfung der Beauftragung wesentliche Unterlagen.

Im offenen Verfahren für die Generalunternehmerleistungen war die kurze Angebotsfrist der funktionalen Ausschreibung für die Legung der Angebote zu bemängeln. Aufgrund der weit über der Kostenschätzung liegenden Angebotsergebnisse im offenen Verfahren, u.a. bedingt durch die kurze Bauzeitvorgabe, war es aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich, dieses Vergabeverfahren zu widerrufen.

Als neues Vergabeverfahren wurde ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung gewählt, wobei die Bietenden des offenen Verfahrens zur Legung von Angeboten eingeladen wurden. In diesem Verfahren wurde die Baudauer nunmehr verlängert. Aufgrund der Einschau des StRH Wien wurden zu den beiden Vergabeverfahren Empfehlungen ausgesprochen.

Die Einschau des StRH Wien in die Abrechnungsunterlagen der Generalunternehmerin zeigte Mängel in den Behandlungen der Mehrkostenforderungen seitens der WIP. Darüber hinaus wurden bei der stichprobenweisen Einschau mögliche Doppel- bzw. Fehlerrechnungen festgestellt. Weiters war anzumerken, dass zahlreiche Mehrkostenforderungen unzureichend dokumentiert waren und für den StRH Wien daher eine inhaltliche Überprüfung bzw. eine Preisangemessenheitsprüfung nicht möglich war.

Für Leistungen außerhalb des Projektumfanges wurden seitens der WIP Leistungen der Generalunternehmerin übertragen, ohne die Preisangemessenheit zu prüfen. Diese Leistungen hätten aus Sicht des StRH Wien durch Einholung von Vergleichsangeboten im Zuge eines Vergabeverfahrens vergeben werden sollen.

Der Rechnungsevidenz der WIP vom Juli 2023 konnte ein Gesamtbetrag für das berichtsgegenständliche Projekt in der Höhe von 14.085.836,14 EUR entnommen werden. Dieser Betrag lag unter jenem des genehmigten Sachkredites.

Der StRH Wien unterzog den Neubau einer Ganztagsvolksschule und die Erweiterung der bestehenden „Offenen Mittelschule“ im 23. Wiener Gemeindebezirk einer bauwirtschaftlichen 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 StRH Wien	10
1.1	Prüfungsgegenstand	10
1.2	Prüfungszeitraum	10
1.3	Prüfungshandlungen	10
1.4	Prüfungsbefugnis	10
1.5	Vorberichte	11
2.	Allgemeines	11
2.1	Wien Holding Konzern	11
2.2	Wiener Standortentwicklung GmbH	11
2.3	Wiener Infrastruktur Projekt GmbH	11
3.	Projektbeschreibung	12
4.	Planungsaudit und Realisierungsaudits	13
5.	Beauftragungen zur Projektvorbereitung	15
5.1	Projektmanagement durch die WIP	15
5.2	Baugrunduntersuchungen	15
5.3	Kanaluntersuchung	16
5.4	Statikerleistungen für die Bestandsanalyse (Ingenieurbefund)	16
5.5	Machbarkeitsstudie (TGA-Bericht)	17
5.6	Begleitende Kontrolle	17
6.	Vergabeverfahren Generalplanerin	17
6.1	Direktvergabe der Verfahrensorganisation	17
6.2	Realisierungswettbewerb für die Generalplanerleistungen	19
6.3	Verhandlungsverfahren für die Generalplanerleistungen	22

7.	Kostenschätzungen.....	23
8.	Vergabeverfahren Generalunternehmerin.....	25
8.1	Offenes Verfahren.....	25
8.2	Verhandlungsverfahren.....	27
8.3	Anmerkungen zu den Vergabeverfahren.....	28
8.3.1	Offenes Verfahren.....	28
8.3.2	Verhandlungsverfahren.....	29
8.4	Baubewilligung.....	30
9.	Dokumentationen in der Ausführungsphase	30
9.1	Planungsbesprechungen	31
9.2	Berichte begleitende Kontrolle	31
9.3	Örtliche Bauaufsicht	31
9.4	Baustellenbegehungsprotokolle gemäß BauKG	31
9.5	Baubesprechungsprotokolle.....	31
9.6	Bautagesberichte	31
9.7	WIP - Controllingberichte	32
10.	Abrechnung der Leistungen der Generalplanerin und der Generalunternehmerin.....	32
10.1	Generalplanerin	32
10.2	Generalunternehmerin	32
10.2.1	Schlussrechnung.....	32
10.2.2	Formale Feststellungen zu den Mehrkostenforderungen	33
10.2.3	Mehrkostenforderung „Boulderwand_Bestand“	35
10.2.4	Mehrkostenforderung „geotechnische Bauaufsicht“	36
10.2.5	Mehrkostenforderung „vorgehängte Fassade“	37
10.2.6	Mehrkostenforderungen „Brandmeldeanlage“	38
10.2.7	Mehrkostenforderung „automatische Bewässerung“	38
10.2.8	Mehrkostenforderung „Estrichanforderungen“	39
10.2.9	Mehrkostenforderung „Erneuerung Wärmedämmverbundsystem“	39
10.2.10	Mehrkostenforderung „Glasgeländerkonstruktion“	40
10.2.11	Mehrkostenforderung „Dampfsperre im Turnsaal“	40
10.2.12	Mehrkostenforderung „Türenzusätze“	40
10.2.13	Inhaltliche Feststellungen zu den Mehrkostenforderungen.....	41
11.	Projektabschluss	43
11.1	Übernahme und Fertigstellungsanzeige	43
11.2	Rechnungsevidenzen	45
12.	Zusammenfassung der Empfehlungen	45

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ganztagesvolksschule Wien 23, Carlberggasse 72 13

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Auftraggeber(in)
AN	Auftragnehmer(in)
Arbeitsvorb., kaufm. Abwickl.,	
Disposition	Arbeitsvorbereitung, kaufmännische Abwicklung und Disposition
BauKG	Bauarbeitenkoordinationsgesetz
BVergG	Bundesvergabegesetz
bzgl.	bezüglich
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
cm	Zentimeter
COVID-19	Coronavirus-Krankheit-2019
d.h.	das heißt
E-Mail	elektronische Post
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
exkl.	exklusive
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GU	Generalunternehmen
inkl.	inklusive
LAFO	last and final offer
LED	light-emitting diode
m.b.H.	mit beschränkter Haftung
m ²	Quadratmeter
MA	Magistratsabteilung
MD-BD	Magistratsdirektion - Geschäftsbereich Bauten und Technik
Mio. EUR	Millionen Euro
Nr.	Nummer
o.a.	oben angeführt
OG	Obergeschoss
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
ONMS	offene Neue Mittelschule
ÖNORM	Österreichische Norm
PV	Photovoltaik
rd.	rund
s.	siehe
StRH	Stadtrechnungshof

TGA	technische Gebäudeausstattung
TV	Television
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
VS	Volksschule
WC	water closet
WD	Wertdrucksorte
WDVS	Wärmedämmverbundsystem
WIP	Wiener Infrastruktur Projekt GmbH
WLAN	wireless local area network
WSA	Wettbewerbsstandard Architektur
WSE	Wiener Standortentwicklung GmbH
WStV	Wiener Stadtverfassung
z.B.	zum Beispiel

Glossar

Angebotspreis

Darunter wird der Gesamtpreis inkl. USt verstanden.

Direktvergabe

Das Wesen von Direktvergaben besteht gemäß BVergG 2018 darin, dass ohne förmliches Verfahren unmittelbar von einem Unternehmen Leistungen bezogen werden können. Dennoch gelten auch in solchen Fällen die vergaberechtlichen Grundsätze, wonach die Vergabe an befugte, leistungsfähige und zuverlässige d.h. geeignete Unternehmen zu angemessenen Preisen zu erfolgen hat.

Forcierungsmaßnahmen

Durch Forcierungsmaßnahmen wie beispielsweise Überstunden, Schichtarbeit oder Geräteeinsatz wird der Bauablauf beschleunigt und der bereits eingetretene Zeitverlust kompensiert.

Funktionale Ausschreibung

Aus der funktionalen Leistungsbeschreibung müssen sowohl der Zweck der fertigen Leistung als auch die an die Leistung gestellten Anforderungen in technischer, wirtschaftlicher, gestalterischer und funktionsbedingter Hinsicht erkennbar sein. Leistungs- oder Funktionsanforderungen müssen so ausreichend präzisiert werden, dass sie den Bewerbenden und Bietenden eine klare Vorstellung über den Auftragsgegenstand vermitteln und der Auftraggeberin bzw. dem Auftraggeber die Vergabe des Auftrages ermöglichen.

Gesamtkosten

Kosten für Grund, Aufschließung, Bauwerk-Rohbau, Bauwerk-Technik, Bauwerk-Ausbau, Einrichtung, Außenanlagen, Honorare, Nebenkosten, Reserven.

Inhousevergabe

Die In-House-Vergabe ist ein Ausnahmetatbestand vom BVergG 2018.

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.

Projekthandbuch

Ein Projekthandbuch beschreibt alle erforderlichen Standards für ein spezifisches Projekt. Es ist eine Zusammenstellung von Informationen und Regelungen, die für die Planung und Durchführung eines bestimmten Projektes gelten sollen.

Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung

Beim Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung wird eine beschränkte Anzahl von geeigneten Unternehmen zur Abgabe von Angeboten aufgefordert. Danach kann über den Auftragsinhalt verhandelt werden.

Zuschlagsentscheidung

Die Zuschlagsentscheidung ist die an die Bieterinnen bzw. Bieter abgegebene, nicht verbindliche Absichtserklärung, wem der Zuschlag erteilt werden soll.

Zuschlagserteilung

Die Zuschlagserteilung ist die an die Bieterin bzw. an den Bieter abgegebene schriftliche Erklärung ihr bzw. sein Angebot anzunehmen.

Prüfungsergebnis

1. Prüfungsgrundlagen des StRH Wien

1.1 Prüfungsgegenstand

Der StRH Wien unterzog den Neubau einer Ganztagsvolksschule und die Erweiterung der bestehenden „Offenen Mittelschule“ im 23. Wiener Gemeindebezirk einer bauwirtschaftlichen Prüfung. Die gegenständliche Prüfung wurde von der Abteilung Beschaffung und Bauwirtschaft des StRH Wien durchgeführt.

Die Entscheidung zur Durchführung der gegenständlichen Prüfung wurde in Anwendung der risikoorientierten Prüfungsthemenauswahl des StRH Wien getroffen.

1.2 Prüfungszeitraum

Die gegenständliche Prüfung wurde im Wesentlichen im 2. Halbjahr des Jahres 2023 durchgeführt. Das Eröffnungsgespräch mit der geprüften Stelle fand am 27. April 2023 statt. Die Schlussbesprechung wurde am 5. September 2023 durchgeführt. Der Betrachtungszeitraum umfasste die Jahre 2017 bis 2020, wobei gegebenenfalls auch spätere Entwicklungen in die Einschau einbezogen wurden.

1.3 Prüfungshandlungen

Den Gegenstand dieser Prüfung bildete die Einschau in die Ausschreibungs- und Vergabeunterlagen. Die Beschaffungen waren als Bauleistungen und Dienstleistungen im Sinn des BVergG 2018 einzustufen. Darüber hinaus wurde Einschau in die Abrechnungsunterlagen der erteilten Aufträge genommen.

Die geprüfte Stelle legte den Großteil der geforderten Unterlagen zeitgerecht vor, sodass sich keine Verzögerungen im Prüfungsablauf ergaben.

1.4 Prüfungsbefugnis

Die Prüfungsbefugnis für diese Gebarungsprüfung ist in § 73b Abs. 2 WStV und die erforderliche Sicherstellung dieser Prüfungsbefugnis in den Gesellschaftsverträgen der Wiener Standortentwicklung GmbH und der Wiener Infrastruktur Projekt GmbH festgeschrieben.

1.5 Vorberichte

Zum gegenständlichen Prüfungsthema liegen dem StRH Wien für die vergangenen 10 Jahre keine relevanten Prüfungsberichte vor.

2. Allgemeines

2.1 Wien Holding Konzern

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 Stadterneuerungsgesellschaft, 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.

2.2 Wiener Standortentwicklung GmbH

Der Wiener Gemeinderat beschloss im Jahr 2000 die damalige „Wiener Stadtentwicklungs-Holding GmbH“ zu gründen und im Jahr 2001 wurde diese dann für die Entwicklung, Umsetzung und Verwaltung wichtiger Immobilien- und Stadtentwicklungsgebiete gegründet. Im Jahr 2003 wurde die WSE in die Wien Holding GmbH eingegliedert. Seit Juli 2013 firmiert das Unternehmen als Wiener Standortentwicklung GmbH und ist in den Bereichen Projektentwicklung, Bauprojektmanagement und Liegenschaftsmanagement tätig.

2.3 Wiener Infrastruktur Projekt GmbH

Die WIP ist ein Tochterunternehmen der WSE. Diese realisiert seit dem Jahr 2013 im Auftrag der Stadt Wien u.a. Erweiterungsbauten für den Bildungsbereich gemäß dem laufenden Schulerweiterungsprogramm der Stadt Wien. Die WIP führt das Projektmanagement und die Projektleitung bei der Realisierung von Schulerweiterungsbauten durch.

Zu ihrer Entstehung ist auszuführen, dass die mit Gesellschaftsvertrag vom 15. Dezember 2011 gegründete Wien Holding GmbH zunächst die Projektgesellschaft „Anschützgasse EntwicklungsgmbH“ gründete und diese infolge der Neustrukturierung des Geschäftsbereiches „Immobilienmanagement“ im Jahr 2013 an ihre 100%ige Tochtergesellschaft WSE übertragen wurde. Unternehmensgegenstand der Projektgesellschaft war die Immobilienentwicklung, insbesondere die Errichtung und Verwertung von Liegenschaften sowie das Standortmarketing für das Objekt „Anschützgasse 1“.

In der Generalversammlung vom 28. August 2013 beschloss die Muttergesellschaft WSE eine Änderung des Firmenwortlautes der beschriebenen Projektgesellschaft in WIP GmbH. Die Fortführung des

Projektes „Anschützgasse 1“ erfolgte in einer anderen Projektgesellschaft der WSE. Der im Zuge dieser Änderungen festgelegte neue Unternehmensgegenstand der WIP umfasst:

Die Entwicklung, Verwaltung und Verwertung von Infrastrukturprojekten, die Beratung im Zusammenhang mit der Konzipierung und Umsetzung von Infrastrukturprojekten, die Errichtung, den Erwerb, die Verwaltung (einschließlich technischer Betriebsführung) und Verwertung von Gebäuden, Infrastruktureinrichtungen und Immobilien sowie die unmittelbare und mittelbare Beteiligung an Infrastrukturprojekten und Infrastruktur- und Immobiliengesellschaften.

Die WIP wurde mit dem Ziel gegründet bzw. umfirmiert, um in einem engen Zeitrahmen für die Stadt Wien Schulerweiterungsbauten in modularer Leichtbauweise zu realisieren. Dabei wird die WIP als öffentliche Auftraggeberin angesehen und hatte daher das Bundesvergabegesetz anzuwenden.

Im gegenständlichen Projekt beauftragte die MA 56 - Schulen die WIP mit der Projektabwicklung. Gemäß Bundesvergabegesetz lag somit eine sogenannte In-House-Vergabe vor. Diese ist der Fall, wenn eine öffentliche Auftraggeberin bzw. ein öffentlicher Auftraggeber Aufträge durch eine Einrichtung erbringen lässt, über die sie bzw. er eine Aufsicht wie über eine eigene Dienststelle ausübt. Ihre Leistungen hat diese Einrichtung im Wesentlichen für die öffentliche Auftraggeberin bzw. den öffentlichen Auftraggeber zu erbringen, die bzw. der ihre Anteile innehat oder aus denen sie sich zusammensetzt. Eine Auftragsvergabe, die diese Voraussetzungen erfüllt, ist vom Geltungsbereich des Bundesvergabegesetzes ausgenommen. Solche Aufträge dürfen zulässigerweise ohne Vergabeverfahren direkt vergeben werden.

Der StRH Wien merkte dazu an, dass keine Umstände bekannt waren, die auf das Vorliegen einer unzulässigen In-House-Vergabe hätte schließen lassen.

3. Projektbeschreibung

Der Neubau wurde im westlichen Bereich des bestehenden Grundstückes Wien 23, Carlbergergasse 72 errichtet. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Wien und in der Verwaltung der MA 56 - Schulen.

Der Neubau einer Ganztagsvolksschule erfolgte bei Vollbetrieb der bestehenden Mittelschule. Die Errichtung umfasste 11 Bildungsräume sowie u.a. Kreativbereiche, einen Sportbereich (Normturnsaal), einen Küchenbereich, einen Speisesaal, Flächen für die Verwaltung inkl. der erforderlichen Nebenräume sowie Terrassenflächen. Ferner wurde die bestehende Offene Mittelschule um 4 Bildungsräume inkl. der erforderlichen Nebenräume erweitert. Die bauliche Anbindung der beiden Objekte erfolgte im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß.

Das Gebäude ist mit einem extensiv begrünten Flachdach ausgestattet. Auf dem Dach befindet sich eine PV-Anlage, die mithilft, das Gebäude mit Strom zu versorgen. Gleich dem Bestandsgebäude

wurde der Neubau nur mit einer Fensterlüftung konzipiert. Lediglich in erforderlichen Bereichen (Turnsaal, Küchenbereich und Sanitärbereiche) wurde eine mechanische Lüftungsanlage umgesetzt.

Das Projekt wurde mit einer Generalunternehmerin und einer Baudauer von 16 Monaten abgewickelt und zu Beginn des Schuljahres 2020/2021 in Betrieb genommen.

Ganztagesvolksschule Wien 23, Carlberggasse 72



Abbildung 1: Ganztagesvolksschule Wien 23, Carlberggasse 72

Quelle: StRH Wien

4. Planungsaudit und Realisierungsaudits

Gemäß dem Erlass MD BD - 373293/2014 war für den Schulzubau eine Freigabe einzelner Planungsphasen durch die MD-BD erforderlich. Dies erfolgte durch das Audit für die Planungsfreigabe und 2 Audits für die Realisierungsfreigabe.

Das Audit für die Planungsfreigabe erfolgte am 12. Juli 2017. Die Planung sah ursprünglich den Schulzubau mit einer Bruttogeschoßfläche von 3.422 m² vor. Die Gesamtkosten für den Schulneubau waren mit rd. 8,02 Mio. EUR (dieser und alle weiteren Beträge exkl. USt) abgeschätzt und umfassten die Planungs- und Bauleistungen, die Risiko- und Reservekosten sowie die Valorisierung des Baupreises für die vorgesehene Bauzeit. Nicht enthalten waren die Kosten für die Möblierung. Der vorgestellte Zeitplan sah die Vergabe der Planungsleistungen nach einem Wettbewerb im November 2017 vor. Der beabsichtigte Baubeginn war der Oktober 2018 und das voraussichtliche Bauende im August 2019.

Seitens der MD-BD wurden im Zuge des Audits die von der MA 56 - Schulen und der WIP vorgelegten Unterlagen als vollständig und schlüssig erachtet. Die MD-BD stimmte der weiteren Projektentwicklung und Realisierung zu. Aufgrund der Qualität der vorliegenden Unterlagen sei von der grundsätzlich erforderlichen Realisierungsfreigabe abgesehen worden. Dies unter der Bedingung, dass sich die Projektziele nicht ändern und eine Änderung der prognostizierten Kosten 10 % nicht übersteigt.

Da sich das Projekt infolge des Ergebnisses des Architekturwettbewerbs wesentlich verändert hatte, erfolgte am 27. August 2018 das Realisierungsaudit der MD-BD. Aufgrund des Wettbewerbsergebnisses wurden - auf Anregung der MA 56 - Schulen - 1 weiteres Geschoß und somit 2 weitere Klassen errichtet. Die Änderung war der MD-BD im April 2018 zur Kenntnis gebracht worden. Die Gesamtkosten waren nunmehr mit 12,63 Mio. EUR abgeschätzt. Als Terminrahmen wurde der Oktober 2018 für die Beauftragung einer Generalunternehmerin bzw. eines Generalunternehmers und für den Baubeginn angeführt. Die Übergabe des Projektes an die MA 56 - Schulen war nunmehr für November 2019 und der Projektabschluss für März 2020 geplant.

Die MD-BD erteilte die Realisierungsfreigabe und stimmte somit der baulichen Umsetzung des Projektes zu. Der WIP wurde als Vertreterin der MA 56 - Schulen aufgetragen, spätestens 1 Jahr nach vollständiger Übernahme der Bauleistungen bzw. nach Übergabe des Projektes einen Bericht als Projektabschlussdokumentation vorzulegen. Eine Änderung der Projektziele sowie eine absehbare Kostenüberschreitung von mehr als 10 % gegenüber dem Ergebnis des Audits hatte die WIP als Vertreterin der MA 56 - Schulen der MD-BD anzuzeigen.

Da in weiterer Folge eine Verschiebung des geplanten Fertigstellungstermins auf August 2020 vorgenommen wurde, wurde für das veränderte Projekt ein neuerliches Audit für die Realisierungsfreigabe erforderlich. Das Audit wurde am 26. November 2018 durchgeführt. Die wesentlichen Änderungen des Bauprojektes waren neben der Änderung des Baubeginns und der Verlängerung der Bauzeit um 4 Monate, die Änderung der Fassadenausführung und der Entfall eines Nebengebäudes. Die nunmehr abgeschätzten Gesamtkosten gemäß ÖNORM 1801-1 „Bauprojekt- und Projektmanagement“ beliefen sich auf 15,83 Mio. EUR. Die Preissteigerung gemäß dem Ergebnis der Ausschreibung der Generalunternehmerleistungen in einem offenen Verfahren mit funktionaler Leistungsbeschreibung im Vergleich zu den ursprünglich abgeschätzten Gesamtkosten wurde im Audit hinterfragt. Als Begründung wurde die Marktlage angeführt. Infolge der Marktsättigung wäre der gewählte Angebotszeitraum problematisch. Insbesondere bei Stahl- und Trockenbau, den Baustellengemeinkosten, Planungskosten und den Nebengebühren wäre es zu enormen Preissteigerungen gekommen. Von der MD-BD wurde diesbezüglich angemerkt, dass die WIP die genannten Preissteigerungen durch die Ausschreibungsergebnisse nicht schlüssig erklären bzw. nachvollziehbar begründen konnte. Ebenso wenig konnte die WIP erklären, wieso sie für die aufwändigere Angebotslegung zufolge der funktionalen Leistungsbeschreibung und der bekannten Marktsättigung eine kurze Angebotsfrist gewählt hatte.

Die MD-BD erteilte trotz der ungeklärten Kostensteigerung die neuerliche Realisierungsfreigabe. Für die bauliche Umsetzung wurden folgende Auflagen formuliert: Die Überlegungen zur Reduktion der Raumhöhe des neuen Turnsaals sollte in mehreren Varianten weiter untersucht werden und wäre mit der MA 56 - Schulen und der Bezirksvertretung für den 23. Wiener Gemeindebezirk abzustimmen. Das Ergebnis der Variantenuntersuchung hatte der MD-BD übermittelt zu werden. Das Ergebnis dieser Variantenuntersuchung sollte in die weitere Ausschreibung der Generalunternehmerleistungen einfließen.

Der StRH Wien merkte dazu an, dass nicht nachvollzogen werden konnte, weshalb die MD-BD trotz der genannten Vorbehalte dennoch die Realisierungsfreigabe erteilte. Laut Auskunft der MD-BD erfolgte dies, da die Planungsunterlagen als qualitativ gut bewertet wurden sowie der dringende Bedarf von Schulausbildungsplätzen im Vordergrund stand. Darüber hinaus erwartete diese ein positives wirtschaftliches Ergebnis des laufenden Verhandlungsverfahrens.

5. Beauftragungen zur Projektvorbereitung

5.1 Projektmanagement durch die WIP

Das „Leistungsbild der Projektgesellschaft zur Übernahme von Projektmanagementleistungen für das Projekt Erweiterung Carlberggasse 72 1230 Wien“ vom November 2016 lag vor.

Die WIP legte der MA 56 - Schulen ein Honorarangebot am 15. Mai 2017 für das Projektmanagement für die „Baureifmachung für das Schulbauprojekt“ in der Höhe von 45.069,- EUR.

Am 28. Juli 2017 schloss die MA 56 - Schulen mit der WIP einen „Vertrag zur Übernahme von Projektmanagementleistungen für das Projekt Erweiterung Carlberggasse 72 1230 Wien“ (Planung) in welchem u.a. das Honorar der WIP mit 119.025,- EUR festgelegt war. Am 15. Jänner 2019 schlossen diese einen weiteren Vertrag in der Höhe von 200.814,17 EUR, über die Realisierung des Projektes (Ausführung) ab.

Die WIP legte der MA 56 - Schulen für das Projektmanagement insgesamt Honorare in der Höhe von 378.220,74 EUR, welche diese in voller Höhe zur Anweisung brachte. Diese beinhalteten neben den vertraglich vereinbarten Honoraren auch Leistungen bzw. Weiterverrechnungen u.a. für das Catering für den Realisierungswettbewerb sowie für die Prüfung der Machbarkeitsstudie.

5.2 Baugrunduntersuchungen

Seitens der MA 29 - Brückenbau und Grundbau lagen eine Baugrundprognose vom Juli 2017 sowie eine vertiefte Vorstudie für Kampfmitteluntersuchung vom August 2017 vor. Der Baugrundprognose konnte u.a. entnommen werden, dass diese auf der Auswertung bereits vorhandener Unterlagen und auf Kenntnis der allgemeinen geologischen Situation im gegenständlichen Gebiet beruhe. Sie sollte

eine Erstinformation über die am Bauplatz zu erwartenden Baugrund- und Grundwasserverhältnisse bieten. Die Prognose sei mit der gebotenen Sorgfalt erstellt worden, beinhalte aber naturgemäß noch gewisse Unsicherheiten.

Die MA 29 - Brückenbau und Grundbau erstellte am 30. Mai 2018 ein geotechnisches Gutachten für den Schulzubau. Nach Vorlage dieses Gutachtens musste die angenommene Baugrubensicherung und das Fundierungskonzept überarbeitet werden, da aus dem Gutachten hervorging, dass eine Baugrubensicherung mittels Spundwände aufgrund der tiefen Baugrube im 2-fach unterkellerten Bereich und des hohen Wasserstands nicht empfehlenswert war. Die MA 29 - Brückenbau und Grundbau empfahl daher, eine überschnittene Bohrpfahlwand anstatt der Spundwände. Diese Maßnahme und weitere Adaptierungen im Zuge der Planungsphase hatten eine prognostizierte Kostenmehrung von rd. 1,58 Mio. EUR zur Folge.

5.3 Kanaluntersuchung

Die WIP führte ein Vergabeverfahren für die Leistungen einer „vollständigen Kanaluntersuchung inklusive Feststellung des Kanalverlaufs, planlicher Darstellung und Verortung der erhobenen Schäden und eine Kostenermittlung für die allfällige Sanierung bzw. Neuherstellung des Kanals“ durch. Es wurden 8 Firmen zur Legung von Angeboten eingeladen, wobei zur Angebotsöffnung am 15. November 2017 4 Firmen ein Angebot legten. Nach erfolgter Bestbieterermittlung wurde die Leistungserbringung mittels Direktvergabe an die Firma A in der Höhe von 8.426,39 EUR vergeben.

Der Bericht zur Kanal-TV-Inspektion wurde von der Firma A am 21. Dezember 2017 erstellt und in der Höhe von 7.469,49 EUR abgerechnet.

5.4 Statikerleistungen für die Bestandsanalyse (Ingenieurbefund)

Die WIP führte eine Direktvergabe von Ingenieurleistungen für die Erstellung eines Ingenieurbefundes Stufe 3 gemäß Leitfaden OIB durch. Die Ziviltechnikerleistungen umfassten u.a. die Bestandsanalysen hinsichtlich der Stützen, Wände, Decken, Fundamente und des Daches sowie Gutachten hinsichtlich der Betongüte und Bewehrungen. Dazu holte die WIP 3 Angebote ein, wobei die Firma B ein Angebot in der Höhe von 13.793,76 EUR, die Firma C in der Höhe von 13.977,60 EUR und die Firma D in der Höhe von 26.304,- EUR legte. Die WIP beauftragte am 27. Juli 2016 die Firma B mit der Erbringung der Leistung.

Die Firma B erstellte am 21. Oktober 2016 eine statische Berechnung bzgl. Erdbeben- und Zuverlässigkeitsanalyse und einen Ingenieurbefund betreffend die Untersuchung im Hinblick auf Umbaumaßnahmen sowie eine technische Einschätzung der Ausbau - Varianten 1 und 2 am 28. Oktober 2016. Die Firma B legte in Summe Rechnungen für ihre Leistungen in der Höhe von 13.793,76 EUR.

Die Einschau des StRH Wien zeigte, dass die Rechnungen in dieser Höhe von der WIP anerkannt und bezahlt wurden.

5.5 Machbarkeitsstudie (TGA-Bericht)

Die Firma E legte am 19. Juni 2017 1 Angebot für die Erstellung einer „TGA Machbarkeitsstudie“ in der Höhe von 3.230,-- EUR. Die Leistung umfasste u.a. die Erhebung des Bestandes sowie die Ermittlung der vorhandenen (Neu-)Anschlüsse im Zuge der Schulerweiterung für die technische Gebäudeausstattung (Heizung, Strom, Wasser, Kanal, Datenleitung). Dieses Angebot wurde am 24. Juni 2017 mittels Direktvergabe beauftragt.

Aufgrund einer Änderung des Raum- und Funktionsprogrammes durch die MA 56 - Schulen, musste die vorhandene „TGA Machbarkeitsstudie“ adaptiert werden. Diese zusätzlichen Leistungen wurden am 20. Oktober 2017 durch eine Auftragserweiterung in der Höhe von 1.500,-- EUR beauftragt. Somit betrug die neue Auftragssumme 4.730,-- EUR, welche durch die Firma E auch zur Abrechnung gelangte.

5.6 Begleitende Kontrolle

Der geschätzte Auftragswert für die Leistung der begleitenden Kontrolle betrug 72.400,-- EUR. Die Einladung zur Angebotslegung erfolgte durch die WIP am 13. Juli 2018. Die WIP beabsichtigte eine Auftragnehmerin bzw. einen Auftragnehmer zu suchen und die Leistungserbringung mittels Direktvergabe nach der Angebotslegung zu vergeben. Am 26. Juli 2018 erfolgte auf einem Vergabeportal die Bekanntmachung der Einholung von Angeboten für die Direktvergabe. Am 4. August 2018 fand die elektronische Öffnung der 2 eingelangten Angebote statt. Die Firma F legte ein Angebot in der Höhe von 36.900,-- EUR und die Firma G in der Höhe von 49.200,-- EUR. Die Zuschlagserteilung an die Firma F erging am 7. August 2018 und die Rückbestätigung erfolgte mit 16. August 2018. Die Abrechnung der Leistungen inkl. Nachtrag der Firma F betrug 55.900,-- EUR und die Rechnungen wurden in dieser Höhe von der WIP anerkannt und bezahlt.

Die Einschau des StRH Wien zeigte, dass sich die höhere Abrechnungssumme aufgrund der Verlängerung der Projektdauer ergab.

6. Vergabeverfahren Generalplanerin

6.1 Direktvergabe der Verfahrensorganisation

Die WIP beabsichtigte die Planungsleistungen für den Schulzubau durch eine Generalplanerin bzw. einen Generalplaner erbringen zu lassen. Die Auswahl der Generalplanerin bzw. des Generalplaners sollte im Weg eines 1-stufigen EU-weit ausgeschriebenen anonymen Realisierungswettbewerbs erfolgen. Hierbei sollte durch den EU-weit veröffentlichten Aufruf eine unbeschränkte Anzahl von Be-

werberinnen bzw. Bewerbern zur Abgabe von Wettbewerbsbeiträgen eingeladen werden. Im 1-stufigen Wettbewerb sollte nur eine abschließende Beurteilung durch das Preisgericht unter allen eingereichten formal entsprechenden Wettbewerbsbeiträgen erfolgen.

Mit der Verfahrensorganisation des Realisierungswettbewerbs (Vorbereitung, Ausschreibung, Vorprüfung und Organisation) wurde ein Ingenieurkonsulent für Raumplanung beauftragt. Die Beauftragung erfolgte, nach interner Abschätzung des Auftragswertes, mittels Direktvergabe. Die WIP hatte im Juni 2017 3 Unternehmen zur Angebotslegung eingeladen. Die Ausschreibungsunterlagen sahen als Zuschlagskriterien den Preis mit einer Gewichtung von 60 % und die Qualität (Beurteilung des Schlüsselpersonals und von Referenzen) mit einer Gewichtung von 40 % vor. Der Modus für die rechnerische Ermittlung der Bestbieterin bzw. des Bestbieters war in den Ausschreibungsunterlagen nicht nachvollziehbar dargestellt.

Die Angebotsbeurteilung nach den Qualitätskriterien durch den StRH Wien konnte nicht nachvollzogen werden. Festzustellen war, dass das Angebot des Zuschlagsempfängers jenes mit dem niedrigsten Preis von 25.340,- EUR war. Die 2 anderen Angebote kamen bei 29.610,- EUR bzw. 31.312,- EUR zu liegen. Die Auftragserteilung an den Verfahrensorganisator erfolgte Ende Juli 2017, die Auftragsannahme und Vertragsunterzeichnung Anfang August 2017.

Empfehlung:

Sofern bei Vergaben der Preis nicht das einzige Zuschlagskriterium darstellt, empfahl der StRH Wien der WIP, den Modus für die Zuschlagsermittlung in den Ausschreibungsunterlagen nachvollziehbar darzustellen.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Wie allgemein üblich in der WIP wird in der Direktvergabe eine Beauftragungsmatrix erstellt, in welcher die Zuschlagskriterien (Referenzen, Schlüsselpersonal, Preis etc.) entsprechend beurteilt werden. Diese Beauftragungsmatrix ist Grundlage für die Beauftragungsfreigabe und Zuschlagserteilung, welche seitens der Geschäftsführung der WIP freigegeben wird. In der Praxis hat hier bereits eine Weiterentwicklung stattgefunden, bei aktuellen Vergaben werden die Qualitätsaspekte für die einzelnen Zuschlagskriterien in der Ausschreibungsunterlage detailliert dargestellt (z.B. für Referenz Schlüsselpersonal: Punktematrix abhängig von konkret beschriebenen Tätigkeiten; für Erfahrung Schlüsselpersonal: gestaffelte Punktevergabe nach Dauer der Berufserfahrung).

Der Verfahrensorganisator des Realisierungswettbewerbs rechnete seine Leistungen in der Höhe von 20.380,- EUR ab, dieser Betrag gelangte auch zur Anweisung.

6.2 Realisierungswettbewerb für die Generalplanerleistungen

Die von dem Verfahrensorganisator erstellten Auslobungsunterlagen waren am 20. Oktober 2017 von der „Kammer der ZiviltechnikerInnen, ArchitektInnen und IngenieurkonsulentInnen Wien, Niederösterreich und Burgenland“ hinsichtlich der Wahrung der Berufsinteressen der Teilnehmenden überprüft worden.

Das Preisgericht bestand aus 5 Preisrichterinnen bzw. Preisrichtern. 2 Preisrichter wurden von der o.a. Berufsvertretung nominiert. Die weiteren 3 Preisrichterinnen bzw. Preisrichter gehörten der MA 56 - Schulen, der MD-BD Kompetenzzentrum soziale und kulturelle Infrastruktur, Nachhaltigkeit im Hochbau und der WIP an. Die Arbeitsweise und Aufgaben des Preisgerichts waren in den Auslobungsunterlagen definiert und entsprachen weitgehend dem „Wettbewerbsstandard Architektur - WSA 2010“ der „Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten“. Das Preisgericht hatte seine konstituierende Sitzung am 23. Oktober 2017 und genehmigte in dieser die Auslobungsunterlagen. Die Aufgabe des Preisgerichts war in erster Linie nach Genehmigung der Auslobungsunterlagen, die Reihung bzw. Prämierung der Wettbewerbsbeiträge vorzunehmen und die Wettbewerbssiegerin bzw. den Wettbewerbssieger zu ermitteln. Inklusiv der Wettbewerbssiegerin bzw. dem Wettbewerbssieger hatte das Preisgericht 6 Beiträge zu prämiieren (1. bis 3. Platz und 3 Anerkennungspreise), wobei insgesamt 72.000,- EUR an Preisgeldern auszubezahlen waren. Das Preisgericht hatte begründete Empfehlungen zu den Wettbewerbsbeiträgen abzugeben. Bei der Beurteilung hatte sich das Preisgericht an die, in den Auslobungsunterlagen dargestellten als gleichrangig aus-

gewiesenen, Beurteilungskriterien zu halten. Diese waren als „städtebauliche Kriterien“, „architektonische Kriterien“, „funktionale Kriterien“ und „ökonomische, ökologische Kriterien/Nachhaltigkeit“ bezeichnet und jeweils durch bis zu 5 Unterpunkten qualitativ näher erläutert.

Die Auslobungsunterlagen enthielten die Absichtserklärung, nach Abschluss des Wettbewerbs unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts mit der Wettbewerbsgewinnerin bzw. dem Wettbewerbsgewinner ein Verhandlungsverfahren gemäß Bundesvergabegesetz zur Beauftragung der Generalplanerinnenleistungen bzw. Generalplanerleistungen durchzuführen. Davon waren die Leistungsbilder Architektur, Freianlagenplanung, Tragwerksplanung, Tätigkeiten des Prüfeningenieurs, der Bauphysik und Brandschutzplanung sowie der technischen Gebäudeausrüstung umfasst.

Die Generalplanerin hatte ebenfalls die Ausschreibung nach dem Bundesvergabegesetz zur Findung der Generalunternehmerin bzw. des Generalunternehmers in einem offenen Verfahren vorzunehmen. Bei den Bewerberinnen bzw. Bewerbern sollte es sich um ein Team im Wesentlichen bestehend aus Architektinnen bzw. Architekten, Statikerinnen bzw. Statikern sowie Gebäudetechnikerinnen bzw. Gebäudetechnikern handeln.

Die EU-weite Veröffentlichung der Wettbewerbsauslobung erfolgte am 28. Oktober 2017. Der Wettbewerb diente der Erlangung von Planungskonzepten für die Schulerweiterung mit zusätzlichen Klassenräumen, 1 Turnsaal und sonstigen Räumen. Mit dem in den Auslobungsunterlagen vorgegebenem Raum- und Funktionsprogramm hatten die Teilnehmenden von einer „Gesamtnutzfläche von etwa 2.900 m² und einer Bruttogeschoßfläche von etwa 4.000 m² bis 4.500 m² auszugehen“. Der Kostenrahmen war als Kostenobergrenze angegeben und wies für die Bauwerkskosten 5,74 Mio. EUR (gemäß ÖNORM B 1801-1 „Bauprojekt- und Projektmanagement“, Kostenbereiche 2-4) aus und für die Baukosten 7 Mio. EUR (gemäß ÖNORM B 1801-1 „Bauprojekt- und Projektmanagement“, Kostenbereiche 1-6).

Die Auslobung sah die Möglichkeit vor, dass die interessierten Teilnehmerinnen bzw. Teilnehmer Fragen stellen konnten. Am 16. November 2017 erfolgte auslobungsgemäß die zusammengefasste schriftliche Beantwortung. Die Wettbewerbsbeiträge waren bis spätestens 5. Dezember 2017 abzugeben. Die Sitzung des Preisgerichts war am 19. und 20. Dezember vorgesehen.

Bis zum 5. Dezember 2017 wurden 14 Beiträge unter Einhaltung der geforderten Anonymität eingereicht. In weiterer Folge wurden die Beiträge in der Zeit von 6. bis 18. Dezember 2017 einer Vorprüfung unterzogen. Neben der Erfüllung der formalen Verfahrensbedingungen erfolgte eine Prüfung u.a. der Einhaltung des vorgegebenen Raum- und Funktionsprogramms, des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes sowie eine Plausibilitätsprüfung der bekanntzugebenden Kennwerte und Baukostenschätzung. Ebenfalls war eine Prüfung des Brandschutz- und Fluchtwegekonzeptes vorgesehen.

Im Zuge der Vorprüfung wurde zunächst festgestellt, dass sämtliche Beiträge die formalen Teilnahmebedingungen erfüllt hatten. Hinsichtlich der Einhaltung der relevanten Gesetze wurde festgestellt,

dass lediglich ein Beitrag die einzuhaltenden Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes nicht eingehalten hatte. Das vorgegebene Raum- und Funktionsprogramm wurde prinzipiell von allen Beiträgen eingehalten. Hinsichtlich der Plausibilität der Kostenschätzung wurde festgestellt, dass die Bauwerkskosten je m² Bruttogeschossfläche, wenn auch tendenziell niedrig, grundsätzlich plausibel waren.

Die Aufteilung der Bauwerkskosten in Rohbau, Technik und Ausbau wiesen teilweise nicht nachvollziehbare Ansätze auf. Der Beitrag 8 hatte Teilbereiche der Kosten nicht dargestellt. Bis auf einen Beitrag hielten alle zielgenau den vorgegebenen Kostendeckel von 7 Mio. EUR ein. Lediglich der Beitrag 11 wies Kosten von rd. 9 Mio. EUR aus, die von der Vorprüfung jedoch nicht nachvollzogen werden konnten. Die Plausibilitätsprüfung durch den Verfahrensorganisator für diesen Beitrag lag bei 7,2 Mio. EUR.

Die Vorprüfung des Brandschutzes und der Haustechnik stellte fest, dass die Beiträge durchwegs keine Angaben zur Ausführung des baulichen Brandschutzes enthielten und bis auf eine Ausnahme auch keine Angaben zu den technisch notwendigen Sicherheitseinbauten. Es wäre daher gemäß dem Verfahrensorganisator zu hinterfragen, ob diese Einbauten in den jeweiligen Kostenschätzungen enthalten waren.

Der StRH Wien merkte an, dass den Unterlagen zufolge hinsichtlich der Einbauten keine nachweisliche Abklärung vorlag.

Die Beurteilungssitzung des Preisgerichts fand am 19. Dezember 2017 statt. Die Ergebnisse der Vorprüfung lagen bei der Beurteilungssitzung auf. Das in der Zusammensetzung den Auslobungsunterlagen entsprechende Preisgericht wählte in 5 Wertungsrunden das Siegerprojekt, die Beiträge für den 2. und 3. Platz sowie 3 Beiträge für einen Anerkennungspreis aus. Die Entscheidungen zur Prämierung erfolgten einstimmig.

Das Siegerprojekt wies eine Gesamtnutzfläche von 3.108 m² und eine Bruttogeschossfläche von 4.910 m² auf. Die Bauwerkskosten waren mit rd. 5,73 Mio. EUR und die Baukosten mit rd. 6,91 Mio. EUR angegeben. Im Zuge der Vorprüfung hatte der Verfahrensorganisator die Baukosten für das Projekt höher, nämlich mit 7,34 Mio. EUR berechnet.

Das Preisgericht merkte für das Siegerprojekt an, dass die abgegebene Kostenschätzung kritisch gesehen wurde. Es wurde empfohlen, die Bauwerkskosten und die Baukosten des Siegerprojektes durch die Verfasserin bzw. den Verfasser überprüfen zu lassen. Das Preisgericht wies darauf hin, dass der vorgegebene Kostenrahmen (Bauwerkskosten 5,74 Mio. EUR) zwingend einzuhalten sei. Weitere Empfehlungen des Preisgerichts erfolgten hinsichtlich der Anordnung der WC-Gruppen und Nebenräume sowie der Fassadengestaltung.

6.3 Verhandlungsverfahren für die Generalplanerleistungen

Dem StRH Wien wurden keine Unterlagen zu dem im Anschluss an den Realisierungswettbewerb mit dem Wettbewerbssieger durchgeführten Verhandlungsverfahren vorgelegt. Eine diesbezügliche Prüfung war daher für den StRH Wien nicht möglich.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der WIP, aus Gründen der Nachvollziehbarkeit schriftliche Aufzeichnungen über Vergabeverfahren vorzunehmen.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Die Empfehlung ist bereits gelebte Praxis. Der von der WIP für Projekte der MA 56 - Schulen damals üblicherweise verwendete Generalplaner-Mustervertrag wurde von der Auftragnehmerin im Wesentlichen unverändert akzeptiert. Es fanden daher keine inhaltlichen Verhandlungen statt, sondern nur Verhandlungen über den Preis (Pauschalpreis). Diese Verhandlungen wurden nicht gesondert dokumentiert. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass auch bei reinen Preisverhandlungen mit der bzw. dem aus dem Realisierungswettbewerb als Siegerin bzw. Sieger hervorgegangenen Generalplanerin bzw. Generalplaner in Zukunft entsprechende Aufzeichnungen zur Dokumentation geführt werden.

Die WIP schloss mit der Generalplanerin als Wettbewerbssiegerin am 5. Februar 2018 einen Vertrag über die Generalplanerleistungen ab. Dieser beinhaltete u.a. die Leistungen über die General-, Architektur- und Tragwerksplanung, die Bauphysik, die technische Gebäudeausstattung, die örtliche Bauaufsicht sowie die Planungs- und Baustellenkoordination gemäß BauKG. Daraus war ersichtlich, dass die Generalplanerin die Leistungen der Tragwerksplanung, Bauphysik, technische Gebäudeausstattung, örtliche Bauaufsicht sowie Planungs- und Baustellenkoordination gemäß BauKG an das Ingenieurbüro A übertragen hatte. Das Honorar setzte sich aus einer Pauschale in der Höhe von 1,36 Mio. EUR und variablen Anteilen zusammen, die von der Schlussrechnungssumme der Generalunternehmerin abhängig waren. Ein entsprechender Zahlungsplan nach Baufortschritt wurde erstellt.

7. Kostenschätzungen

Seitens der WIP war die erste Version des Projekthandbuches mit 10. Mai 2017 datiert und in der weiteren Folge regelmäßig aktualisiert. Die 10. und letzte Version des Projekthandbuches war mit 6. Oktober 2020, nach Übergabe des Bauwerks an die MA 56 - Schulen, erstellt.

Dem Projekthandbuch mit Stand 10. Mai 2017 wurde ein Kostenrahmen nach ÖNORM B 1801-1 „Bauprojekt- und Projektmanagement“ für die Kostenbereiche 1 bis 9 in der Höhe von rd. 8,02 Mio. EUR angeführt. Dieser Betrag errechnete sich aus einer Bruttogeschoßfläche von 3.422 m².

Für das gegenständliche Projekt wurden gemäß Generalplanervertrag vom Februar 2018 die Baukosten (Kostenbereich 2 bis 6) im Sinn der ÖNORM B 1801-1 „Bauprojekt- und Projektmanagement“ in der Höhe von rd. 8,13 Mio. EUR im Budget vorgesehen. Anzumerken war, dass der StRH Wien anhand der vorgelegenen Unterlagen nicht nachvollziehen konnte, weshalb die ursprünglich vorgegebene Obergrenze der Baukosten von 7 Mio. EUR im Realisierungswettbewerb nachfolgend im Generalplanervertrag auf rd. 8,13 Mio. EUR erhöht wurde.

Die Kostenschätzung erfolgte durch die Generalplanerin in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro A am 28. März 2018. Aufgrund der Änderungen der Fundierung und Baugrubensicherung basierend auf einem Gutachten der MA 29 - Brückenbau und Grundbau errechneten sich Mehrkosten von rd. 1,29 Mio. EUR. Bezogen auf das freigegebene Budget errechnete sich somit eine zu erwartende Budgetüberschreitung bei den Baukosten von rd. 16 %. Anhand des vorgelegenen Vorentwurfes ergaben sich prognostizierte Baukosten (Kostenbereich 2 bis 6) exkl. Möblierung in der Höhe von rd. 9,42 Mio. EUR.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der WIP, rechtzeitig im Vorfeld der Planungsphase geeignete Bodengutachten erstellen zu lassen. Dies, um Mehrkosten aufgrund der möglichen Änderungen der Fundierung und/oder Baugrubensicherung möglichst hintanhaltend zu können.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

In der Konzeptionsphase wurde anhand der Baukörperstudie ohne Unterkellerung durch die MA 29 - Brückenbau und Grundbau eine Baugrundprognose erstellt. Das Siegerprojekt im Architekturwettbewerb wies sodann eine 2-geschoßige Unterkellerung auf. Erst bei Vorliegen dieser Informationen war die Beauftragung eines weiterführenden Baugrundgutachtens bzw. eines geotechnischen Gutachtens möglich.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien bekräftigt seine Empfehlung, da zwischen dem Abschluss des Architekturwettbewerbs und der Ausschreibungsbekanntmachung für die Generalunternehmerleistungen ein mehrmonatiger Zeitraum bestand, welcher für die Erstellung eines, an das Ergebnis des Architekturwettbewerbes, angepassten Bodengutachtens ausgereicht hätte. Somit hätten die Erkenntnisse in den Ausschreibungsunterlagen berücksichtigt werden können.

Die Kostenberechnung auf Basis des Entwurfes erfolgte durch die Generalplanerin in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro A am 29. Mai 2018. Die Kostenberechnung basierend auf dem Entwurf ergab keine Änderung des Betrages zur Kostenschätzung des Vorentwurfes.

Mit Stand 17. Jänner 2019 wurde eine Kostenschätzung nach ÖNORM B 1801-1 „Bauprojekt- und Projektmanagement“ für die Kostenbereiche 1 bis 9 in der Höhe von rd. 15,83 Mio. EUR angeführt. Die Kostenschätzung beruhte auf einer Bruttogeschoßfläche von 5.113 m² mit einem Quadratmeterpreis von 3.096,- EUR.

Anzumerken war, dass der StRH Wien die prognostizierte Kostenentwicklung anhand der vorgelegten Unterlagen und den darin enthaltenen Angaben zu den geschätzten Kosten nicht nachvollziehen konnte. Dies betraf die Steigerung der ursprünglich vorgegebenen Obergrenze der Baukosten von 7 Mio. EUR auf letztendlich rd. 15,83 Mio. EUR.

Hinzuweisen war, dass sowohl der Kostenrahmen als auch die Kostenschätzung die Honorare der WIP nicht beinhalteten.

8. Vergabeverfahren Generalunternehmerin

8.1 Offenes Verfahren

Am 15. Mai 2018 erfolgte die Vorinformation für einen geplanten Bauauftrag für die „Generalunternehmerleistungen Schulerweiterung ONMS und Neuerrichtung VS Carlberggasse 72, 1230 Wien“. Die Versendung der EU-weiten Bekanntmachung des offenen Verfahrens im Oberschwellenbereich erfolgte am 27. Juli 2018. Am 20. August 2018 wurde eine Berichtigung bezugnehmend auf die Änderung der Laufzeit des Vertrages von 11 Monaten auf 13 Monate veröffentlicht.

Der StRH Wien merkte hiezu an, dass die seitens der WIP vorgegebene Angebotsfrist von rd. 4 Wochen für die Angebotserstellung (Massenermittlung und die damit verbundene Kalkulation der zu erbringenden Leistungen basierend auf der funktionalen Ausschreibung) als ungewöhnlich kurz zu beurteilen war. Dadurch wurde nach Ansicht des StRH Wien der Bieterkreis eingeschränkt.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der WIP im Hinblick auf die Angebotserstellung, künftig insbesondere bei funktionalen Ausschreibungen für die Unternehmen eine ausreichende Angebotsfrist vorzusehen, um damit den Wettbewerb zu fördern.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Die Angebotsöffnung der 3 fristgerecht eingelangten Angebote erfolgte am 30. August 2018, wobei die Firma H ein Angebot in der Höhe von 12.777.981,83 EUR, die Firma I ein Angebot in der Höhe von 13.061.214,57 EUR und die Firma J ein Angebot in der Höhe von 13.521.530,99 EUR legte.

Die eingelangten Angebote lagen weit über der Kostenschätzung von rd. 9,53 Mio. EUR, weshalb Überlegungen zu kostenreduzierenden Maßnahmen angestellt wurden.

Von Seiten der WIP wurden der MA 56 - Schulen in einer „Sachverhaltsdarstellung Bau- Ausschreibung“ vom 31. August 2018 verschiedene Optionen vorgeschlagen, wie hinsichtlich der Vergabe der Generalunternehmerleistungen aufgrund des Angebotsergebnisses nunmehr weiter vorgegangen werden könnte. Als Variante 1 wurde vorgeschlagen, zunächst nur den Termin der Fertigstellung auf Ende Juli 2020 zu verlängern. Hingewiesen wurde jedoch darauf, dass dies als alleinige Maßnahme die Kosten nicht ausreichend senken werde, hier sei eine wünschenswerte Kostenreduktion sogar eher unwahrscheinlich. Als 2. Variante wurde angeregt, „Qualitäten anzupassen“ und das Projekt so

grundlegend zu optimieren, dass in Verbindung mit o.a. Variante 1 die gewünschte Kostenreduktion voraussichtlich erzielt werden könne. Hingewiesen wurde darauf, dass es sich dabei jedoch um ein „*Neues*“ Projekt im Sinn des Bundesvergabegesetzes handeln würde und das Verfahren daher neu auszuschreiben wäre. Als Variante 3 wurde dargelegt, den Sachkreditantrag um ca. 4 Mio. EUR zu erhöhen. Damit könne das Projekt „*wie gehabt*“ durchgeführt werden. Um doch noch Einsparungen zu erzielen, sollten zuvor Optimierungsrunden, auf Basis der Ergebnisse der Aufklärungsgespräche mit den Bieterinnen sowie voraussichtlich ein Realisierungsaudit mit der MD-BD (s. Punkt 4.) im Dezember 2018 durchgeführt werden.

Am 10. September 2018 fand eine Besprechung zwischen der MA 56 - Schulen und der WIP statt. Im Zuge dieser Besprechung wurden mehrere mögliche Gründe für die hohen Angebotspreise besprochen und in einem Aktenvermerk festgehalten. In Abstimmung mit den anwesenden Personen wurde vereinbart, dass das laufende offene Verfahren im Oberschwellenbereich gemäß Bundesvergabegesetz zur Findung einer Generalunternehmerin bzw. eines Generalunternehmers aus Kostengründen widerrufen wird und in ein Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit den potenziellen Bietenden übergeführt werden solle. Die Verzögerung durch den Widerruf des Vergabeverfahrens habe zur Folge, dass die geplante Baufertigstellung auf Juli 2020 verschoben werden müsse. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen wäre ein neuerliches Realisierungsaudit gemäß Erlass zur Phasenfreigabe und Abschluss von Bauprojekten im November oder Dezember 2018 anzustreben.

In dem Aktenvermerk der WIP vom 10. September 2018 wurden nach Abstimmung mit der Generalplanerin Vorschläge für zusätzliche Optimierungen zwecks Kostenreduktion angeführt. Beispielsweise wurde eine Änderung des Baubeginns - keine Winterbauzeit, eine Bauzeitverlängerung von 12 Monaten auf 16 Monate, die Reduktion der Sichtbetonqualität, die Abänderung im Bereich der Fassade von vorgehängter hinterlüfteter Fassade auf WDVS mit Steinwolle sowie die Qualitätsreduktionen im Bereich der Außenanlage (Bodenbelag, Sitzmöglichkeiten, Bepflanzung) angeführt.

Nach formeller und rechnerischer Prüfung der 3 Angebote erfolgte durch das Ingenieurbüro A die vertiefte Angebotsprüfung. Die Aufklärungsgespräche mit den 3 Bietenden wurden am 11. September 2018 durchgeführt.

Dem Prüfbericht des Ingenieurbüros A vom 18. Oktober 2018 war zu entnehmen, dass aufgrund der Erkenntnisse aus den Aufklärungsgesprächen die Differenz zwischen dem geschätzten Auftragswert und den Angebotspreisen von mindestens 34 % überwiegend auf die vorgegebenen Rahmenbedingungen, die kurze Angebotsfrist sowie auf die vorherrschende Marktsituation zurückzuführen war. Aufgrund der mangelnden Budgetdeckung hätte keinem der 3 Angebote ein Zuschlag erteilt werden können. Dies, da der geschätzte Auftragswert im Prüfbericht des Ingenieurbüros A unter dem Punkt „*Kostensituation/Budget*“ mit einem Kostenanschlag von 9.532.216,38 EUR angeführt war, wonach sich zur Bestbieterin mit einem Angebotspreis in der Höhe von 12.777.981,83 EUR eine erhebliche Differenz zum Budget ergäben hätte. Deshalb wäre es von Seiten der Auftraggeberin erforderlich

gewesen, entsprechende Optimierungen und Einsparungen für das Projekt vorzunehmen und die Planung, das Leistungsverzeichnis sowie die Rahmenbedingungen dementsprechend anzupassen. Nachdem dies jedoch eine wesentliche Änderung des gegenständlich ausgeschriebenen Leistungsumfanges dargestellt hätte, konnte dies im Hinblick auf die Einhaltung des Bundesvergabegesetzes nicht im gegenständlichen offenen Verfahren, das keine Verhandlungen mit Bietenden zugelassen hätte, erreicht werden.

Die Widerrufsentscheidung gemäß Bundesvergabegesetz wurde vom Ingenieurbüro A mit Schreiben vom 19. Oktober 2018 allen Bieterinnen zugestellt. Darin wurde im Wesentlichen begründend ausgeführt, dass im gegenständlichen Verfahren Preise vorlagen, die über den Budgetvorgaben lagen. Eine neuerliche Kostenberechnung vor Einleitung des Vergabeverfahrens habe einen Gesamtpreis in der Höhe von rd. 9,53 Mio. EUR ergeben, wobei diese Einschätzung auf einer detaillierten Kostenberechnung der Generalplanerin beruhte. Zur Plausibilisierung dieser Kostenberechnung seien zudem bereits abgerechnete Kosten von vergleichbaren Schulbauprojekten herangezogen worden. Infolge dieser getroffenen Einschätzung stellte die MA 56 - Schulen ein dementsprechendes Budget zur Verfügung. Sämtliche eingelangten Angebote wären um 34 % bis 42 % über diesem Budget gelegen. Somit sei eine Auftragsvergabe aufgrund der eingelangten Angebote im Rahmen des gewählten offenen Verfahrens nicht möglich gewesen. Die Auftraggeberin habe daher beabsichtigt, das Vergabeverfahren zu widerrufen und danach sämtliche Bieterinnen, welche für geeignet befunden wurden und deren Angebote den Anforderungen des Bundesvergabegesetzes entsprochen hätten, im Rahmen eines Verhandlungsverfahrens (ohne vorherige Bekanntmachung) zur neuerlichen Angebotslegung einzuladen. Diese Widerrufsentscheidung wurde von den Bieterinnen ohne Einspruch zur Kenntnis genommen und somit rechtskräftig.

Seitens des StRH Wien war anzumerken, dass diese Vorgangsweise in Anwendung einer Ausnahmbestimmung des Bundesvergabegesetzes für Verhandlungsverfahren ohne Bekanntmachung erfolgte.

8.2 Verhandlungsverfahren

Nach dem Widerruf des ursprünglichen offenen Verfahrens fand eine Anpassung des Projektes und eine Einleitung eines Verhandlungsverfahrens ohne vorherige Bekanntmachung statt.

Einem Protokoll des Ingenieurbüros A zufolge wurde die Einladung zur Abgabe eines Erstangebotes an die 3 Firmen, welche auch am offenen Verfahren teilnahmen, mit 15. November 2018 versandt.

Um die Beauftragung basierend auf der neuerlichen Kostenberechnung in der Höhe von 9,53 Mio. EUR budgetär zu ermöglichen, wurde am 20. November 2018 ein entsprechender Sachkreditantrag in der Höhe von 16.534.166,67 EUR seitens der MA 56 - Schulen eingebracht und im Gemeinderat im Dezember 2018 genehmigt.

Dem Angebotsöffnungsprotokoll vom 26. November 2018 war zu entnehmen, dass lediglich 2 Angebote fristgerecht eingelangt waren. Die Firma H legte ein Angebot in der Höhe von 12.278.747,33 EUR und die Firma I ein Angebot in der Höhe von 12.486.814,54 EUR.

Nach formeller und rechnerischer Prüfung der eingelangten Angebote fanden die Verhandlungen am 6. Dezember 2018 mit den beiden Bietenden statt. Aufgrund der Erkenntnisse aus den Verhandlungsgesprächen wurden die Ausschreibungsunterlagen entsprechend adaptiert. Die Öffnung der „*Last and Final Offer (LAFO)*“ am 19. Dezember 2018 zeigte, dass die Firma H nunmehr ein Angebot in der Höhe von 10.797.027,48 EUR und die Firma I ein Angebot in der Höhe von 10.955.490,82 EUR legte. Nach formeller und rechnerischer Prüfung der 2 eingelangten Angebote erfolgte die vertiefte Angebotsprüfung, wonach aus Sicht des Ingenieurbüros A eine weitere Preisaufklärung trotz der vorgelegenen Überschreitung der veranschlagten Kosten aufgrund der damaligen Marktsituation nicht erforderlich war.

Aus einer an die MA 56 - Schulen gerichteten Aktennotiz der WIP waren folgende Maßnahmen mit Abgabe des LAFO durch die Bieterinnen beim Angebotspreis zu berücksichtigen:

- Verlängerung der Bauzeit - Entschärfung des kritischen Weges des Bauablaufes,
- Änderung des Baubeginns - Entfall der Winterbauzeit und somit der Winterbaumaßnahmen,
- Änderung der Fassade (WDVS statt vorgehängter hinterlüfteter Metallfassade) sowie
- Entfall eines Nebengebäudes.

So konnte bei diesem Vergabeverfahren der Angebotspreis des Erstangebotes der Firma H in Höhe von 12.278.747,33 EUR auf 10.797.027,48 EUR im LAFO reduziert werden.

Seitens des StRH Wien war anzumerken, dass auch im neuerlichen Prüfbericht des Ingenieurbüros A unter dem Punkt „*Kostensituation/Budget*“ der geschätzte Auftragswert in der Höhe von rd. 9,53 Mio. EUR der Bestbieterin mit einem Angebotspreis aus dem LAFO in der Höhe von 10.797.027,48 EUR immer noch zu erwartende Mehrkosten zur neuerlichen Kostenschätzung von rd. 1,27 Mio. EUR ergab.

Die Zuschlagsentscheidung erfolgte am 14. Jänner 2019 und die Zuschlagserteilung an die Firma H als Generalunternehmerin am 28. Jänner 2019.

8.3 Anmerkungen zu den Vergabeverfahren

8.3.1 Offenes Verfahren

Der StRH Wien merkte zum offenen Verfahren an, dass hohe kalkulatorische Unwägbarkeiten bestanden, wie beispielsweise die funktionale Leistungsbeschreibung der Generalunternehmerleistungen und dem damit verbundenen hohen Anteil an Subunternehmerleistungen von rd. 50 %.

Aus der Sicht des StRH Wien war anzumerken, dass der Abstand der Gesamtpreise zwischen Bestbieterin und Zweitbieterin lediglich rd. 2,2 % und gegenüber der Drittbietlerin rd. 5,8 % betrug, was im Fall der funktionalen Ausschreibung als unüblich gering angesehen wurde.

8.3.2 Verhandlungsverfahren

Nach dem Widerruf des offenen Verfahrens kam es zu Optimierungen zwecks Kostenreduktion, welche u.a. Änderungen des Leistungsumfanges, der Qualität und der Bauzeit beinhalteten.

Im Zuge des Verhandlungsverfahrens reduzierte sich der Gesamtpreis des Erstangebotes der Firma H zum Angebot des offenen Verfahrens um rd. 4,1 %, bei der Firma I um rd. 4,6 %. Der Abstand der Gesamtpreise zwischen diesen beiden Bieterinnen reduzierte sich damit auf rd. 1,7 %.

Vor der Legung des LAFOs kam es abermals zu einer Änderung des Leistungsumfanges. Die Preisdifferenz der LAFOs der beiden Bieterinnen, unter Berücksichtigung der Abänderung der Fassadenkonstruktion, betrug lediglich rd. 1,5 %.

Der StRH Wien merkte hiezu an, dass zwar eine Kostenreduktion von rd. 2 Mio. EUR des LAFO gegenüber dem offenen Verfahren erzielt werden konnte. Dies jedoch nur dadurch, weil beim gegenständlichen Projekt der Projektumfang verändert, eine Qualitätsanpassung vorgenommen und die Bauzeit verlängert wurde. Das Verhandlungsverfahren sollte allerdings darauf ausgerichtet sein, über die Preise bei gleichbleibender Qualität und gleichbleibenden Umfang zu verhandeln.

Dem StRH Wien erschloss sich nicht, weshalb die Möglichkeit der Preisverhandlungen im Verhandlungsverfahren im Hinblick auf das vorhandene Budget nicht genutzt wurde.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der WIP, künftig die Möglichkeit der Preisauflärungen im Verhandlungsverfahren, insbesondere bei funktionalen Ausschreibungen, besser zu nutzen.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Ein Vergleich der ursprünglichen Angebote (Erstangebote) mit den letztgültigen Angeboten (LAFO) zeigt, dass einerseits Reduktionen aufgrund geänderter Leistungsinhalte, aber eben auch Reduktionen aufgrund allgemeiner Preisnachlässe erfolgt sind. Letztere sind das Ergebnis der geführten Preisverhandlungen bzw. Preisauflärunen, die mit jeder Bieterin auch tatsächlich stattgefunden haben. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass das Stattfinden von Preisverhandlungen bzw. Preisauflärunen künftig in den Protokollen ausdrücklich dokumentiert wird.

8.4 Baubewilligung

Die MA 37 - Baupolizei erteilte am 28. Jänner 2019 mittels Bescheid die Baubewilligung.

Seitens des StRH Wien war festzuhalten, dass somit sowohl das widerrufen offene Verfahren sowie das Verhandlungsverfahren zur Erlangung der Generalunternehmerleistungen vor der Erlangung der Baubewilligung durchgeführt wurden. Aufgrund der nicht vorgelegenen Baubewilligung wurden Mehrkostenforderungen seitens der Firma H schlagend. Die Mehrkostenforderungen bezogen sich teilweise auf Auflagen in der Baubewilligung, da diese zum Zeitpunkt der Kalkulation der Ausschreibung noch nicht vorlagen und diese der Generalunternehmerin überbunden wurden.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der WIP, künftig für die Bauführung erforderliche Bewilligungen rechtzeitig einzuholen, um gegebenenfalls Auflagen der Baubewilligung in die Ausschreibungsunterlagen einfließen zu lassen.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

9. Dokumentationen in der Ausführungsphase

Der StRH Wien merkte zu den vorgelegenen Unterlagen an, dass das Baugeschehen ausführlich dokumentiert wurde.

9.1 Planungsbesprechungen

Das Ingenieurbüro A hielt beginnend mit 12. Februar 2018 bis 22. August 2018 13 Planungsbesprechungen ab. In den jeweiligen Protokollen zu den Planungsbesprechungen wurden Thematiken u.a. hinsichtlich der Materialauswahl, der Kostenoptimierung sowie organisatorische schulische Belange erwähnt.

9.2 Berichte begleitende Kontrolle

Die Firma F als begleitende Kontrolle hielt Besprechungen ab dem 10. April 2019 bis 23. Juni 2020 ab und hielt deren Inhalte in diversen Aktenvermerken zur aktuellen Entwicklung fest. Darüber hinaus legte diese 4 Quartalsberichte und 1 Schlussbericht.

9.3 Örtliche Bauaufsicht

Das Ingenieurbüro A in ihrer Funktion als örtliche Bauaufsicht fertigte 5 Quartalsberichte an, deren Inhalt u.a. der jeweilige Stand der Leistungen, die Terminsituation, die Kosten, der Planungsstand sowie die Qualitätsüberprüfungen waren.

9.4 Baustellenbegehungsprotokolle gemäß BauKG

Das Ingenieurbüro A hielt in den Protokollen zum BauKG die Begehungen bzw. Besprechungen sowie erfolgte Maßnahmen fest. Beginnend mit 11. März 2019 bis 14. August 2020 wurden u.a. Sicherheitsdefizite und Ergebnisse von Vor-Ort-Begehung mittels Fotos dokumentiert.

9.5 Baubesprechungsprotokolle

Das Ingenieurbüro A hielt wöchentlich Baubesprechungen ab, wobei den Unterlagen jene vom 22. Februar 2020 bis 15. Juli 2020 beilagen. Ebenso wurden vom Ingenieurbüro A großteils wöchentliche Besprechungen zur technischen Gebäudeausstattung beginnend mit 18. Juli 2019 bis 16. Juli 2020 abgehalten.

9.6 Bautagesberichte

Die Bautagesberichte der Generalunternehmerin lagen vom 4. März 2019 bis 13. August 2020 vor. Diesen war u.a. der Leistungsfortschritt, Störungen der Leistungserbringung infolge von COVID-19 sowie besondere Vorkommnisse zu entnehmen.

9.7 WIP - Controllingberichte

Die WIP legte an die MA 56 - Schulen 14 Controllingberichte beginnend mit 14. März 2018 bis zum 25. Juni 2021. Diese hatten das Projekt, das Controlling, die Kosten, die Umfeldbeziehungen, die Projektorganisation und das Risikomanagement sowie deren Abweichungen zum Inhalt.

10. Abrechnung der Leistungen der Generalplanerin und der Generalunternehmerin

10.1 Generalplanerin

Das Honorar setzte sich aus einer Pauschale und variablen Anteilen zusammen, die von der Schlussrechnungssumme der Generalunternehmerin abhängig waren.

Am 16. Mai 2019 stellte die Generalplanerin ein Zusatzangebot betreffend die Mehrkosten aufgrund Anpassung der Projektlaufzeit (Verlängerung) und wies u.a. darauf hin, dass die Bauzeit ursprünglich mit 10 Monaten angesetzt war und die Terminplanung den neuen Projektabschluss mit einer Bauzeit von 16 Monaten vorsah. Deshalb würde sich eine Erhöhung des Personaleinsatzes ergeben und die Höhe der Mehrkostenforderung belief sich auf 413.113,14 EUR.

Einem Aktenvermerk der WIP vom 5. März 2020 über „*Mehrkosten Generalplanerin in Bezug auf die Projektlaufzeitverlängerung*“ war u.a. zu entnehmen, dass die Prüfung der Mehrkostenforderung „*dem Grunde nach*“ eine Empfehlung der Freigabe eines Betrages in der Höhe von 129.509,47 EUR an die MA 56 - Schulen beinhaltete. Diese dem Grunde nach anerkannte Höhe der Mehrkostenforderung wurde im Zuge der Schlussrechnung auch anerkannt und ausbezahlt.

In der Schlussrechnung waren die Leistungen „Pauschal“ mit rd. 955.000,-- EUR und die bemessungsabhängigen Leistungen mit rd. 583.000,-- EUR angeführt. In Summe betrug dies rd. 1,54 Mio. EUR. Unter Hinzurechnung der verlängerten Bauzeit ergab dies eine Abrechnungssumme in der Höhe von 1.667.406,34 EUR. Dieser Betrag gelangte auch zur Anweisung.

10.2 Generalunternehmerin

10.2.1 Schlussrechnung

Der StRH Wien nahm stichprobenweise Einschau in die Abrechnungsunterlagen, welche aus den Teilrechnungen, den Mehrkostenforderungen, der Schlussrechnung und Einzelrechnungen bestanden.

Die Generalunternehmerin legte 16 Teilrechnungen und eine Schlussrechnung in der Höhe von 10.963.133,36 EUR. Die Gesamtsumme der Schlussrechnung beinhaltete 41 Mehrkosten- bzw. Minderkostenforderungen in der Höhe von 255.858,12 EUR.

Darüber hinaus legte die Generalunternehmerin eine Rechnung für eine Brandmeldeanlage im Bestand in der Höhe von 77.355,77 EUR. Weiters eine Rechnung über diverse Nachträge über 462.005,86 EUR, eine für „WLAN Bestand“ über 106.087,12 EUR und eine für die KÜcheneinrichtung über 89.752,24 EUR.

Die Generalunternehmerin stellte somit als Gesamtsumme 11.698.334,35 EUR für ihre Leistungen in Rechnung.

10.2.2 Formale Feststellungen zu den Mehrkostenforderungen

Aus den Mehrkostenforderungen wählte der StRH Wien einige aus und unterzog sie - wie im Folgenden weiter beschrieben - einer näheren Betrachtung.

In den eingereichten Mehrkostenforderungen der Generalunternehmerin fanden sich keine Begründungen zur Legung der jeweiligen Mehrkostenforderung, wie dies in der vertraglich vereinbarten WD 314 Punkt 3 - „Leistungsabweichung und ihre Folgen“ vorgesehen ist. So ist in dieser u.a. festgehalten, wenn *„ein Vertragspartner erkennt, dass eine Störung der Leistungserbringung (z.B. Behinderung) droht, hat er dies dem Vertragspartner ehestens mitzuteilen sowie die bei zumutbarer Sorgfalt erkennbaren Auswirkungen auf den Leistungsumfang darzustellen. Sobald ein Vertragspartner erkennt, dass die Störung der Leistungserbringung weggefallen ist, hat er dies dem Vertragspartner ehestens mitzuteilen. Von der Wiederaufnahme der ungestörten Leistungserbringung hat der AN den AG ehestens zu verständigen. Liegt eine Störung der Leistungserbringung vor, ist ein Anspruch auf Anpassung der Leistungsfrist und/oder des Entgeltes dem Grunde nach ehestens nachweislich anzumelden.“*

„Forderungen auf Grund von Leistungsabweichungen sind in prüffähiger Form der Höhe nach ehestens zur Prüfung vorzulegen; fehlende Unterlagen sind im Zuge dieser Prüfung ehestens anzufordern und vorzulegen; das nachvollziehbare Ergebnis der Prüfung ist dem Vertragspartner ehestens bekannt zu geben.“

„Der AN hat eine Mehr- oder Minderkostenforderung in prüffähiger Form vorzulegen. Dabei ist zu beachten: Der AN hat die Leistungsabweichung zu beschreiben und darzulegen, dass die Abweichung aus der Sphäre des AG stammt. Die erforderliche Dokumentation ist beizulegen. Eine Chronologie ist anzustreben. Ist die Ursache der Leistungsabweichung eine Leistungsänderung, reicht ein Hinweis auf die Leistungsanordnung und die Darlegung der Änderung aus. Eine darüberhinausgehende Nachweisführung dem Grunde nach ist in diesem Fall nicht erforderlich. Erforderlich ist eine nachvollziehbare Darlegung der Auswirkungen auf die Leistungserbringung.“

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der WIP, bei der Behandlung von Mehrkostenforderungen künftig auf die Einhaltung der vereinbarten Vertragsbedingungen (WD 314) zu achten.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Die Empfehlung wird zustimmend zur Kenntnis genommen und wird in aktuellen Projekten auch bereits entsprechend umgesetzt.

Bei der Einschau des StRH Wien fiel ferner auf, dass einige Mehrkostenforderungen, welche die Generalunternehmerin legte, weder durch die Generalplanerin noch durch ihre Subunternehmerin (Ingenieurbüro A) vorgeprüft wurden. Somit erfolgte die Anerkennung und Freigabe dieser Mehrkostenforderungen ausschließlich durch die WIP und somit wurde das vorgesehene Vieraugenprinzip nicht eingehalten.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der WIP, bei der Behandlung von Mehrkostenforderungen künftig auf die lückenlose Einhaltung des Vieraugenprinzips zu achten.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Die Empfehlung wird zustimmend zur Kenntnis genommen und wird in aktuellen Projekten auch bereits entsprechend umgesetzt.

Der StRH Wien merkte hinsichtlich der Mehrkostenforderungen im Weiteren an, dass ein Großteil dieser aufgrund unzureichender Unterlagen weder nachvollziehbar noch auf deren Plausibilität nachprüfbar waren. Beispielsweise fanden oftmals Korrekturen der Einheitspreise statt. Deren Höhe war allerdings nicht nachvollziehbar dokumentiert.

Empfehlung:

Es wurde empfohlen, künftig die Prüfung der Preisangemessenheit bei Mehrkostenforderungen nachvollziehbar zu dokumentieren.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Die Empfehlung wird zustimmend zur Kenntnis genommen und wird in aktuellen Projekten auch bereits entsprechend umgesetzt.

Weiters fiel auf, dass bei einigen Mehrkostenforderungen - wie beispielsweise „Sonderreinigung nach Schulbeginn“ oder „Minderkosten Bestandsgang“ - die wesentlichen und grundlegenden Bestandteile einer Mehrkostenforderung fehlten. Diese sogenannten „Mehrkostenforderungen“ bestanden lediglich aus einer seitens der WIP - also der Auftraggeberin anstatt der Generalunternehmerin - erstellten Excel-Tabelle ohne Erläuterungen und weitere Dokumentationen. In einigen Fällen, wie beispielsweise „Kabeltassen_Küche_OG“, lag diese lediglich als textliche E-Mail, ohne entsprechende Nachweise und weitere Dokumentationen vor. Bei einigen Mehrkostenforderungen fehlten entsprechende Prüfvermerke und Unterfertigungen.

Auffällig war, dass nach der Übernahme im August 2020 einige Mehrkostenforderungen, welche auch Minderkosten enthielten, wie beispielsweise „LED Beleuchtung bei Außenanlagen“ und „Fenster alle in Fichte statt Eiche“ erst im April 2021 gelegt, jedoch bereits bei der Schlussrechnung vom 5. Februar 2021 monetär mitberücksichtigt wurden.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der WIP, künftig darauf hinzuwirken, dass Mehrkostenforderungen über die wesentlichen und grundlegenden Bestandteile sowie über ausreichende Nachweise bzw. nachvollziehbare Dokumentationen verfügen.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Die Empfehlung wird zustimmend zur Kenntnis genommen und wird in aktuellen Projekten auch bereits entsprechend umgesetzt.

10.2.3 Mehrkostenforderung „Boulderwand_Bestand“

Auf Wunsch der MA 56 - Schulen sollte im Bestandsturnsaal eine Boulderwand ausgeführt werden. Dazu holte die WIP ein Angebot bei der Firma H im Juli 2020 ein. Die Firma H holte ein Angebot bei der Firma K ein, welche ein Angebot mit einer nicht näher aufgeschlüsselten Pauschale in der Höhe von 19.700,- EUR legte. Die Firma H legte ihrerseits ein Angebot an die WIP für diese Leistung in der Höhe von 23.708,- EUR. Dies, da sie zusätzlich einen Generalunternehmeraufschlag auf das Angebot in der Höhe von 14 % sowie die Pauschale „Arbeitsvorb., kaufm. Abwickl., Disposition“ [Anmerkung des StRH Wien: Arbeitsvorbereitung, kaufmännische Abwicklung und Disposition] hinzurechnete.

Der StRH Wien konnte diese Vorgangsweise nicht nachvollziehen, da keine Vergleichsangebote für die Errichtung der Boulderwand vorlagen und es sich dabei um einen nachträglichen Bauherrnwunsch durch die MA 56 - Schulen im Bestandsobjekt handelte. Damit war die Errichtung dieser Boulderwand nicht im ursprünglichen Projektumfang enthalten. Der StRH Wien vertrat somit die Ansicht, dass eine Beauftragung im Weg einer Direktvergabe wirtschaftlicher gewesen wäre, da insbesondere die Zuschläge der Generalunternehmerin entfallen wären.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der WIP künftig für Leistungen, welche nicht unmittelbar Teil des Projektumfangs sind, ein gesondertes Vergabeverfahren mit einem geeigneten Bieterkreis durchzuführen. Dies im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der monetären Mittel bei Projekten.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Maßgebliche Erwägungsgründe für die Anfrage an die bereits beauftragte Generalunternehmerin waren, dass einerseits der Baustellenablauf (einheitliche Baustelle, Gewährleistungsthemen) nicht gestört werden sollte und andererseits das Bauvorhaben kurz vor Fertigstellung stand. Im Übrigen wird die Empfehlung zustimmend zur Kenntnis genommen.

10.2.4 Mehrkostenforderung „geotechnische Bauaufsicht“

Bei der Einschau in die Mehrkostenforderung für die geotechnische Bauaufsicht in der Höhe von 11.327,04 EUR zeigte sich, dass das Ingenieurbüro A in seiner Funktion als örtliche Bauaufsicht eine Bemerkung zu der Position „Arbeitsvorb., kaufm. Abwickl., Disposition“ in der Höhe von 839,04 EUR verfasste. Dem zufolge wäre diese Position eine „Standardposition der Generalunternehmerin“, welche „konkret nicht prüfbar“ wäre. Allerdings wurde diese Position weder vom Ingenieurbüro A, noch von der WIP beanstandet und somit beauftragt und auch abgerechnet.

Seitens des Ingenieurbüros A wurde u.a. bei dieser Mehrkostenforderung bei allen Positionen folgendes angeführt: „Verhältnis Lohn/Sonstiges nicht prüfbar. Gilt für alle Positionen“. Bei einigen Positionen wurden darüber hinaus textliche Anmerkungen beigefügt.

10.2.5 Mehrkostenforderung „vorgehängte Fassade“

Die ursprüngliche Planung sah vor, dass 70 % der Fassadenfläche als vorgehängte Aluminiumkonstruktion und 30 % als WDVS ausgeführt werden sollten. Diese Angaben fanden sich im ursprünglichen offenen Verfahren in den Ausschreibungsunterlagen wieder. Seitens der Firma H wurde die Leistungsgruppe 19 - „WDVS“ mit einer Summe von 59.755,- EUR und die Leistungsgruppe 23 - „Fenster, Fassade und Sonnenschutz“ in der Höhe von 920.000,- EUR angeboten. Dieses Verfahren wurde seitens der WIP widerrufen.

Im anschließenden Verhandlungsverfahren kam es zu Ausführungsänderungen aufgrund der vorhandenen Budgetmittel, dies betraf u.a. auch die vorgehängte Fassadenkonstruktion. Die Fassade war nunmehr ausschließlich in WDVS anzubieten, weil diese kostengünstiger sei.

Im LAFO des Verhandlungsverfahrens wurde von der Firma H die Leistungsgruppe 19 - „WDVS“ aufgrund der Ausführungsänderungen mit einer Summe von 240.000,- EUR angeboten. Die Leistungsgruppe 23 - „Fenster, Fassade und Sonnenschutz“ wurde in der Höhe von 448.000,- EUR angeboten, dies aufgrund des Entfalls der vorgehängten Fassadenkonstruktion. Aufgrund der Angebotsunterlagen waren die Einzelpreise in einer „Einheitspreisliste“ einzutragen und für den StRH Wien ersichtlich.

Nach Zuschlagserteilung erfolgte eine neuerliche Projektänderung der Fassadenkonstruktion auf die im ursprünglichen offenen Verfahren ausgeschriebene vorgehängte Aluminiumkonstruktion. Lediglich die Art der Befestigung sowie die Oberflächengestaltung der Aluminiumplatten wurde geändert.

Die Einschau des StRH Wien in die Mehrkostenforderung betreffend die vorgehängte Fassade zeigte, dass aufgrund der vorgelegenen Unterlagen die Nachvollziehbarkeit u.a. der Ausmaßermittlung, der Preisfindung und der Preisprüfung nicht gegeben war.

Der StRH Wien ermittelte daraufhin selbstständig auf Basis der vorgelegenen Unterlagen und der vertraglich vereinbarten Einheitspreise die Kosten für die Leistungsgruppe 19 in der Höhe von rd. 88.000,- EUR und für die Leistungsgruppe 23 (ausschließlich jener Preisanteil für die vorgehängte Fassadenkonstruktion) in der Höhe von rd. 300.000,- EUR. Somit ergab sich ein Gesamtpreis von rd. 388.000,- EUR.

Demgegenüber standen die seitens der Preisprüfung anerkannten Beträge für die Ausführung der Fassade in der Höhe von rd. 633.000,- EUR. Diese Gesamtsumme setzte sich aus dem anerkannten Betrag der Mehrkostenforderung in der Höhe von rd. 392.400,- EUR und der tatsächlichen Vergütung der Leistungsgruppe 19 gemäß der Schlussrechnung in der Höhe von rd. 240.600,- EUR zusammen.

Somit gelangte der StRH Wien zur Ansicht, dass eine Überzahlung durch die WIP an die Firma H in der Höhe von rd. 245.000,- EUR erfolgte.

10.2.6 Mehrkostenforderungen „Brandmeldeanlage“

Der StRH Wien nahm Einschau in 2 Mehrkostenforderungen betreffend die Brandmeldeanlage. Dabei zeigte sich, dass eine Mehrkostenforderung die Bezeichnung „BMA - Bestand“ in der Höhe von 77.355,77 EUR und eine weitere die Bezeichnung „Bestand-Neubau“ in der Höhe 55.665,85 EUR aufwies. Für beide Mehrkostenforderungen fehlten Begründungen seitens der Generalunternehmerin, der WIP und die Stellungnahme der Generalplanerin bzw. des Ingenieurbüros A für die Rechtfertigungen der Mehrkostenforderungen.

In der Leistungsbeschreibung „Funktions- und Leistungsbeschreibung Elektrotechnik (Stark- und Schwachstrom)“ war im Punkt 501.1.3 „Leistungserbringung“ u.a. angeführt, dass die Erstellung zur Erlangung der behördlichen Bewilligung erforderlichen Einreichpläne auf Grundlage der Bestandsplanung, einschließlich der erforderlichen Verhandlungen mit der Behörde zu erbringen war. Dies betraf sämtliche sicherheitsrelevante Anlagen, u.a. auch die Brandmeldeanlage. In weiterer Folge war die Ausführung in nachfolgenden Punkten in der Ausschreibung genau angeführt, wie beispielsweise die Brandmeldeanlage betreffend. Auch wurde bei den Baumeisterarbeiten in der funktionalen Ausschreibung darauf hingewiesen, dass die Brandschutztüren so ausgeführt werden müssen, dass diese an die Brandmeldeanlage anzuschließen sind und daher im Leistungsumfang der Generalunternehmerin enthalten waren.

Angemerkt sei, dass die Leistungen für die Generalunternehmerin aus mehreren Leistungsbeschreibungen bestanden, wie etwa für die Bauleistungen, Leistungen hinsichtlich Heizung-, Klima-, Lüftung und Sanitär, der Fördertechnik, der Küchenausstattung oder der Mess- und Regelungssteuerung. Die Leistungsbeschreibungen wurden seitens der Generalplanerin erstellt und hätten von der WIP, als Vertreterin der Auftraggeberin, zur Überprüfung vorgelegt und von dieser geprüft werden müssen. Eine diesbezügliche Dokumentation konnte dem StRH Wien nicht vorgelegt werden.

Aus Sicht des StRH Wien war offenbar die Mehrkostenforderung für die Brandmeldeanlage „BMA - Bestand“ in der Höhe von 77.355,77 EUR gerechtfertigt, da das Bestandsgebäude den Aussagen der WIP zufolge mit keiner Brandmeldeanlage ausgestattet war. Für den StRH Wien war jedoch die Mehrkostenforderung mit der Bezeichnung „Bestand-Neubau“ in der Höhe von 55.665,85 EUR nicht nachvollziehbar. Dies, da die Leistung aus Sicht des StRH Wien bereits in der funktionalen Ausschreibung des Verhandlungsverfahrens enthalten war.

10.2.7 Mehrkostenforderung „automatische Bewässerung“

Bei der Einsicht in die Mehrkostenforderung für die automatische Bewässerung zeigte sich, dass die anerkannte Höhe seitens des StRH Wien nicht nachvollziehbar war. Dies, da ein Angebot einer Subunternehmerin nur unvollständig vorlag, da der wesentliche Bestandteil, nämlich die Preisbildung sowie der Gesamtpreis, fehlte. Für eine zu bewässernde Grünfläche des Schulgebäudes von rd. 200 m² wurden seitens der WIP Kosten in der Höhe von rd. 23.000,- EUR anerkannt. Hiezu merkte im Zuge

der Vorprüfung das Ingenieurbüro A als örtliche Bauaufsicht an, dass die Einheitspreise „jedoch aufgrund der diversen Zuschläge hoch angesetzt“ wurden. Trotzdem gab die WIP die Mehrkostenforderung ohne Abzüge frei.

10.2.8 Mehrkostenforderung „Estrichanforderungen“

Bei der Mehrkostenforderung bzgl. Forcierungsmaßnahmen bei der Estrichherstellung (Beschleunigung der Aushärtung des Estrichs) in der Höhe von 24.970,- EUR lag lediglich eine E-Mail - Korrespondenz zwischen der Generalunternehmerin, der WIP und der MA 56 - Schulen vor. Es lagen keine Nachweise in den übergebenen Unterlagen über die terminliche Notwendigkeit der Forcierung bei.

So war den Quartalsberichten der örtlichen Bauaufsicht sowie dem verbindlichen Bauzeitenplan keinerlei Hinweis auf Verzögerungen zu entnehmen, der in der Sphäre der Auftraggeberin gelegen und somit von ihr zu tragen gewesen wäre. Lediglich in einem Bautagesbericht fand sich ein Hinweis, dass eine Subunternehmerin (der Generalunternehmerin) aufgrund der Grenzsperrung durch die COVID-19-Maßnahmen für einen kurzen Zeitraum keine Arbeitskräfte aus dem Ausland auf der Baustelle einsetzen konnte.

Auch fand sich in dem Leistungsverzeichnis unter dem Punkt 7 - Gewerk Estricharbeiten unter dem Punkt 7.1.8.12 der Hinweis, „Bindemittel für extrem schnelle Austrocknung und Erhärtung der Ausgleichsschüttung sind zu berücksichtigen“. Weiters unter Punkt 7.1.8.13 „Zusätze für eine Abbindezeit aller Zementestriche von 2 Wochen sowie eine nach der Austrocknung vollflächig aufgetragene Sperrschicht werden einkalkuliert.“ Aufgrund der exakt festgelegten Bauzeit konnte sich der StRH Wien der Argumentation der WIP, dass diese Punkte des Leistungsverzeichnisses nicht eindeutig ausformuliert wären, da kein genauer Zeitraum bis zur Erreichung der Verlegereife definiert wäre und dementsprechend die angemeldeten Mehrkosten gerechtfertigt seien, nicht anschließen.

Aus diesen Gründen wäre aus der Sicht des StRH Wien diese Mehrkostenforderung abzulehnen gewesen, da es sich dabei um ein Risiko aus der Sphäre der Auftragnehmerin gehandelt hatte.

Darüber hinaus war anzumerken, dass die MA 56 - Schulen in einem diesbezüglichen E-Mail an die WIP darauf hinwies, dass Forcierungsmaßnahmen vor Arbeitsbeginn von dieser genehmigt werden müssen, da sonst eine Bezahlung der Arbeiten nicht erfolgen könne.

Die Zahlung dieser Mehrkostenforderung erfolgte in Form einer Einzelrechnung in voller Höhe.

10.2.9 Mehrkostenforderung „Erneuerung Wärmedämmverbundsystem“

Die Generalunternehmerin meldete Ende Juni 2020 Mehrkosten dem Grunde und der Höhe nach für die Erneuerung des WDVS an Teilen der Fassade des bestehenden Schulgebäudes als Pauschale in der Höhe von 23.217,46 EUR an. Die WIP prüfte die Mehrkostenforderung rechnerisch und auf Plausibilität, korrigierte die Forderung und gab 14.006,54 EUR frei.

Der StRH Wien prüfte diese Mehrkostenforderung und stellte fest, dass die WIP die Mehrkostenforderung lediglich betragsmäßig korrigierte. Eine nähere Begründung dafür konnte den Unterlagen nicht entnommen werden, weshalb diese Vorgangsweise für den StRH Wien nicht nachvollziehbar war.

10.2.10 Mehrkostenforderung „Glasgeländerkonstruktion“

Auch die Mehrkostenforderung hinsichtlich der Erhöhung der Glasgeländerkonstruktion im Bereich der Aula um 5 cm konnte vom StRH Wien aufgrund einer fehlenden Begründung nicht nachvollzogen werden. So war weder dem beigelegten Schriftverkehr, noch aus den Unterlagen ersichtlich, ob eine bautechnische Notwendigkeit bestand, oder dies aus rein gestalterischen Aspekten vorgenommen wurde.

10.2.11 Mehrkostenforderung „Dampfsperre im Turnsaal“

Die Mehrkostenforderung für „Dampfsperre im Turnsaal“ wurde seitens der Generalunternehmerin in der Höhe von 5.071,20 EUR gelegt. Eine nähere Begründung für die Legung dieser Mehrkostenforderung außerhalb des Leistungsumfanges fand sich in den Unterlagen nicht.

Diese Mehrkostenforderung wurde seitens der WIP einer Plausibilitätsprüfung unterzogen, wobei das Angebot rechnerisch und fachtechnisch auf Plausibilität überprüft wurde. Sie wurde in voller Höhe anerkannt. Eine Vorprüfung durch die örtliche Bauaufsicht als Subunternehmerin der Generalplanerin fand nicht statt.

Die Einschau des StRH Wien zeigte, dass in der funktionalen Leistungsbeschreibung für die Generalunternehmerleistungen in den Punkten 7.1.8 - „Anforderungen für Estricharbeiten“ unter dem Punkt 7.1.8.20, unter Punkt 7.2 - „Teilweise Konkretisierung der Leistung“ unter dem Punkt 7.2.12 - „Dampfsperre“ sowie im Punkt 8.1 „Zusätzliche technische Bedingungen“ unter Punkt 8.1.7 die Qualität, die Ausführung und die Verlegung der Dampfsperre nach Angaben der Bauphysik im Detail geregelt wurden.

Der StRH Wien vertrat daher die Ansicht, dass diese Mehrkostenforderung abgewiesen hätte werden müssen, da die Leistung im Leistungsverzeichnis abgebildet war.

10.2.12 Mehrkostenforderung „Türenzusätze“

Die Mehrkostenforderung „Türenzusätze“ wurde seitens der Generalunternehmerin in der Höhe von 41.262,12 EUR gelegt. Eine nähere Begründung für die Legung dieser Mehrkostenforderung außerhalb des Leistungsumfanges fand sich in den Unterlagen nicht.

Die WIP prüfte die Mehrkostenforderung rechnerisch und auf Plausibilität, korrigierte die Forderung und gab 30.650,80 EUR frei. Eine Vorprüfung durch das Ingenieurbüro A bzw. durch die Generalplanerin, als auch von der begleitenden Kontrolle fand nicht statt.

Der StRH Wien stellte fest, dass die WIP die Mehrkostenforderung zwar betragsmäßig korrigierte. Allerdings konnte eine nähere Begründung dafür den Unterlagen nicht entnommen werden, weshalb diese Vorgangsweise für den StRH Wien nicht nachvollziehbar war.

10.2.13 Inhaltliche Feststellungen zu den Mehrkostenforderungen

Die Einschau des StRH Wien zeigte, dass eine Position mit der Bezeichnung „Arbeitsvorb., kaufm. Abwickl., Disposition“ beim Großteil der Mehrkostenforderungen der Generalunternehmerin aufschien. Die Höhe dieser Position betrug zwischen 110,- EUR und 2.910,- EUR bzw. rd. 2,6 % bis 16,9 % der angemeldeten Summe der jeweiligen Mehrkostenforderung. In Summe betrug die Position „Arbeitsvorb., kaufm. Abwickl., Disposition“ für alle Mehrkostenforderungen rd. 20.700,- EUR. Seitens der WIP wurde diese Position ohne Abzüge anerkannt.

Der StRH Wien fand keine gesondert ausgewiesene vertragsrechtliche Grundlage für diese Position. Vielmehr ging der StRH Wien davon aus, dass diese Kosten für die kaufmännische Abwicklung der Mehrkostenforderungen bereits mit dem Hauptangebot wie beispielsweise durch die Leistungsgruppe „Baustellengemeinkosten (Einrichten/Räumen/Allgemeine Kosten)“ abgegolten waren. Aus diesem Grund war nach Ansicht des StRH Wien die zusätzliche Vergütung dieser Position nicht gerechtfertigt. Der StRH empfahl daher der WIP zu prüfen, ob eine vertragskonforme Vergütung vorliegt. Bei Nichtvorliegen wurde der WIP empfohlen, eine Rückforderung dieser Beträge anzustreben.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl der WIP zu prüfen, ob die Position „Arbeitsvorb., kaufm. Abwickl., Disposition“ nicht durch Positionen in der funktionalen Ausschreibung bereits vergütet worden war. Bei Feststellung einer Doppel- bzw. Fehlverrechnung sollte die Möglichkeit einer Rückforderung der zu viel bezahlten Beträge von der Generalunternehmerin geprüft werden.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Gemäß Punkt 6.4 des Generalunternehmer-Vertrages bemessen sich Mehrkosten bei Leistungsänderungen nach der ursprünglichen Kalkulation der Auftragnehmerin bzw. des Auftragnehmers. Bei dieser (s. mit dem LAFO vorgelegtes Kalkulationsblatt) sind Geschäftsgemeinkosten enthalten. Daher wurde die angeführte Position nicht abgelehnt.

Im Übrigen wird der Empfehlung nachgekommen und eine Prüfung vorgenommen, s. diesbezüglich im Detail Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 13.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien führt zu seiner Empfehlung Folgendes näher aus: Laut Ausschreibung waren die gesamten Baustellengemeinkosten (Baustelle einrichten, räumen, zeitgebundene Kosten und Gerätekosten) durch die Generalunternehmerin zu kalkulieren. Die Kosten für die Erstellung der Mehr- oder Minderkostenforderungen waren somit bereits durch die Vergütung der zeitgebundenen Kosten abgegolten. Aus Sicht des StRH Wien wäre daher die Position „Arbeitsvorb., kaufm. Abwickl., Disposition“ nicht anzuerkennen gewesen.

Aufgrund der Einschau in einige Mehrkostenforderungen und deren Ergebnisse kam der StRH Wien zum Schluss, eine generelle Empfehlung betreffend alle seitens der Generalunternehmerin eingereichten Mehrkostenforderungen auszusprechen.

Empfehlung:

Der StRH Wien empfahl, alle seitens der Generalunternehmerin eingereichten Mehrkostenforderungen einer nochmaligen Überprüfung zu unterziehen. Sollten, u.a. im Vergleich mit der funktionalen Leistungsbeschreibung, eine Doppel- bzw. Fehlverrechnung festgestellt werden, wäre die Möglichkeit einer Rückforderung von der Generalunternehmerin zu prüfen.

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Die WIP folgt der Empfehlung des StRH Wien und wird einen unabhängigen externen Experten mit der nochmaligen Überprüfung der Mehrkostenforderungen der Generalunternehmerin beauftragen. Zudem werden mit der Generalunternehmerin Gespräche über eine Verlängerung möglicher Rückforderungsfristen aufgenommen, um die Prüfung durch den externen Experten in der erforderlichen Zeit zu ermöglichen.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien weist ausdrücklich darauf hin, dass nicht die Überprüfung durch unabhängige externe Expertinnen bzw. Experten gefordert wurde. Vielmehr sollte die erneute Überprüfung der Mehrkostenforderungen auf mögliche Doppel- bzw. Fehlerrechnungen aufgrund der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit durch die WIP selbst stattfinden.

11. Projektabschluss

11.1 Übernahme und Fertigstellungsanzeige

Der Baubeginn war am 18. März 2019 und das Bauende am 4. September 2020. Die bauliche Fertigstellung war am 31. Juli 2020 und nach der teilweisen Behebung der Mängel erfolgte die Übernahme am 13. August 2020, um den Schulbeginn im Herbst 2020 zu gewährleisten.

Der „Übernahmedokumentation“ vom 13. August 2020 war u.a. zu entnehmen, dass diese die Leistungen, das komplette Gebäude und die Außenanlagen betrafen, ausgenommen von noch offenen Restarbeiten. Darüber hinaus war die positive Abnahme des Aufzuges durch ein entsprechendes Institut ausständig, sowie, dass die Heizung aufgrund der nicht möglichen Funktionskontrolle mit Vorbehalt übernommen wurde. Angeführt wurde eine termingerechte Fertigstellung ohne Fristüberschreitung und als Frist für die Mängelbehebung wurde der 31. August 2020 vereinbart. Die digitale Übermittlung der Gesamtdokumentation an die MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement und MA 56 - Schulen hätte bis 13. Oktober 2020 zu erfolgen.

Es wurde ein Mängelbehebungsprotokoll (Report) erstellt, aus welchem die Mängel und deren Behebung mittels Foto und Datumsangabe dokumentiert wurden.

Im Ergänzungsprotokoll zur Übernahme war u.a. vermerkt, dass die digitale Übermittlung der (Gesamt-)Projektdokumentation an die MA 56 - Schulen und die MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement noch ausständig sei. Dies würde seitens der WIP zeitnah erledigt werden.

Die Einschau des StRH Wien zeigte, dass in diesem Ergänzungsprotokoll zwar u.a. vermerkt wurde, dass das Objekt vollständig übernommen und an die MA 56 - Schulen übergeben wurde. Allerdings fand sich kein Hinweis darüber, ob die Heizung ordnungsgemäß funktioniert. Dies, da im Protokoll zur Übernahme diese aufgrund der nicht möglichen Funktionskontrolle nur mit Vorbehalt übernommen wurde. In den Unterlagen fand sich ebenfalls kein Hinweis darauf, ob seitens der WIP die digitale Übermittlung der Gesamtdokumentation an die MA 56 - Schulen und die MA 34 - Bau- und Gebäudemanagement erfolgte.

Die Fertigstellungsanzeige wurde von der WIP am 3. September 2020 an die MA 37 - Baupolizei übermittelt.

Die Abnahme der Baumpflanzungen durch die MA 42 - Wiener Stadtgärten fand am 18. November 2022 statt, die Grünflächen waren zu diesem Zeitpunkt noch nicht abnahmefähig, weshalb dieser Abnahmetermin für Ende Mai 2023 vorgesehen wurde. Ob der Abnahmetermin Ende Mai 2023 seitens der MA 42 - Wiener Stadtgärten durchgeführt wurde, konnte anhand der Unterlagen nicht verifiziert werden.

Die allgemeine Gewährleistungsfrist bei diesem Projekt beträgt 6 Jahre, weshalb die Schlussfeststellung erst im August 2026 im Zuge einer Begehung durchgeführt wird.

Im Prüfungszeitraum des StRH Wien lag das Konzept des Abschlussberichtes der WIP vom 7. März 2023 für das berichtgegenständliche Bauvorhaben vor. Dieses befand sich laut WIP in finaler Abstimmung mit der MA 56 - Schulen. Angemerkt sei, dass dieser Abschlussbericht gemäß vereinbarter Fristvorgabe gemäß Realisierungsfreigabe vom 28. November 2018 spätestens 1 Jahr nach vollständiger Übernahme der Bauleistungen bzw. nach Übergabe an die Bauherrin vorzulegen gewesen wäre.

Im Konzept wurde u.a. als Verbesserungspotenzial angeführt, dass es trotz frühzeitiger Abstimmungen in der Planungsphase, im Hinblick auf den betrieblichen Brandschutz zu Unstimmigkeiten im Zuge der Bauausführung und Übernahme kam. *„Diverse Anpassungen mussten nachträglich durchgeführt werden. Für zukünftige Schulbauprojekte ist eine noch intensivere Abstimmung im Bezug auf den betrieblichen Brandschutz im Vorfeld anzustreben.“* Des Weiteren, dass es aufgrund der ursprünglich extrem kurzen Bauzeit (ohne Reserven) und dem notwendigen Widerruf der ersten GU-Ausschreibung erforderlich war, den damals geplanten Fertigstellungstermin von 08/2019 auf 08/2020 zu verschieben. Für künftige Projekte sollte schon zum Projektstart mehr zeitliche Reserve vorgesehen werden.

11.2 Rechnungsevidenzen

Der seitens der WIP übermittelten Rechnungsevidenz vom Juli 2023 konnte ein Gesamtbetrag für das berichtsgegenständliche Projekt in der Höhe von 14.085.836,14 EUR entnommen werden. Die Höhe dieses Gesamtbetrages liegt unter jenem des genehmigten Sachkredites in der Höhe von 16.534.166,67 EUR.

Die Einschau des StRH Wien in die Rechnungsevidenz der WIP für die Generalunternehmerleistung zeigt, dass sich die darin angeführten Beträge auf 11.592.247,23 EUR belaufen.

Dies stand im Gegensatz zu den seitens der Generalunternehmerin gelegten Rechnungen, welche eine Gesamtsumme von 11.698.334,35 EUR aufwiesen. Der Differenzbetrag von 106.087,12 EUR war offenbar einer Einzelrechnung mit der Bezeichnung „WLAN Bestand“ zuzuordnen. Weshalb sich dieser Betrag in der Rechnungsevidenz der WIP nicht wiederfand, war für den StRH Wien anhand der vorgelegenen Unterlagen nicht nachvollziehbar.

Somit wurden offensichtlich 11.698.334,35 EUR für das gegenständliche Projekt zur Anweisung gebracht.

12. Zusammenfassung der Empfehlungen

Empfehlung Nr. 1:

Sofern bei Vergaben der Preis nicht das einzige Zuschlagskriterium darstellt, sollte der Modus für die Zuschlagsermittlung in den Ausschreibungsunterlagen nachvollziehbar dargestellt werden (s. Punkt 6.1).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Wie allgemein üblich in der WIP wird in der Direktvergabe eine Beauftragungsmatrix erstellt, in welcher die Zuschlagskriterien (Referenzen, Schlüsselpersonal, Preis etc.) entsprechend beurteilt werden. Diese Beauftragungsmatrix ist Grundlage für die Beauftragungsfreigabe und Zuschlagserteilung, welche seitens der Geschäftsführung der WIP freigegeben wird. In der Praxis hat hier bereits eine Weiterentwicklung stattgefunden, bei aktuellen Vergaben werden die Qualitätsaspekte für die einzelnen Zuschlagskriterien in der Ausschreibungsunterlage detailliert dargestellt (z.B. für Referenz Schlüsselpersonal: Punktematrix abhängig von konkret beschriebenen Tätigkeiten; für Erfahrung Schlüsselpersonal: gestaffelte Punktevergabe nach Dauer der Berufserfahrung).

Empfehlung Nr. 2:

Es sollten aus Gründen der Nachvollziehbarkeit schriftliche Aufzeichnungen über Vergabeverfahren vorgenommen werden (s. Punkt 6.3).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Die Empfehlung ist bereits gelebte Praxis. Der von der WIP für Projekte der MA 56 - Schulen damals üblicherweise verwendete Generalplaner-Mustervertrag wurde von der Auftragnehmerin im Wesentlichen unverändert akzeptiert. Es fanden daher keine inhaltlichen Verhandlungen statt, sondern nur Verhandlungen über den Preis (Pauschalpreis). Diese Verhandlungen wurden nicht gesondert dokumentiert. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass auch bei reinen Preisverhandlungen mit der bzw. dem aus dem Realisierungswettbewerb als Siegerin bzw. Sieger hervorgegangenen Generalplanerin bzw. Generalplaner in Zukunft entsprechende Aufzeichnungen zur Dokumentation geführt werden.

Empfehlung Nr. 3:

Rechtzeitig im Vorfeld der Planungsphase sollten geeignete Bodengutachten erstellt werden. Dies, um Mehrkosten aufgrund der möglichen Änderungen der Fundierung und/oder Baugrubensicherung möglichst hintanhalten zu können (s. Punkt 7.).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

In der Konzeptionsphase wurde anhand der Baukörperstudie ohne Unterkellerung durch die MA 29 - Brückenbau und Grundbau eine Baugrundprognose erstellt. Das Siegerprojekt im Architekturwettbewerb wies sodann eine 2-geschoßige Unterkellerung auf. Erst bei Vorliegen dieser Informationen war die Beauftragung eines weiterführenden Baugrundgutachtens bzw. eines geotechnischen Gutachtens möglich.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien bekräftigt seine Empfehlung, da zwischen dem Abschluss des Architekturwettbewerbs und der Ausschreibungsbekanntmachung für die Generalunternehmerleistungen ein mehrmonatiger Zeitraum bestand, welcher für die Erstellung eines, an das Ergebnis des Architekturwettbewerbes, angepassten Bodengutachtens ausgereicht hätte. Somit hätten die Erkenntnisse in den Ausschreibungsunterlagen berücksichtigt werden können.

Empfehlung Nr. 4:

Im Hinblick auf die Angebotserstellung sollte künftig insbesondere bei funktionalen Ausschreibungen für die Unternehmen eine ausreichende Angebotsfrist vorgesehen werden, um damit den Wettbewerb zu fördern (s. Punkt 8.1).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Empfehlung Nr. 5:

Künftig sollte die Möglichkeit der Preisauflärungen im Verhandlungsverfahren, insbesondere bei funktionalen Ausschreibungen, besser genutzt werden (s. Punkt 8.3.2).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Ein Vergleich der ursprünglichen Angebote (Erstangebote) mit den letztgültigen Angeboten (LAFO) zeigt, dass einerseits Reduktionen aufgrund geänderter Leistungsinhalte, aber eben auch Reduktionen aufgrund allgemeiner Preisnachlässe erfolgt sind. Letztere sind das Ergebnis der geführten Preisverhandlungen bzw. Preisauflärungen, die mit jeder Bieterin auch tatsächlich stattgefunden haben. Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass das Stattfinden von Preisverhandlungen bzw. Preisauflärungen künftig in den Protokollen ausdrücklich dokumentiert wird.

Empfehlung Nr. 6:

Künftig sollten für die Bauführung erforderliche Bewilligungen rechtzeitig eingeholt werden, um gegebenenfalls Auflagen der Baubewilligung in die Ausschreibungsunterlagen einfließen zu lassen (s. Punkt 8.4).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Der Empfehlung wird nachgekommen.

Empfehlung Nr. 7:

Bei der Behandlung von Mehrkostenforderungen sollte künftig auf die Einhaltung der vereinbarten Vertragsbedingungen (WD 314) geachtet werden (s. Punkt 10.2.2).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Die Empfehlung wird zustimmend zur Kenntnis genommen und wird in aktuellen Projekten auch bereits entsprechend umgesetzt.

Empfehlung Nr. 8:

Bei der Behandlung von Mehrkostenforderungen sollte künftig auf die lückenlose Einhaltung des Vieraugenprinzips geachtet werden (s. Punkt 10.2.2).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Die Empfehlung wird zustimmend zur Kenntnis genommen und wird in aktuellen Projekten auch bereits entsprechend umgesetzt.

Empfehlung Nr. 9:

Künftig sollte die Prüfung der Preisangemessenheit bei Mehrkostenforderungen nachvollziehbar dokumentiert werden (s. Punkt 10.2.2).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Die Empfehlung wird zustimmend zur Kenntnis genommen und wird in aktuellen Projekten auch bereits entsprechend umgesetzt.

Empfehlung Nr. 10:

Künftig sollte darauf hingewirkt werden, dass Mehrkostenforderungen über die wesentlichen und grundlegenden Bestandteile sowie über ausreichende Nachweise bzw. nachvollziehbare Dokumentationen verfügen (s. Punkt 10.2.2).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Die Empfehlung wird zustimmend zur Kenntnis genommen und wird in aktuellen Projekten auch bereits entsprechend umgesetzt.

Empfehlung Nr. 11:

Es sollte künftig für Leistungen, welche nicht unmittelbar Teil des Projektumfanges sind, ein gesondertes Vergabeverfahren mit einem geeigneten Bieterkreis durchgeführt werden. Dies im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit der monetären Mittel bei Projekten (s. Punkt 10.2.3).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Maßgebliche Erwägungsgründe für die Anfrage an die bereits beauftragte Generalunternehmerin waren, dass einerseits der Baustellenablauf (einheitliche Baustelle, Gewährleistungsthemen) nicht gestört werden sollte und andererseits das Bauvorhaben kurz vor Fertigstellung stand. Im Übrigen wird die Empfehlung zustimmend zur Kenntnis genommen.

Empfehlung Nr. 12:

Es sollte geprüft werden, ob die Position „Arbeitsvorb., kaufm. Abwickl., Disposition“ nicht durch Positionen in der funktionalen Ausschreibung bereits vergütet worden war. Bei Feststellung einer Doppel- bzw. Fehlerrechnung sollte die Möglichkeit einer Rückforderung der zu viel bezahlten Beträge von der Generalunternehmerin geprüft werden (s. Punkt 10.2.13).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Gemäß Punkt 6.4 des Generalunternehmer-Vertrages bemessen sich Mehrkosten bei Leistungsänderungen nach der ursprünglichen Kalkulation der Auftragnehmerin bzw. des Auftragnehmers. Bei dieser (s. mit dem LAFO vorgelegtes Kalkulationsblatt) sind Geschäftsgemeinkosten enthalten. Daher wurde die angeführte Position nicht abgelehnt.

Im Übrigen wird der Empfehlung nachgekommen und eine Prüfung vorgenommen, s. diesbezüglich im Detail Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 13.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien führt zu seiner Empfehlung Folgendes näher aus: Laut Ausschreibung waren die gesamten Baustellengemeinkosten (Baustelle einrichten, räumen, zeitgebundene Kosten und Gerätekosten) durch die Generalunternehmerin zu kalkulieren. Die Kosten für die Erstellung der Mehr- oder Minderkostenforderungen waren somit bereits durch die Vergütung der zeitgebundenen Kosten abgegolten. Aus Sicht des StRH Wien wäre daher die Position „*Arbeitsvorb., kaufm. Abwickl., Disposition*“ nicht anzuerkennen gewesen.

Empfehlung Nr. 13:

Alle, seitens der Generalunternehmerin eingereichten Mehrkostenforderungen, sollten einer nochmaligen Überprüfung unterzogen werden. Sollte u.a. im Vergleich mit der funktionalen Leistungsbeschreibung, eine Doppel- bzw. Fehlverrechnung festgestellt werden, wäre die Möglichkeit einer Rückforderung von der Generalunternehmerin zu prüfen (s. Punkt 10.2.13).

Stellungnahme der WIP Wiener Infrastruktur Projekt GmbH:

Die WIP folgt der Empfehlung des StRH Wien und wird einen unabhängigen externen Experten mit der nochmaligen Überprüfung der Mehrkostenforderungen der Generalunternehmerin beauftragen. Zudem werden mit der Generalunternehmerin Gespräche über eine Verlängerung möglicher Rückforderungsfristen aufgenommen, um die Prüfung durch den externen Experten in der erforderlichen Zeit zu ermöglichen.

Gegenäußerung des StRH Wien:

Der StRH Wien weist ausdrücklich darauf hin, dass nicht die Überprüfung durch unabhängige externe Expertinnen bzw. Experten gefordert wurde. Vielmehr sollte die erneute Überprüfung der Mehrkostenforderungen auf mögliche Doppel- bzw. Fehlerrechnungen aufgrund der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit durch die WIP selbst stattfinden.

Der Stadtrechnungshofdirektor:

Mag. Werner Sedlak, MA

Wien, im November 2023