

Bericht des Rechnungshofes

GESIBA: Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim

Inhaltsverzeichnis

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis _____	9
Abkürzungsverzeichnis _____	10
Glossar _____	12

Wien**Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien****GESIBA: Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim**

KURZFASSUNG _____	14
Prüfungsablauf und -gegenstand _____	23
Ziele und Besonderheiten der Wohnungsgemeinnützigkeit _____	24
Organisation der GESIBA _____	25
Projekt Bike&Swim _____	28
Wahrnehmung der Bauherrnfunktion _____	38
Förderungsabwicklung _____	44
Grundstücksbeirat der Stadt Wien _____	47
Projektfinanzierung _____	48
Mietenkalkulation _____	49
Vergabewesen _____	55
Wirtschaftliche Entwicklung und finanzielle Lage der GESIBA _____	63

Internes Kontrollsystem	66
Maßnahmen zur Korruptionsprävention	70
Gender Mainstreaming	74
Schlussempfehlungen	78
ANHANG	
Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens	83

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Organigramm der GESIBA	27
Tabelle 1: Projektchronologie	29
Abbildung 2: Grundstück und Aufteilung	31
Abbildung 3: Entwicklung der Grundstückskosten	33
Tabelle 2: Einnahmenvergleich Nutzung der Bogenhalle	35
Abbildung 4: Projektorganisation Bike&Swim	37
Abbildung 5: Baupreisentwicklung	41
Tabelle 3: Nachträge zum Generalunternehmerauftrag	43
Abbildung 6: Ablauf zur Erlangung der Wohnbauförderung, Projekt Bike&Swim	46
Tabelle 4: Finanzierung Projekt Bike&Swim	49
Abbildung 7: Herstellungskosten	50
Abbildung 8: Zinssätze für die Aufwertung der Grundstückskosten	51
Tabelle 5: Mietenkalkulation der GESIBA	54
Tabelle 6: Generalunternehmer – Angebotsübersicht	60
Tabelle 7: Ermittlung der Auftragssumme Generalunternehmer	61
Tabelle 8: GESIBA – wirtschaftliche Entwicklung und finanzielle Lage, 2009 bis 2012	63
Tabelle 9: Anteil Frauen und Männer der GESIBA im Jahr 2012	76

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
Anm.	Anmerkung
Art.	Artikel
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschoßfläche
BVergG	Bundesvergabegesetz
B-VG	Bundes-Verfassungsgesetz
bzw.	beziehungsweise
°C	Grad Celsius
EDV	elektronische Datenverarbeitung
ERVO 1994	Entgeltrichtlinienverordnung 1994
etc.	et cetera
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EUR	Euro
exkl.	exklusiv
GESIBA	Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GmbH & Co. KG	Gesellschaft mit beschränkter Haftung & Compagnie Kommanditgesellschaft
GU	Generalunternehmer
h	Stunde
HWB	Heizwärmebedarf
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
IKS	Internes Kontrollsystem
IMAG GM	interministerielle Arbeitsgruppe für Gender Mainstreaming auf Bundesebene
inkl.	inklusive
kWh	Kilowattstunde
kWh/m ² _{BGFa}	Kilowattstunde je Quadratmeter Bruttogeschoßfläche pro Jahr (Maß für den Heizwärme(bedarf))
Kfz	Kraftfahrzeug
LGBl.	Landesgesetzblatt
MA	Magistratsabteilung der Stadt Wien

MD BD	Stadtbaudirektion der Stadt Wien
Mio.	Million(en)
m ²	Quadratmeter
Nr.	Nummer
OIB	Österreichisches Institut für Bautechnik
OeNB	Oesterreichische Nationalbank
p.a.	per annum
Pkt.	Punkt
Q	Quartal
rd.	rund
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
udgl.	und dergleichen
USt	Umsatzsteuer
VO	Verordnung
VPI 2000	Verbraucherpreisindex Basisjahr 2000
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
WWFSG	Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz
Z	Ziffer
ZA	Zusatzauftrag
z.B.	zum Beispiel

Glossar

Cashflow

Wirtschaftliche Kenngröße, die den Nettofluss der liquiden Mittel während einer Periode darstellt.

Generalunternehmer

Auftragnehmer, der in der Regel sämtliche Bauleistungen für die Errichtung eines Objekts übernimmt und für die Koordination der Gewerke einen Aufschlag (Prozentsatz gemessen an den Baukosten) verrechnet.

Grundstücksbeirat

Begutachtungsgremium mit der Aufgabe, sich speziell im Wohnbau mit Gestaltungs- und Qualitätsfragen zu beschäftigen. Dieser steht seit 1995 dem Wiener Wohnbaustadtrat bei der Vergabe von Wohnbauförderungsmitteln zur Seite.

Heizwärmebedarf

Der Heizwärmebedarf beschreibt allgemein die Größe an thermischer Energie, welche zum Heizen für ein Gebäude notwendig ist.

Niedrigstenergiehausstandard

Den Niedrigstenergiehausstandard weist ein (Wohn-)Gebäude dann auf, wenn dessen Ausführung gewisse energetische Anforderungen unterschreitet. Der Heizwärmebedarf muss beim Niedrigstenergiehausstandard kleiner oder gleich $25 \text{ kWh/m}^2_{\text{BGFa}}$ sein.

Wohnbauförderungsbeirat

Gremium der Wiener Landesregierung zur Begutachtung von Ansuchen auf Gewährung einer Förderung nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz; eingerichtet mit dem LGBl Nr. 1985/44.

Wirkungsbereich der Bundeshauptstadt Wien

GESIBA: Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim

Die GESIBA erwirtschaftete unter Einhaltung des gesetzlichen Kostendeckungsprinzips einen positiven operativen Cashflow, der die liquiden Mittel der Gesellschaft zwischen 2009 und 2012 um 133,47 % auf 126,77 Mio. EUR ansteigen ließ. Die GESIBA wendete die nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässigen Aufwertungen und Pauschalierungen zum Nachteil der Mieter an, weil durch diese Vorgangsweise die finanzielle Situation der GESIBA stärker als jene der Mieter begünstigt wurde. Diese Gebarung zeigte einen Zielkonflikt zwischen der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum gegenüber einer Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung auf.

Die Baukosten für das Projekt Bike&Swim lagen vor Flächenberechnung mit 31,54 Mio. EUR um 1,49 Mio. EUR über den Plankosten. Die GESIBA wickelte das Projekt durch einen Generalunternehmer ab. Die Art der Leistungsbeschreibung und die Kalkulationsunterlagen erschwerten die Angebotsprüfung und die Plausibilisierung der Mehrkostenforderungen. Mängel im Internen Kontrollsystem und bei den Maßnahmen zur Korruptionsprävention wurden teilweise während der Gebarungsüberprüfung behoben.

Gender Mainstreaming war als Projektziel nicht explizit definiert. Auch fehlte u.a. eine geschlechterspezifische Analyse in der Projektplanung, -umsetzung und -evaluierung. In den Führungsebenen der GESIBA war keine Frau vertreten.

KURZFASSUNG**Prüfungsziel**

Ziel der Überprüfung war die Beurteilung der Wahrnehmung der Bauherrnfunktion, der Umsetzung der gesetzlichen Grundlagen der Förderungsabwicklung, der Projektorganisation und der Vergaben bei der Realisierung des Projekts Bike&Swim sowie der Umsetzung von Gender Mainstreaming Maßnahmen, des Internen Kontrollsystems und der Maßnahmen zur Korruptionsprävention. (TZ 1)

Organisation der GESIBA

Der Unternehmensgegenstand der GESIBA ist die Errichtung, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen und Geschäftslokalen sowie die Erbringung von Planungs- und Bauaufsichtsleistungen. Das Wohnungsgemeinnützigkeitengesetz gestattet ausdrücklich nur drei Gruppen von zulässigen Geschäften, nämlich die Haupt-, die Neben- und die damit verbundenen Zusatzgeschäfte. Jährlich projektierte die GESIBA bis zu zwölf Wohnhausanlagen, dabei wurde im Zeitraum 2010 bis 2012 ein jährliches Bauvolumen von durchschnittlich rd. 60 Mio. EUR umgesetzt. Die Geschäftstätigkeit der GESIBA entsprach den gesetzlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitengesetzes (Haupt-, Neben- und damit verbundene Zusatzgeschäfte). (TZ 3)

Die GESIBA wurde von einem Zweivorstand geführt. Die operative Abwicklung der Geschäftsfelder der GESIBA erfolgte durch sieben Hauptabteilungen. Die Planungs- und die Bauabteilung übernahmen bei der Realisierung der Wohnhausanlage Bike&Swim die Bauherrnaufgaben (Projektleitung und Örtliche Bauaufsicht). Die Aufbauorganisation war grundsätzlich tauglich, die unterschiedlichen Aufgabenstellungen – u.a. die Errichtung von Wohnhausanlagen unter Einbindung externer Dienstleister – wahrzunehmen. (TZ 4)

Projekt Bike&Swim

Die GESIBA errichtete in den Jahren 2010 bis 2012, basierend auf dem städtebaulichen Ideenwettbewerb „Nordbahnhof–Alte Busgarage“ aus dem Jahr 2003, die Wohnhausanlage Bike&Swim mit 231 Wohneinheiten und 104 Garagenstellplätzen. Die Ersteinreichung des Projekts fand im September 2007 und die letzte Projektadaptierung im September 2011 statt. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH lagen die Baukosten – inkl. der Eigenleistungen – mit 31,54 Mio. EUR um 1,49 Mio. EUR über den geplanten Kosten. Die

**GESIBA:
Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim**

unterschiedlichen und wechselnden Realisierungskonzepte führten zu einer Projektlaufzeit von rund fünf Jahren und Umplanungskosten von rd. 148.500 EUR. Dies erhöhte die Projektkosten und die Mieten; dies stand dem Prinzip der Wohnungsgemeinnützigkeit entgegen – Wohnungen zu angemessenen, im Allgemeinen unter dem Marktniveau liegenden Preisen herzustellen. (TZ 5)

Die für die Mietenkalkulation maßgeblichen Grundstückskosten stiegen – aufgrund der Bewertungsmöglichkeit und des Ankaufszeitpunktes im Jahr 2005 (fünf Jahre vor Baubeginn) – bis zum Bezug der Wohnungen im Juli 2012 um 23,43 % auf 5,33 Mio. EUR. Der Betrag von 5,33 Mio. EUR beinhaltete die reinen Grundstückskosten (rd. 3,97 Mio. EUR), die Aufwertung der Grundstückskosten (rd. 1,01 Mio. EUR) bis zum Bezug der Wohnungen durch die Mieter und sonstige Kosten sowie Steuern (rd. 350.000 EUR) und erhöhte die für die Mietenkalkulation maßgebliche Berechnungsbasis. (TZ 6)

Die GESIBA schloss mit einem Immobilienunternehmen einen Baurechtsvertrag über die Nutzung der ebenfalls angekauften denkmalgeschützten Bogenhalle ab. Der Baurechtsvertrag wurde unter unwirtschaftlichen Bedingungen abgeschlossen, weil bei Varianten mit Eigennutzung durch Garagenplätze um bis zu 108.200 EUR höhere Einnahmen pro Jahr erzielbar gewesen wären. Dies hätte die Bemessungsgrundlage für die Mietenkalkulation gesenkt. (TZ 7)

Die Planungs- und die Bauabteilung waren grundsätzlich für die Projektumsetzung verantwortlich. Die GESIBA führte die Projektleitung und die Örtliche Bauaufsicht für das Projekt mit zwei Mitarbeitern selbst durch. Die restlichen Dienstleistungen vergab die GESIBA an Auftragnehmer. Ein Projekthandbuch für die Umsetzung des Projekts Bike&Swim, worin Prozesse und Verantwortlichkeiten bzw. Zuständigkeiten schriftlich dargelegt werden, fehlte. (TZ 8)

Wahrnehmung der Bauherrnfunktion

Die Ausschreibung des Generalunternehmers durch die GESIBA beinhaltete zusätzlich zu den Baumeisterarbeiten drei separate Leistungsbeschreibungen für Einzelgewerke. Diese drei Leistungsbeschreibungen widersprachen einander teilweise oder beinhalteten widersprüchliche Angaben zu den der Ausschreibung zugrunde liegenden Plänen. Diese unklaren Angaben in den Leistungsverzeichnissen eröffneten bei der Angebotserstellung Potenzial für Spekulationen und Verzerrungen des Wettbewerbs, weil diese Mängel genaue Leistungsabgrenzungen zwischen den verschiedenen Auf-

tragnehmern nicht zuließen und das Risiko von Doppelverrechnungen von Leistungen bestand. (TZ 9)

Die Heizungsanlage entsprach nicht den Vorgaben des Energieversorgers für energieeffiziente Gebäude und könnte zu höheren Energiekosten für die Wohnhausanlage Bike&Swim führen. (TZ 9)

Die jährliche Steigerung der Baupreise führte dazu, dass die Aufwendungen der Bauherrn für Bauleistungen seit dem Jahr 2004 bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH um rd. 20 % gestiegen waren. Demgegenüber kam es nur 2007 zu einer einmaligen Erhöhung der Fördersätze um rd. 5 %. Die stetig steigenden Baupreise und die nur einmalige Anhebung der Obergrenze der Wohnbauförderung zeigten eine unterschiedliche Dynamik. Kann diese Lücke nicht durch wettbewerbsbedingt niedrigere Preise geschlossen werden, führt dies zu qualitativen Minderungen in der Ausstattung der neu errichteten geförderten Wohnungen. (TZ 10)

Die Bauleitung der GESIBA genehmigte gemäß den Richtlinien des Internen Kontrollsystems zwei Mehrkostenforderungen des Generalunternehmers in der Gesamthöhe von rd. 580.000 EUR. Der zweite Nachtrag beinhaltete u.a. Kosten von rd. 20.000 EUR, die durch Planungsfehler des Architekten entstanden waren. Diese Fehler wären aus Sicht des RH dem Architekten anzulasten gewesen. (TZ 11)

Die Mehrkostenforderungen waren weder aus dem Hauptangebot ableitbar noch durch eine transparente Kostenermittlung unterlegt. (TZ 12)

Die Kalkulationsblätter entsprachen nicht den Anforderungen an eine nachvollziehbare und aufgegliederte Preisermittlung. So fehlten detaillierte Ansätze für die Herleitung der Einheitspreise (u.a. Geräte-, Material- und Lohnpreise). (TZ 12)

Förderungsabwicklung

Die Förderungsabwicklung nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz war komplex und führte zu langen Bearbeitungszeiten beim Projekt Bike&Swim. Diese entstanden sowohl durch zeitliche Verzögerungen aufgrund nachzureichender Unterlagen seitens des Förderungswerbers, als auch durch das mannigfaltige Zusammenwirken der einzelnen Magistratsabteilungen der Stadt Wien. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH waren der Endbericht der MA 25 „Stadterneuerung und Prüfstelle



GESIBA: Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim

für Wohnhäuser“ (Flächenprüfung) zum Projekt Bike&Swim sowie die auf dem Endbericht aufbauenden Schlussrechnungen der GESIBA noch ausständig. (TZ 13)

Grundstücksbeirat der Stadt Wien

Der Grundstücksbeirat der Stadt Wien war vom Bauträger mit jedem Wohnbauvorhaben mit weniger als 300 Wohneinheiten, welche mit Fördermitteln der Stadt Wien errichtet werden, zu befassen. Der Grundstücksbeirat beurteilte das eingereichte Projekt nach der Qualität der Bauausführung, der sozialen Nachhaltigkeit, der Architektur des eingereichten Projekts sowie nach ökologischen und ökonomischen Aspekten. Eine schriftliche Prozessbeschreibung zur Erlangung einer Wohnbauförderung der Stadt Wien lag nicht vor, was den Prozess der Förderungsabwicklung für die Bauträger erschwerte. (TZ 14)

Projektfinanzierung

Das Projekt Bike&Swim wurde durch ein Landesdarlehen gemäß dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (rd. 9,70 Mio. EUR), durch zwei Hypothekendarlehen (insgesamt rd. 17,75 Mio. EUR) und Baukosteneigenmittel der Mieter (rd. 3,92 Mio. EUR) finanziert. Die Ermittlung des Landesdarlehens oblag der MA 25 „Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser“ der Stadt Wien. Der Baukostenzuschuss der Mieter betrug gemäß Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz 12,5 % der geschätzten Baukosten. Zur Zeit der Gebarungüberprüfung durch den RH war die Endabrechnung des Projekts Bike&Swim noch ausständig. (TZ 15)

Mietenkalkulation

Der Mietzins orientierte sich am Grundsatz der Kostendeckung und war im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geregelt. Er war grundsätzlich aus den Herstellungskosten, welche sich aus den Grundstückskosten, den Baukosten und sonstigen Kosten zusammensetzte, abzuleiten. (TZ 16)

Die Grundstückskosten von 5,33 Mio. EUR beinhalteten die reinen Grundstückskosten (rd. 3,97 Mio. EUR), die Aufwertung der Grundstückskosten (rd. 1,01 Mio. EUR) bis zum Bezug der Wohnungen durch die Mieter und sonstige Kosten sowie Steuern (rd. 350.000 EUR).

Die von der GESIBA gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG gewählte Berechnung der Aufwertung der Grundstückskosten in Form eines Pauschalsatzes führte zu einer gleichmäßig hohen Steigerung von 3,5 %, welche im überprüften Zeitraum weder durch den VPI 2000 noch durch Fremdkapitalzinsen (Fremdkapitalzinsen der Oesterreichischen Nationalbank) erwirtschaftet werden konnte. Diese Form stellte für die Mieter die teuerste Form der Wertsicherung dar. Durch diese Vorgangsweise erhöhten sich nämlich die Herstellungskosten und der daraus abgeleitete Mietzins – im Vergleich mit den alternativen Möglichkeiten der Wertsicherung – zusätzlich. (TZ 17, 20)

Die vorläufigen Baukosten zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH in der Höhe von 31,54 Mio. EUR beinhalteten Leistungen des Architekten, von Planungsbüros und der ausführenden Gewerke. Zusätzlich wurden Eigenleistungen der GESIBA für die Planung, die Projektleitung und die Örtliche Bauaufsicht in die Baukosten mit einbezogen. Eigenleistungen konnten entweder nach tatsächlichem Aufwand oder nach Pauschalsätzen gemäß ERVO 1994 verrechnet werden. Die GESIBA führte keine eigene Kostenrechnung hinsichtlich der Eigenleistungen durch und verrechnete die maximal zulässigen Pauschalsätze der ERVO 1994 (3,04 Mio. EUR). Die GESIBA konnte keine Aussage über die tatsächlichen Kosten der Eigenleistungen und über die Angemessenheit der Pauschalierung tätigen. (TZ 18)

In den Sonstigen Kosten wurden die Bauverwaltungs- und die Finanzierungskosten zusammengefasst. Die Bauverwaltungs-kosten beinhalteten u.a. Aufwendungen für die Baureifmachung, für die Umwidmung, für die Organisation von Sonderwünschen, für die Schlussabrechnung und für die Wohnungsvergabe. (TZ 19)

Die vorläufigen Gesamtkosten – als Basis zur Berechnung der Mieten – betragen für das Projekt Bike&Swim zur Zeit der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle rd. 37,89 Mio. EUR. Daraus ergaben sich Mieten für die Wohnungen von 6,83 EUR/m², für die Lokale von 7,88 EUR/m² und für das in Eigennutzung der GESIBA befindliche Hausbetreuungszentrum von 8,67 EUR/m². Die GESIBA zog sämtliche maximal zulässigen Pauschalsätze der ERVO 1994 bzw. aus den Selbstberechnungen des Revisionsverbandes für die Kalkulation der Mieten heran, ohne eine eigene Kostenkalkulation hierfür durchzuführen. (TZ 20)



Vergabewesen

Die GESIBA als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft unterliegt nicht dem Anwendungsbereich des Bundesvergabegesetzes. Die GESIBA wandte für Leistungsvergaben interne Vergaberegeln an, welche die ÖNORM A 2050 (Verfahrensnorm) in der gültigen Fassung vom 1. November 2006 für verbindlich erklärten. Die Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit sind ungeachtet dessen für die gesamte Geschäftstätigkeit der GESIBA und somit auch für die Vergabe von Leistungen relevant. (TZ 21)

Gemäß Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz hatte die Stadt Wien durch Verordnung Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen zu erlassen. Die entsprechende Verordnung der Stadt Wien bezog sich auf eine seit 20 Jahren (1993) nicht mehr geltende Fassung der ÖNORM A 2050 und entsprach somit nicht dem aktuellen Stand des Vergaberechts. (TZ 22)

Das der Ausschreibung zugrunde liegende Leistungsverzeichnis mit nur 71 „Positionen“ sowie die fehlenden Kalkulationsgrundlagen erschwerten eine vertiefte Angebotsprüfung. Die GESIBA forderte weder in ihren Ausschreibungsbedingungen noch im Zuge der Angebotsprüfung die Kalkulationsgrundlagen (K-Blätter) ein. Damit fehlten der GESIBA wesentliche Vertragsgrundlagen für die Prüfung von Zusatzangeboten. Ferner wendete die GESIBA die ÖNORM B 1801-1 nicht an. (TZ 23)

Der Generalunternehmerauftrag für das Projekt Bike&Swim wurde im offenen Verfahren nach den internen Vergaberichtlinien der GESIBA ausgeschrieben. Insgesamt gaben drei Bieter Angebote ab. Die GESIBA verhandelte auf Basis einer bereits im Vorfeld ausgeschiedenen Alternative mit dem Billigstbieter und verstieß somit gegen die ÖNORM A 2050, die grundsätzlich ein Verhandlungsverbot bei offenen (und nicht offenen) Verfahren festschrieb. Sie führte mit den unterlegenen Bietern kein nachgeschaltetes Verhandlungsverfahren durch; damit erzielte die GESIBA nicht das bestmögliche Ergebnis, weil der Wettbewerb nicht genutzt wurde. (TZ 24)

Wirtschaftliche Entwicklung und finanzielle Lage der GESIBA

Im überprüften Zeitraum stieg der Jahresüberschuss der GESIBA von 18,33 Mio. EUR im Jahr 2009 auf 25,77 Mio. EUR im Jahr 2012. Die liquiden Mittel erhöhten sich zwischen 2009 und 2012 um 133,47 % auf 126,77 Mio. EUR. Die GESIBA wendete die nach dem Woh-

nungsgemeinnützigkeitsgesetz zulässigen Aufwertungen und Pauschalierungen zum Nachteil der Mieter an, weil durch diese Vorgangsweise die finanzielle Situation der GESIBA stärker als jene der Mieter begünstigt wurde. Es bestand ein Zielkonflikt zwischen der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und einer die Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung. (TZ 26)

Internes Kontrollsystem

Das IKS-Regelwerk der GESIBA sah keine konkreten Regelungen zur vertieften Angebotsprüfung vor. (TZ 28)

Das Vier-Augen-Prinzip war weder im IKS-Regelwerk bei den Prozessen der Rechnungsprüfung und der Prüfung von Zusatzangeboten vollständig umgesetzt noch fand es in der Projektabwicklung Anwendung. (TZ 29)

Die GESIBA fasste die Aufgaben des Controlling und der Revision als Stabstelle des Vorstands in einer Hauptabteilung zusammen. Dadurch war die Unabhängigkeit und Unbefangenheit der Revision bei einer allfälligen späteren Prüfungstätigkeit in die Verwaltungsabläufe des Controlling nicht mehr gewährleistet. (TZ 30)

Maßnahmen zur Korruptionsprävention

Hinsichtlich Korruptionsprävention galt eine Konzernrichtlinie der Wien Holding GmbH. Diese beinhaltete ausschließlich Regelungen betreffend Vorteils- und Geschenkannahme. Die GESIBA definierte keine darüber hinausgehenden eigenen, spezifischen Verhaltensrichtlinien z.B. in einem Verhaltenskodex und verzichtete auf eine zweckmäßige, bewusstseinsbildende (Korruptions-)Präventionsmaßnahme. Im Zuge der Gebarungsüberprüfung durch den RH begann die GESIBA im Oktober 2013 mit Schulungsmaßnahmen zum Thema Antikorruption. (TZ 32)

Im vom RH überprüften Zeitraum (2005 bis 2012) gab es keine generellen Regelungen zur Nebenbeschäftigung. Erst im Zuge der Gebarungsüberprüfung setzte die GESIBA im September 2013 eine Dienstanweisung betreffend Nebenbeschäftigung in Kraft. Regelmäßige Leermeldungen forderte die GESIBA nicht ein. (TZ 33)



GESIBA: Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim

Zur Meldung von Fehlverhalten stand den Mitarbeitern der GESIBA prinzipiell die Hierarchie (die direkten Vorgesetzten, Abteilungsleiter und Vorstände) zur Verfügung. Das Korruptionstelefon der Stadt Wien für Meldungen und für Informationen zu Missständen oder als Ansprechstelle bei Korruptionsverdacht war nicht bekannt. Die Mitarbeiter der GESIBA hatten nicht die Möglichkeit, Fehlverhalten, Missstände, bedenkliche Geschäftspraktiken udgl. außerhalb der Organisationshierarchie zu melden. (TZ 34)

Gender Mainstreaming

Die GESIBA setzte Gender Mainstreaming Aspekte beim Bau der Wohnhausanlage Bike&Swim nur teilweise um. Der Wohnraum wurde von dieser Betrachtung nicht umfasst. Eine nachträglich durchgeführte geschlechterspezifische Analyse aus Sicht der Mieter lag nicht vor. (TZ 35)

Bei 354 Mitarbeitern der GESIBA im Jahr 2012 betrug der Frauenanteil rd. 53 % und der Männeranteil rd. 47 %. In den Führungsebenen der GESIBA (Vorstand, Hauptabteilungsleitung mit Prokura) war keine Frau vertreten. (TZ 36)

Kenndaten zur GESIBA – Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

Rechtsgrundlagen	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, BGBl. Nr. 139/1979 i.d.g.F. Wohnbauförderungsgesetz, BGBl. Nr. 482/1984 i.d.g.F. Voranschlags- und Rechnungsabschlussverordnung, BGBl. Nr. 787/1996 i.d.g.F. Mietrechtsgesetz, BGBl. Nr. 520/1981 i.d.g.F. Bundes-Sonderwohnbaugesetz, BGBl. Nr. 661/1983 i.d.g.F. Bauordnung für Wien, LGBL. Nr. 1956/28 i.d.g.F. Entgelttrichtlinienverordnung, BGBl. Nr. 924/1994 i.d.g.F.			
Rechtsform	Aktiengesellschaft			
Gesellschafter	99,97 % Stadt Wien 0,03 % Österreichischer Siedlerverband			
Unternehmensgegenstand	Errichtung, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen und Geschäftslokalen sowie die Erbringung von Planungs- und Bauaufsichtsleistungen			
Stammkapital	85,64 Mio. EUR			
Gebahrung	2009	2010	2011	2012
	in Mio. EUR ¹			
Bilanzsumme	1.253,13	1.306,47	1.350,69	1.435,45
Umsatzerlöse	102,29	107,20	111,10	115,78
Jahresüberschuss	18,34	22,86	20,64	25,77
Bilanzgewinn	4,18	5,42	2,66	9,39
	Anzahl			
Personalstand ²	349	347	352	354
Projekt Bike&Swim				
geplante Errichtungskosten	27,01 Mio. EUR			
Errichtungskosten	28,50 Mio. EUR			
Baukosten ³	31,54 Mio. EUR ⁴			
Grundkosten	5,33 Mio. EUR			
Sonstige Kosten	1,02 Mio. EUR			
Herstellungskosten	37,89 Mio. EUR			
Wohnungen gefördert (2 bis 5 Zimmer) (Anzahl)	231			
geförderte Fläche	18.739,78 m ²			
frei finanzierte Fläche	438,55 m ²			
Gesamtfläche	19.178,33 m ²			
Garagenplätze	104			
Fahrradabstellplätze	805			
Heizwärmebedarf	24 kWh/m ² a			
Baubeginn	September 2010			
Baufertigstellung	Juni 2012			

¹ Daten aus Prüfberichten des Revisionsverbands

² Lehrlinge unberücksichtigt

³ Errichtungskosten und Eigenleistungen

⁴ Stand 4. Juli 2013

Quellen: GESIBA; RH

**Prüfungsablauf und
-gegenstand**

1 (1) Der RH überprüfte von April bis September 2013 die Gebarung der GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft (GESIBA) bezüglich des Projekts Bike&Swim.

Ziel der Überprüfung war,

- die Wahrnehmung der Bauherrnfunktion durch die GESIBA betreffend die Realisierung des Projekts Bike&Swim (Projektentwicklung),
- die Umsetzung der gesetzlichen Grundlagen der Förderungsabwicklung sowie die sich daraus ergebenden Effekte,
- die Projektorganisation,
- das Vergabewesen,
- die Umsetzung von Gender Mainstreaming Maßnahmen,
- das Interne Kontrollsystem (IKS) und
- die Maßnahmen zur Korruptionsprävention

zu beurteilen.

Der überprüfte Zeitraum umfasste die Jahre 2005 bis 2012. Soweit erforderlich nahm der RH auch auf frühere bzw. aktuellere Entwicklungen Bezug.

Soweit im Prüfungsergebnis nicht ausdrücklich anders angegeben, enthalten die angeführten Beträge keine Umsatzsteuer.

(2) Zur besseren Lesbarkeit verwendet der RH die Bezeichnung „Stadt Wien“, unabhängig davon, ob sie Aufgaben der Gemeinde oder des Landes Wien wahrnimmt.

(3) Zu dem im Mai 2014 übermittelten Prüfungsergebnis nahm die GESIBA im Juni 2014 und die Stadt Wien im September 2014 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerung im Jänner 2015.

Ziele und Besonderheiten der Wohnungsgemeinnützigkeit

2 (1) Das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) basiert auf dem Kompetenztatbestand „Volkswohnungswesen“ des Art. 11 Abs. 1 Z 3 B-VG. Unter diesem Begriff wird die Wohnungsfürsorge für die Bezieher von kleinen und mittleren Einkommen¹ verstanden. Zweck der Wohnungsgemeinnützigkeit ist die Herstellung von Wohnungen zu erschwinglichen, unter dem allgemeinen Marktniveau liegenden Preisen. Die Höhe der gemäß Neubauverordnung 2007 ermittelten angemessenen Gesamtbaukosten für das Projekt Bike&Swim beliefen sich auf 1.650 EUR/m².²

(2) Gemeinnützige Bauvereinigungen haben gemäß der Grundsatzbestimmung des WGG ihre Tätigkeit unmittelbar auf die Erfüllung dem Gemeinwohl dienender Aufgaben des Wohnungs- und Siedlungswesens zu richten, ihr Vermögen der Erfüllung solcher Aufgaben zu widmen und ihren Geschäftsbetrieb regelmäßig prüfen und überwachen zu lassen.

In Österreich existieren rd. 190 gemeinnützige Bauvereinigungen. Sämtliche Gesellschaften sind Mitglieder im „Österreichischen Verband gemeinnütziger Bauvereinigungen – Revisionsverband“, der – neben seiner Tätigkeit als Revisionsorgan – auch als Interessenvertretung dient.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen sind von der Gewerbeordnung 1994 ausgenommen, von Ertragssteuern befreit und erhalten – wie auch andere Bauträger – Wohnbauförderungsmittel. Diesen Vorteilen stehen einerseits Beschränkungen des Geschäftsbetriebs, der Gewinnerzielung (Prinzip der Preisangemessenheit, Kostendeckungsprinzip) und der Gewinnausschüttung sowie andererseits die Vermögensbindung und die regelmäßige Kontrolle gegenüber. Die Bezüge von Vorstandsmitgliedern, Geschäftsführern und Angestellten dürfen bestimmte Grenzen nicht übersteigen.

(3) Für die Leistungen der gemeinnützigen Bauvereinigungen aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags müssen die Mieter ein so genanntes angemessenes Entgelt (Miete) zahlen, das sich nicht durch Angebot und Nachfrage bestimmt, sondern das kostendeckend anzusetzen ist.

¹ Gestaffelt nach Haushaltsgröße: 1 Person 25.500 EUR – 4 Personen 48.000 EUR gemäß § 11 WGG

² 1.180 EUR/m² (Basisbetrag gemäß § 1 Abs. 1 Neubauverordnung) und 470 EUR/m² (Erschwernisse gemäß § 1 Abs. 3 Neubauverordnung)



Die im Jahr 1995 in Kraft getretene Entgelttrichtlinienverordnung 1994 (ERVO 1994) stellt eine auf dem WGG basierende Verordnung des Bundesministers für Wirtschaft und Arbeit dar. Sie enthält detaillierte Bestimmungen für die Berechnung des angemessenen Entgelts. Gemäß der ERVO 1994 dürfen zur Deckung bestimmter Kosten Pauschalbeträge eingehoben werden. Diese sind als Höchstsätze geregelt und dürfen anstelle der tatsächlich nachgewiesenen Kosten verrechnet werden.

Die im Entgelt anrechenbare Eigenmittelverzinsung einer gemeinnützigen Bauvereinigung muss grundsätzlich angemessen sein und darf höchstens 3,50 % betragen. Dieser Prozentsatz erhöht sich in dem Ausmaß, in dem der – um einen Prozentpunkt verminderte – Periodenschnitt der Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen des vorangegangenen Kalenderjahres diesen übersteigt, beträgt jedoch höchstens 5 %.

(4) Eine gemeinnützige Bauvereinigung darf nur jene Tätigkeiten ausüben, die ihr das WGG ausdrücklich gestattet. Es werden dabei drei Gruppen von zulässigen Geschäften unterschieden, nämlich die Haupt-, die Neben- und die damit verbundenen Zusatzgeschäfte.

Die Hauptgeschäfte umfassen den Kernbereich gemeinnütziger Bau- und Verwaltungstätigkeit, nämlich die Errichtung, die Verwaltung von Wohnungen und von Heimen sowie Sanierungen größeren Umfangs. Ihr Eigenkapital muss eine gemeinnützige Bauvereinigung vornehmlich für diese Zwecke einsetzen.

Zusätzlich darf eine gemeinnützige Bauvereinigung Nebengeschäfte ausüben, z.B. die Errichtung von Garagen- und Abstellplätzen sowie von Geschäftsräumen. Die Nebengeschäfte müssen immer geringeren Umfang als die Hauptgeschäfte haben.

Alle anderen Geschäfte einer gemeinnützigen Bauvereinigung (Zusatzgeschäfte) bedürfen der Zustimmung der Landesregierung.

Organisation der GESIBA

Unternehmensziel
und -tätigkeit

3.1 Die Stadt Wien und der Österreichische Siedlerverband gründeten 1921 die GESIBA, die sich zu einer der größten gemeinnützigen Wohnbau-gesellschaften in Wien entwickelte. Der Unternehmensgegenstand der GESIBA ist die Errichtung, Vermietung und Verwaltung von Wohnungen und Geschäftslokalen sowie die Erbringung von Planungs- und Bauaufsichtsleistungen. Das WGG gestattet ausdrücklich nur drei Gruppen von zulässigen Geschäften, nämlich die Haupt-, die Neben-

Organisation der GESIBA

und die damit verbundenen Zusatzgeschäfte (siehe TZ 2). Die Wohnbaugesellschaft definierte in ihrem Leitbild „leistbares, hochkomfortables Wohnen in entsprechend guter Infrastruktur für alle Generationen nach den Bedürfnissen und zur Zufriedenheit ihrer Kunden“.

Jährlich projektierte die GESIBA bis zu zwölf Wohnhausanlagen, die sowohl die Wohnbedürfnisse der Menschen decken als auch den Prinzipien der Nachhaltigkeit und des Umweltschutzes entsprechen sollten. Dabei wurde im Zeitraum 2010 bis 2012 ein jährliches Bauvolumen von durchschnittlich rd. 60 Mio. EUR umgesetzt.

- 3.2 Der RH stellte fest, dass die Geschäftstätigkeit der GESIBA den gesetzlichen Bestimmungen des WGG (Haupt-, Neben- und verbundene Zusatzgeschäfte) entsprach.

Aufbauorganisation

- 4.1 Die Verwaltung der Anteile der Stadt Wien an der GESIBA nahm die Wien Holding GmbH wahr. Die GESIBA wurde von einem Zweiervorstand geführt. Die operative Abwicklung der Geschäftsfelder der GESIBA erfolgte durch sieben Hauptabteilungen. Fünf Hauptabteilungen wurden durch Prokuristen geleitet.

- 4.2 Der RH bewertete die Aufbauorganisation als grundsätzlich tauglich, die unterschiedlichen Aufgabenstellungen – u.a. die Errichtung von Wohnhausanlagen unter Einbindung externer Dienstleister – wahrzunehmen, weil die GESIBA ihre Kontrollfunktion beim Projekt Bike&Swim durch die interne Projektleitung und örtliche Bauaufsicht durchführte.

Projekt Bike&Swim

Projektbeschreibung und Chronologie

- 5.1 Die GESIBA errichtete in den Jahren 2010 bis 2012, basierend auf dem städtebaulichen Ideenwettbewerb „Nordbahnhof–Alte Busgarage“ aus dem Jahr 2003, die Wohnhausanlage Bike&Swim mit 231 Wohneinheiten und 104 Garagenstellplätzen. Die wesentlichen Änderungen des Projekts zwischen der Ersteinreichung im September 2007 und der letzten Projektadaptierung im September 2011 betrafen:

- die Namensänderung von „Versunkene Gärten“ auf „Bike&Swim“ im Dezember 2008,
- die Errichtung zusätzlicher Fahrradabstellplätze bzw. -räume,
- die Reduktion der Garagenstellplätze von 240 auf 104,
- die Errichtung von Freizeit- und Wellnesseinrichtungen und
- die Realisierung des Hausbetreuungszentrums der GESIBA (Eigennutzung) anstelle von drei Lokalen und eines Kindergesundheitszentrums.

Nachstehend sind die wichtigsten Ereignisse im Zusammenhang mit dem Projekt „Bike&Swim“ zusammengefasst.

Tabelle 1: Projektchronologie

Chronologie	
März 2003	Nutzungsstudie Autobusgarage Vorgartenstraße im Auftrag der GESIBA und der Wiener Linien GmbH & Co KG
Oktober 2003	Die Stadt Wien schreibt über die GESIBA und die Wiener Linien GmbH & Co KG einen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus. Ziel ist, rd. 600 Wohneinheiten mit den entsprechenden Pflichtstellplätzen nach dem Wiener Garagengesetz zu errichten.
Juli 2005	Die GESIBA kauft ein 21.405 m ² großes Grundstück von der Wiener Linien GmbH & Co KG.
Juni 2006	Angebotsabgabe der GESIBA zur Standortsuche und zum Betrieb eines Geriatriezentrums durch den Wiener Krankenanstaltenverbund auf einer Teilfläche (Bauplatz A und B) des im Juli 2005 gekauften Grundstücks (siehe TZ 6).
Oktober 2006	Die GESIBA kauft von der Stadt Wien eine Grundstücksfläche von 568 m ² ; davon werden 490 m ² dem Projekt Bike&Swim zugerechnet.
September 2007	Einreichung des Projekts Versunkene Gärten (nicht realisiertes Vorgängerprojekt von Bike&Swim) beim Grundstücksbeirat durch die GESIBA mit 231 Wohneinheiten, drei Lokalen, einem Kindergesundheitszentrum und 240 Garagenstellplätzen.
Dezember 2007	Baurechtsvertrag zwischen der GESIBA und einer Immobiliengesellschaft über den Bauplatz E „Alte Busgarage“. Errichtung eines Nahversorgungszentrums und von mindestens 112 Garagenstellplätzen; Überlassung von 75 Garagenstellplätzen an die GESIBA für das Projekt Bike&Swim.
Oktober 2008	Widmungsänderung – die Stellplatzverpflichtung wird auf 50 % der zu errichtenden Pflichtstellplätze geändert.
Dezember 2008	Projektänderung und Einreichung des Projekts Bike&Swim beim Grundstücksbeirat durch die GESIBA mit 218 Wohneinheiten, drei Lokalen, einem Kindergesundheitszentrum und 109 Garagenstellplätzen.
Juli 2009	Baueinreichung bei der Baubehörde durch die GESIBA mit 221 Wohneinheiten, drei Lokalen, einem Kindergesundheitszentrum und 104 Garagenstellplätzen sowie elf Ersatzstellplätzen.
März 2010	Baubewilligung durch die Baubehörde von 221 Wohneinheiten, drei Lokalen, einem Kindergesundheitszentrum und 104 Garagenstellplätzen sowie elf Ersatzstellplätzen.
Juli 2010	Beauftragung des Generalunternehmers durch die GESIBA
April 2011	Projektänderung und Einreichung des Projekts Bike&Swim beim Grundstücksbeirat durch die GESIBA mit 231 Wohneinheiten, zwei Lokalen, einem Hausbetreuungszentrum (Eigennutzung) und 104 Garagenstellplätzen sowie elf Ersatzstellplätzen.
September 2011	Einreichung eines Planwechsels beim Grundstücksbeirat durch die GESIBA mit 231 Wohneinheiten, einem Hausbetreuungszentrum (Eigennutzung) und 104 Garagenstellplätzen sowie 13 Ersatzstellplätzen (disloziert).
Juni 2012	Projektfertigstellung durch den Generalunternehmer und Übernahme durch die GESIBA.
Juni 2012	Übergabe an die Mieter

Quelle: GESIBA

Das Mobilitätskonzept der Anlage legte den Schwerpunkt auf die Nutzung des Fahrrads oder der öffentlichen Verkehrsmittel. Eine Widmungsänderung sowie die Umsetzung des Konzepts Bike&Swim (Fahrrad/öffentlicher Verkehr anstelle Kfz-Nutzung) führte zu einer Reduktion der Garagenstellplätze auf 50 %. Durch diese geänderten Rahmenbedingungen konnte die GESIBA auf die Errichtung eines Tiefgeschosses verzichten.

Ein Teil der dadurch frei werdenden Mittel wurde in Freizeit- und Wellnesseinrichtungen investiert. So befand sich ein Spa-Bereich mit Sauna und Infrarotkabine in der Anlage sowie ein Swimmingpool auf dem Dach.

Das Projekt Bike&Swim wurde nach ÖNORM H 5055 und den OIB-Richtlinien als Niedrigstenergiehausstandard mit einem Heizwärmebedarf (HWB) von 23 kWh/m²a ausgeführt, wobei einige Wohnungen in exponierten Lagen, bei wohnungsweiser Betrachtung diese Kennzahl überschreiten können.³

Die GESIBA bezifferte die Errichtungskosten im April 2013 – ohne Eigenleistungen – auf Basis einer Wohnnutzfläche von rd. 18.500 m² mit 27,01 Mio. EUR. Die Eigenleistungen ermittelte die GESIBA pauschal gemäß ERVO. Diese beliefen sich zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH auf rd. 3,04 Mio. EUR.

Die Baukosten – inkl. der Eigenleistungen – zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH lagen mit 31,54 Mio. EUR um 1,49 Mio. EUR über den geplanten Kosten. Fünf Aufträge, mit einer Auftragssumme von rd. 148.500 EUR, waren aufgrund von Projektänderungen des Urprojekts „Versunkene Gärten“ erforderlich.

Am Ende der Gebarungsüberprüfung vor Ort lag noch keine Schlussrechnung des Projekts Bike&Swim vor.

- 5.2** Der RH stellte kritisch fest, dass die unterschiedlichen und wechselnden Realisierungskonzepte zu einer Projektlaufzeit (erstmalige Einreichung bis Übergabe an Mieter) von rund fünf Jahren führten. Er empfahl der GESIBA, zur Vermeidung von zusätzlichem Umplanungsaufwand (rd. 148.500 EUR) auf eine rasche Projektrealisierung einschließlich Konzeptions- und Realisierungsphase zu achten.

Der RH wies darauf hin, dass die Umplankosten (rd. 148.500 EUR) zu einer Erhöhung der Projektkosten und somit zu höheren Mieten führten. Er kritisierte, dass dies der Wohnungsgemeinnützigkeit – Wohnungen zu angemessenen, im allgemeinen unter dem Marktniveau liegenden Preisen herzustellen – entgegenstand.

- 5.3** *Laut Stellungnahme der GESIBA habe sie im Juli 2005 die Liegenschaft „Alte Busgarage“ von den Wiener Linien GmbH & Co KG gekauft, mit dem Ziel, auf dieser Liegenschaft rd. 500 Wohneinheiten zu errichten. Gemäß den damaligen Vorgaben der Stadt Wien seien für Projekte*

³ zulässig aufgrund § 4 des Energieausweis-Vorlagegesetzes

**GESIBA:
Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim**

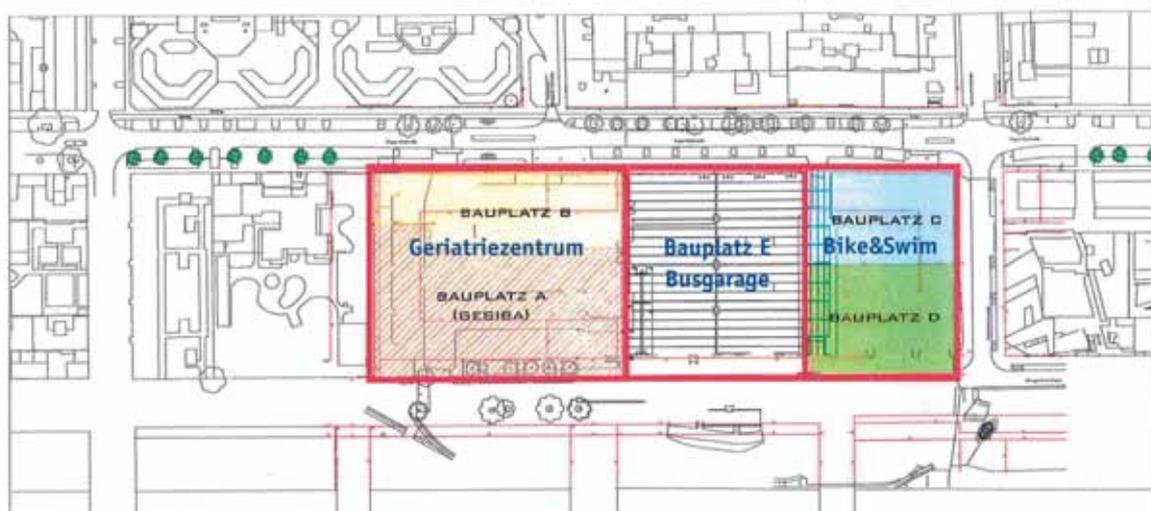
über 300 Wohneinheiten Bauträgerwettbewerbe durchzuführen gewesen. Unmittelbar vor dem Start des Bauträgerwettbewerbs habe der Wiener Krankenanstaltenverbund öffentlich einen Bauplatz zur Errichtung eines Geriatriezentrums im 2. Wiener Gemeindebezirk gesucht. Die gewonnene Ausschreibung habe der GESIBA ein zusätzliches Auftragsvolumen von rd. 47 Mio. EUR gebracht und eine Änderung des Bauträgerwettbewerbs für Bike&Swim bedingt. Dieser Sachverhalt würde die längere Konzeptions- und Realisierungsphase und die damit verbundenen Mehrkosten am Projekt Bike&Swim rechtfertigen.

- 5.4 Der RH erwiderte, dass der Auftrag zur Errichtung eines Geriatriezentrums für das Projekt Bike&Swim – ohne einen Zusatznutzen für die Mieter des Projekts Bike&Swim zu generieren – aufgrund eines zusätzlichen Umplanungsaufwands zu Mehrkosten führte, die letztendlich die Basis für die Mietberechnung erhöhten. Er verblieb deshalb bei seiner Kritik.

Erwerb des
Grundstücks

- 6.1 (1) Die GESIBA kaufte am 27. Juli 2005 das 21.405 m² große Grundstück – mit der denkmalgeschützten Busgarage – von der Wiener Linien GmbH & Co KG. Die GESIBA teilte das Grundstück in vier Bauplätze (Abbildung 2). Auf den Bauplätzen C und D mit einer Gesamtfläche von 5.595 m² errichtete sie das Projekt Bike&Swim.

Abbildung 2: Grundstück und Aufteilung



Quellen: GESIBA und Wiener Linien

Der Kaufpreis für die gesamte Liegenschaft (Bauplätze A bis D und Busgarage) betrug – auf Basis einer geschätzten förderbaren Wohnnutzfläche von 42.300 m² und 240 Stellplätzen – 10,50 Mio. EUR. Für den Fall, dass bei der Bebauung des Grundstückes mehr als 42.300 m² Wohnnutzfläche und mehr als 240 Abstellplätze erzielt würden, waren darüber hinausgehend für jeden m² Wohnnutzfläche zusätzlich 218,03 EUR/m² (nach Indexierung laut Vertrag 220 EUR/m²) und für jeden weiteren Stellplatz 2.725 EUR an die Wiener Linien GmbH & Co KG zu bezahlen (Nachbesserungsklausel).

Insgesamt wurden auf dem Grundstück – Bauplätze A bis D⁴ – 1.972 m² mehr förderbare Wohnnutzfläche errichtet, was zu einer Kaufpreiserhöhung von 433.840 EUR führte. Für das Projekt Bike&Swim⁵ entstanden aus diesem Titel Mehrkosten von 45.980 EUR (zusätzlich 209 m² Wohnnutzfläche).

Für den Einsatz von Eigenmitteln durfte die GESIBA gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG angemessene Zinsen für das ihr gebührende Entgelt verrechnen (siehe TZ 2), welche einen vom Gesetz vorgegebenen variablen Höchstsatz von 3,5 % bzw. 5 % nicht übersteigen durften. Dies erhöhte die Berechnungsbasis für die Mieten um rd. 1,01 Mio. EUR (siehe TZ 16).

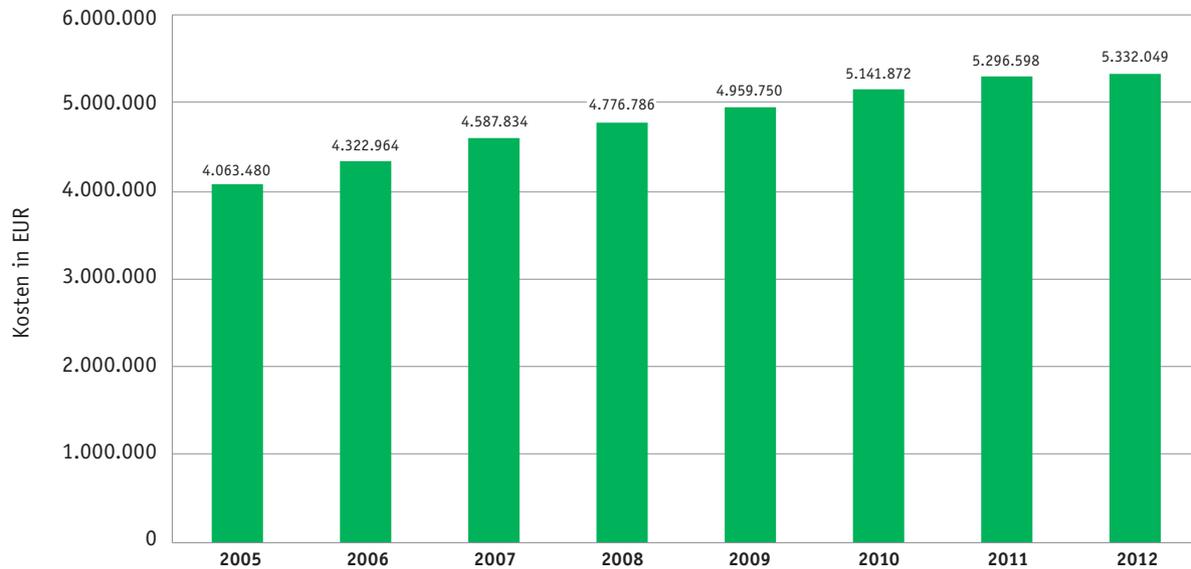
(2) Am 25. Oktober 2006 kaufte die GESIBA zusätzlich 568 m² von der Stadt Wien. Die Fläche wurde den fünf Bauplätzen in unterschiedlichem Ausmaß zugeschrieben. Den Bauplätzen C und D, auf denen das Projekt Bike&Swim errichtet wurde, wurden insgesamt 490 m² zugerechnet. Der Kaufpreis betrug 550 EUR/m² – in Summe 312.400 EUR.

Die Wiener Linien GmbH & Co KG hatten mit Kaufvertrag vom 27. Juli 2005 – unter Inanspruchnahme der Nachbesserungsklausel durch die GESIBA – 10,93 Mio. EUR aus dem Grundstücksverkauf an die GESIBA lukriert. Dies ergab einen Erlös von 510,81 EUR/m².

⁴ Auf den Bauplätzen „A“ und „B“ wurde ein Geriatriezentrum errichtet.

⁵ aus Flächenermittlung für die Förderungszusicherung; Endbericht der MA 25 zum Zeitpunkt der Gebarungüberprüfung durch den RH noch ausständig

Abbildung 3: Entwicklung der Grundstückskosten



Quelle: GESIBA

Die für die Mietenkalkulation maßgeblichen Grundstückskosten stiegen – aufgrund der Bewertungsmöglichkeit und des Ankaufszeitpunktes im Jahr 2005 (fünf Jahre vor Baubeginn) – bis zum Bezug der Wohnungen im Juli 2012 um 23,43 % auf 5,33 Mio. EUR. Der Betrag von 5,33 Mio. EUR beinhaltet die reinen Grundstückskosten (rd. 3,97 Mio. EUR), die Aufwertung der Grundstückskosten (rd. 1,01 Mio. EUR) bis zum Bezug der Wohnungen durch die Mieter und sonstige Kosten sowie Steuern (rd. 350.000 EUR).⁶

6.2 (1) Der RH stellte fest, dass sich durch die Zeitspanne von rund sieben Jahren (zwischen Erwerb des Grundstücks und dem Bezug der Wohnungen) die für die Mietenkalkulation maßgebliche Berechnungsbasis um rd. 1,01 Mio. EUR erhöhte.

(2) Der RH wies kritisch darauf hin, dass die Stadt Wien um rd. 40 EUR/m² mehr für das Grundstück erlöste als die Wiener Linien GmbH & Co KG.

Bauplatz „E“ Alte Busgarage

7.1 Die Nachnutzung der denkmalgeschützten alten Busgarage der Wiener Linien GmbH & Co KG war bereits im Jahr 2003 Gegenstand eines geladenen städtebaulichen Ideenwettbewerbs. Dieser sah für das gesamte Grundstück von 21.405 m² eine mehrheitliche Nutzung für Wohnzwecke vor. Grundsätzlich sollte für jede Wohneinheit ein Stellplatz

⁶ Winterdienst, Abbruch Bestand, Honorare, Grundsteuer, Eintragungsgebühr Grundbuch, Grunderwerbssteuer

zur Verfügung gestellt werden, wobei – aufgrund des hohen Grundwasserspiegels – nur eingeschossige Tiefgaragen angedacht wurden.

Die Nutzungsstudie der GESIBA aus dem Jahr 2003 beinhaltete für die Nachnutzung der sogenannten Bogenhalle der alten Busgarage mehrere Überlegungen, welche aber die GESIBA nie näher bewertete:

- eingeschobiges Parkdeck für 232 Stellplätze ohne zusätzlichen baulichen Aufwand. Einsparung einer Tiefparkgarage mit geschätzten Kosten von rd. 2,50 Mio. EUR;
- Parkdeck durch den Einbau eines Zwischengeschoßes, um die Garagenkapazität zu erhöhen;
- Parkdeck und Teilunterkellerung der Bogenhalle, um ebenfalls die Garagenkapazität zu erhöhen. Hierbei war mit hohem Aufwand zu rechnen.
- Tennishalle mit acht Plätzen inkl. Umkleiden, Sanitärräume und Buffet mit Aufenthaltsraum;
- Einbau eines Nahversorgungszentrums mit 112 Stellplätzen durch einen externen privaten Betreiber.

Am 21. Dezember 2007 schloss die GESIBA mit einem Immobilienunternehmen einen Baurechtsvertrag über die Nutzung der denkmalgeschützten Bogenhalle ab. In diesem, bis zum 30. November 2107 (Beginn der Vertragslaufzeit mit 21. Jänner 2008) laufenden Vertrag verpflichtete sich der private Baurechtsnehmer zur Errichtung und zum Betrieb eines Nahversorgungszentrums mit 112 Stellplätzen. Der Bauzins betrug jährlich rd. 86.700 EUR, welcher über den Verbraucherpreisindex 2005 (VPI 2005) wertgesichert vereinbart wurde.

Zusätzlich verpflichtete sich der Baurechtsnehmer, für die errichteten Stellplätze, welche er nicht aufgrund gesetzlicher Vorschriften selbst für den Betrieb des Nahversorgungszentrums benötigt – jedoch für mindestens 75 Stellplätze – der GESIBA eine Bescheinigung gemäß § 37 des Wiener Garagengesetzes auszustellen und die Stellplätze bei Bedarf der GESIBA zu überlassen. Die Fertigstellung der für die GESIBA gewidmeten Stellplätze musste bis zum 31. Jänner 2010 erfolgen.

Tabelle 2: Einnahmenvergleich Nutzung der Bogenhalle

Nutzung	Entgelt ¹	Garagenplätze	Monatsmiete je Garagenplatz	Gesamteinnahmen pro Jahr ¹
	in EUR	Anzahl	in EUR	
Eigennutzung durch Garagenplätze (nicht mehr möglich)	–	232	70	194.900
Baurechtsvertrag; theoretisch mögliche Einnahmen der GESIBA	86.700	75	70	149.700
Baurechtsvertrag; zur Zeit der Gebarungsüberprüfung	86.700	–	70	86.700

¹ Beträge auf 100 EUR gerundet

Quellen: GESIBA; RH

Der dargestellte (nicht valorisierte) Einnahmenvergleich zeigt, dass die Eigennutzung mit der Vermietung der 232 Garagenplätze höhere Einnahmen für die GESIBA ermöglicht hätte als gemäß Baurechtsvertrag – im besten Fall mit Vermietung der 75 Stellplätze – zu erzielen wäre. Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH waren keine Stellplätze in der Bogenhalle durch die GESIBA vermietet.

Weiters ging die Nutzungsstudie aus dem Jahr 2003 – bei einer Nutzung der Bogenhalle als Parkdeck für 232 Fahrzeuge – von einer Einsparung von rd. 2,50 Mio. EUR⁷ aus, weil kein Tiefgaragendeck in Verbindung mit dem damals erwogenen Wohnprojekt zu errichten gewesen wäre. Die GESIBA reichte am 8. April 2011 beim Grundstücksbeirat Garagenkosten von 1,21 Mio. EUR ein.

7.2 Der RH kritisierte, dass die GESIBA den Baurechtsvertrag unter diesen unwirtschaftlichen Bedingungen abschloss und damit um bis zu 108.200 EUR weniger Einnahmen pro Jahr lukrierte als bei Eigennutzung durch Garagenplätze.

Aus Sicht des RH wäre eine Eigennutzung der Bogenhalle als Parkdeck wirtschaftlicher gewesen. Zusätzlich wären die beim Grundstücksbeirat eingereichten Kosten für die errichtete eingeschobige Garage von rd. 1,21 Mio. EUR entfallen. Dies hätte die Bemessungsgrundlage für die Mietenkalkulation gesenkt.

⁷ geschätzte Baukosten für eine zweigeschoßige Tiefgarage für 232 Stellplätze

- 7.3** Laut Stellungnahme der GESIBA entspreche die Errichtung bzw. Bereitstellung von Pflichtstellplätzen den gesetzlichen Bestimmungen des Wiener Garagengesetzes.

Die Bereitstellung von Pflichtstellplätzen könne auch im nahegelegenen Umkreis (bis 500 Meter) erfolgen, wobei üblicherweise zwischen 3.500 EUR und 5.000 EUR je Stellplatz als Einmalabgeltung zu leisten seien und die Einnahmen aus dieser Stellplatzvermietung beim Bereitsteller der Pflichtstellplätze verbleiben. Es liege somit eine Kosteneinsparung von 262.500 EUR bis 375.000 EUR vor.

Die erstgenannte Variante der Tabelle 2 unterstelle Vollvermietung, die zweitgenannte Variante fälschlich doppelte Einnahmen aus Baurecht und Pflichtstellplatzvermietung. Wie vom RH festgehalten, gebe es für das im Baurechtsvertrag eingeräumte unentgeltliche Recht der Anmietung von 75 Garagenplätzen keinen Bedarf. Vielmehr wäre die GESIBA von einem nicht abschätzbaren Verwertungsrisiko betroffen gewesen.

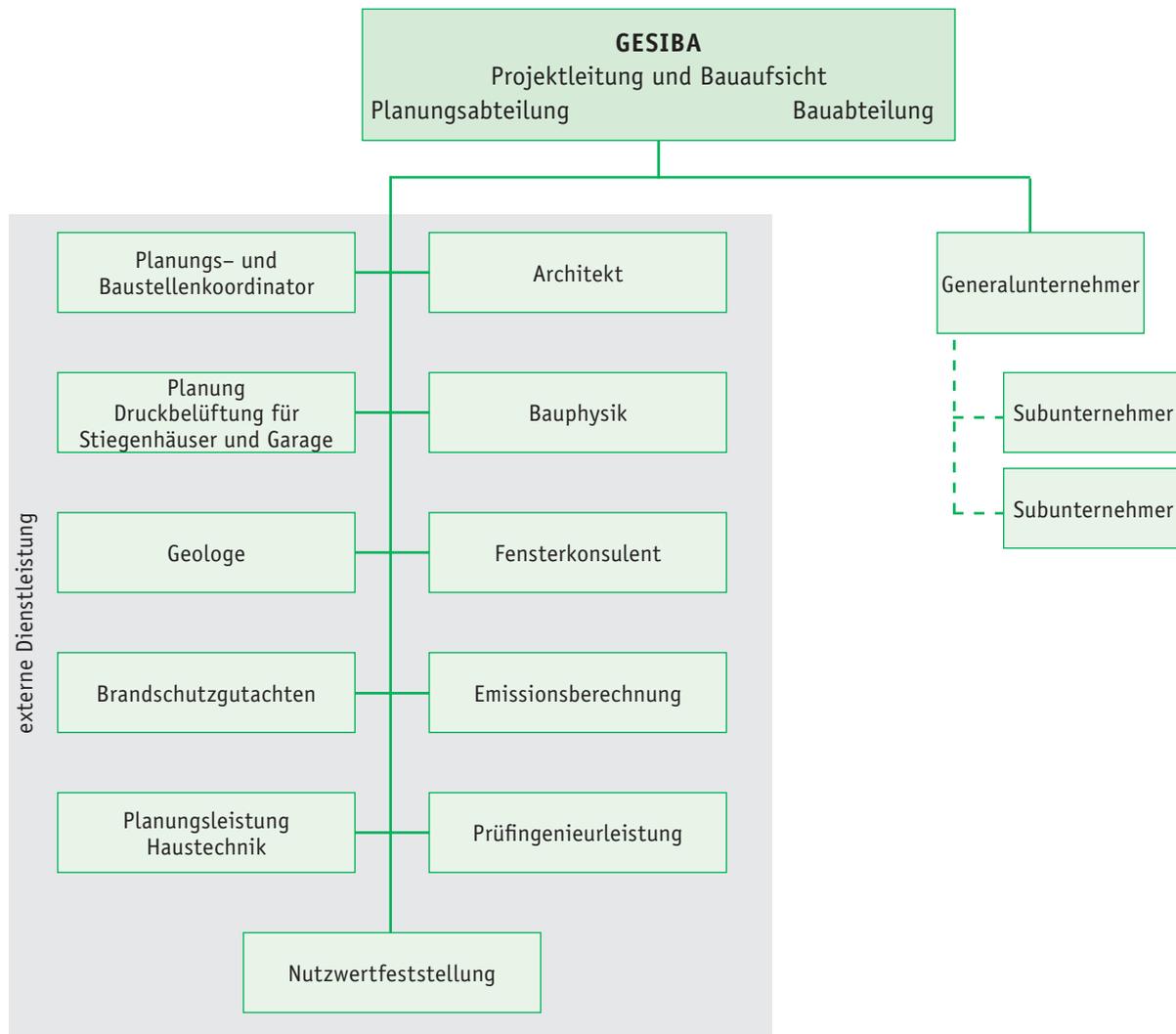
- 7.4** Der RH verwies auf die von der GESIBA 2003 selbst in Auftrag gegebene Nutzungsstudie für die Bogenhalle, die eine Nutzung als Parkdeck und deren Wirtschaftlichkeit darlegte. Bei Realisierung dieser Variante wären die beim Grundstücksbeirat eingereichten Kosten für die errichtete eingeschobige Garage von rd. 1,21 Mio. EUR entfallen. Dies hätte – zum Vorteil für die Mieter – die Bemessungsgrundlage für die Mietenkalkulation gesenkt.

Der RH stellte klar, dass die zweite Variante des Einnahmenvergleichs (Tabelle 2) auf einer fiktiven Berechnung der Einnahmen (aus Baurecht und Garagenplatzvermietung) beruht. Fälschliche Unterstellungen waren damit nicht verbunden.

Projektorganisation

- 8.1** Die Organisation von Projekten wie z.B. Bike&Swim war in der Geschäftsverteilung und im Regelwerk zum Internen Kontrollsystem der GESIBA geregelt. Die Planungs- und die Bauabteilung waren grundsätzlich für die Projektumsetzung verantwortlich.

Abbildung 4: Projektorganisation Bike&Swim



Quelle: GESIBA; Darstellung RH

Insgesamt beauftragte die GESIBA elf Dienstleister und einen Generalunternehmer mit der Projektumsetzung des Projekts Bike&Swim (siehe Abbildung 4). Die von der GESIBA in Auftrag gegebenen Leistungen des Prüfingenieurs und des Haustechnikplaners wurden vom Generalunternehmerauftrag abgezogen. Der Generalunternehmerzuschlag für die Koordination der Subunternehmer betrug 12 % der Auftragssumme, was einem üblichen Satz bei Bauleistungen entsprach (siehe TZ 24).

Die GESIBA führte die Projektleitung und die Örtliche Bauaufsicht für das Projekt mit zwei Mitarbeitern durch. Insgesamt vergab die GESIBA 21 Aufträge für die Abwicklung des Projekts Bike&Swim mit einer Gesamtauftragssumme von rd. 27,01 Mio. EUR.

Ein Projekthandbuch für die Umsetzung des Projekts Bike&Swim fehlte.

- 8.2** Der RH hielt fest, dass die GESIBA für die Umsetzung des Projekts Bike&Swim die Projektleitung und die Örtliche Bauaufsicht selbst wahrnahm. Die restlichen Dienstleistungen vergab die GESIBA an Auftragnehmer. Aufgrund der regelmäßigen Realisierung von Baumaßnahmen und des damit einhergehenden Know-how-Aufbaus bewertete der RH die von der GESIBA übernommenen Aufgaben als grundsätzlich positiv; er verwies aber auch auf die in den TZ 9 und 11 dargestellten Mängel bei der operativen Umsetzung.

Der RH kritisierte weiters das Fehlen eines Projekthandbuchs, worin Prozesse und Verantwortlichkeiten bzw. Zuständigkeiten schriftlich dargelegt werden, und empfahl der GESIBA, künftig bei derartigen Projekten ein Projekthandbuch zu erstellen.

- 8.3** *Laut Stellungnahme der GESIBA seien sämtliche an den Projekten beteiligte Mitarbeiter qualifiziert und fachlich einschlägig ausgebildet gewesen. Dies habe sich auch in der Qualität der Projekte widerspiegelt. Die GESIBA habe die Verantwortungsbereiche der Abteilungen in der Projektabwicklung und Umsetzung geregelt. Im Projektdatenblatt seien die Projektdaten dokumentiert. Der Empfehlung des RH werde die GESIBA durch Erweiterung der Projektdatenblätter nachkommen.*

Wahrnehmung der Bauherrnfunktion

Ausschreibungs-
qualität

- 9.1** (1) Die Ausschreibung des Generalunternehmers durch die GESIBA beinhaltete zusätzlich zu den Baumeisterarbeiten drei separate Leistungsbeschreibungen für
- Fenster, Terrassen- und Loggientüren,
 - Elektroinstallationsarbeiten und
 - die Haustechnik.

Diese drei Leistungsbeschreibungen widersprachen einander teilweise oder beinhalteten widersprüchliche Angaben zu den der Ausschreibung zugrunde liegenden Plänen.

Unter anderem traten folgende Mängel auf:

- die Auslegungstemperatur der Heizungsanlage im Leistungsverzeichnis stimmte mit den Planungsunterlagen und den Vorgaben der Fernwärme Wien nicht überein;
- die Angaben über die Bereitstellung eines Gerüsts im Leistungsverzeichnis des Generalunternehmers und im Leistungsverzeichnis der Haustechnik waren widersprüchlich.

Diese unklaren Angaben in den Leistungsverzeichnissen eröffneten bei der Angebotserstellung Potenzial für Spekulationen und Verzerrungen des Wettbewerbs, weil diese Mängel genaue Leistungsabgrenzungen zwischen den verschiedenen Auftragnehmern nicht zuließen und das Risiko von Doppelverrechnungen von Leistungen bestand.

(2) Die Technische Richtlinie „Hausanlage Heizung“ – von Dezember 2009 – des Energieversorgers (Wien Energie) für energieeffiziente Gebäude mit einem Heizwärmebedarf $\leq 50 \text{ kWh/m}^2$ und Jahr beinhaltete Auslegungstemperaturen für Radiatoren von $60 \text{ }^\circ\text{C}$ Vorlauf und $40 \text{ }^\circ\text{C}$ Rücklauf. Die Temperaturdifferenz zwischen Vorlauf und Rücklauf betrug $20 \text{ }^\circ\text{C}$.

Die Heizungsanlage des Projekts Bike&Swim wurde von einem Subunternehmer des Generalunternehmers mit einer Vorlauftemperatur von $80 \text{ }^\circ\text{C}$ und einer Rücklauftemperatur von $50 \text{ }^\circ\text{C}$ errichtet. Die Temperaturdifferenz zwischen Vorlauf und Rücklauf betrug $30 \text{ }^\circ\text{C}$.

- 9.2 (1) Der RH kritisierte die Qualität der Ausschreibungsunterlagen, weil die verwendeten Formulierungen keine klare Abgrenzung von Leistungsbestandteilen der einzelnen Gewerke zuließen oder den Plänen widersprachen. Dadurch bot die GESIBA den Auftragnehmern Raum für Preisspekulationen und eröffnete den Auftragnehmern Potenzial für ein erfolgreiches Claimmanagement.

Der RH empfahl der GESIBA, die Ausschreibungsunterlagen so zu gestalten, dass die Unterlagen in sich schlüssig sind und keine Spekulationsspielräume oder Bieterlücken zulassen. Er empfahl der GESIBA weiters, einen Qualitätssicherungsprozess vor der Veröffentlichung von Leistungsverzeichnissen einzuführen.

(2) Der RH kritisierte, dass die Heizungsanlage nicht den Vorgaben des Energieversorgers für energieeffiziente Gebäude mit einem Heizwärmebedarf $\leq 50 \text{ kWh/m}^2$ und Jahr entsprach und – aufgrund der höheren Wärmeenergieentnahme ($30 \text{ }^\circ\text{C}$ anstelle $20 \text{ }^\circ\text{C}$) – zu höheren Energiekos-

ten für die Wohnhausanlage Bike&Swim führen könnte. Der RH empfahl der GESIBA, die Vorgaben des Energieversorgers zukünftig einzuhalten und das Konzept des energieeffizienten Wohnens nicht durch fehlerhafte Dimensionierung der Heizungsanlage zu konterkarieren.

- 9.3 (1) *Laut Stellungnahme der GESIBA basiere die Anbotslegung der Generalunternehmerleistungen im Wesentlichen auf einem Pauschalpreis aller erforderlichen Bauprofessionen. Die Grundlage der Preiskalkulation und der Leistungsabrechnung sei im Leistungsverzeichnis unter Position „Anbot Quadratmeterpreis“ beschrieben. Zu den annähernd 100 Positionen der Generalunternehmerleistungsbeschreibung seien zusätzlich 30 Positionen für den Ausbaubereich ausgeschrieben worden. Als weitere Kalkulationsgrundlage sei in den Ausschreibungsunterlagen der Mittellohnpreis, der Zuschlag auf Material und der Generalunternehmerzuschlag abgefragt worden.*

Die GESIBA sei bemüht, Spekulationsspielräume zu vermeiden und die Qualität der Ausschreibung hoch zu halten. Es sei jedoch erforderlich, Bieterlücken anzuwenden, um den wirtschaftlich günstigsten Preis erzielen zu können. Die „Allgemeinen Vertragsbestimmungen“ der GESIBA legen im Abschnitt 1 „Allgemeine Bestimmungen“ und im Punkt 2 „Rangordnung der Vertragsbestandteile“ die hierarchische Rangordnung der Gültigkeit von Vertragsbestandteilen fest, wodurch eine Wertung und Leistungsabgrenzung erfolge und eine Doppelverrechnung auszuschließen sei.

Eine mögliche Überschneidung von Leistungsbeschreibungen einzelner Gewerke innerhalb einer funktionalen Leistungsbeschreibung für Generalunternehmerleistungen sei unproblematisch, weil dies im Fall des anzubietenden Pauschalpreises keinen Einfluss gehabt habe.

Die Bereitstellung eines Gerüsts in der Leistungsbeschreibung „Baumeisterarbeiten“ und der Verweis im Kapitel der Haustechnikbeschreibung, dass vom Auftraggeber keine Gerüste beigestellt werden, entspreche den Tatsachen und stelle aus Sicht der GESIBA keinen Widerspruch dar.

- (2) *Laut Stellungnahme der GESIBA habe die Auslegung der Heizungsanlage exakt den damals geltenden „Allgemeinen Richtlinien ATR/2006“ des Energieversorgers entsprochen.*

- 9.4 (1) Der RH erwiderte, dass die Ausschreibungsunterlagen eine unklare Abgrenzung von Leistungsbestandteilen der einzelnen Gewerke enthielten oder den Plänen widersprachen. Dies manifestierte sich u.a. durch die Festlegung der Bereitstellung eines Gerüsts im Leistungsverzeichnis des Generalunternehmers und des fehlenden Bezugs auf diese Bereit-

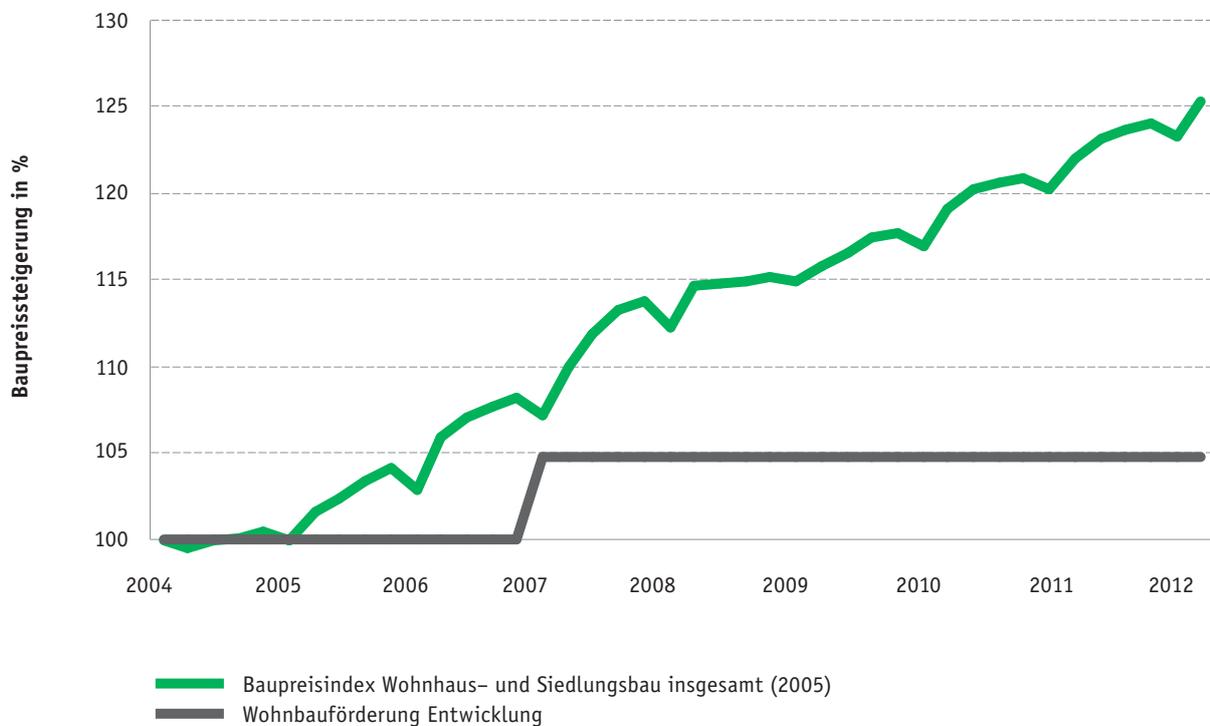


stellung im Leistungsverzeichnis der Haustechnik. Durch die GESIBA den Auftragnehmern eröffneter Raum für Preisspekulationen bot den Auftragnehmern Potenzial für ein erfolgreiches Claimmanagement, weil Vertragsunklarheiten, die sich aus Widersprüchen in der Leistungsbeschreibung ergeben, der Risikosphäre des Auftraggebers zuzuordnen sind.

(2) Der RH stellte klar, dass die Vorgaben des Energieversorgers für Heizungsanlagen bei energieeffizienten Gebäuden nicht eingehalten wurden, weil die von der GESIBA zitierte Richtlinie lediglich bis 2007 gültig war. Die Planung der Heizungsanlage erfolgte im Jahr 2009.

Ausführungsqualität **10.1** Die jährliche Steigerung der Baupreise führte dazu, dass die Aufwendungen der Bauherrn für Bauleistungen seit dem Jahr 2004 bis zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH um rd. 20 %⁸ gestiegen waren. Allerdings kam es nur 2007 zu einer einmaligen Erhöhung der Fördersätze (siehe Abbildung 5).

Abbildung 5: Baupreisentwicklung



Quelle: Statistik Austria; Darstellung RH

⁸ Auftragsvergabe durch die GESIBA im Jahr 2010

Wahrnehmung der Bauherrnfunktion

Die stetig steigenden Baupreise und die nur einmalige Anhebung der Obergrenze der Wohnbauförderung zeigten eine unterschiedliche Dynamik. Kann diese Lücke nicht durch wettbewerbsbedingt niedrigere Preise geschlossen werden, führt dies zu qualitativen Minderungen in der Ausstattung der neu errichteten geförderten Wohnungen. Beim Projekt Bike&Swim führte dies im Zuge der Leistungsvergabe an den Generalunternehmer zu Einsparungen gemäß Leistungsänderungsliste von rd. 1,80 Mio. EUR. Der RH listete hierfür einige Beispiele aus dem Projekt Bike&Swim auf, wobei die Entscheidung über die Ausstattungsqualität in der Hand des jeweiligen Architekten lag.

- Teppichböden in den Schlafräumen anstelle von Laminat- oder Parkettböden;
- Reduktion der verfliesen Flächen in den Nassräumen;
- Verringerung des Schallschutzes bei Wänden oder Türen;
- Verkleinerung von Allgemeinbereichen wie Stiegenhäuser oder Eingangsbereiche;
- Wände werden lediglich gespachtelt und ausgemalt anstelle des Aufbringens eines Verputzes;
- moderne, energiesparende Beleuchtungskonzepte werden nicht eingesetzt;
- Entfall von Beschattungen.

Die Erstmietler konnten im Zuge der Bauabwicklung die als Beispiele angeführten Qualitätseinbußen – im Wege von Sonderwünschen – kostenpflichtig rückgängig machen.

- 10.2** Der RH stellte fest, dass die Entwicklung der Förderungshöhe im Wohnbau mit der Baupreisentwicklung nicht mithielt und wies darauf hin, dass dies – wenn diese Lücke nicht durch wettbewerbsbedingt niedrigere Preise geschlossen werden kann – zu einer sukzessiven Absenkung des Qualitätsniveaus bei gemeinnützigen Wohnbauprojekten führen wird (siehe auch TZ 24).

Mehrkosten-
forderungen

11.1 Die Bauleitung der GESIBA genehmigte gemäß den Richtlinien des Internen Kontrollsystems zwei Mehrkostenforderungen des Generalunternehmers in der Gesamthöhe von rd. 580.000 EUR (siehe TZ 29).

Tabelle 3: Nachträge zum Generalunternehmerauftrag

Datum	Gewerk	Nettosumme in EUR ¹
28. Juli 2010	1. Nachtrag zum Generalunternehmerauftrag	260.600
3. Juli 2012	2. Nachtrag zum Generalunternehmerauftrag	319.600
Summe		580.200

¹ Beträge auf 100 EUR gerundet

Quelle: GESIBA; Darstellung RH

Der 2. Nachtrag beinhaltete u.a. Kosten von rd. 20.000 EUR, die durch Planungsfehler des Architekten (z.B. Ausführung der Wohnungseingangstüren, Lage der E-Verteiler) entstanden waren. Dennoch gab die Bauleitung der GESIBA diese Leistungen nach den Richtlinien des Internen Kontrollsystems frei und der Generalunternehmer rechnete sie ab, was die Baukosten erhöhte.

11.2 Der RH kritisierte, dass Leistungen des Architekten in der Höhe von rd. 20.000 EUR – obwohl fehlerhaft – zu Lasten der GESIBA von der Bauleitung genehmigt und vom Generalunternehmer der GESIBA in Rechnung gestellt wurden. Diese Fehler wären aus Sicht des RH dem Architekten anzulasten gewesen. Der RH empfahl der GESIBA, Verhandlungen mit dem Architekten einzuleiten und die bereits bezahlten Beträge für die fehlerhaften Leistungen des Architekten zurückzufordern.

11.3 *Laut Stellungnahme der GESIBA seien dem Architekten in der Schlussrechnung rd. 6.000 EUR wegen Planungsfehlern abgezogen worden. Die restlichen rd. 14.000 EUR resultierten aus notwendigen Planänderungen und seien dem Architekten abgegolten worden.*

11.4 Der RH blieb bei seiner Bewertung der Planungsfehler des Architekten von 20.000 EUR und wertete die von der GESIBA durchgeführte Rechenkorrektur von rd. 6.000 EUR als nicht ausreichend. Er empfahl der GESIBA, die restlichen rd. 14.000 EUR ebenfalls einzufordern.

Wahrnehmung der Bauherrnfunktion

Herleitung der Mehrkosten

12.1 Der Generalunternehmer übermittelte der Bauleitung der GESIBA K-Blätter über die Herleitung der Mehrkosten (von rd. 580.000 EUR) im Projekt Bike&Swim. In diesen K-Blättern sollte der Auftragnehmer die Kosten für die diversen Mehrleistungen entweder

- aus dem Hauptangebot ableiten oder
- die Ermittlung der Kosten transparent darstellen.

Tatsächlich entsprachen die K-Blätter nicht den Anforderungen an eine nachvollziehbare und aufgegliederte Preisermittlung. So fehlten detaillierte Ansätze für die Herleitung der Einheitspreise (u.a. Geräte-, Material- und Lohnpreise). Daher musste die Bauleitung der GESIBA mit dem Generalunternehmer über die Kosten für die Mehrleistungen verhandeln.

12.2 Der RH kritisierte die GESIBA, dass sie Mehrkostenforderungen vom Generalunternehmer akzeptierte, obwohl die Mehrkosten weder aus dem Hauptangebot abgeleitet, noch durch eine transparente Kostenermittlung unterlegt waren. Er empfahl der GESIBA, künftig Kalkulationsunterlagen einzufordern, die eine nachvollziehbare und transparente Herleitung der Mehrkostenforderungen sicherstellen.

12.3 *Laut Stellungnahme der GESIBA sei die Preisangemessenheit von Mehrkostenforderungen geprüft worden. Der Empfehlung des RH werde dahingehend Folge getragen, dass die Prüfungsvorgänge zukünftig nachvollziehbar dokumentiert werden.*

Förderungsabwicklung

13.1 Die Förderungsabwicklung in der Stadt Wien nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz (WWFSG) war insgesamt komplex und durchlief viele Abteilungen der Stadt Wien. Federführend waren

- der Grundstücksbeirat der Stadt Wien (Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung),
- der Wohnbauförderungsbeirat,
- die MA 50 „Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten“,
- die MA 25 „Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser“,



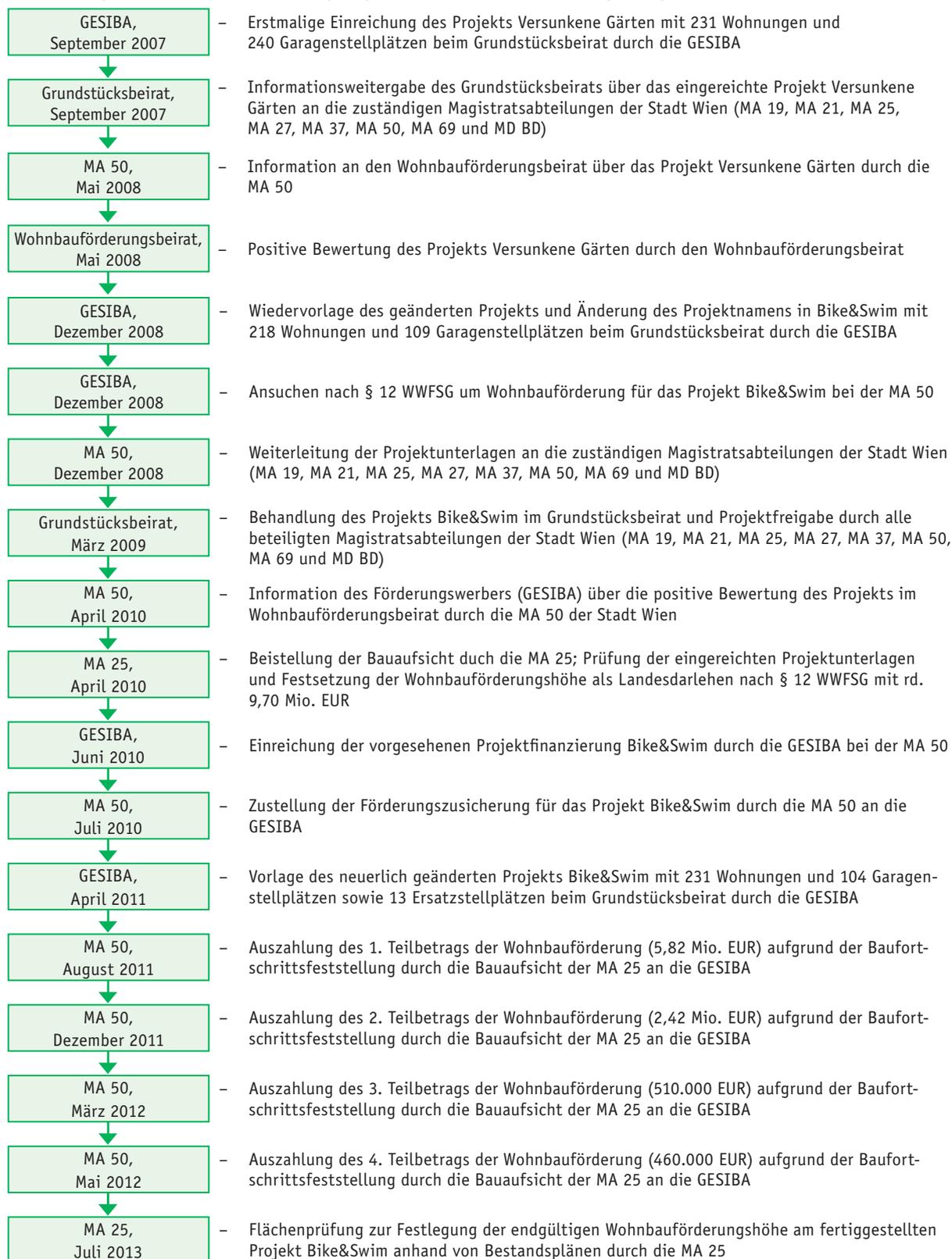
wobei diese von den Abteilungen der

- MA 19 „Architektur und Stadtgestaltung“,
- MA 21 „Stadtteilplanung und Flächennutzung“,
- MA 27 „EU-Strategie und Wirtschaftsentwicklung“ (in Ausnahmefällen),
- MA 37 „Baupolizei“,
- MA 69 „Liegenschaftsmanagement“ sowie der
- Stadtbaudirektion Wien

unterstützt wurden. Die nachstehende Abbildung zeigt die Förderungsabwicklung für das Projekt Bike&Swim. Diese begann im September 2007 und war zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH noch nicht abgeschlossen, wobei 95 % der zugesicherten Mittel von 9,70 Mio. EUR, somit rd. 9,21 Mio. EUR, ausbezahlt waren.

Förderungsabwicklung

Abbildung 6: Ablauf zur Erlangung der Wohnbauförderung, Projekt Bike&Swim



Quelle: GESIBA; Darstellung RH

**GESIBA:
Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim**

Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle durch den RH waren der Endbericht der MA 25 (Flächenprüfung) zum Projekt Bike&Swim sowie die auf dem Endbericht aufbauenden Schlussrechnungen der GESIBA noch ausständig.

Die Magistratsabteilungen der Stadt Wien prüften die Wirtschaftlichkeit der Anschließungskosten, die Angemessenheit des Grundkaufpreises, die Einhaltung von energetischen und bauökologischen Mindestanforderungen, die Einhaltung der senioren- und behindertengerechten Bauweise⁹, die Angemessenheit der Gesamtbaukosten und die Sicherstellung der Ausfinanzierung. Zusätzlich bewertete der Grundstücksbeirat das eingereichte Projekt positiv.

Die erste Einreichung für das nunmehr abgeänderte Projekt erfolgte im September 2007. Die MA 25 der Stadt Wien begann im Juli 2013 mit der Flächenprüfung, welche die Basis für die endgültige Schlussrechnung bildet.

13.2 Nach Ansicht des RH war die Förderungsabwicklung nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz komplex und führte zu langen Bearbeitungszeiten beim Projekt Bike&Swim. Diese entstanden sowohl durch zeitliche Verzögerungen aufgrund nachzureichender Unterlagen seitens des Förderungswerbers, als auch durch das mannigfaltige Zusammenwirken der einzelnen Magistratsabteilungen der Stadt Wien (insgesamt sieben Magistratsabteilungen und die Baudirektion).

**Grundstücksbeirat
der Stadt Wien**

14.1 Der Grundstücksbeirat der Stadt Wien war vom Bauträger mit jedem Wohnbauvorhaben mit weniger als 300 Wohneinheiten¹⁰, welche mit Fördermitteln der Stadt Wien errichtet werden, zu befassen. Der Grundstücksbeirat beurteilte das eingereichte Projekt nach

- der Qualität der Bauausführung,
- der sozialen Nachhaltigkeit,
- der Architektur des eingereichten Projekts sowie
- nach ökologischen und ökonomischen Aspekten.

⁹ gemäß § 106a der Bauordnung für Wien

¹⁰ ausgenommen sind Eigenheime, Kleingartenwohnhäuser und Dachgeschoßausbauten

Grundstücksbeirat der Stadt Wien

Die Geschäftsstelle des Grundstücksbeirats war im Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung angesiedelt. Der Grundstücksbeirat war die erste Anlaufstelle für Bauträger, welche ein Wohnprojekt mit Fördermitteln der Stadt Wien errichten. Dieser informierte die Förderungswerber mündlich über die Verfahrensschritte zur positiven Erlangung einer Wohnbauförderung der Stadt Wien. Eine schriftliche Prozessbeschreibung zur Erlangung einer Wohnbauförderung der Stadt Wien lag nicht vor, was den Prozess der Förderungsabwicklung für die Bauträger erschwerte.

14.2 Der RH kritisierte die Stadt Wien, dass beim Grundstücksbeirat der Stadt Wien keine schriftliche Prozessbeschreibung zur Erlangung einer Wohnbauförderung der Stadt Wien für die Förderungswerber vorlag. Er empfahl der Stadt Wien, eine Prozessbeschreibung für die Förderungsabwicklung zu erstellen, um den Prozess der Förderungsabwicklung durch Darlegung der notwendigen Unterlagen und der jeweiligen Ansprechpartner für die Bauträger zu erleichtern.

14.3 *Die Stadt Wien sagte die Umsetzung der Empfehlung des RH zu.*

Projektfinanzierung

15.1 Das Projekt Bike&Swim wurde durch ein Landesdarlehen gemäß dem WWFSG, durch zwei Hypothekendarlehen und Baukosteneigenmittel der Mieter (Baukostenzuschuss) finanziert. Die Ermittlung des Landesdarlehens oblag der MA 25 „Stadterneuerung und Prüfstelle für Wohnhäuser“ der Stadt Wien. Der Baukostenzuschuss der Mieter betrug gemäß WGG 12,5 % der geschätzten Baukosten.

Die GESIBA legte am 22. Juni 2010 der MA 50 „Wohnbauförderung und Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten“ die in Tabelle 4 dargestellte Finanzierung des Projekts Bike&Swim vor. Diese übernahm die gewählte Finanzierung der GESIBA in die Förderungszusicherung der Stadt Wien vom 2. Juli 2010.



Tabelle 4: Finanzierung Projekt Bike&Swim

Aufbringung	Betrag	
	in EUR ¹	in %
Baukosteneigenmittel der Mieter ²	3.921.000	12,50
Hypothekendarlehen (Pfandrecht im 1. Rang)	16.138.000	51,45
Darlehen der Stadt Wien ² (Pfandrecht im 2. Rang)	9.696.000	30,91
Hypothekendarlehen (Pfandrecht im 3. Rang)	1.614.000	5,14
Gesamtfinanzierung	31.369.000	

¹ Beträge auf 1.000 EUR gerundet, Rundungsdifferenzen

² gemäß WWFSG

Quelle: GESIBA

15.2 Der RH wies darauf hin, dass die Endabrechnung des Projekts Bike&Swim zur Zeit der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle noch ausständig war und sich die dargestellte Finanzierung verändern kann, weil die Höhe bestimmter Finanzierungskomponenten noch offen war. Das Darlehen der Stadt Wien hängt von der errichteten förderbaren Wohnnutzfläche ab, der Baukostenzuschuss der Mieter von den tatsächlichen Baukosten. Beide Finanzierungskomponenten werden erst nach Endabrechnung des Projekts der Höhe nach feststehen.

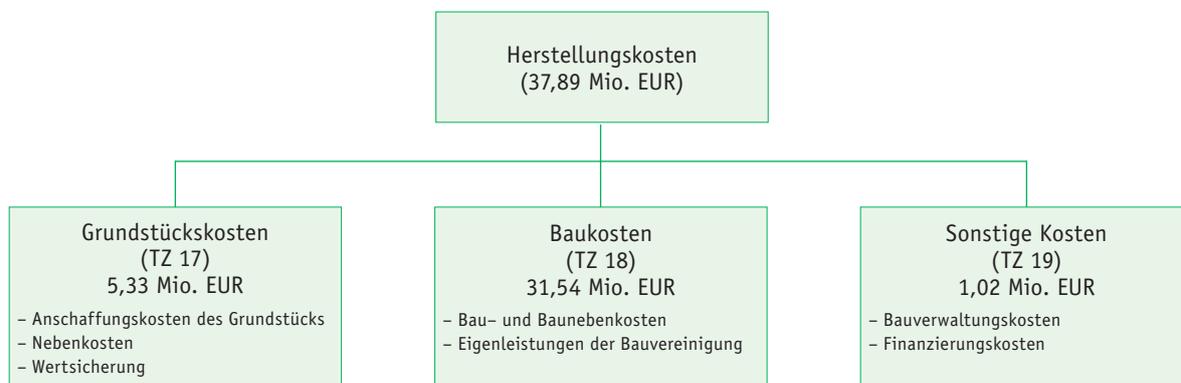
Mietenkalkulation

Überblick

16 Der Mietzins orientierte sich am Grundsatz der Kostendeckung und war im WGG geregelt. Er war grundsätzlich aus den Herstellungskosten, welche sich aus den Grundstückskosten, den Baukosten und sonstigen Kosten zusammensetzten, abzuleiten.

Mietenkalkulation

Abbildung 7: Herstellungskosten

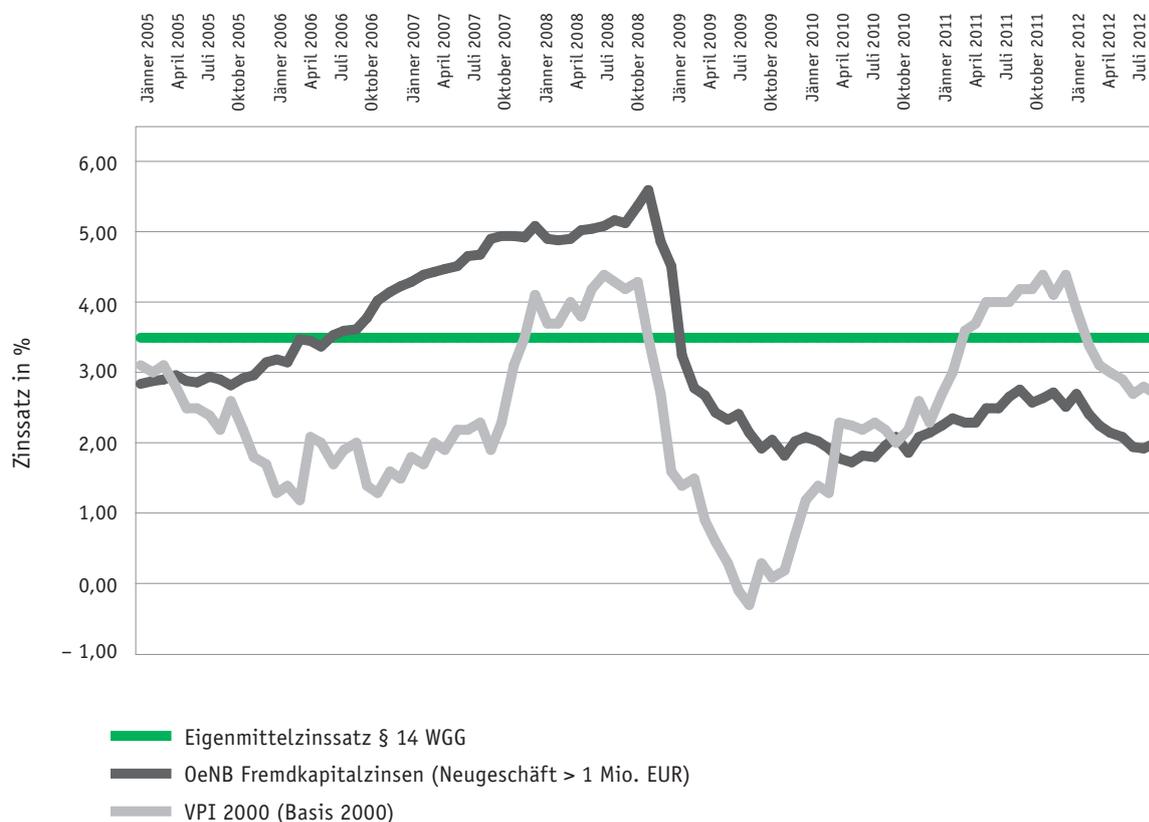


Quelle: GESIBA; Darstellung RH

Grundstückskosten

17.1 Die Grundstückskosten von 5,33 Mio. EUR beinhalteten die reinen Grundstückskosten (rd. 3,97 Mio. EUR), die Aufwertung der Grundstückskosten (rd. 1,01 Mio. EUR) bis zum Bezug der Wohnungen durch die Mieter und sonstige Kosten sowie Steuern (rd. 350.000 EUR). Die Wertsicherung konnte entweder über den VPI 2000, durch Zurechnung von entsprechenden Fremdkapitalzinsen oder Eigenmittelzinsen erfolgen. Wurden Eigenmittel eingesetzt, so konnte die GESIBA diese gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG verrechnen.

Abbildung 8: Zinssätze für die Aufwertung der Grundstückskosten



Quellen: Statistik Austria, OeNB, GESIBA; Darstellung RH

Die von der GESIBA gemäß § 14 Abs. 1 Z 3 WGG gewählte Berechnung der Aufwertung der Grundstückskosten in Form eines Pauschalatzes führte zu einer gleichmäßig hohen Steigerung von 3,5 %, welche im überprüften Zeitraum weder durch den VPI 2000 noch durch Fremdkapitalzinsen (Fremdkapitalzinsen der OeNB) erwirtschaftet werden konnte.

17.2 Der RH kritisierte, dass die GESIBA als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft für die Grundstückskosten einen Bewertungssatz wählte, der sich nachteilig auf die Miethöhe auswirkte. Durch diese Vorgangsweise erhöhten sich die Herstellungskosten und der daraus abgeleitete von den Mietern zu leistende Mietzins. Dies stand dem Ziel der GESIBA, leistbaren, hochkomfortablen Wohnraum zu schaffen, entgegen.

Mietenkalkulation

Baukosten

18.1 Die vorläufigen Baukosten zur Zeit der Gebarungsüberprüfung durch den RH an Ort und Stelle in der Höhe von 31,54 Mio. EUR¹¹ beinhalteten Leistungen des Architekten, von Planungsbüros und der ausführenden Gewerke¹². Zusätzlich wurden Eigenleistungen der GESIBA für die Planung, die Projektleitung und die Örtliche Bauaufsicht in die Baukosten mit einbezogen.

Eigenleistungen konnten entweder nach tatsächlichem Aufwand oder nach Pauschalsätzen gemäß ERVO 1994 verrechnet werden. Die GESIBA führte keine eigene Kostenrechnung hinsichtlich der Eigenleistungen durch und verrechnete die maximal zulässigen Pauschalsätze der ERVO 1994 (3,04 Mio. EUR).

18.2 Der RH stellte kritisch fest, dass die GESIBA keine eigene Kostenrechnung durchführte. Dadurch konnte die GESIBA keine Aussage über die tatsächlichen Kosten der Eigenleistungen und über die Angemessenheit der Pauschalierung tätigen. Der RH empfahl der GESIBA, eine Kostenrechnung durchzuführen, um im Sinne der Kostenwahrheit den tatsächlichen Ressourcenverbrauch quantifizieren und Maßnahmen zur Effizienzsteigerung (z.B. Eigen- oder Fremderbringung von Leistungen) ergreifen zu können.

18.3 *Laut Stellungnahme der GESIBA sei das Wesen gesetzlicher Pauschalierungsbestimmungen die Abgeltung von Kosten ohne Kostenrechnung, wodurch der Gesetzgeber bewusst den Verwaltungsaufwand durch generalisierte, gesetzlich anerkannte Durchschnittswerte verringert habe. Auf diese Weise kalkulierte Mieten hätten auch beim überprüften Mietobjekt zu angemessenen, unter dem Marktniveau liegenden Preisen geführt. Der Immobilienpreisspiegel 2014 weise eine durchschnittliche Nettomiete pro Quadratmeter (vor Betriebskosten und USt) für den 2. Bezirk von 9,10 EUR (für guten Wohnwert) und von 10,70 EUR (für sehr guten Wohnwert) aus. Vergleichsweise betrage die gleichartige Nettomiete in der Wohnhausanlage Bike&Swim 5,10 EUR, selbst unter Einbeziehung der rückzahlbaren Finanzierungsbeiträge lediglich 6,46 EUR pro Quadratmeter.*

18.4 Der RH entgegnete der GESIBA, dass es in ihrem Eigeninteresse liegen müsse – auch in Anbetracht einer stetigen Weiterentwicklung des Unternehmens –, den tatsächlichen Ressourcenverbrauch für die einzelnen Projekte zu erfassen und aufbauend auf diese Daten auch Maßnahmen zur Effizienzsteigerung ergreifen zu können. Weiters würde eine Kostenrechnung die Möglichkeit bieten, die Angemessenheit der

¹¹ Basis der vorläufigen Schlussrechnung vor der Flächenprüfung durch die Stadt Wien (MA 25)

¹² Bike&Swim Bauausführung als Generalunternehmerauftrag vergeben

**GESIBA:
Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim**

einzelnen Pauschalsätze – in regelmäßigen Abständen – überprüfen zu können.

Sonstige Kosten

19 In den Sonstigen Kosten wurden die Bauverwaltungs- und die Finanzierungskosten zusammengefasst. Die Bauverwaltungskosten beinhalten u.a. Aufwendungen für die Baureifmachung, für die Umwidmung, für die Organisation von Sonderwünschen, für die Schlussabrechnung und für die Wohnungsvergabe. Auch diese Kosten konnten entweder nach tatsächlichem Aufwand oder als Pauschalprozentsatz der Baukosten verrechnet werden. Die Höhe des Pauschalprozentsatzes war von der Wohnungsanzahl abhängig und lag zwischen 3 % und 3,5 %.

Nutzungsentgelt
(Mieten)

20.1 Zur Ermittlung der Gesamtkosten – als Basis der Berechnung der Mieten wurden den Herstellungskosten die Betriebskosten mit 1,10 EUR/m², die Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge mit 0,36 EUR/m², die Verwaltungskosten mit 207,6 EUR/m² und Jahr sowie die Rücklage und Umsatzsteuer hinzugerechnet.

Die Rücklage war gemäß § 14 WGG auf 2 % der Annuität und des Erhaltungsbeitrags begrenzt. Sie war nicht objektgebunden und kam der GESIBA unmittelbar zugute.

Die vorläufigen Gesamtkosten – als Basis zur Berechnung der Mieten – betragen für das Projekt Bike&Swim zur Zeit der Gebarungsüberprüfung an Ort und Stelle rd. 37,89 Mio. EUR. Daraus ergaben sich Mieten für die Wohnungen von 6,83 EUR/m², für die Lokale von 7,88 EUR/m² und für das in Eigennutzung der GESIBA befindliche Hausbetreuungszentrum von 8,67 EUR/m².

Die Mieten der Garagenplätze wurden über den Nutzwert berechnet; sie betragen – bei insgesamt 102 Stellplätzen – 70 EUR und für zwei flächenmäßig größere Stellplätze 90 EUR je Stellplatz.

Die Tabelle 5 zeigt die Mietenkalkulation für das Projekt Bike&Swim.

Tabelle 5: Mietenkalkulation der GESIBA											
Kosten	Gesamt		Wohnungen		Lokale 232-233		Hausbetreuungszentrum (GESIBA Eigennutzung)		Summe Garage	Garagenplatz 7NW (Anzahl: 102)	Garagenplatz 10NW (Anzahl: 2)
	netto	pro m ²	netto	pro m ²	netto	pro m ²	netto	pro m ²			
Grundstückskosten	5.332.000	288	5.202.909	287	86.927	306	42.164	313			
Baukosten gefördert (davon 1.650 EUR/m ² laut Neubauperordnung)	31.316.180	1.701	29.614.839	1.634	494.786	1.740			1.206.555	1.173.679	32.876
Baukosten nicht gefördert	222.437	1.650					222.437	1.650			
sonstige Kosten	1.017.136		940.435	4	15.712	5	11.485	7	49.503	48.262	1.241
Herstellungskosten	37.887.753		35.758.183	1.925	597.425	2.050	276.086	1.970	1.256.058	1.221.941	34.117

Berechnung der Nutzungsentgelte (Mieten)										
Miete je m ² & Monat	Berechnungsgrundlage	pro Nutzwert	pro m ²	pro Einheit						
Kapitaldienst (derzeitige Obergrenze 4,43 EUR)	§ 63 WWFSG Förderungszusage der MA 50	4,35	4,32	4,35	4,60	6,56	7,10	39,43	51,70	
objektgebundene Rücklagen	§ 14d Abs. 2 WGG	0,36	0,36	0,36	0,38	0,36	0,39	2,52	3,60	
Zwischensumme		4,71	4,68	4,71	4,98	6,92	7,49	41,95	55,30	
Rücklagen (2 %)	§ 14 Z 8 WGG		0,09		0,10		0,00			
Verwaltungskosten	§ 6 ERVO		0,22		0,24		0,00		8,65	
Betriebskosten	Bewertungsansatz GESIBA		1,10		1,10		1,10		7,73	11,05
Lift	Bewertungsansatz GESIBA		0,08		0,08		0,08			
Zwischensumme			6,17		6,50		8,67	58,33	75,00	
USt Verwohnung (USt des Baukostenzuschusses)			0,04		0,08		0,00			
USt Nettomiete			0,62		1,30				11,67	15,00
Gesamtmiete			6,83		7,88		8,67	70	90	

Quellen: GESIBA; Darstellung RH

**GESIBA:
Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim**

- 20.2** Der RH kritisierte, dass die GESIBA sämtliche maximal zulässigen Pauschalsätze der ERVO 1994 bzw. aus den Selbstberechnungen des Revisionsverbandes für die Kalkulation der Mieten heranzog, ohne eine eigene Kostenkalkulation hierfür durchzuführen. Der RH empfahl der GESIBA, eigene Kalkulationen durchzuführen, um im Sinne der Wohnungsgemeinnützigkeit Wohnungen zu angemessenen, im allgemeinen unter dem Marktniveau liegenden Preisen anbieten zu können.

Die Aufwertung der Grundstückskosten betreffend kritisierte der RH, dass die nach § 14 Abs. 1 Z 3 WGG gewählte Form – aufgrund der Marktsituation – die für die Mieter teuerste Form der Wertsicherung darstellte (siehe TZ 17).

Vergabewesen

Rechtsgrundlagen

- 21.1** Die GESIBA als gemeinnützige Wohnbaugesellschaft unterliegt – nach Entscheidung des Vergabekontrollsenats Wien aus 2007¹³ – nicht dem Anwendungsbereich des BVergG. Die europäische Rechtsprechung und Teile der deutschen Vergabeliteratur bejahen jedoch die Anwendbarkeit des Vergaberegimes für gemeinnützige Wohnbauvereinigungen. In Österreich rief der Oberste Gerichtshof 2002 den EuGH zur Vorabentscheidung über die Frage der Qualifikation einer gemeinnützigen Wohnbauvereinigung als Einrichtung des öffentlichen Rechts an. Das Verfahren wurde jedoch aufgrund des Konkurses des Klägers eingestellt.

Die GESIBA wandte für Leistungsvergaben interne Vergaberegeln an, welche die ÖNORM A 2050 (Verfahrensnorm) in der gültigen Fassung vom 1. November 2006 für verbindlich erklärten.

Diese ÖNORM enthält Verfahrensbestimmungen für die Vergabe von Aufträgen. Die wesentlichsten Abschnitte (Abschnitt 4 bis 7) der ÖNORM beinhalten allgemeine Regelungen sowie Regelungen zur Ausschreibung, zum Angebot und zum Zuschlagsverfahren. Die ÖNORM weist in den allgemeinen Bestimmungen – ebenso wie das BVergG – auf die wesentlichen Grundsätze eines Vergabeverfahrens hin: So hat die Auftragsvergabe unter Beachtung gemeinschaftsrechtlicher Grundfreiheiten und des Diskriminierungsverbots zu erfolgen. Weiters sind die Grundsätze des freien und lautereren Wettbewerbs sowie der Gleichbehandlung aller Bewerber und Bieter einzuhalten. Ebenso dürfen Aufträge nur an befugte, leistungsfähige und zuverlässige Unternehmer und zu angemessenen Preisen vergeben werden.

¹³ Vergabekontrollsenat Wien 8. Februar 2007, VKS-3453/06

21.2 Der RH sah – aufgrund der vorliegenden Entscheidung des Vergabekontrollsenats Wien – die Nichtanwendung des BVergG durch die GESIBA in Ermangelung einer konkreten Rechtsprechung des EuGH als rechtmäßig an. Der RH betonte ungeachtet dessen gleichzeitig, dass die Kriterien der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit für die gesamte Geschäftstätigkeit der GESIBA zu beachten sind; diese Kriterien sind somit auch für die Vergabe von Leistungen relevant.

22.1 Gemäß WWFSG hatte die Stadt Wien durch Verordnung Bestimmungen über die Vergabe von Leistungen (im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden) zu erlassen, wobei „die Art der Vergabe, die Ausschreibung, die Anwendung standardisierter Leistungsbeschreibungen, die Form und Behandlung der Angebote sowie für die Erteilung des Zuschlags maßgebenden Gesichtspunkte zu regeln“¹⁴ sind. Die entsprechende Verordnung der Stadt Wien (zuletzt geändert im Jahr 2001) bezog sich auf die ÖNORM A 2050, Ausgabe 30. März 1957 – „Vergabung von Leistungen“.

Die Verordnung wies in § 1 bei der Vergabe von Leistungen auf die Abschnitte 1 bis 3 der ÖNORM A 2050¹⁵, Abschnitt 4 (Der Zuschlag, regelt unter anderem die Angebotsprüfung, Verhandlung mit den Bietern, Ausscheiden etc.) galt nur dann, wenn er nach den Ausschreibungsbedingungen Vertragsbestandteil wurde.

Die ÖNORM A 2050 vom 30. März 1957 wurde im Jahr 1993¹⁶ zurückgezogen und durch eine neue ersetzt, somit war sie ab diesem Zeitpunkt nicht mehr gültig.

22.2 Der RH merkte an, dass die Stadt Wien in ihrer Verordnung auf eine seit 20 Jahren (1993) nicht mehr geltende Fassung der ÖNORM verwies. Somit entsprach die Verordnung gemäß § 78 WWFSG nicht dem aktuellen Stand des Vergaberechts. Der RH empfahl der Stadt Wien, eine dem Stand des Vergaberechts entsprechende Verordnung zu erlassen.

22.3 *Die Stadt Wien sagte die Umsetzung der Empfehlung des RH zu.*

¹⁴ § 78 WWFSG 1989 i.d.g.F.

¹⁵ Abschnitte 1 bis 3: Allgemeines, Die Ausschreibung, Das Angebot

¹⁶ 1. Jänner 1993, gemäß Austrian Standards (früher „Normungsinstitut“)

Leistungs-
beschreibung

23.1 (1) Die Leistungsbeschreibung kann laut ÖNORM A 2050¹⁷ entweder konstruktiv mittels Leistungsverzeichnis oder funktional mittels Leistungsprogramm erfolgen.

Das Leistungsverzeichnis besteht aus einzelnen spezifischen Leistungspositionen (z.B. eine Untergliederung der Leistungsgruppe Beton- und Stahlbetonarbeiten in eine Vielzahl von Positionen, wie beispielsweise Beton: für Unterbeton, Fundament, Fundamentplatte, Unterbeton, Wand, Brüstung, Stützen, Balkon, Wandsockel, Wand, Kragplatte, Stiegen, Decke, Schacht usw., dann die zugehörigen Schalungs- und Bewehrungspositionen, diverse Aufzählungen zu diesen Positionen usw.).

Beim Leistungsprogramm wird die Leistung als Aufgabenstellung mit Leistungs- und Funktionsanforderungen beschrieben (z.B. war beim Projekt Bike&Swim die Leistungsgruppe Beton- und Stahlbetonarbeiten nur als eine Position ausgeschrieben und der Ausschreibung eine funktionale Beschreibung des Gebäudes mit Plänen und ein Qualitätsanforderungskatalog beigegebenen).¹⁸

Bei beiden Methoden der Leistungsbeschreibung muss die Vergleichbarkeit der Angebote sichergestellt sein.¹⁹

(2) Eine zweckmäßige Gliederung der Kosten und die Dokumentation bei Baumaßnahmen ist in der ÖNORM B 1801-1 geregelt.²⁰ Die darin vorgegebene Leistungsgliederung ist eine für die Ausführung geeignete Kostengliederung nach Leistungsgruppen, Unterleistungsgruppen und Leistungspositionen. Die ÖNORM verweist dabei auf die, in spezifische Leistungspositionen gegliederten, standardisierten Leistungsbeschreibungen (z.B. Leistungsbeschreibung Hochbau).²¹ Die ÖNORM B 1801-1 dient vor allem dem Auftraggeber für seine Gliederung von Informationen und Daten in allen Phasen eines Bauprojekts.

¹⁷ Pkt. 3.7 der ÖNORM A 2050 Ausgabe: 2006-11-01

¹⁸ ebenda, Pkt. 3.7.1. f.

¹⁹ ebenda, Pkt. 5.2.5

²⁰ ÖNORM B 1801-1 Ausgabe: 2009-06-01: Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1: Objekterrichtung; Pkt. 1 Anwendungsbereich: Diese ÖNORM ist anzuwenden für die Planung und Gliederung von Qualität, Kosten, Terminen sowie für die Gliederung der Dokumentation bei Baumaßnahmen in allen Projektphasen der Objekterrichtung.

²¹ „Die Standardisierten Leistungsbeschreibungen des BMWFJ sind Sammlungen von Texten, die gemäß BVergG vorrangig für die Erstellung von Leistungsverzeichnissen herangezogen werden sollen.“ <http://www.bmwfj.gv.at>, abgerufen am 14. Jänner 2014; Seite noch aktiv; neues Bundesministeriengesetz ist noch ausständig.

(3) Die ÖNORM B 2061 regelt das Verfahren der Preisermittlung von Bauleistungen; sie gibt Hinweise auf den Aufbau der Kalkulation und ist Grundlage für die Angebotsprüfung im Sinne der ÖNORM A 2050 (hinsichtlich der Angemessenheit der Preise).²² Gemäß Pkt. 13.2.1 sind für die Durchführung einer Preisermittlung zweckmäßigerweise Kalkulationsformblätter zu verwenden.²³ Die ÖNORM B 2061 dient vor allem dem Bieter als Grundlage der Preisermittlung für sein Angebot.

(4) Die GESIBA wandte die ÖNORM B 1801–1 weder intern an, noch war sie Vertragsbestandteil, womit eine aussagekräftige Tiefengliederung bis auf die Ebene einzelner Leistungspositionen nicht vorhanden war.

Die GESIBA schrieb die Bauleistungen zum Projekt Bike&Swim als Generalunternehmerleistungen (siehe Abbildung 4) aus. Das Leistungsverzeichnis war nicht detailliert in Leistungspositionen, sondern aggregiert in 40 Leistungsgruppen mit insgesamt 71 „Positionen“²⁴ (exkl. Regieleistungen) gegliedert. Die Bieter hatten diese „Positionen“ – getrennt in Anteil Lohn und Sonstiges – überwiegend (56 von 71) mit der Maßeinheit „je m² förderbare Nutzfläche“ anzubieten.

(5) Die GESIBA forderte weder in ihren Ausschreibungsbestimmungen noch im Zuge der Angebotsprüfung die Kalkulationsgrundlagen der Bieter ein.

23.2 Der RH hielt fest, dass – auch wenn die ÖNORM A 2050 eine funktionale Ausschreibung zulässt – die Vergleichbarkeit der Preise im Zuge der Angebotsprüfung gewährleistet sein muss; eine Ausschreibung auf der Abstraktionsebene von z.B. Leistungsgruppen erschwert die Nachvollziehbarkeit der Preisermittlung des Auftragnehmers. Aus Sicht des RH hat eine Untergliederung in Leistungspositionen den Vorteil, dass dadurch dem Auftraggeber die Kalkulation offen gelegt wird und er

²² im Sinne der ÖNORM A 2050; ÖNORM B 2061 (Preisermittlung für Bauleistungen – Verfahrensnorm, Pkt. 1 Anwendungsbereich: Diese ÖNORM regelt das Verfahren der Preisermittlung von Bauleistungen (gemäß ÖNORM B 2110 oder B 2117). Sie gibt Hinweise für den Aufbau der Kalkulation und regelt die Darstellung der Preisermittlung. Darüber hinaus verweist sie darauf, dass sie (im Zuge der Angebotsprüfung) die Grundlage für die Überprüfung der Angemessenheit der Preise im Sinne der ÖNORM A 2050 oder A 2051 ist.

²³ dienen als Grundlage und Nachweis für die Kalkulation der Einheitspreise, gemäß ÖNORM B 2061, Pkt. 13.2.1:
K3–Mittellohnpreis· Regielohnpreis, Gehaltspreis
K4–Materialpreise
K6–Gerätepreise
K6a–Gerätepreise (Ergänzung)
K7–Preisermittlung

²⁴ So war z.B. die Leistungsgruppe 02.07 Beton- und Stahlbetonarbeiten als einzelne Position ausgeschrieben, die Angebotssumme dieser Position alleine lag bei rd. 5,25 Mio. EUR.

**GESIBA:
Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim**

die Angemessenheit der Preise sowohl im Zuge der (vertieften) Angebotsprüfung als auch bei der Prüfung von Zusatzangeboten beurteilen kann.

Der RH kritisierte daher, dass sowohl die Gestaltung des Vertrags mit dem Generalunternehmer und die Reduktion auf nur 71 „Positionen“ als auch die fehlenden Kalkulationsgrundlagen eine vertiefte Angebotsprüfung erschwerten. Ferner fehlten der GESIBA dadurch wesentliche Vertragsgrundlagen für die Prüfung von Zusatzangeboten.

Der RH empfahl der GESIBA, vertraglich die Vorlage der Kalkulation der Bieter vorzusehen bzw. spätestens bei Vertragsabschluss alle Kalkulationsgrundlagen einzufordern. Insbesondere die K7-Blätter, mit denen der Einheitspreis der jeweiligen Leistungsverzeichnis-Position in die Leistungsansätze für Stunden-, Geräte- und Stoffaufwand aufgegliedert wird, stellen während der Bauabwicklung beispielsweise bei der Überprüfung der Preisangemessenheit von Zusatzangeboten eine wesentliche Grundlage dar. Nur dadurch ist dem Bauherrn eine objektive und sachliche Prüfung eines Zusatzangebots möglich.

Der RH kritisierte weiters, dass die GESIBA auf die Anwendung der ÖNORM B 1801-1 verzichtete. Er empfahl der GESIBA, in Hinkunft die ÖNORM B 1801-1 anzuwenden, um eine aussagekräftige Kostenaufgliederung und Kostenverfolgung zu ermöglichen.

- 23.3** *Laut Stellungnahme der GESIBA sei die Grundlage zur Preiskalkulation und Abrechnung im Leistungsverzeichnis detailliert beschrieben worden. Die Ausschreibung für die GU-Leistungsbeschreibung sowie den Ausbaubereich habe rd. 130 Positionen enthalten. Als weitere Kalkulationsgrundlage seien der Mittellohnpreis, der Zuschlag auf Material und der Fremdleistungszuschlag abgefragt worden.*

Die GESIBA habe die Umstellung der Kostenverfolgung in allen Bereichen auf die ÖNORM B 1801-1 geprüft und festgestellt, dass die zur Kostenverfolgung und Kontrolle verwendete Gebarung aufgrund der verbindlichen Vorgaben der MA 5 und MA 50 für die Endabrechnung erforderlich sei und den gleichen Gliederungsgrad im Kostenbereich ermögliche. Um nicht zwei parallele Kostenverfolgungen führen zu müssen, würde die GESIBA ihr Gebarungssystem beibehalten.

- 23.4** Der RH wies darauf hin, dass die geringe Anzahl an „Positionen“ sowie die fehlenden Kalkulationsgrundlagen eine vertiefte Angebotsprüfung im Sinne der ÖNORM A 2050 (und in weiterer Folge auch eine objektive und sachliche Prüfung von Zusatzangeboten) erschwerten und verblieb deshalb bei seiner Kritik. Der RH betonte nochmals die Zweckmä-

Bigkeit einer Untergliederung in Leistungspositionen und bekräftigte seine Empfehlung, vertraglich die Vorlage der Kalkulation der Bieter vorzusehen bzw. spätestens bei Vertragsabschluss alle Kalkulationsgrundlagen einzufordern.

Vergabe Generalunternehmer

24.1 Der Generalunternehmerauftrag für das Projekt Bike&Swim wurde im offenen Verfahren – Bekanntmachung am 25. März 2010 im Amtsblatt der Wiener Zeitung – nach den internen Vergaberichtlinien der GESIBA ausgeschrieben.

Die Angebotsöffnung am 27. April 2010 zeigte vier Angebote von drei unterschiedlichen Bietern. Der Billigstbieter gab ein Angebot mit einem Preis von rd. 27,98 Mio. EUR (exkl. – 2 % Generalnachlass) und ein Alternativangebot ab. Die GESIBA wertete das Alternativangebot als nicht ausschreibungskonform und schied das Angebot aus.

Tabelle 6: Generalunternehmer – Angebotsübersicht	
Angebote	Angebotssumme
	in Mio. EUR
Bieter 1	27,98
Bieter 2	29,15
Bieter 3	29,83
Alternative des Bieters 1	24,40

Quelle: GESIBA

Aufgrund der Höhe des Angebots wurde mit dem Billigstbieter auf Basis einer ausgearbeiteten Liste mit 108 Vorschlägen „Leistungsänderungen mit Einsparungen“ ein nachgeschaltetes Verhandlungsverfahren durchgeführt. Die 108 Vorschläge zur Leistungsänderung stellten das im Vorfeld von der GESIBA abgelehnte Alternativangebot dar. Die GESIBA führte mit den unterlegenen Bietern kein nachgeschaltetes Verhandlungsverfahren durch.

Im Zuge der Verhandlungen vereinbarte die GESIBA mit dem Billigstbieter 60 Einsparungsvorschläge mit einer Gesamtsumme von rd. 1,80 Mio. EUR. Diese Einsparungen waren somit Bestandteil des Generalunternehmervertrags.

Tabelle 7: Ermittlung der Auftragssumme Generalunternehmer

Angebotssumme vom 27. April 2010	27.982.000 EUR ¹
Ausgliederung Prüffingenieur	– 16.000 EUR
Abzug GESIBA–Vorleistung Haustechnikplanung	– 62.000 EUR
Ausgliederung von Wartungskosten innerhalb der Gewährleistung	– 87.000 EUR
Einsparungen gemäß Leistungsänderungsliste	– 1.801.000 EUR
Zwischensumme	26.016.000 EUR
Abzug – 2 % Generalnachlass	– 520.000 EUR
Auftragssumme Netto	25.495.000 EUR
+ 20 % USt	5.099.000 EUR
Auftragssumme	30.594.000 EUR

¹ Beträge auf 1.000 EUR gerundet, Rundungsdifferenzen

Quelle: GESIBA; Darstellung RH

Neben den Einsparungen von 1,80 Mio. EUR verringerte sich

- durch die Ausgliederung des Prüffingenieurs,
- durch die von der GESIBA erbrachte Vorleistung „Haustechnikplanung“ und
- durch die Ausgliederung der Wartungskosten innerhalb der Gewährleistung

die Auftragssumme um weitere rd. 165.000 EUR. Durch diese Vorgehensweise kam es zu einer wesentlichen Änderung des ursprünglichen Angebots.

Die GESIBA beauftragte am 25. August 2010 den Bieter 1 mit der Leistungserbringung (Auftragssumme rd. 25,50 Mio. EUR).

- 24.2** Der RH kritisierte die Vorgehensweise der GESIBA, das Angebotsergebnis auf Basis einer bereits im Vorfeld ausgeschiedenen Alternative mit dem Billigstbieter zu verhandeln, und verwies auf die ÖNORM A 2050, nach deren Wortlaut während eines offenen (und nicht offenen) Verfahrens nicht mit den Bietern über eine Angebotsänderung verhandelt werden darf. Er kritisierte weiters, dass nur mit dem Billigstbieter verhandelt wurde und nicht der Wettbewerb genutzt wurde, um ein bestmögliches Ergebnis für die GESIBA zu erzielen.

Der RH empfahl der GESIBA, künftig auch in der zweiten Phase des Vergabeverfahrens für eine Wettbewerbssituation zu sorgen, um die anhaltende Konkurrenzsituation für Angebote unter Wettbewerbsbedingungen zu nutzen.

- 24.3** *Laut Stellungnahme der GESIBA seien in den Bedingungen der Ausschreibung die für das Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zugrunde gelegten Normen zitiert und detailliert dazu alle Abweichungen oder Ergänzungen beschrieben. Alle Anbieter haben – ohne Einwendungen – unter gleichen Bedingungen angeboten.*

Der Billigstbieter habe zum ausgeschriebenen Hauptanbot zusätzlich ein Alternativangebot eingereicht. Dieses Alternativangebot habe die GESIBA nach erfolgter Überprüfung nicht angenommen, weil hierbei weitreichende Abänderungen zum ursprünglichen Planungsziel sowie nicht annehmbare Einschränkungen von angestrebten Qualitätsmerkmalen enthalten gewesen seien (z.B. zu hoher Entfall von Belichtungsflächen, zu hohe Reduktion der Schallschutz- und Wärmedämmkoeffizienten etc.).

Um eine Realisierung des Projekts im Rahmen der Wohnbauförderungsmittel dennoch zu ermöglichen, habe die GESIBA eine modifizierte Einsparungsalternative erarbeitet, welche bei weitestgehender Erhaltung des ursprünglichen Planungskonzepts dem Budgetrahmen entsprochen habe.

Dies sei realistisch nur auf Basis des Angebots des Billigstbieters möglich gewesen und diesem zur Auspreisung vorgelegt worden. Auf eine Auspreisung der Einsparungsalternative durch die nachgereichten Anbieter oder nachträgliche Verhandlungen mit diesen habe die GESIBA verzichten können, weil das erreichbare Einsparungspotenzial die hohe Kostendifferenz zu den nachgereichten Bieter nicht egalisiert hätte.

- 24.4** Der RH verwies auf das in der ÖNORM A 2050 grundsätzlich festgelegte Verhandlungsverbot bei offenen und nicht offenen Verfahren und blieb bei seiner Kritik. Durch die Vorgehensweise der GESIBA – nur mit dem Billigstbieter zu verhandeln – wurden die Vorteile eines Bieterwettbewerbs nicht genutzt, obwohl gerade bei mehrstufigen Vergabeverfahren die Angebotspreise aller beteiligten Bieter regelmäßig stark schwanken und sich Angebotsreihungen ändern können.

Wirtschaftliche Entwicklung und finanzielle Lage der GESIBA

Allgemeines **25** Aufgrund des im WGG verankerten Kostendeckungsprinzips haben gemeinnützige Bauvereinigungen ein Entgelt zu vereinbaren, das nicht höher, aber auch nicht niedriger angesetzt werden darf, als es zur Deckung der Aufwendungen für die Bewirtschaftung ihrer Baulichkeiten, der Kosten der Wirtschaftsführung der Bauvereinigung und zur Bildung von Rücklagen erforderlich ist. Gemeinnützige Bauvereinigungen dürfen ferner aufgrund des WGG nur beschränkt Gewinne erzielen.

Die Entwicklung der Kennzahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung und finanziellen Lage der GESIBA im Zeitraum 2009 bis 2012 stellt Tabelle 8 dar.

Tabelle 8: GESIBA – wirtschaftliche Entwicklung und finanzielle Lage, 2009 bis 2012					
	2009	2010	2011	2012	Veränderungen 2009 bis 2012
	in Mio. EUR				in %
Umsatzerlöse ¹	102,29	107,20	111,10	115,78	13,18
Jahresüberschuss	18,33	22,86	20,64	25,77	40,56
Bilanzgewinn	4,18	5,42	2,66	9,39	124,72
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten (liquide Mittel)	54,30	68,63	75,41	126,77	133,47
Eigenkapital	178,78	184,04	186,54	195,78	9,51
Sonstige Rücklagen	173,64	191,03	209,01	228,67	31,69
operatives Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung (TZ 27)	18,60	23,26	24,84	23,90	28,48
Cashflow ² aus laufender Geschäftstätigkeit	30,43	65,06	39,32	42,70	40,32
Cashflow aus laufender Investitionstätigkeit	- 65,19	- 66,64	- 65,30	- 31,44	51,77
Cashflow aus laufender Finanzierungstätigkeit	51,96	- 1,44	32,77	40,10	- 22,82
zahlungswirksame Veränderung	17,20	- 3,02	6,78	51,36	198,59

¹ Die Umsatzerlöse beinhalten die Summe der im Unternehmen während des Berichtszeitraumes für die gewöhnliche Geschäftstätigkeit in Rechnung gestellten Beträge (ohne Umsatzsteuer), welche dem Verkauf und/oder der Nutzungsüberlassung von Erzeugnissen und Waren bzw. gegenüber Dritten erbrachten Dienstleistungen nach Abzug der Erlösschmälerungen (Skonti, Kundenrabatte etc.) entsprechen (Quelle: Statistik Austria).

² Der Cashflow definiert sich als positiver, periodisierter Zahlungsmittelüberschuss der wirtschaftlichen Tätigkeit. Dieser Überschuss oder Saldo bezieht sich dabei auf Erträge und Aufwendungen, die nicht nur erfolgswirksam, sondern auch zahlungswirksam sind, also in derselben Periode zu Einzahlungen oder Auszahlungen führen.

Quelle: GESIBA; Darstellung RH

Wirtschaftliche Entwicklung und finanzielle Lage der GESIBA

Bewertungsansätze und Entwicklung der betriebswirtschaftlichen Kennzahlen

26.1 (1) Bei der GESIBA trug in den Jahren 2009 bis 2012 das operative Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bei Weitem den größten Anteil zum operativen Ergebnis und somit zum Unternehmensgewinn bei.

Sowohl die Möglichkeiten der Aufwertung der Grundstückskosten als auch der Verrechnung von Pauschalsätzen bei Eigenleistungen (siehe TZ 16 ff.) und den Bauverwaltungs- und Finanzierungskosten führten dazu, dass die GESIBA als Errichtungskosten höhere Beträge ansetzen durfte als für sie selbst anfielen; somit konnte sie Überschüsse erzielen. Im überprüften Zeitraum stieg der Jahresüberschuss von 18,33 Mio. EUR im Jahr 2009 auf 25,77 Mio. EUR im Jahr 2012 (siehe Tabelle 8).

Des Weiteren billigt das WGG den gemeinnützigen Bauvereinigungen eine angemessene Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals zu. Ständen dieser Ertragskomponente keine entsprechenden Kosten gegenüber, entstanden durch diese Verrechnung von Eigenmittelzinsen Überschüsse.

Weitere Gewinnerzielungsmöglichkeiten stellten für die Wohnbaugesellschaft die Differenz zwischen den Mietern pauschal verrechenbaren und den tatsächlich angefallenen Verwaltungskosten sowie die Rücklagenkomponente dar (siehe TZ 16 ff.).

Die Kostenrechnung der GESIBA bestand im Wesentlichen aus dem Betriebsabrechnungsbogen. Dieser wurde jedoch nicht zur Kalkulation der Mieten herangezogen. Stattdessen verrechnete die GESIBA die entsprechend der ERVO 1994 zulässigen Pauschalierungen (z.B. für Bauverwaltungs- oder Hausverwaltungskosten), die auf Basis durchschnittlicher wirtschaftlicher Verhältnisse berechnet werden.

(2) Das Eigenkapital der GESIBA besteht aus dem Eigenkapital und den sonstigen Rücklagen. Das Grundkapital, die Kapital- und Gewinnrücklagen sowie der Bilanzgewinn bilden dabei zusammen das Eigenkapital. Die sonstigen Rücklagen bestehen ausschließlich aus der Bewertungsreserve aufgrund von Entschuldungen.

Das WGG gestattet nur zu einem geringen Teil die Ausschüttung entstandener Gewinne. Die restlichen Gewinne müssen daher thesauriert (wieder angelegt) und auf die Gewinnrücklagen gebucht werden. Sie stehen zur Finanzierung von neuen Projekten zur Verfügung. Im überprüften Zeitraum stieg das Eigenkapital von 178,78 Mio. EUR im Jahr 2009 auf 195,78 Mio. EUR im Jahr 2012 (siehe Tabelle 8).



(3) Die Geldflussrechnung stellt die Liquidität und Finanzkraft der GESIBA dar und zeigt, wie sich der Jahresanfangsbestand aus Barmitteln und Geldanlagen durch Zahlungsvorgänge innerhalb eines Geschäftsjahres zum Jahresendbestand entwickelt. So führen aus Sicht des Unternehmens Zahlungseingänge zu positiven Cashflows und Zahlungsausgänge zu negativen Cashflows. Die negativen Cashflows der GESIBA aus Investitionstätigkeit resultierten hauptsächlich aus der Bautätigkeit der GESIBA. Die bis auf das Jahr 2010 positiven Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit waren primär das Ergebnis von Mittelzuflüssen aufgrund der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von langfristigen Finanzierungen.

Der Netto-Geldfluss aus laufender Tätigkeit stieg von 30,43 Mio. EUR im Jahr 2009 auf 42,70 Mio. EUR im Jahr 2012; den Höchstwert erreichte die GESIBA im Jahr 2010 mit 65,06 Mio. EUR. Die Abschreibungen haben keinen Liquiditätsabgang zur Folge und bilden zusammen mit dem Ergebnis aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit den Cashflow und ermöglichen der GESIBA, beträchtliche liquide Mittel für weitere Investitionen zu generieren. Diese stiegen von 2009 bis 2012 um 133,47 % auf 126,77 Mio. EUR (siehe Tabelle 8).

- 26.2** Der RH hielt fest, dass die liquiden Mittel der GESIBA 2012 einen Betrag von 126,77 Mio. EUR erreichten; dies bei Umsatzerlösen von 115,78 Mio. EUR. Er vertrat die Ansicht, dass die GESIBA die nach dem WGG zulässigen Aufwertungen und Pauschalierungen zum Nachteil der Mieter anwendete, weil durch diese Vorgangsweise die finanzielle Situation der GESIBA stärker als jene der Mieter begünstigt wurde.

Der RH hielt fest, dass diese Pauschalierungen bei wirtschaftlicher Gebarung die Möglichkeit eröffnen, Gewinne zu erzielen. Der RH empfahl, diese Gewinne im Sinne der Gemeinnützigkeit – ungeachtet der erforderlichen Eigenkapitalstärkung zur Gewährleistung der Tragfähigkeit hinsichtlich des für die GESIBA vorhandenen Risikopotenzials – auch an die Mieter weiterzugeben.

Wenngleich die Erwirtschaftung angemessener Gewinne im Interesse der GESIBA liegt (z.B. um für etwaige Leerstände, Mietausfälle oder Delogierungen Reserven zu haben), sollte sie bei einem Zielkonflikt zwischen der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und einer die Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum den Vorrang einräumen.

Wirtschaftliche Entwicklung und finanzielle Lage der GESIBA

Er empfahl der GESIBA, bei der Kalkulation der Mieten die tatsächlich unter Einhaltung der Grundsätze von Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit bzw. durch Vorgaben von Effizienzsteigerungen angefallenen Kosten – bzw. im Falle der Pauschalierung jene Pauschalsätze – zu verrechnen, die sich den tatsächlichen Kosten weitgehend annähern.

Der RH wies darauf hin, dass die Cashflow-Rechnung der GESIBA einen negativen Cashflow aus der Investitionstätigkeit aufwies. Dieser konnte durch die positiven Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit (z.B. Vermietung von Wohnungen) und der Finanzierungstätigkeit mehr als abgedeckt werden. Der RH merkte dazu an, dass die Entwicklung der Cashflows und des Eigenkapitals sich im beträchtlichen Anstieg der liquiden Mittel widerspiegelte.

- 26.3** *Laut Stellungnahme der GESIBA würden Gewinne – so wie auch bei den gewerblichen Bauträgern – nicht an die Mieter weitergegeben. Im Unterschied zu gewerblichen Bauträgern seien diese aufgrund der gesetzlichen Zweckwidmung immer wieder für die Grundstücksbevorzugung sowie die Co-Finanzierung von Neubau- und Sanierungsprojekten heranzuziehen.*
- 26.4** Unter Hinweis auf den Zielkonflikt zwischen der Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und einer die Rücklagen erhöhenden Gewinnmaximierung bekräftigte der RH seine – auch die Lage der Mieter berücksichtigenden – Empfehlungen.

Internes Kontrollsystem

Grundlagen

- 27** Die GESIBA erstellte 2009 ein „Regelwerk und Richtlinien zum Internen Kontrollsystem“ (IKS). Darüber hinaus definierte sie in einer Dienst-anweisung²⁵ Verantwortungsbereiche und Vertretungsbefugnisse, u.a. Wertgrenzen bei der Vergabe von Aufträgen, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten der einzelnen Referate²⁶ und Regelungen zum Vier-Augen-Prinzip.

²⁵ Dienst-anweisung 2/11 vom 2. November 2011

²⁶ So war z.B. die Planungsabteilung in vier Referate (Projektleitung, Planung, Angebote/Gebarung, Gebietsbetreuung), die Bauabteilung in zwei Referate (Bauleitung, Neuverwertung) untergliedert.

Angebotsprüfung

28.1 Gemäß den Vergaberegeln vom April 2010²⁷ waren bei Vergabeverfahren die Bestimmungen der ÖNORM A 2050, Stand 1. November 2006, sinngemäß anzuwenden. Die ÖNORM A 2050 regelt die Vergabe von Aufträgen über Leistungen (Ausschreibung, Angebot und Zuschlag). Ein Grundsatz des Vergabeverfahrens²⁸ ist, Leistungen zu angemessenen Preisen zu vergeben, Pkt. 7.3.7 konkretisiert die Prüfung dieser Angemessenheit.²⁹

Im IKS-Regelwerk war eine „Prüfung auf Preiswürdigkeit – Kontrolle hinsichtlich hohe Qualität bei kleinstmöglichen Kosten“ vorgeschrieben; in der Dienstanweisung war ein „Vergleich der Angebote in kosten- und leistungsmäßiger Hinsicht“ sowie „die Erfassung angebotener Preise zwecks Durchführung von Vergleichen und Schaffung von möglichen Kalkulationen“ vorgesehen.

Beim Projekt Bike&Swim erschwerte sowohl die Gliederung der Ausschreibung (auf der Abstraktionsebene von Leistungsgruppen) als auch die fehlende Einforderung von Kalkulationsgrundlagen die Prüfung der Preisangemessenheit und die vertiefte Angebotsprüfung (siehe TZ 23).

28.2 Der RH merkte kritisch an, dass konkrete Regelungen zur vertieften Angebotsprüfung, um z.B. spekulative Angebotspreise zu erkennen und in weiterer Folge Bieter ausscheiden zu können, fehlten. Er empfahl der GESIBA, Regelungen zur vertieften Angebotsprüfung (in Anlehnung an das BVergG) in das IKS bzw. die Dienstanweisung aufzunehmen (z.B. Preisspiegel auf Positionsebene etc.).

28.3 *Laut Stellungnahme der GESIBA würde die vertiefte Angebotsprüfung durchgeführt werden. Preisspiegel auf Positionsebene seien im Zuge der Angebotsauswertung erstellt worden und lägen auch für das durch den RH überprüfte Bauvorhaben vor.*

Die GESIBA werde der Empfehlung des RH nachkommen.

²⁷ Vergaberegeln Stand 28. April 2010; Vergaberegeln Pkt. 2: Dies betrifft Vergabeverfahren, in denen der Auftraggeber die Einhaltung der Verfahrensregeln des BVergG nicht zusagt, weil die GESIBA nicht dem Anwendungsbereich des BVergG unterliegt. Im Falle einer zivilrechtlichen Bindung des Auftraggebers erklärt er die Anwendung des BVergG.

²⁸ Pkt. 4.1.1 der ÖNORM A 2050

²⁹ Gemäß Pkt. 7.3.7 ist im Einzelnen zu prüfen, (3) ob die Angemessenheit der Preise in Bezug auf die ausgeschriebene oder alternativ angebotene Leistung und unter Berücksichtigung aller Umstände, unter denen sie zu erbringen sein wird, gegeben ist.

Internes Kontrollsystem

Vier-Augen-Prinzip

29.1 (1) Die Dienstanweisung 2/11 regelte ein generelles Vier-Augen-Prinzip in der Bauabteilung: „Im Baubereich sind alle anfallenden Arbeiten von einem fachkundigen Mitarbeiter durchzuführen und vom Abteilungsleiter zu prüfen und an erster Stelle zu unterfertigen.“

Bei der Prüfung von Zusatzangeboten (Pkt. 7 Bauleitung/Referat 5) war geregelt, dass dem Verantwortlichen des Baubereichs insbesondere (gemäß Pkt. 6) „die Einholung und Prüfung von Zusatzangeboten und Vergabe dieser Aufträge (...) im Einvernehmen mit dem Verantwortlichen der Projektleitung“ obliegt.

(2) Im IKS-Regelwerk waren die Abläufe in den Abteilungen beschrieben, zusätzlich waren einzelne Prozesse in Ablaufdiagrammen (z.B. in den Prozessen von Grundankauf bis Baubeginn sowie von Ausschreibung bis Vergabe) – unter Berücksichtigung des Vier-Augen-Prinzips – dargestellt.

Im Prozess der Prüfung der Zusatzangebote war keine Prüfung durch einen zweiten Funktionsträger vorgesehen (laut IKS-Regelwerk Pkt. 4.1.13 Prüfung durch den Bauleiter), zu diesem Prozess lag auch kein Ablaufdiagramm vor.

Die Rechnungsprüfung erfolgte gemäß IKS-Regelwerk durch den Bauleiter und eine Gegenzeichnung durch den Abteilungsleiter³⁰; in dem Ablaufdiagramm „Zahlung Baurechnung“³¹ war kein Vier-Augen-Prinzip durch die Bauabteilung abgebildet (Umsetzung und Kontrolle durch Bauleiter).

(3) Laut der GESIBA erfolgte die Rechnungsprüfung durch den Bauleiter, der Abteilungsleiter prüfte die Plausibilität der Rechnungshöhe anhand des vereinbarten Zahlungsplans (Gegenzeichnung gemäß IKS); die Prüfung von Zusatzangeboten (dem Grunde und der Höhe nach) erfolgte nur durch den Bauleiter.

(4) Dies führte beim Projekt Bike&Swim zu dem Mangel, dass die GESIBA Kosten, die auf Planungsfehler zurückzuführen waren, bei einer Nachtragsforderung anerkannte (siehe TZ 11).

29.2 Der RH hielt fest, dass die Dienstanweisung ein generelles Vier-Augen-Prinzip festlegte. Er kritisierte, dass dies jedoch weder im IKS-Regelwerk bei den Prozessen der Rechnungsprüfung und der Prüfung von

³⁰ laut IKS-Regelwerk Pkt. 4.1.11 und 4.1.13

³¹ Pkt. 6 Finanzabteilung, Pkt. 6.1.25 Prozess

Zusatzangeboten vollständig umgesetzt war, noch in der Praxis angewendet wurde.

Der RH empfahl der GESIBA, das Vier-Augen-Prinzip im IKS-Regelwerk lückenlos umzusetzen; so wäre z.B. für den Prozess der Rechnungsprüfung die in der Dienstanweisung vorgesehene Prüfung durch den Abteilungsleiter zu definieren und zu ergänzen.

Der RH hielt die bereits im Regelwerk dargestellten Ablaufdiagramme für zweckmäßig. Er empfahl der GESIBA, diese Darstellung auch auf andere Prozessschritte wie beispielsweise die Prüfung von Zusatzangeboten – mit Berücksichtigung des Vier-Augen-Prinzips – auszuweiten. Der RH hielt generell fest, dass zur Erfüllung des Vier-Augen-Prinzips das zweite Augenpaar zumindest die Nachweisführung eines Zusatzangebots „dem Grunde und der Höhe nach“ zu prüfen und zu bestätigen haben sollte.³²

29.3 *Laut Stellungnahme der GESIBA seien die Zahlungen gemäß eines vertraglich vereinbarten Zahlungsplanes erfolgt. Die Teilrechnungen seien laut Zahlungsplan vom Bauleiter geprüft und freigegeben worden. Der Abteilungsleiter habe die Gegenzeichnung vorgenommen. Mögliche Fehlverrechnungen seien spätestens bei der Schlussrechnung korrigiert worden. Die Schlussrechnung sei zusätzlich von einem zweiten Bauleiter einer Zweitprüfung unterzogen worden. Somit sei das Vier-Augen-Prinzip gewahrt worden.*

Die GESIBA werde den Empfehlungen des RH nachkommen.

Revision und
Controlling

30.1 Die GESIBA fasste die Aufgaben des Controlling und der Revision als Stabstelle des Vorstands in einer Hauptabteilung zusammen. Die Stabstelle bestand aus einer Person.

Die Aufgaben des Controllings zählen zu „revisionsfremden“ Tätigkeiten und sollten zur internen Steuerung des Unternehmens dienen, hingegen zählen die Aufgaben der internen Revision zum internen Überwachungssystem des Unternehmens. Eine Zusammenführung beider Aufgaben in eine Abteilung, welche zusätzlich nur mit einem Mitarbeiter besetzt war, ist unvereinbar.

³² vgl. RH Bericht Reihe Bund 2012/2: Anti-Claimmanagement und Korruptionsprävention bei Straßen- und Bahnbauprojekten, S. 158 ff.

Internes Kontrollsystem

Eine Personalausstattung der Abteilung Revision und Controlling mit zumindest zwei Mitarbeitern würde die Unvereinbarkeiten der beiden Aufgaben entspannen und würde bei gegenseitiger Vertretung die Einhaltung des Vier-Augen-Prinzips sichern. Optimal wäre jedoch eine organisatorische Trennung beider Aufgaben in zwei unabhängige Abteilungen.

Die GESIBA hielt dazu fest, dass aus ihrer Sicht keine Unvereinbarkeit bestand und aufgrund der Unternehmensgröße eine Aufteilung nicht zweckmäßig sei.

- 30.2** Der RH erachtete es prinzipiell als kritisch, dass Revisionseinrichtungen Aufgaben übertragen bekommen, die sie so weit in die Verwaltungsabläufe (Controlling) und Entscheidungsprozesse einbinden, dass die Unabhängigkeit und Unbefangenheit der Revision bei einer allfälligen späteren Prüfungstätigkeit nicht mehr gewährleistet ist.

Der RH empfahl der GESIBA, Maßnahmen zu ergreifen, um sicherzustellen, dass sämtliche Unternehmensbereiche – auch das Controlling – von einer unabhängigen Kontrolle überprüft werden können.

- 30.3** *Laut Stellungnahme der GESIBA unterliege das Interne Controlling der GESIBA gemäß der Konzernrichtlinie „Revisionsordnung“ der Konzernrevision der Wien Holding GmbH. Darüber hinaus könne im Bedarfsfall auf externe Prüfer zurückgegriffen werden.*

Maßnahmen zur Korruptionsprävention

Allgemeines

- 31** Hinsichtlich der Prävention gegen Korruption zeigen Indikatoren die Sensibilität der überprüften öffentlichen Bauherren betreffend das Risiko für Korruption. Der RH berichtete im Frühjahr 2012 in seinem Bericht „Anti-Claimmanagement und Korruptionsbekämpfung bei Straßen- und Bahnbauprojekten“³³ über die für die MA 28 und MA 29 der Stadt Wien geltenden Regelungen und Maßnahmen.

Verhaltensrichtlinien

- 32.1** Hinsichtlich Korruptionsprävention galt eine Konzernrichtlinie³⁴ der Wien Holding GmbH. Diese beinhaltete ausschließlich Regelungen betreffend Vorteils- und Geschenkkannahme. Die GESIBA definierte keine darüber hinausgehenden eigenen, spezifischen Verhaltensricht-

³³ RH Bericht Reihe Wien 2012/2

³⁴ Dienstanweisung 01/13 „Korruptionsprävention“



linien z.B. in einem Verhaltenskodex.³⁵ Weitere Maßnahmen zur Aufklärung der Mitarbeiter wurden keine gesetzt.

Die GESIBA begann in Zusammenarbeit mit der Wien Holding im Oktober 2013 – im Zuge der Gebarungsprüfung durch den RH an Ort und Stelle – mit Schulungsmaßnahmen zum Thema Antikorruption.

- 32.2** Der RH stellte kritisch fest, dass es keine umfassenden Verhaltensrichtlinien (z.B. Verhaltenskodex) gab und die GESIBA dadurch auf eine zweckmäßige, bewusstseinsbildende (Korruptions-)Präventionsmaßnahme verzichtete.

Der RH empfahl der GESIBA, Verhaltensrichtlinien auszuarbeiten und den Mitarbeitern nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Im Sinne der Sensibilisierung für die Offenlegung der spezifischen Herausforderungen und Risiken der Fachbereiche empfahl der RH, bereichs- bzw. fachspezifische Verhaltensrichtlinien zu definieren und dabei die organisatorischen Rahmenbedingungen einfließen zu lassen (z.B. Berücksichtigung von Besonderheiten bei Bauvorhaben, typische Geschäftsfälle und -risiken).³⁶

Der RH empfahl weiters, Verhaltensrichtlinien einem regelmäßigen Evaluierungsprozess zu unterziehen und diese auch externen Konsultanten und ausführenden Auftragnehmern vertraglich zu überbinden, sowie Transparenz- bzw. Antikorruptionsklauseln und Vertragsstrafen in die Werkverträge aufzunehmen.³⁷

- 32.3** Die GESIBA teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie den Empfehlungen des RH nachkommen werde.

Nebenbeschäftigung

- 33.1** (1) Für die Angestellten der GESIBA galt das Angestelltengesetz. Das Thema Nebenbeschäftigung ist im § 7 (Konkurrenzverbot) berücksichtigt; dieser besagt, dass der Angestellte selbstständige Unternehmertätigkeit und bestimmte Geschäfte vom Dienstgeber zu bewilligen lassen hat.

³⁵ vgl. Verhaltenskodex des Rechnungshofes (<http://www.rechnungshof.gv.at/ueber-den-rh/leitbild-und-strategie.html>); Broschüre der Stadt Wien „Eine Frage der Ethik“, 2009 (<http://www.wien.gv.at/verwaltung/internerevision/ethik.html>) etc.

³⁶ Der RH formulierte bereits 1999 in einer Arbeitsgruppe konkrete Verhaltensweisen und Anleitungen für Auftraggeber und Auftragnehmer (Kodex „Code of Conduct“). In: RH (1999): Bericht der Arbeitsgruppe zur Bekämpfung von Korruption im Vergabewesen.

³⁷ vgl. RH Bericht Reihe Wien 2012/2, S. 146 ff.

Maßnahmen zur Korruptionsprävention

(2) Die GESIBA regelte den Umgang mit Nebenbeschäftigungen – ergänzend zu den gesetzlichen Bestimmungen – nur in der Geschäftsordnung für den Vorstand. Demnach durfte „jegliche andere berufliche Tätigkeit neben (ihrer) Tätigkeit für die Gesellschaft, insbesondere auch der Eintritt in den Aufsichtsrat, Vorstand oder in ein sonstiges Organ einer anderen Gesellschaft, nur mit Genehmigung eines Ausschusses des Aufsichtsrates erfolgen“.³⁸ Des Weiteren beinhaltete diese Geschäftsordnung Regelungen zum Konkurrenzverbot.³⁹ Für andere Mitarbeiter – mit Ausnahme von Mitarbeitern der Bauabteilung – gab es keine internen Regelungen bezüglich der Meldung und der Genehmigungspflicht einer Nebenbeschäftigung.

Die Vorstandsmitglieder der GESIBA hatten verschiedene Mandate und Funktionen inne (u.a. Vorsitzender des Aufsichtsrats, Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats, Mitglied des Aufsichtsrats). Sämtliche Mandate waren im Sinne der Geschäftsordnung genehmigt.

(3) In der Bauabteilung gab es bezüglich der Meldung von Nebenbeschäftigungen die interne Regelung, dass

- der Vorstand die Tätigkeit genehmigen musste,
- keine wirtschaftliche Verbindung zwischen der im Rahmen der Nebenbeschäftigung ausgeübten Tätigkeit und der Haupttätigkeit gegeben war,
- diese Tätigkeit außerhalb der Dienstzeit zu erfolgen hatte,
- diese Tätigkeit nicht in Konkurrenz zum Geschäftsbereich des Dienstgebers stand und
- der Dienstgeber für eventuelle Nachteile, die sich aus der Nebentätigkeit ergaben, schad- und klaglos zu halten war.

(4) Laut der GESIBA wurde eine Nebenbeschäftigung eines Mitarbeiters der Bauabteilung gemeldet.

Im vom RH überprüften Zeitraum (2005 bis 2012) gab es keine generellen Regelungen. Erst im Zuge der Gebarungüberprüfung durch den RH an Ort und Stelle setzte die GESIBA im September 2013 eine Dienst-anweisung betreffend Nebenbeschäftigung in Kraft. Darin war geregelt, dass die Nebenbeschäftigung der Befürwortung des Vorgesetz-

³⁸ § 9 der Geschäftsordnung für den Vorstand vom 5. Juli 2001

³⁹ § 10 der Geschäftsordnung für den Vorstand vom 5. Juli 2001



ten bedarf sowie anschließend vom Vorstand zur Kenntnis zu nehmen war. Ein Formblatt für die Meldung der Nebenbeschäftigung lag ebenfalls vor. Weiters war in einer neu erstellten Vorlage für einen Dienstvertrag die Genehmigungspflicht einer Nebenbeschäftigung durch den Vorstand vorgesehen.

- 33.2** Der RH kritisierte, dass es im überprüften Zeitraum keine generellen Regelungen zur Nebenbeschäftigung gab. Er erachtete die neuen Regelungen der GESIBA zur Nebenbeschäftigung für zweckmäßig. Er hielt positiv fest, dass die Genehmigungen entsprechend der Geschäftsordnung für den Vorstand erteilt waren und die GESIBA im Zuge der Gebarungsüberprüfung durch den RH an Ort und Stelle für alle Mitarbeiter geltende Regelungen zur Nebenbeschäftigung umsetzte.

Der RH empfahl, ergänzend dazu Nebenbeschäftigungen umfassend – differenziert nach Funktionen und Tätigkeitsbereichen – zu definieren (z.B. in einem Verhaltenskodex), um Mitarbeitern eine transparente Entscheidungshilfe vorzugeben und auch die Einhaltung sicherstellen zu können.⁴⁰

Weiters empfahl er der GESIBA, regelmäßig (Leer-)Meldungen von den Mitarbeitern einzufordern, weil damit eine Sensibilisierung betreffend die Korruptionsprävention einhergeht.

- 33.3** *Die GESIBA teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie den Empfehlungen des RH nachkommen werde, indem sie Nebenbeschäftigungen im Rahmen der Erstellung der Verhaltensrichtlinien umfassend definieren, eine Prüfung der Nebenbeschäftigungen im Geschäftsjahr 2014 durchführen sowie die Mitarbeiter jährlich an ihre Meldepflicht erinnern werde.*

Meldung von
Fehlverhalten

- 34.1** Zur Meldung von Fehlverhalten stand den Mitarbeitern der GESIBA prinzipiell die Hierarchie (die direkten Vorgesetzten, Abteilungsleiter und Vorstände) zur Verfügung. Das Korruptionstelefon der Stadt Wien für Meldungen und für Informationen zu Missständen oder bei Korruptionsverdacht als Ansprechperson⁴¹ war nicht bekannt.
- 34.2** Der RH merkte kritisch an, dass den Mitarbeitern der GESIBA die Meldung von Fehlverhalten, Missständen, bedenklichen Geschäftspraktiken udgl. nicht auch außerhalb der Organisationshierarchie ermöglicht wurde. Dies hatte den Nachteil, dass Meldungen im „Dienstweg“

⁴⁰ vgl. RH Bericht Reihe Wien 2012/2, S. 139 ff.

⁴¹ Ein diesbezüglicher Hinweis findet sich in der Broschüre der Stadt Wien, „Eine Frage der Ethik“ aus dem Jahre 2009.

Maßnahmen zur Korruptionsprävention

nur unter dem Vorbehalt der Gewährleistung der vollen Vertraulichkeit, die von den wechselseitigen Beziehungen der aktiv und passiv betroffenen Personen abhängt, stehen. Aus Sicht des RH bietet eine (Korruptions-)Hotline das höchste Maß an Vertrauensschutz für die Mitarbeiter, die kritische Informationen an die Organisation herantragen wollen.

Er empfahl der GESIBA, ihre Mitarbeiter über die unterschiedlichen Möglichkeiten der Meldung von Fehlverhalten verstärkt über öffentlich aufliegende Broschüren bzw. einen Link im Intranet zu informieren.

34.3 *Die GESIBA teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie der Empfehlung des RH nachkommen werde.*

Gender Mainstreaming

Regelungen und
Umsetzung des
Gender Mainstreaming

35.1 (1) Gender Mainstreaming ist die Strategie, durch Reorganisation, Verbesserung, Entwicklung und Evaluierung politischer Prozesse eine geschlechterbezogene Sichtweise in alle politischen Konzepte auf allen Ebenen und in allen Phasen durch alle an politischen Entscheidungen beteiligten Akteure einzubeziehen.

Österreich hat sich politisch und rechtlich verpflichtet, die Strategie des Gender Mainstreaming in der nationalen Politik umzusetzen. Mit dem Ministerratsbeschluss vom 11. Juli 2000 wurde die interministerielle Arbeitsgruppe für Gender Mainstreaming (IMAG GM) eingerichtet, um die Strategie des Gender Mainstreaming auf Bundesebene umzusetzen. Sie hat das Ziel, die Gleichstellung von Männern und Frauen zu erreichen. Dies setzt voraus, dass Frauen und Männer gleichermaßen von den Gütern, Ressourcen und Chancen der Gesellschaft profitieren und daraus Nutzen ziehen. Einschlägige Ressourcen sind etwa die Budgets der öffentlichen Haushalte von Bund, Ländern und Gemeinden.

(2) Ob und inwieweit geschlechterbezogene Sichtweisen zur Wahrung der Chancengleichheit von Frauen und Männern beim Wohnbau berücksichtigt wurden, überprüfte der RH anhand

- allgemeiner Vorgaben,
- Vorgaben bei der Planung,
- der Ausführung des Projekts und
- der Steuerung und Evaluierung.

**GESIBA:
Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim**

(3) In der GESIBA gab es keine allgemeinen, unternehmenseigenen Vorgaben für Gender Mainstreaming. Die Vorgaben der Wien Holding GmbH bestanden in einem Leitfaden für geschlechtergerechtes Formulieren und einer diskriminierungsfreien Bildsprache.

(4) Im Wohnungsbau richtete sich die GESIBA – neben den Vorschriften der Richtlinie 4 des Österreichischen Instituts für Bautechnik über Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit – nach den Vorgaben des Grundstücksbeirats. Dieses für Gestaltungs- und Qualitätsfragen zuständige Gremium war beim „Wohnfonds Wien – Fonds für Wohnbau und Stadterneuerung“ angesiedelt und hatte die Aufgabe, Wohnbauvorhaben vor Erledigung der Ansuchen auf Gewährung einer Förderung hinsichtlich ihrer planerischen, ökonomischen und ökologischen Qualitäten zu bewerten (siehe TZ 13). In diesem Gremium war unter den elf Mitgliedern und dem Vorsitz eine Frau vertreten. Von den zwölf Stellvertretungsfunktionen des Grundstücksbeirats waren acht mit Frauen besetzt.

In Gesprächen mit der Magistratsdirektion (Geschäftsbereich Bauten und Technik) der Stadt Wien erörterte der Grundstücksbeirat u.a. das Thema Benutzungstauglichkeit der Wohnungen, Tiefgaragen, Freiräume unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse von Frauen, Kindern und Behinderten nach den Kriterien für alltags- und frauengerechtes Planen und Bauen hinsichtlich sozialer Nachhaltigkeit. Im Zuge der Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim der GESIBA wurden die von der Magistratsdirektion in einer Liste zusammengefassten Kriterien (z.B.: attraktiver Gemeinschaftsraum, Einlagerungsräume) nicht angewendet, weil in diesem Fall ein Planungswettbewerb der GESIBA aus dem Jahr 2003 vorgeschaltet war (siehe TZ 5).

In diesem von der GESIBA⁴² durchgeführten Planungswettbewerb war Gender Mainstreaming als Projektziel nicht explizit definiert. Die unterschiedlichen Bedürfnisse von Frauen und Männern waren nur bei der Gestaltung der Freiräume wie Kleinkinder-, Kinder- und Jugendspielplätze in Ruf- und Sichtweite aller Wohnungen, bei der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung sowie bei der Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigt. Der Wohnraum wurde von dieser Betrachtung nicht umfasst.

(5) Es lagen keine nachträglich durchgeführten geschlechterspezifischen Analysen aus Sicht der Mieter der Wohnhausanlage Bike&Swim vor.

⁴² in Zusammenarbeit mit den Wiener Linien GmbH & Co KG

Gender Mainstreaming

35.2 Der RH zeigte auf, dass die GESIBA beim Bau der Wohnhausanlage Bike&Swim in der Planungsphase, außer den bereits ohnehin gesetzlich vorgeschriebenen Kriterien betreffend Kinderspielplätze und Barrierefreiheit, nur die soziale Infrastruktur und Nahversorgung sowie die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als Kriterien in die Wettbewerbsausschreibung aufnahm.

Der RH empfahl der GESIBA, ein Projekt betreffend „Gender Mainstreaming“ beim Bau von Wohnhausanlagen zu initiieren und die Bedürfnisse und Ansprüche zukünftiger Mieter oder Käufer der Wohneinheiten mit dem Ziel einer optimalen Verwertbarkeit von Wohnraum zu eruieren. In diesem Zusammenhang empfahl er der GESIBA, einen detaillierten Kriterienkatalog für alltags- und frauengerechtes Planen und Bauen zu erstellen sowie eine nachträgliche geschlechterspezifische Analyse durchzuführen, um den Grundsätzen des Gender Mainstreaming in der Projektplanung, -umsetzung und -evaluierung zu entsprechen.

35.3 *Laut Stellungnahme der GESIBA werde diese Aufgabenstellung laufend beachtet und ihre Umsetzung von einer eigenen Dienststelle der Stadt Wien im Rahmen des Grundstücksbeiratsverfahrens überprüft und bewertet.*

Geschlechterspezifische Beschäftigungsstruktur

36.1 In der Organisation der GESIBA waren Männer und Frauen vertreten, wobei es – laut Auskunft der überprüften Stelle – bei gleichen Aufgaben keine Unterschiede in der Entlohnung gab. Beide Geschlechter hatten die gleichen Chancen auf Weiterbildung und wurden gleichermaßen gefördert.

Tabelle 9: Anteil Frauen und Männer der GESIBA im Jahr 2012		
	Frauen	Männer
Angestellte	103	73
Arbeiter	37	72
Hausbesorger	47	22
Vorstandsmitglieder	0	2
Prokuristen	0	5

Quelle: GESIBA; Darstellung RH

Bei 354 Mitarbeitern der GESIBA im Jahr 2012 betrug der Frauenanteil rd. 53 % und der Männeranteil rd. 47 %. In der GESIBA waren in der

**GESIBA:
Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim**

Gruppe der Angestellten, Arbeiter und Hausbesorger beide Geschlechter insgesamt ausgewogen vertreten. In den Führungsebenen (Vorstand, Hauptabteilungsleitung mit Prokura) war keine Frau vertreten.

- 36.2** Der RH kritisierte, dass – obwohl der Frauenanteil rd. 53 % betrug – in den Führungsebenen (Vorstand und Mitarbeiter mit Prokura) keine Frauen vertreten waren. Er empfahl der GESIBA, Maßnahmen zu ergreifen, die zu einem ausgewogenen Geschlechterverhältnis in allen Entscheidungsebenen führen sollen.
- 36.3** *Laut Stellungnahme der GESIBA habe die Leiterin der Zentralverwaltung eine Handlungsvollmacht und gehöre daher zum Führungskreis der GESIBA. Abgesehen davon lege die Führung der GESIBA großes Augenmerk darauf, dass Personalentscheidungen bei gleichem Grad der Erfüllung der Anforderungen zugunsten von Frauen getroffen werden.*
- 36.4** Der RH wies darauf hin, dass sowohl im Vorstand wie auch unter den Mitarbeitern mit Prokura keine Frauen vertreten waren. Er bewertete jedoch alle von der GESIBA eingeleiteten Maßnahmen zur Erreichung eines ausgewogenen Geschlechterverhältnisses in den oberen Führungsebenen als positiv.

Schlussempfehlungen

37 Zusammenfassend hob der RH folgende Empfehlungen hervor:

GESIBA

(1) Zur Vermeidung von zusätzlichem Umplanungsaufwand wäre auf eine rasche Projektrealisierung einschließlich Konzeptions- und Realisierungsphase zu achten. (TZ 5)

(2) Bei Bauprojekten wäre künftig ein Projekthandbuch zu erstellen. (TZ 8)

(3) Die Ausschreibungsunterlagen wären so zu gestalten, dass die Unterlagen in sich schlüssig sind und keine Spekulationsspielräume oder Bieterlücken zulassen. Weiters wäre ein Qualitätssicherungsprozess vor der Veröffentlichung von Leistungsverzeichnissen einzuführen. (TZ 9)

(4) Die Vorgaben des Energieversorgers betreffend die Vor- und Rücklauftemperaturen bei Heizungsanlagen wären zukünftig einzuhalten und das Konzept des energieeffizienten Wohnens nicht durch fehlerhafte Dimensionierung der Heizungsanlage zu konterkarieren. (TZ 9)

(5) Es wären Verhandlungen mit dem Architekten aufzunehmen und die bereits bezahlten Beträge für fehlerhafte Leistungen des Architekten wären zurückzufordern. (TZ 11)

(6) Künftig wären Kalkulationsunterlagen einzufordern, die eine nachvollziehbare und transparente Herleitung der Mehrkostenforderungen sicherstellen. (TZ 12)

(7) Es wäre eine Kostenrechnung durchzuführen, um im Sinne der Kostenwahrheit den tatsächlichen Ressourcenverbrauch quantifizieren und Maßnahmen zur Effizienzsteigerung (z.B. Eigen- und Fremderbringung von Leistungen) ergreifen zu können und im Sinne der Wohnungsgemeinnützigkeit Wohnungen zu angemessenen, im allgemeinen unter dem Marktniveau liegenden Preisen anbieten zu können. (TZ 18, 20)

(8) Es wäre vertraglich eine Vorlage der Kalkulation der Bieter vorzusehen bzw. spätestens bei Vertragsabschluss wären alle Kalkulationsgrundlagen einzufordern. (TZ 23)



(9) Es wäre künftig die ÖNORM B 1801-1 anzuwenden, um eine aussagekräftige Kostengliederung und Kostenverfolgung zu ermöglichen. (TZ 23)

(10) Künftig wäre auch in der zweiten Phase des Vergabeverfahrens für eine Wettbewerbssituation zu sorgen, um die anhaltende Konkurrenzsituation für Angebote unter Wettbewerbsbedingungen zu nutzen. (TZ 24)

(11) Die Gewinne aus Pauschalierungen wären im Sinne der Gemeinnützigkeit – ungeachtet der erforderlichen Eigenkapitalstärkung zur Gewährleistung der Tragfähigkeit hinsichtlich des für die GESIBA vorhandenen Risikopotenzials – auch an die Mieter weiterzugeben. (TZ 26)

(12) Bei der Kalkulation der Mieten wären die tatsächlich unter Einhaltung der Grundsätze von Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit bzw. durch Vorgaben von Effizienzsteigerungen angefallenen Kosten – bzw. im Falle der Pauschalierung jene Pauschalsätze – zu verrechnen, die sich den tatsächlichen Kosten weitgehend annähern. (TZ 26)

(13) Regelungen zur vertieften Angebotsprüfung wären – in Anlehnung an das BVergG – in das IKS bzw. die Dienstanweisung aufzunehmen (z.B. Preisspiegel auf Positionsebene etc.). (TZ 28)

(14) Das Vier-Augen-Prinzip wäre im IKS-Regelwerk lückenlos umzusetzen; so wäre z.B. für den Prozess der Rechnungsprüfung die in der Dienstanweisung vorgesehene Prüfung durch den Abteilungsleiter zu definieren und zu ergänzen. (TZ 29)

(15) Die Darstellung mittels Ablaufdiagramm wäre auch auf andere Prozessschritte wie beispielsweise die Prüfung von Zusatzangeboten – mit Berücksichtigung des Vier-Augen-Prinzips – auszuweiten. (TZ 29)

(16) Es wären Maßnahmen zu ergreifen um sicherzustellen, dass sämtliche Unternehmensbereiche – auch das Controlling – von einer unabhängigen Kontrolle überprüft werden können. (TZ 30)

(17) Verhaltensrichtlinien wären auszuarbeiten und den Mitarbeitern nachweislich zur Kenntnis zu bringen. Im Sinne der Sensibilisierung für die Offenlegung der spezifischen Herausforderungen und Risiken der Fachbereiche wären bereichs- bzw. fachspezifische Verhaltensrichtlinien zu definieren und dabei wären die organisato-

Schlussempfehlungen

rischen Rahmenbedingungen einfließen zu lassen (z.B. Berücksichtigung von Besonderheiten bei Bauvorhaben, typische Geschäftsfälle und -risiken). (TZ 32)

(18) Verhaltensrichtlinien wären einem regelmäßigen Evaluierungsprozess zu unterziehen und diese auch externen Konsulenten und ausführenden Auftragnehmern vertraglich zu überbinden, sowie Transparenz- bzw. Antikorruptionsklauseln und Vertragsstrafen in die Werkverträge aufzunehmen. (TZ 32)

(19) Es wären, ergänzend zu den nunmehr bestehenden Regelungen, Nebenbeschäftigungen umfassend – differenziert nach Funktionen und Tätigkeitsbereichen – zu definieren (z.B. in einem Verhaltenskodex), um Mitarbeitern eine transparente Entscheidungshilfe vorzugeben und auch die Einhaltung sicherstellen zu können. (TZ 33)

(20) Es wären regelmäßig (Leer-)Meldungen von den Mitarbeitern einzufordern, weil damit eine Sensibilisierung betreffend die Korruptionsprävention einhergeht. (TZ 33)

(21) Es wären die Mitarbeiter über die unterschiedlichen Möglichkeiten der Meldung von Fehlverhalten verstärkt über öffentlich aufliegende Broschüren bzw. einen Link im Intranet zu informieren. (TZ 34)

(22) Es wäre ein Projekt betreffend „Gender Mainstreaming“ beim Bau von Wohnhausanlagen zu initiieren und die Bedürfnisse und Ansprüche zukünftiger Mieter oder Käufer der Wohneinheiten wären mit dem Ziel einer optimalen Verwertbarkeit von Wohnraum zu eruieren. (TZ 35)

(23) Es wäre ein detaillierter Kriterienkatalog für alltags- und frauengerechtes Planen und Bauen zu erstellen sowie eine nachträgliche geschlechterspezifische Analyse durchzuführen, um den Grundsätzen des Gender Mainstreaming in der Projektplanung, -umsetzung und -evaluierung zu entsprechen. (TZ 35)

(24) Es wären Maßnahmen zu ergreifen, die zu einem ausgewogenen Geschlechterverhältnis in allen Entscheidungsebenen führen sollen. (TZ 36)

**GESIBA:
Errichtung der Wohnhausanlage Bike&Swim****Stadt Wien**

(25) Eine Prozessbeschreibung für die Förderungsabwicklung wäre zu erstellen, um den Prozess der Förderungsabwicklung durch Darlegung der notwendigen Unterlagen und der jeweiligen Ansprechpartner für die Bauträger zu erleichtern. (TZ 14)

(26) Es wäre eine dem Stand des Vergaberechts entsprechende Verordnung über die Vergabe von Leistungen (im Zusammenhang mit der Errichtung von Gebäuden) zu erlassen. (TZ 22)

ANHANG

Entscheidungsträger des überprüften Unternehmens

Anmerkung:
im Amt befindliche Entscheidungsträger in **Gründruck**

GESIBA Gemeinnützige Siedlungs- und Bauaktiengesellschaft

Aufsichtsrat

Vorsitzender

Dr. Josef KRAMHÖLLER
(5. Oktober 1998 bis 30. Juni 2011)

Mag. Karin RAMSER
(30. Juni 2011 bis 3. Juli 2014)

Mag. Wolfgang MÜLLER, MBA
(seit 3. Juli 2014)

Stellvertreter des Vorsitzenden

Dr. Klaus BARINGER (2. Stellvertreter)
(13. März 2000 bis 31. Dezember 2010)

Erwin MIGGL (1. Stellvertreter)
(seit 14. Juni 1984)

Mag. Helene MIKSITS (2. Stellvertreter)
(seit 30. Juni 2011)

Vorstand

Dr. Manfred HAAS
(1. November 2002 bis 30. Juni 2011)

Ing. Ewald KIRSCHNER
(seit 1. Jänner 1998)

Dr. Klaus BARINGER
(seit 1. Jänner 2011)