

R
H



**Der
Rechnungshof**

Unabhängig. Objektiv. Wirksam.

Reihe Bund 2011/12

Bericht des Rechnungshofes

**Standortentwicklung der
Zentralleitung des Bundes-
ministeriums für Finanzen
und Generalsanierung des
Standorts Himmelpfort-
gasse 6 – 8**

**Österreichische Post Aktien-
gesellschaft – Schließung
von Postfilialen**

**Vergleich Wiener Gebiets-
krankenkasse und Oberöster-
reichische Gebietskranken-
kasse; Follow-up-Überprüfung**

Rechnungshof
GZ 860.124/002-1B1/11

Auskünfte

Rechnungshof

1031 Wien, Dampfschiffstraße 2

Telefon (00 43 1) 711 71 - 8471

Fax (00 43 1) 712 49 17

E-Mail presse@rechnungshof.gv.at**Impressum**

Herausgeber:

Rechnungshof

1031 Wien, Dampfschiffstraße 2

<http://www.rechnungshof.gv.at>

Redaktion und Grafik: Rechnungshof

Herausgegeben:

Wien, im Dezember 2011



gedruckt nach der Richtlinie „Druckerzeugnisse“ des Österreichischen Umweltzeichens,
Druckerei des Bundesministeriums für Finanzen, UW-Nr. 836



Bericht des Rechnungshofes

Standortentwicklung der Zentraleitung des Bundesministeriums für Finanzen und Generalsanierung des Standorts Himmelpfortgasse 6 – 8

Österreichische Post Aktiengesellschaft – Schließung von Postfilialen

Vergleich Wiener Gebietskrankenkasse und Oberösterreichische Gebietskrankenkasse; Follow-up-Überprüfung

Vorbemerkungen

Vorbemerkungen

Vorlage an den Nationalrat

Der Rechnungshof erstattet dem Nationalrat gemäß Art. 126d Abs. 1 Bundes-Verfassungsgesetz nachstehenden Bericht über Wahrnehmungen, die er bei mehreren Gebarungsüberprüfungen getroffen hat.

Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punkteweise zusammenfassend die Sachverhaltsdarstellung (Kennzeichnung mit 1 an der zweiten Stelle der Textzahl), deren Beurteilung durch den Rechnungshof (Kennzeichnung mit 2), *die Stellungnahme der überprüften Stelle (Kennzeichnung mit 3 und im Kursivdruck)* sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht. Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der Übersichtlichkeit und einfachen Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform gewählt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes „<http://www.rechnungshof.gv.at>“ verfügbar.



Inhaltsverzeichnis

BMF
BMWFGWirkungsbereich der Bundesministerien für
Finanzen
Wirtschaft, Familie und JugendStandortentwicklung der Zentraleitung des Bundesministeriums
für Finanzen und Generalsanierung des Standorts Himmelpfort-
gasse 6 – 8 _____ 5

BMF

Wirkungsbereich des Bundesministeriums für
FinanzenÖsterreichische Post Aktiengesellschaft – Schließung von
Postfilialen _____ 93

BMG

Wirkungsbereich des Bundesministeriums für
GesundheitVergleich Wiener Gebietskrankenkasse und Oberösterreichische
Gebietskrankenkasse; Follow-up-Überprüfung _____ 179





Bericht des Rechnungshofes

**Standortentwicklung der Zentraleitung des Bundes-
ministeriums für Finanzen und Generalsanierung des
Standorts Himmelpfortgasse 6 – 8**





Inhalt

Inhaltsverzeichnis

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis _____	8
Abkürzungsverzeichnis _____	9

BMF
BMWfJ

Wirkungsbereich der Bundesministerien für
Finanzen
Wirtschaft, Familie und Jugend

Standortentwicklung der Zentralleitung des Bundesministeriums für
Finanzen und Generalsanierung des Standorts Himmelfortgasse 6 – 8

KURZFASSUNG _____	12
-------------------	----

Prüfungsablauf und –gegenstand _____	23
--------------------------------------	----

Chronologie _____	24
-------------------	----

Standortentwicklung der Zentralleitung des BMF _____	25
--	----

Generalsanierung der Himmelfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ ____	37
---	----

Dauernde Nutzung des Ausweichobjekts Hintere Zollamtsstraße 2b _____	82
---	----

Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen _____	85
--	----

ANHANG

Entscheidungsträger der überprüften Unternehmung _____	89
--	----

Tabellen Abbildungen



Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	„Hauptstandorte“ der Zentralleitung des BMF _____	13
Tabelle 1:	Geschätzte Gesamtausgaben _____	19
Tabelle 2:	Chronologie _____	24
Abbildung 2:	„Hauptstandorte“ der Zentralleitung des BMF _____	26
Tabelle 3:	Entwicklung des Personalstands der Zentralleitung des BMF _____	33
Tabelle 4:	Entwicklung der geplanten Arbeitsplatz- und Mit- arbeiteranzahl der Standorte Himmelfort- gasse 6 – 8/neu und 9 _____	41
Tabelle 5:	Übersicht Angebotsergebnisse Hauptbauleistungen ____	45
Tabelle 6:	Terminentwicklung Himmelfortgasse 6 – 8/neu ____	50
Abbildung 3:	Entwicklung der geschätzten Planungs- und Bausausgaben für die Generalsanierung der Himmel- pfortgasse 6 – 8/neu _____	53
Tabelle 7:	Gesamtausgaben _____	60
Tabelle 8:	Finanzierungserfordernis _____	63
Tabelle 9:	Angebote nach der dritten Interessentensuche für den Verkauf der Liegenschaft Riemergasse 2 _____	75

Abkürzungen

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BHÖ	Burghauptmannschaft Österreich
BIG	Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
BM...	Bundesministerium ...
BMF	für Finanzen
BMWFJ	für Wirtschaft, Familie und Jugend
bzw.	beziehungsweise
EDV	Elektronische Datenverarbeitung
EUR	Euro
gem.	gemäß
i.d.g.F.	in der geltenden Fassung
m ²	Quadratmeter
Mill.	Million(en)
Nr.	Nummer
rd.	rund
RH	Rechnungshof
TZ	Textzahl(en)
u.a.	unter anderem
USt	Umsatzsteuer
usw.	und so weiter
z.B.	zum Beispiel

Alle in der Folge angeführten Planungs- und Bauangaben stellen Bruttobeträge dar. In Ausnahmefällen werden jedoch auch Nettobeträge (ohne USt) angegeben.



Wirkungsbereich der Bundesministerien für Finanzen Wirtschaft, Familie und Jugend

Standortentwicklung der Zentraleitung des Bundes- ministeriums für Finanzen und Generalsanierung des Standorts Himmelpfortgasse 6 – 8

Alle mit der Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8 verbundenen Ausgaben werden rd. 198,76 Mill. EUR betragen. Allein die geschätzten Planungs- und Bauausgaben für die von der Burghauptmannschaft Österreich durchgeführte notwendige Generalsanierung des historischen Gebäudekomplexes verdoppelten sich zwischen 2004 und 2011 von rd. 70,00 Mill. EUR auf rd. 137,30 Mill. EUR. Zusätzliche Nutzerwünsche des BMF in der Bauphase verursachten rd. 40,42 % dieser Ausgabensteigerung. Eine für ein Projekt dieser Größenordnung übliche Projektorganisation, die verbindlich Aufgaben und Zuständigkeiten definieren sollte, fehlte.

Die vom Gesetzgeber vorgesehene Finanzierung der Planungs- und Bauausgaben aus dem Verkauf bundeseigener Liegenschaften in Höhe von rd. 83,54 Mill. EUR gelang nicht. Grundlage für den Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße war eine Personalreduktion von rd. 650 auf mindestens rd. 550 Mitarbeiter. Die Personalreduktion im angestrebten Ausmaß wurde aufgrund eines fehlenden Personalbewirtschaftungskonzepts für die Standortentwicklung der Zentraleitung des BMF nicht erreicht. Die Zentraleitung wird in Zukunft auf drei Standorte verteilt sein.

Durch einen für die Republik Österreich ungünstigen Vertrag mit der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. erhielt diese rd. 9,07 % des Verkaufspreises von 62,50 Mill. EUR. In den Entscheidungsprozess für den Verkauf zog das BMF ohne jede vertragliche Verpflichtung ein Bau- und Projektentwicklungsunternehmen und einen Immobilienmakler bei. Da bei beiden ein schriftliches Vertragsverhältnis fehlte, konnten sie ihr Know-how auch für ihre weitere Geschäftstätigkeit nutzen. Das Bau- und Projektentwicklungsunternehmen, das mit seiner Muttergesellschaft verschmolzen wurde, und dessen Schwestergesellschaft erhielten für den Gebäudekomplex Kärntner

Straße Aufträge für Planungs- und Bauleistungen für eine Neuerichtung des Gebäudes.

Die über die geschätzten Planungs- und Bauausgaben von rd. 137,30 Mill. EUR hinausgehenden Ausgaben beliefen sich auf rd. 61,46 Mill. EUR. Diese wird das BMF vor allem für Umbau und Miete der zwei weiteren Standorte Himmelpfortgasse 9 und Hintere Zollamtsstraße 2b – Letzterer war auch das Ausweichobjekt während der Generalsanierung – aufwenden müssen. Damit ergaben sich geschätzte Gesamtausgaben von rd. 198,76 Mill. EUR.

KURZFASSUNG

Prüfungsziel

Ziel der Überprüfung war es,

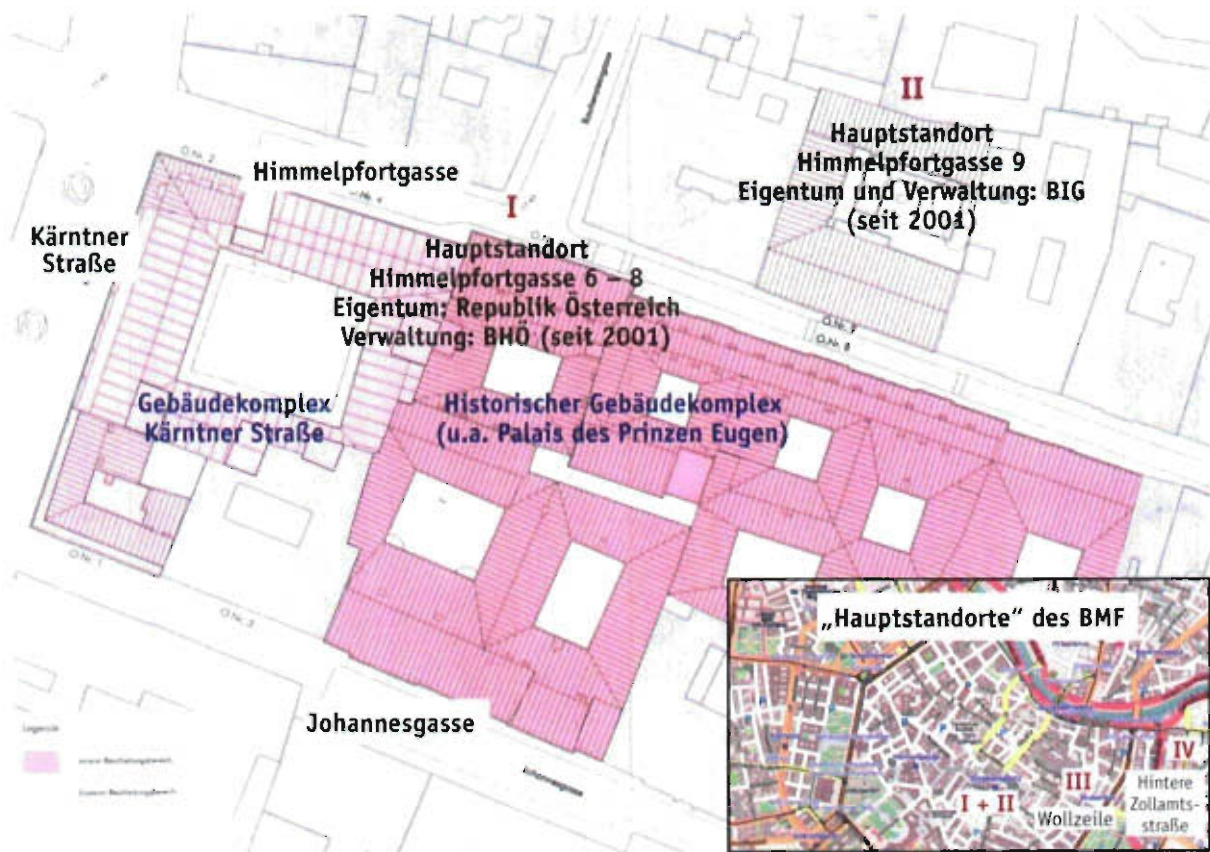
- die Standortentwicklung der Zentraleitung des BMF,
- die Generalsanierung des Standorts Himmelpfortgasse 6 – 8 durch die Burghauptmannschaft Österreich (BHÖ) hinsichtlich der Projektorganisation, der Planungs- und Bauphase, der Ausgaben- und Terminentwicklung, der Finanzierung einschließlich der Liegenschaftsverkäufe und der Vergabeverfahren der Hauptbauleistungen sowie
- die dauernde Nutzung des Ausweichobjekts Hintere Zollamtsstraße 2b

zu beurteilen. (TZ 1)

Ausgangssituation

Die Zentraleitung des BMF war 2000 bzw. 2001 auf neun Standorte verteilt. Davon waren vier „Hauptstandorte“ mit einer Belegung von rd. 92 % der damals rd. 997 Mitarbeiter und fünf weitere Standorte. Die „Hauptstandorte“ umfassten den im Eigentum der Republik Österreich befindlichen Standort Himmelpfortgasse 6 – 8, der sich aus einem historischen Gebäudekomplex und dem Gebäudekomplex Kärntner Straße zusammensetzte, sowie die drei Mietobjekte Himmelpfortgasse 9, Wollzeile 1 – 3 und Hintere Zollamtsstraße 4. (TZ 3)

Abbildung 1: „Hauptstandorte“ der Zentralleitung des BMF



Quellen: BMF und BHÖ, eigene Darstellung RH; Stand 2000/2001

Copyright: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Standortentwicklung der Zentralleitung des BMF

Standort- und Verwertungsüberlegungen

Im Frühjahr 2000 leitete das BMWFJ vor allem aufgrund des schlechten Bauzustands des historischen Gebäudekomplexes Vorplanungen für eine Generalsanierung des gesamten Standorts Himmelpfortgasse 6 - 8 ein. Darauf aufbauend schrieb die im Auftrag des BMWFJ für die Baubetreuung zuständige BHÖ im Frühjahr 2001 einen Generalplanerwettbewerb aus. Grundlage für den Wettbewerb war ein vom BMF erstelltes Raum- und Funktionsschema, das noch vom Fortbestand des Gebäudekomplexes Kärntner Straße und einem gleichbleibenden Personalstand ausging. Im Laufe des Wettbewerbs änderte das BMF allerdings die Planungsvorgaben erheblich. Es beabsichtigte eine Personalreduktion von rd. 650 auf mindestens rd. 550 Mitarbeiter an den Standorten Himmelpfortgasse 6 - 8 und 9; teilweise wurde von einer noch größeren Personalreduktion aus-

Kurzfassung

gegangen. Darüber hinausgehende Überlegungen für eine Verwertung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße oder sogar ein gänzlicher Standortwechsel in die Liegenschaften Riemergasse 4 und 7 führten schließlich Mitte 2002 zum Abbruch der Generalplanvergabe. (TZ 3, 4)

Beziehung Externer

Bereits Ende 2000/Anfang 2001 hatte ein Bau- und Projektentwicklungsunternehmen auf Initiative des Bundesministers für Finanzen und ohne schriftlichen Auftrag eine Studie für eine Verwertung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße erstellt. Ebenso wurde auf ausdrücklichen Wunsch des Bundesministers für Finanzen im Jahr 2002 – ebenfalls ohne schriftlichen Auftrag – für die Standort- und Verwertungsüberlegungen hinsichtlich der Liegenschaften der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) Riemergasse 4 und 7, in denen bislang u.a. das Wiener Handelsgericht untergebracht war, ein Immobilienmakler beigezogen. Da bei beiden ein schriftliches Vertragsverhältnis fehlte, konnten sie ihr Know-how auch für ihre weitere Geschäftstätigkeit nutzen. (TZ 4)

Die BIG verkaufte die Liegenschaft Riemergasse 4 im Jahr 2006 an eine Immobiliengesellschaft mit Firmensitz in Perchtoldsdorf. 2011 stand diese Liegenschaft mehrheitlich im Eigentum einer Projektentwicklungsgesellschaft, deren Alleingesellschafter eine zyprische Kapitalgesellschaft war. (TZ 18)

Die Liegenschaft Riemergasse 7 brachte die BIG 2005 in eine Projektgesellschaft ein. Bis 2008 verkaufte sie die Geschäftsanteile dieser Gesellschaft an zwei Unternehmen mit Firmensitzen in den Niederlanden und auf Zypern. (TZ 18)

Verkauf, Gebäudekomplex Kärntner Straße

Im Hinblick auf eine optimierte Personal- und Flächenbewirtschaftung entschieden im Oktober 2003 das BMF und das BMWFJ, den Gebäudekomplex Kärntner Straße zu veräußern und den verbleibenden historischen Gebäudekomplex zu sanieren. Dieser Variante lag eine Wirtschaftlichkeitsabschätzung mit erwarteten Ausgaben u.a. für Ablösen und Mietausgaben für ein Ausweichobjekt von bis zu 59 Mill. EUR zugrunde, welche die Erläuterungen bei dem für den Verkauf erforderlichen Gesetzesbeschluss im Juli 2004 allerdings nicht anführten. Ende 2004 erfolgte der Verkauf an die BIG, welche

2005 und 2006 an ein deutsches Textilhandelsunternehmen weiter veräußerte. In der Folge erhielt – laut Medieninformationen – das ursprünglich Ende 2000/Anfang 2001 vom Bundesminister für Finanzen beigezogene Bau- und Projektentwicklungsunternehmen – das zwischenzeitlich mit seiner Muttergesellschaft verschmolzen wurde – sowie dessen Schwestergesellschaft Aufträge für Planungs- und Bauleistungen für die Neuerrichtung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße. (TZ 5, 17)

Künftige Standorte der Zentraleitung des BMF

Infolge von Ausgliederungen und Ruhestandsversetzungen gab das BMF seit 2000 fünf der insgesamt neun Standorte, u.a. den „Hauptstandort“ Wollzeile, auf. Zudem plante es, im Jahr 2013 einen weiteren geringfügig genutzten Standort zurückzustellen. Die ursprünglich geplante Personalreduktion auf mindestens rd. 550 Mitarbeiter an den Standorten Himmelpfortgasse 6 – 8 und 9 erreichte das BMF mangels eines Personalbewirtschaftungskonzepts allerdings nicht. Künftig werden dort rd. 640 Mitarbeiter untergebracht sein. (TZ 6, 8)

Die nicht umgesetzte Personalplanung machte den Umbau des Mietobjekts Himmelpfortgasse 9 mit einer Verdoppelung der Arbeitsplatzanzahl erforderlich. Diesen Umbau hatte das BMF weder bei der Verkaufsentscheidung im Oktober 2003 noch beim anschließenden Gesetzesbeschluss im Juli 2004 kostenmäßig bewertet. Künftig wird die Zentraleitung des BMF auf drei Standorte verteilt sein, in zwei Standorten in der Himmelpfortgasse und im Standort Hintere Zollamtsstraße. (TZ 6, 8)

Generalsanierung der
 Himmelpfortgasse
 6 – 8/neu durch die
 BHÖ

Projektorganisation

Für die Abwicklung der Generalsanierung des nach dem Verkauf verbliebenen historischen Gebäudekomplexes in der Himmelpfortgasse 6 – 8 (Himmelpfortgasse 6 – 8/neu) war die BHÖ zuständig. Eine schriftlich vereinbarte Projektorganisation zwischen der BHÖ, dem BMWFJ als Genehmigungs- sowie Kontrollorgan sowie dem BMF als Nutzer, die verbindlich Aufgaben und Zuständigkeiten definierte, lag jedoch weder in der Projektentwicklungsphase bis 2004 noch in der Planungs- und Ausschreibungsphase bis 2007 vor. Erst zu Baubeginn Mitte 2007 arbeitete das BMWFJ gemeinsam mit der BHÖ eine eigene Projektstruktur aus, die jedoch aufgrund fehlender Einigung mit dem BMF nicht unterzeichnet wurde. Ausgabenerhöhungen und Änderungswünsche wurden zwischen dem

Kurzfassung

BMWfJ sowie dem BMF auf Sektionsleitererebene unter Beiziehung des Burghauptmanns besprochen. Die Besprechungsergebnisse waren die Grundlage für den weiteren Projektfortgang, aber eine formale Genehmigung erfolgte weder durch das BMWfJ noch durch das BMF. (TZ 7)

Planungs- und Bauphase

Im Herbst 2004 begann die Planung der Generalsanierung der Himelpfortgasse 6 – 8/neu. Dafür beauftragte die BHÖ einen Generalplaner. Das auf einer Belegungsverdichtung basierende Raum- und Funktionsprogramm änderte das BMF infolge mangelhaft abgestimmter Planungsvoraussetzungen und der nicht umgesetzten Personalreduktion zwei Mal wesentlich. Eine verbindliche Vereinbarung mit dem Dienststellenausschuss lag erst mit 2009/2010 vor. Eine Belegungsadaptierung und eine erweiterte Dachbodennutzung in der Bauphase führten zu Mehrausgaben von rd. 9,00 Mill. EUR. (TZ 8)

Weitere Änderungen des Leistungsumfangs durch das BMF in der Bauphase in Höhe von rd. 18,20 Mill. EUR, insbesondere eine Erweiterung der Kühlung auf alle Büroräumlichkeiten, machten umfangreiche Neu- und Umplanungen sowie Änderungen von bereits beauftragten Bauleistungen erforderlich. Ende 2009/Anfang 2010 musste die Bauleistung vermindert werden, fertig gestellte Leistungen wurden zum Teil wieder abgebrochen. (TZ 9)

Die geschätzten Ausgaben für die Ausweitung der Bauzeit betragen im März 2011 rd. 1,60 Mill. EUR. Das hohe Ausmaß des geänderten Leistungsumfangs des BMF in Höhe von insgesamt rd. 27,20 Mill. EUR in der Bauphase wird voraussichtlich Mehrkostenforderungen der Auftragnehmer nach sich ziehen. (TZ 9)

Wahrnehmung der Bauherrnfunktion

Aufgrund von Planungsproblemen und einer mangelnden Steuerung des Generalplaners wurde im Oktober 2006 eine Qualitätssicherungsgruppe aus Vertretern von BHÖ und BMWfJ eingerichtet. Noch vor Baubeginn im Juni 2007 wurden die Projektverantwortlichen der BHÖ und des BMWfJ von ihren Aufgaben entbunden. Daraufhin setzte die BHÖ zwar den Leiter der Abteilung Gebäudetechnik als neuen Projektleiter ein, den zwei Mitarbeiter unterstützten. Im Hinblick auf die zwischenzeitlich zu erwartenden Mehrkostenforderungen war dies jedoch nicht ausreichend. (TZ 9, 10)



Kurzfassung

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

Ausgaben und
Finanzierung

Ausgangssituation

Die Planungs- und Bauausgaben der Generalsanierung der Himmel-pfortgasse 6 – 8/neu wurden 2004 auf rd. 70,00 Mill. EUR geschätzt und sollten – nach den Erläuterungen des Bundesgesetzes für den Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße – aus den Ein-nahmen bundeseigener Liegenschaftsverkäufe finanziert werden. Die geschätzten Ausgaben verdoppelten sich bis März 2011 auf rd. 137,30 Mill. EUR. Die Einnahmen aus Liegenschaftsverkäufen betragen rd. 83,54 Mill. EUR. (TZ 13, 15)

Einnahmen aus Liegenschaftsverkäufen

Ein Großteil der Liegenschaftseinnahmen sollte aus dem Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße, in dem acht Geschäftsmie-ter mit sehr günstigen Mietverträgen waren, erzielt werden. Bei der vom BMF initiierten Ausmietung verfügten sie daher über außerordentlich starke Verhandlungspositionen und machten hohe Ablöse-forderungen geltend. Nur einer von insgesamt acht Geschäftsmie-tern war gegen eine Ablösezahlung von rd. 5,18 Mill. EUR bereit, seinen Mietvertrag vorzeitig zu lösen. Die Ausmietung führte die BIG im Auftrag des BMF durch, die ihrerseits einen Immobilien-makler beauftragte. Inwieweit Ausmietungen mit Ablösezahlungen und damit **verbundenen** Vermittlungstätigkeiten nach dem Weiter-verkauf durch **die** BIG an das deutsche Textilhandelsunternehmen im Jahr 2006 **zustande** kamen, lag außerhalb der Gebarungskont-rolle des RH. (TZ 5, 16, 17)

Der Republik Österreich verblieb aus dem im Rahmen eines Public Private Partnership-Modells mit der BIG abgewickelten Verkauf in Höhe von rd. 62,50 Mill. EUR ein Betrag von rd. 55,67 Mill. EUR. Unter Berücksichtigung der genannten Ablöse von rd. 5,18 Mill. EUR und einer Honorarzahlung von rd. 0,18 Mill. EUR verminderten sich die Nettoeinnahmen auf lediglich rd. 50,31 Mill. EUR. Die BIG erhielt als Folge einer Nachbesserungsklausel allein für die Verkaufsabwick-lung und ihr unternehmerisches Risiko rd. 5,67 Mill. EUR bzw. rd. 9,07 % des Verkaufspreises sowie einen Ersatz für getätigte Auf-wendungen von rd. 1,16 Mill. EUR, welche zum Teil nicht ausrei-chend nachvollziehbar waren. (TZ 15, 16, 17)

Aus dem Verkauf weiterer Liegenschaften nahm die Republik Öster-reich rd. 27,87 Mill. EUR ein, darunter 9,70 Mill. EUR für die Rie-mergasse 2. Das diesbezügliche Verkaufsverfahren wurde zwei Mal abgebrochen und dauerte rund vier Jahre. Die entscheidende dritte

Interessentensuche durch das BMF und das BMWFJ, die unmittelbar vor Weihnachten 2004 und u.a. nur in einer Tageszeitung mit geringer Leserreichweite erfolgte, war für einen bestmöglichen Verkauf nicht geeignet. Das Ausscheiden eines Bieters mit einem Preisvorteil von rd. 0,42 Mill. EUR war nicht nachvollziehbar. Zudem erbrachte die Veräußerung des Nachbarobjekts Riemergasse 4 durch die BIG einen um 9,23 % bzw. rd. 0,92 Mill. EUR höheren Verkaufspreis als die Riemergasse 2. (TZ 15, 18)

Die Hausverwaltung für die Riemergasse 2 führte ein Unternehmen durch, an dem die Ehefrau des vom Bundesminister für Finanzen im Jahr 2002 beigezogenen Immobilienmaklers bis Ende 1999 zu 10 % beteiligt war. Die Hausverwaltung firmierte noch bis April 2010 auf deren Namen. (TZ 18)

Entwicklung der Planungs- und Bauausgaben

In der dreijährigen Planungszeit bis 2007 stiegen die geschätzten Planungs- und Bauausgaben der Generalsanierung der Himmelportgasse 6 - 8/neu von rd. 70,00 Mill. EUR auf rd. 97,00 Mill. EUR. Allerdings erhöhte sich in diesem Zeitraum der Leistungsumfang nur um rd. 9,41 %, während zu rd. 90,59 % Schätzungs-mängel des Generalplaners sowie ein viel zu geringer Ansatz für Unvorhergesehenes und eine fehlende Valorisierung die Ursache waren. Da die geschätzten Ausgaben von rd. 70,00 Mill. EUR auch die Grundlage für den Gesetzesbeschluss zum Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße bildeten, wurde die Verkaufsentscheidung letztlich auf Basis einer nicht sachgerechten Ausgabenschätzung getätigt. (TZ 5, 13)

Die geschätzten Gesamtausgaben beliefen sich im März 2011 auf rd. 137,30 Mill. EUR. Allein aufgrund der Änderungen des Raum- und Funktionsprogramms und der Ausweitung des Leistungsumfangs durch das BMF während der Bauphase kam es zu zusätzlichen Ausgaben von rd. 27,20 Mill. EUR. Dies entsprach rd. 40,42 % der gesamten Ausgabensteigerungen seit Projektbeginn. Der Rest der Ausgabenerhöhung entfiel auf Valorisierung und Baustellengemeinkosten. Die aktuelle Schätzung der Gesamtausgaben war mit Unsicherheiten behaftet, weil Mehrkostenforderungen sowie eine zusätzliche Valorisierung zu erwarten waren. (TZ 13)

Gesamtausgaben und Finanzierung

Die Einnahmen aus den vom BMWFJ im Einvernehmen mit dem BMF getätigten Liegenschaftsverkäufen reichten nicht zur Abdeckung der geschätzten Planungs- und Bauausgaben der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu. Infolge des Anstiegs auf 137,30 Mill. EUR und Liegenschaftseinnahmen von rd. 83,54 Mill. EUR ergab sich eine Finanzierungslücke von rd. 53,76 Mill. EUR. Diese Lücke sollte durch das Baubudget der BHÖ (rd. 15,50 Mill. EUR) und durch die allgemeine Rücklage des BMF (rd. 38,26 Mill. EUR) bedeckt werden. (TZ 15)

Bei Berücksichtigung aller den Generalsanierungsmaßnahmen zurechenbaren Ausgaben wie z.B. für den Umbau Himmelpfortgasse 9 sowie für das Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b ergaben sich für den Bund geschätzte Gesamtausgaben von rd. 198,76 Mill. EUR. Diese setzten sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Geschätzte Gesamtausgaben		
Standort bzw. Maßnahme	Leistung	Ausgaben
		in Mill. EUR
Himmelpfortgasse 6 – 8/neu	Generalsanierung	137,30
Himmelpfortgasse 6 – 8/neu	Möblierung, EDV, Direktzahlungen des BMF an den Generalplaner	9,20
Himmelpfortgasse 9	Baukostenzuschuss, Mietvorauszahlung, Mietausgaben, Möblierung, EDV	12,30
Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b	Baukostenbeitrag, Mietausgaben	34,60
Ausmietung Gebäudekomplex Kärntner Straße	Ablösezahlung und Honorarzahlung	5,36
Gesamtsumme		198,76

Quellen: BMF, BMWFJ, BHÖ, BIG; eigene Darstellung RH

Die über die Planungs- und Bauausgaben der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu von rd. 137,30 Mill. EUR hinausgehenden Ausgaben beliefen sich auf rd. 61,46 Mill. EUR; diese hatte das BMF zu finanzieren. (TZ 14, 15)

Kurzfassung

Terminentwicklung

Aufgrund von Verzögerungen war die geplante Fertigstellung erst im Juni 2012 vorgesehen. Zusammenfassend waren folgende Gründe maßgebend:

- die gänzliche Neuausrichtung des Projekts durch das BMF in der Projektentwicklungsphase (rund zwei Jahre),
- die verspätete Übersiedlung des BMF in das Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b gleichermaßen wie die Heranziehung falscher Bestandspläne und längere Vergabeverfahren durch die BHÖ (rd. 0,5 Jahre) sowie
- die erhebliche Ausweitung des Bau- und Leistungsumfangs durch das BMF einschließlich zusätzlicher Baumaßnahmen durch die BHÖ in der Ausführungsphase (rund ein Jahr).

Die am kritischen Weg gelegenen Leistungen stiegen an. Angesichts eines noch ausstehenden Bauvolumens von rd. 61,20 Mill. EUR in den verbleibenden einviertel Jahren bis zur geplanten Fertigstellung im Juni 2012 bestand ein Terminrisiko. (TZ 12)

Vergabe der Hauptbauleistungen

Nach einem Widerruf der Ausschreibungen für die Hauptbauleistungen Baumeister und Technische Gebäudeausrüstung bei der Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 - 8/neu im Juni 2007 führte die BHÖ keine neue Ausschreibung durch, sondern hielt jeweils ein Verhandlungsverfahren ab. Bei der Bauleistung Baumeister verhandelte sie mit dem Bestbieter, der nach dem Vergabegrundsatz der Gleichbehandlung aller Bieter auszuschneiden gewesen wäre. Er hatte wie alle anderen Bieter ein Angebot weit über dem Kostenvoranschlag gelegt. (TZ 11)

Bei der Bauleistung Gebäudeausrüstung führte die BHÖ mit allen ausgeschiedenen Bietern Sondierungsgespräche. Im anschließenden Verhandlungsverfahren mit einem Bieter reduzierte sie das Leistungsverzeichnis, womit die Gleichbehandlung der Bieter ebenfalls nicht gewährleistet war. (TZ 11)



Kurzfassung

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und Generalsanierung des BMF

Dauernde Nutzung
des Ausweichobjekts
Hintere Zollamts-
straße 2b

Die Zentralleitung des BMF übersiedelte 2007 während der Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu und des Umbaus der Himmelpfortgasse 9 in ein Mietobjekt der BIG in die Hintere Zollamtsstraße 2b, das vor dem Umzug umfassend saniert wurde. Das BMF hatte Zusatzanforderungen im geschätzten Ausmaß von rd. 8,95 Mill. EUR. Der endgültige Betrag war offen, weil die BIG noch nicht alle Leistungen abgerechnet hatte. (TZ 19)

Die vorübergehende Aussiedlung war für vier Jahre geplant; in diesem Zeitraum vereinbarte das BMF bis April 2011 einen reduzierten Mietzins. Da die Aussiedlung infolge der vielen vor allem durch das BMF verursachten Leistungs- und Projektänderungen um rund einhalb Jahre länger dauern wird, ergaben sich geschätzte zusätzliche Mietausgaben von rd. 8,24 Mill. EUR, für den Gesamtzeitraum somit rd. 26,29 Mill. EUR. Dadurch werden die ursprünglich kalkulierten Mietausgaben von rd. 15,00 Mill. EUR, die der Entscheidung für den Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße im Oktober 2003 zugrunde lagen, erheblich überschritten werden. (TZ 19)

Die Zentralleitung des BMF wird nach der teilweisen Rücksiedlung in die Standorte in der Himmelpfortgasse weiterhin Flächen des Ausweichobjekts anmieten. Damit wird die Liegenschaft Hintere Zollamtsstraße 2b einen der drei künftigen Standorte der Zentralleitung des BMF bilden. (TZ 19)

Kenndaten zur Standortentwicklung der Zentralleitung des BMF und Generalsanierung des Standorts Himmelfortgasse 6 – 8	
Generalsanierung Himmelfortgasse 6 – 8/neu	
Anlass	Sanierungsbedürftiger Bauzustand des Standorts Himmelfortgasse 6 – 8
Gesetzliche Grundlagen	BMWFJ zuständig für Verwaltung aller Bauten und Liegenschaften des Bundes gemäß Bundesministeriengesetz 1986 i.d.g.F.; seit 2001 Verwaltung und Baubetreuung durch die BHÖ als nachgeordnete Dienststelle des BMWFJ
Projekträger	BHÖ: Bauherr (operative Planungs- und Bauabwicklung der Generalsanierung) BMWFJ: Genehmigungs- und Kontrollorgan der BHÖ BMF: Nutzer
Geschätzte Ausgaben (Planung und Bau)	Stand 2004: 70,00 Mill. EUR Stand 2011: 137,30 Mill. EUR
Finanzierung	Einnahmen aus Liegenschaftsverkäufen: 83,54 Mill. EUR ¹ Allgemeines Baubudget der BHÖ: 15,50 Mill. EUR Allgemeine Rücklage des BMF: 38,26 Mill. EUR
Zusätzliche Ausgaben	EDV und Möblierung: 8,24 Mill. EUR Direktzahlungen an den Generalplaner: 0,96 Mill. EUR Ausmietung im Gebäudekomplex Kärntner Straße: 5,36 Mill. EUR
Termine	Baubeginn: August 2007/geplante Fertigstellung: Juni 2012
Umbau Himmelfortgasse 9	
Anlass	Anhebung der Arbeitsplatzanzahl (von 60 auf 120) und der Ausstattungsqualität
Projekträger	BIG: Eigentümerin und Bauherrin für den Umbau BMF: Nutzer (Mieter)
Ausgaben	Baukostenzuschuss, Mietvorauszahlung und Mietausgaben für 15 Jahre: 10,50 Mill. EUR; EDV und Möblierung: 1,80 Mill. EUR
Termine	Baubeginn: Jänner 2011/geplante Fertigstellung: Juni 2012
Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b	
Anlass	Standort während Sanierung; 4 Jahre gemäß ursprünglicher Planung, voraussichtliche Nutzungsdauer: 5 ½ Jahre (geplante Rücksiedlung: Herbst 2012)
Rechtliche Grundlagen	Mietvertrag BIG – BMF vom 23. Juni 2004, Mietzahlungen ab April 2007
Ausgaben	Mietausgaben für den Gesamtzeitraum: rd. 26,29 Mill. EUR, davon 8,24 Mill. EUR für den zusätzlich beanspruchten Nutzungszeitraum Baukostenbeiträge: 8,95 Mill. EUR (mit Druckerei)
Gesamtausgaben	
Summe	198,76 Mill. EUR

¹ z.B. Gebäudekomplex Kärntner Straße, Riemergasse 2, Schottenring 17, Seilerstätte 24

Quellen: BMF, BMWFJ, BHÖ, BIG; eigene Darstellung RH

Prüfungsablauf und –gegenstand

- 1 Der RH überprüfte im Februar und März 2011 die Standortentwicklung der Zentraleitung des BMF, die Generalsanierung des Standorts Himmelpfortgasse 6 – 8 und die dauernde Nutzung des Ausweichobjekts Hintere Zollamtsstraße 2b. Die Überprüfung fand beim BMF, beim BMWFJ, bei der Burghauptmannschaft Österreich (BHÖ) und der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG) statt.

Zu dem im Juni 2011 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen die BIG im Juli 2011 und das BMF sowie das BMWFJ jeweils im September 2011 Stellung. Die BHÖ übermittelte keine eigene Stellungnahme. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im November 2011.

Ziel der Überprüfung war es,

- die Standortentwicklung der Zentraleitung des BMF,
- die Generalsanierung des Standorts Himmelpfortgasse 6 – 8 durch die BHÖ hinsichtlich der Projektorganisation, der Planungs- und Bauphase, der Ausgaben- und Terminentwicklung, der Finanzierung einschließlich der Liegenschaftsverkäufe und der Vergabeverfahren der Hauptbauleistungen sowie
- die dauernde Nutzung des Ausweichobjekts Hintere Zollamtsstraße 2b zu beurteilen.

Der überprüfte Zeitraum reichte von Anfang 2000 (Einleitung der Generalsanierung) bis März 2011 (Ende der Erhebungen des RH an Ort und Stelle). Zwecks leichter Lesbarkeit wird das Wirtschaftsressort in diesem Bericht einheitlich mit seiner nunmehrigen Bezeichnung BMWFJ angeführt.

Chronologie

2 Einleitend werden die wichtigsten Ereignisse im Zusammenhang mit der Standortentwicklung der Zentraleitung des BMF und der Generalsanierung des Standorts Himmelpfortgasse 6 – 8 chronologisch dargestellt:

Tabelle 2: Chronologie	
Datum	Ereignis
2000	Ausgangssituation: Zentraleitung des BMF auf neun Standorte verteilt, davon vier „Hauptstandorte“
Frühjahr 2000	Einleitung der Vorplanungen bezüglich der Generalsanierung des Hauptstandorts Himmelpfortgasse 6 – 8 (Gebäudekomplex Kärntner Straße und historischer Gebäudekomplex) durch das BMWFJ
März 2001	Einleitung Generalplanerwettbewerb durch die BHÖ
Mai/Juni 2002	Abbruch Generalplanervergabe aufgrund von geänderten Planungsvorgaben durch das BMF (Personalreduktion, Standort- und Verwertungsüberlegungen)
Oktober 2003	Verkaufsentscheidung Gebäudekomplex Kärntner Straße, Beschluss der Sanierung des historischen Gebäudekomplexes (Himmelpfortgasse 6 – 8/neu)
Juli 2004	Gesetzlicher Verkaufsbeschluss Gebäudekomplex Kärntner Straße
Oktober 2004	Planungsbeginn der Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu
Dezember 2004	Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße an die BIG
Dezember 2006	Weiterverkauf des Gebäudekomplexes an ein privates Unternehmen
Mai 2007	Umzug der Zentraleitung des BMF von den Hauptstandorten Himmelpfortgasse 6 – 8 und 9 in das Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b
August 2007	Baubeginn Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu
Jänner 2011	Baubeginn Umbau Himmelpfortgasse 9
Juni 2012	Geplante Fertigstellung Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu und Umbau Himmelpfortgasse 9
Herbst 2012	Geplante Rücksiedlung vom Ausweichobjekt in die Himmelpfortgasse 6 – 8/neu und Himmelpfortgasse 9; künftige Standorte der Zentraleitung des BMF: Himmelpfortgasse 6 – 8/neu, Himmelpfortgasse 9, Hintere Zollamtsstraße 2b

Quellen: BMF, BMWFJ, BHÖ

Standortentwicklung der Zentraleitung des BMF

Ausgangssituation

3 (1) In den Jahren 2000 bzw. 2001 war die Zentraleitung des BMF auf neun Standorte verteilt. Diese befanden sich größtenteils im ersten Wiener Gemeindebezirk.¹ Vier Standorte bildeten mit rd. 92 % der damals insgesamt rd. 997 Mitarbeiter die „Hauptstandorte“. Dies waren die im Eigentum der Republik Österreich stehenden Standorte Himmelpfortgasse 6 – 8 sowie die drei Mietobjekte² Himmelpfortgasse 9, Wollzeile 1 – 3 und Hintere Zollamtsstraße 4.³

Für den Standort Himmelpfortgasse 6 – 8, der aus drei historischen Liegenschaften⁴ (= historischer Gebäudekomplex) und aus drei Liegenschaften jüngeren Datums⁵ (= Gebäudekomplex Kärntner Straße) bestand, war das BMWFJ zuständig. In dessen Auftrag führte die BHÖ als nachgeordnete Dienststelle seit 2001 die Verwaltung und Baubetreuung dieser Liegenschaften durch.⁶

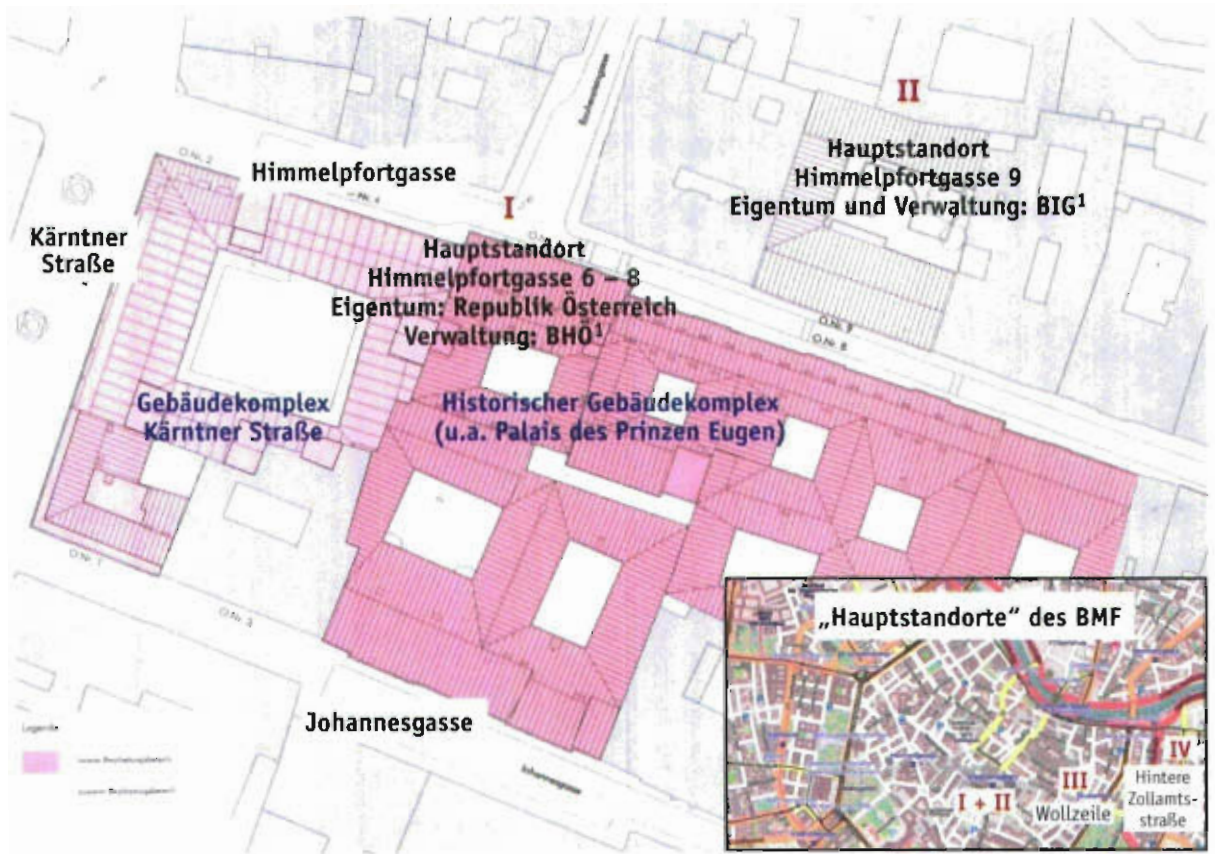
(2) Im Frühjahr 2000 leitete das BMWFJ vor allem aufgrund des schlechten Bauzustands des historischen Gebäudekomplexes – nach Abstimmung mit dem BMF – Vorplanungen für eine Generalsanierung des gesamten Standorts Himmelpfortgasse 6 – 8 einschließlich des Gebäudekomplexes Kärntner Straße ein. Letzterer war zwar nur in geringem Ausmaß instandsetzungsbedürftig, bildete allerdings mit dem historischen Gebäudekomplex eine Einheit. Außerdem bestanden am gesamten Standort Raumreserven.

Die nachstehende Abbildung gibt einen Überblick über die vier „Hauptstandorte“ der Zentraleitung des BMF zum Zeitpunkt der Einleitung der Generalsanierung des Standorts Himmelpfortgasse 6 – 8:

¹ Sieben Standorte befanden sich im ersten, zwei im dritten Wiener Gemeindebezirk.
² seit 2001
³ Die fünf weiteren Standorte mit rd. 8 % der Mitarbeiter waren die Liegenschaften Schottenring 14, Seilerstätte 24, Johannesgasse 14, Plankengasse 3 und Erdbergstraße 192 – 196.
⁴ Himmelpfortgasse 6 und 8 sowie Johannesgasse 5, u.a. mit dem Winterpalais des Prinzen Eugen und dem Palais Questenberg-Kaunitz
⁵ Himmelpfortgasse 2 / Kärntner Straße 27, Himmelpfortgasse 4 / Kärntner Straße 29 – 31 sowie Johannesgasse 1 / Kärntner Straße 33
⁶ Vor 2001 war die Bundesbaudirektion Wien, Niederösterreich und Burgenland zuständig.

Standortentwicklung der Zentralleitung des BMF

Abbildung 2: „Hauptstandorte“ der Zentralleitung des BMF



- ¹ Der Standort Himmelpfortgasse 6 – 8 gehörte zu den historischen Objekten. Er befand sich im Eigentum der Republik Österreich und stand seit 2001 infolge der Neuordnung des Bundeshochbaus (Bundessimmobiliengesetz BGBl. I Nr. 141/2000) in der Verwaltung der BHÖ. Die Liegenschaft Himmelpfortgasse 9, die sich gegenüber dem Standort Himmelpfortgasse 6 – 8 befand und baulich von diesem getrennt war, stand hingegen im Eigentum und in der Verwaltung der BIG.

Quellen: BMF und BHÖ, eigene Darstellung RH; Stand 2000/2001

Copyright: OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA

Standort- und Verwertungsüberlegungen

- 4.1 (1) Auf Initiative des damaligen Bundesministers für Finanzen und ohne vertragliche Verpflichtung erstellte ein Bau- und Projektentwicklungsunternehmen unabhängig von den Vorplanungen des BMWFJ für die Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8 Ende 2000/Anfang 2001 eine Studie über eine Verwertung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße.⁷ Darauf aufbauend präsentierte das BMF dem BMWFJ Ende

⁷ Überlegt wurde die Neuerrichtung eines Geschäfts- und Bürogebäudes samt Tiefgarage. In eine neu zu gründende Gesellschaft hätte der Bund die Liegenschaft und die Mietoption eingebracht, das Bau- und Projektentwicklungsunternehmen die Einrichtung und den Betrieb.



Standortentwicklung der Zentralleitung
des BMF

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

März 2001 drei Varianten für eine Generalsanierung, darunter eine, die nur die Sanierung des historischen Gebäudekomplexes, gleichzeitig jedoch eine Verwertung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße vorsah. Im Gegenzug teilte das BMWFJ dem BMF mit, dass die BHÖ als baubetreuende Stelle zwischenzeitlich einen zweistufigen Generalplanerwettbewerb⁸ für die Generalsanierung des gesamten Standorts eingeleitet habe. Deshalb musste das BMF bis Ende Juni 2001 – vor der Bieterauswahl für die zweite Wettbewerbsstufe – die weitere Einbeziehung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße klären.

(2) Im Juni 2001 gab das BMF ein Raum- und Funktionsschema bekannt, welches trotz der Verwertungsüberlegungen weiterhin den Fortbestand des Gebäudekomplexes Kärntner Straße⁹ auf Basis der damaligen Belegung der Zentralleitung des BMF am Standort Himelpfortgasse 6 – 8 vorsah.¹⁰ Auf Grundlage dieser Vorgaben leitete die BHÖ die zweite Wettbewerbsstufe ein.

(3) Im Februar 2002 ergaben sich für das BMF mit den infolge der Übersiedlung u.a. des Handelsgerichts Wien frei gewordenen Liegenschaften der BIG an den Standorten Riemergasse 4 und 7 nicht nur zwei weitere Sanierungsvarianten, sondern auch eine Alternative für die künftige Unterbringung der Zentralleitung des BMF. So sah eine der beiden Varianten einen dauerhaften Standortwechsel in die beiden genannten Liegenschaften vor.¹¹ Auf ausdrücklichen Wunsch des Bundesministers für Finanzen sollten diese Überlegungen mit dem Immobilienmakler, der den Umzug des Handelsgerichts vermittelt hatte, besprochen werden. Ein Auftragsverhältnis mit diesem Makler, der zum Teil in die weiteren Verwertungsüberlegungen eingebunden war, bestand nicht (siehe TZ 5, 16).

(4) Im April 2002 löste der Bundesminister für Finanzen den mit den Verwertungsüberlegungen befassten Leiter der Präsidialsektion ab und übertrug diese Aufgabe dem Leiter der Budgetsektion des BMF. Unter dessen Leitung erfolgte eine wirtschaftliche Bewertung der vom BMF in Betracht gezogenen Sanierungs- und Standortvarianten. Diese basierte entgegen den ursprünglichen Planungsvorgaben an die BHÖ auf einer Reorganisation der Zentralleitung des BMF mit einer rückläufigen Per-

⁸ Ziel des Wettbewerbs war, einen Architekten auszuwählen, der nachfolgend die Planung für die Generalsanierung durchführen sollte.

⁹ Auf Ersuchen des BMF sollte allerdings – infolge der noch ungeklärten Verwertungsüberlegungen – die anschließende Vergabe der Generalplanerleistungen in Teilen erfolgen.

¹⁰ Das waren insgesamt 606 Mitarbeiter. Davon entfielen 311 Mitarbeiter auf den historischen Gebäudekomplex und 295 Mitarbeiter auf den Gebäudekomplex Kärntner Straße.

¹¹ unter Aufrechterhaltung des historischen Gebäudekomplexes (ohne Festlegung genauer Details); bei der anderen Variante wurde nur eine vorübergehende Vollaussiedlung in die Riemergasse 4 und 7 während der Generalsanierung überlegt

Standortentwicklung der Zentralleitung des BMF

sonalentwicklung von damals rd. 650 auf zumindest rd. 550 Mitarbeiter bis 2010 bzw. 2011 an den Standorten Himmelpfortgasse 6 – 8 und Himmelpfortgasse 9. Zum Teil wurde von einer noch größeren Personalreduktion bis zu 480 bzw. 520 Mitarbeitern ausgegangen. Da nach dieser Bewertung allerdings keine Empfehlung für eine bestimmte Variante erfolgte, veranlasste das BMF im Mai 2002 – wenige Tage vor der Jurysitzung zur Klärung eines Siegers aus der zweiten Stufe des Generalplanerwettbewerbs – einen Projektstopp. Anfang Juni 2002 wurde die Generalplanervergabe abgebrochen.¹² Die aufgelaufenen Ausgaben beliefen sich auf rd. 330.000 EUR.

- 4.2 Der RH kritisierte die während des Generalplanerwettbewerbs vom BMF erheblich geänderten Planungsvorgaben. Das ursprüngliche Projekt, das sich noch auf einen Fortbestand des Gebäudekomplexes Kärntner Straße stützte, entwickelte sich im Laufe des Wettbewerbs aufgrund von Verwertungsüberlegungen, neuen Vorgaben hinsichtlich einer Personalreduktion und einer in Betracht gezogenen Daueraussiedlung in die Liegenschaften Riemergasse 4 und 7 zu einer grundsätzlichen Standortfrage der Zentralleitung des BMF. Die vom BMF geänderten Nutzervoraussetzungen, die zum Abbruch der Generalplanervergabe führten, verzögerten das Projekt um rd. 16 Monate. Zudem waren die aufgelaufenen Ausgaben von rd. 330.000 EUR größtenteils als verloren zu bewerten.

Insbesondere kritisierte der RH die Beziehung eines Bau- und Projektentwicklungsunternehmens und eines Immobilienmaklers ohne vertragliche Verpflichtung. Da bei beiden ein schriftliches Vertragsverhältnis fehlte, konnten sie ihr Know-how auch für ihre Geschäftstätigkeit weiter nutzen. In diesem Zusammenhang verwies der RH darauf, dass das Bau- und Projektentwicklungsunternehmen, das 2005 mit seiner Muttergesellschaft verschmolzen wurde, und dessen Schwestergesellschaft – wie nachfolgend dargestellt – Aufträge für Planungs- und Bauleistungen für die Neuerrichtung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße erhielten (siehe TZ 17).

Der RH empfahl dem BMF, bei der Beziehung externer Berater schriftliche Verträge abzuschließen und auf eine aktenmäßig nachvollziehbare Dokumentation zu achten. Zudem wären im Vorfeld von Generalplanerwettbewerben die Planungsvorgaben genau zu definieren.

- 4.3 *Das BMF teilte mit, dass beim Generalplanerwettbewerb nicht die planerische Umsetzung eines zukünftigen Raum- und Funktionsschemas anhand von geschätzten und sich ändernden Mitarbeiterzahlen im Vor-*

¹² Infolge rechtlicher Bedenken einigten sich das BMF und das BMWFJ darauf, einen Wettbewerbsieger zu ermitteln. Eine Beauftragung des Siegers erfolgte jedoch nicht.

dergrund gestanden sei. Der vorhandene Raum sollte vielmehr bestmöglich genutzt werden. Der Wettbewerb habe der Auswahl eines Architekten zwecks Aufzeigen von Anpassungsmöglichkeiten gedient. Es sei darauf Bedacht genommen worden, dass die anschließende Vergabe der Generalplanerleistungen in Teilen erfolgen könnte. Die Relevanz dieser zweckmäßigen und notwendigen Vorgaben sei durch die bloße Darstellung des RH in den Fußnoten verkannt worden.

Da letztlich der Gewinner des Generalplanerwettbewerbs mit der Generalplanung beauftragt worden sei, stellen die aufgelaufenen Ausgaben keinen verlorenen Aufwand dar.

Zur Beiziehung eines Bau- und Projektentwicklungsunternehmens werde festgehalten, dass über Vorgänge, die nicht stattgefunden haben, keine aktenmäßige Dokumentation erfolgen könne.

- 4.4 Der RH erinnerte daran, dass das BMF in seinem Raum- und Funktionsschema im Juni 2001 noch keine organisationsgebundene Raumdefinition festgelegt hatte. Der Grund lag zum einen darin, dass für das BMF zu diesem Zeitpunkt die künftige Verwaltungsstruktur bzw. Personalentwicklung noch nicht absehbar war. Zum anderen traf das BMF – entgegen dem Ersuchen des BMWFJ – noch keine definitive Entscheidung hinsichtlich der weiteren Einbeziehung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße. Dies führte nach Ansicht des RH dazu, dass der Umfang des zukünftigen Raumangebots unklar war und die nach Abschluss des Generalplanerwettbewerbs vorgesehene Vergabe der Generalplanerleistungen in Teilen erfolgen sollte. Der letztlich Anfang Juni 2002 erfolgte Abbruch der Generalplanervergabe aufgrund der vom BMF während des Wettbewerbs geänderten Rahmenbedingungen bestätigte den RH in seiner Kritik und Empfehlung, Planungsvorgaben im Vorfeld genau zu definieren.

Weiters betonte der RH, dass die Höhe der Planungsausgaben von rd. 330.000 EUR auf einer Angabe des BMF basierte. Hinsichtlich der Bewertung als verlorenen Aufwand verwies er z.B. auf einen Aktenvermerk des BMF vom September 2007. Demnach wären durch den späteren Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße (siehe TZ 5) große Teile der bisherigen Planungsleistungen obsolet geworden. Damit hatte der Wettbewerbssieger ab dem Jahr 2004 ein Projekt unter wesentlich anderen Voraussetzungen umzusetzen, als sie noch 2001 vorgegeben waren. Dies hätte sogar eine Neuausschreibung des Generalplanerwettbewerbs gerechtfertigt.

Standortentwicklung der Zentralleitung des BMF

Zudem entgegnete der RH dem BMF, dass im April und Mai 2001 Akten des BMF sehr wohl auf die Machbarkeitsstudie des Bau- und Projektentwicklungsunternehmens Bezug nahmen. Darüber informierte der damalige Bundesminister für Finanzen auch den damaligen Bundesminister für Wirtschaft, Familie und Jugend. Im Gegenzug ging aus einem Akt des BMWFJ wiederum hervor, vom BMF auch die Machbarkeitsstudie erhalten zu haben.

Verkauf, Gebäudekomplex Kärntner Straße

- 5.1 (1) Nach Abbruch der Generalplanervergabe beauftragte Anfang Juni 2002 der Bundesminister für Finanzen das so genannte „Himmelpfortgasse-Entwicklungsprojekt“.¹³ Die Ziele des dafür eingerichteten interministeriellen Projektteams von BMF und BMWFJ waren u.a. die Festlegung eines geeigneten Standorts der Zentralleitung des BMF auf Basis einer künftigen Personalausstattung von rd. 550 Mitarbeitern¹⁴ und die wirtschaftlich bestmögliche Verwertung nicht mehr benötigter Liegenschaften (z.B. Gebäudekomplex Kärntner Straße) in einem öffentlichen Aushietungsverfahren¹⁵. Das ursprüngliche Ziel der BHÖ im Rahmen des Generalplanerwettbewerbs, die Nutzung von Raumreserven für eine Verlagerung von Arbeitsplätzen von dem von der BIG angemieteten Standort Himmelpfortgasse 9 in den im Eigentum der Republik Österreich stehenden Standort Himmelpfortgasse 6 – 8 aufzuzeigen, wurde nicht weiterverfolgt.

Parallel zu den Arbeiten des Projektteams initiierte das BMF – trotz Bedenken¹⁶ wegen preistreibender Wirkung bei frühzeitiger Öffentlicherwerdung der beabsichtigten Verwertung – eine Bestandsfreimachung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße, in dem acht Geschäftsmieter untergebracht waren. Anfang Oktober 2002 vereinbarte das BMF in Absprache mit dem beigezogenen Immobilienmakler, die Bestandsfreimachung und die Leitung für die Verwertung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße an die BIG zu übertragen.¹⁷

Zudem sollte auf ausdrücklichen Wunsch des Bundesministers für Finanzen die Liegenschaft Riemergasse 2, die das BMF bislang als Ausweichobjekt für eine etappenweise Aussiedlung während der Gene-

¹³ Zum Teil firmierten die internen Überlegungen und Bewertungen des BMF im Frühjahr 2002 bereits unter dem Titel „Himmelpfortgasse-Entwicklungsprojekt“.

¹⁴ bezogen auf die Standorte Himmelpfortgasse 6 – 8 und 9

¹⁵ Zur fachlichen Begleitung des Aushietungsverfahrens erfolgte die Heranziehung eines Architekten.

¹⁶ Die Bedenken äußerte ein vom BMF beauftragter Rechtsanwalt. Hintergrund war, dass Überlegungen zu einem Mieterwechsel bestanden, den das BMF im Hinblick auf seine Verwertungsüberlegungen zu verhindern versuchte.

¹⁷ Basis: 3-Varianten-Modell durch das BMF im „Einvernehmen“ mit dem beigezogenen Immobilienmakler



Standortentwicklung der Zentralleitung
des BMF

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

eralsanierung am Standort Himmelpfortgasse 6 – 8 in Betracht gezogen hatte, veräußert werden.

Mitte Oktober 2002 legte der Leiter der Budgetsektion die ihm seit April 2002 übertragene Verantwortung für die Verwertungsüberlegungen zurück; daraufhin übernahm diese Aufgabe zwischenzeitlich ein Mitarbeiter des Ministerbüros und ab November 2002 der neue Leiter der Präsidialsektion.

Im Dezember 2002 schlossen das BMF – im Einvernehmen mit dem BMWFJ – und die BIG einen Werkvertrag hinsichtlich der Bestandsfreimachung für den Gebäudekomplex Kärntner Straße (siehe TZ 16).

(2) Im August 2003 schloss das Projektteam das „Himmelpfortgasse-Entwicklungsprojekt“ mit der Vorlage von zwei Varianten ab. Das BMF und das BMWFJ entschieden sich im Oktober 2003 für jene Variante¹⁸, die aufgrund einer optimierten Personal- und Flächenbewirtschaftung eine Verwertung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße und gleichzeitig die Sanierung des historischen Gebäudekomplexes vorsah. Ihr lag eine Wirtschaftlichkeitsabschätzung zugrunde, die mit

- „Verkaufserlösen“ zwischen 50 Mill. EUR und 70 Mill. EUR sowie mit
- „Kosten“ zwischen 70 Mill. EUR und 109 Mill. EUR, wovon 70 Mill. EUR auf die Sanierung des historischen Gebäudekomplexes, 24 Mill. EUR auf Ablösen für Geschäftsmieter und 15 Mill. EUR auf Mieten für ein Ausweichobjekt (Aussiedlung auf Sanierungsdauer ohne Himmelpfortgasse 9) entfielen,

rechnete. Daraus könnten sich Kosten von bis zu 59 Mill. EUR ergeben.

Ebenfalls noch im Oktober 2003 erfolgte der Beschluss, den Gebäudekomplex Kärntner Straße an die BIG zu veräußern und die Generalsanierung nicht wie vorgesehen durch die für die Baubetreuung zuständige BHÖ¹⁹, sondern durch die BIG durchführen zu lassen. Da das BMWFJ allerdings nicht bereit war, hierfür ein Baubudget zur Verfügung zu stellen, und das BMF ein Generalunternehmerhonorar von rd. 20 % an die BIG zu zahlen gehabt hätte, verwarf das BMF im Frühjahr 2004 diese Überlegungen.

¹⁸ Die zweite Variante sah eine Generalaussiedlung auf Dauer vor, zudem die Veräußerung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße mit Einräumung eines Baurechts für den historischen Gebäudekomplex.

¹⁹ gem. Bundesimmobiliengesetz BGBl. I Nr. 141/2000 sowie Bundesministerriengesetz 1986 i.d.g.F.

Standortentwicklung der Zentralleitung des BMF

(3) Ab Ende Februar 2004 bereitete das BMF im Einvernehmen mit dem BMWFJ einen Entwurf eines Ermächtigungsgesetzes für den Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße an die BIG vor,²⁰ den der Nationalrat im Juli 2004 beschloss.²¹

Gemäß den Erläuterungen zu diesem Bundesgesetz sollten die „Gesamtkosten“ der Generalsanierung des historischen Gebäudekomplexes in Höhe von rd. 70 Mill. EUR aus den Einnahmen bundeseigener Liegenschaften wie dem Gebäudekomplex Kärntner Straße abgedeckt sein. Mögliche weitere Ausgaben wie Ablösen oder Mieten wurden nicht angeführt.

5.2 Der RH wies darauf hin, dass nach der Verkaufsentscheidung für den Gebäudekomplex Kärntner Straße im Oktober 2003 zwischenzeitliche Überlegungen hinsichtlich einer Übertragung der Projektleitung der Generalsanierung für den historischen Gebäudekomplex an die BIG weitere Verzögerungen verursachten. Insgesamt verschob sich die Generalsanierung seit Abbruch der Generalplanervergabe im Juni 2002 bereits um rund zwei Jahre. Zudem kritisierte der RH, dass eine solche Übertragung den gesetzlichen Zuständigkeiten widersprochen hätte.

Hinsichtlich des Entscheidungsprozesses des BMF beanstandete der RH den dreimaligen Wechsel der Verantwortlichen für die Verwertungsüberlegungen innerhalb von rund sieben Monaten und die nicht nachvollziehbare Verkaufsentscheidung der Liegenschaft Riemergasse 2 durch den Bundesminister für Finanzen im Oktober 2002 noch vor der endgültigen Sanierungs- und Verwertungsentscheidung.

Weiters beanstandete der RH, dass das BMF nach Abbruch des Generalplanerwettbewerbs die ursprünglich von der BHÖ überlegte Verlagerung von Arbeitsplätzen von einem Mietobjekt in den im Eigentum der Republik Österreich stehenden Standort Himmelfortgasse 6 – 8 nicht weiterverfolgte.

²⁰ Da bei einem geschätzten Wert des Gebäudekomplexes Kärntner Straße von 50 Mill. EUR dem Bundesminister für Finanzen im Hinblick auf die im Artikel XI Bundesfinanzgesetz 2004 normierte Wertgrenze keine Veräußerungsgenehmigung zustand, war die Einholung einer gesetzlichen Veräußerungsermächtigung erforderlich. Da es sich um eine historische Liegenschaft handelte, war außerdem eine Änderung des Bundesimmobiliengesetzes erforderlich.

²¹ Bundesgesetz vom 26. Juli 2004, mit dem ein Bundesgesetz über die Veräußerung von unbeweglichem Bundesvermögen erlassen und das Bundesimmobiliengesetz geändert wurde (BGBl. I Nr. 86/2004)



Standortentwicklung der Zentralleitung
des BMF

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

Der RH wies darauf hin, dass nach den Erläuterungen zum diesbezüglichen Bundesgesetz die Kosten der Generalsanierung ausschließlich durch Liegenschaftsverkäufe gedeckt werden sollten. Anfallende Ausgaben von bis zu 59 Mill. EUR u.a. für Ablösen und Mieten fanden keine Berücksichtigung.

Der RH empfahl dem BMF und dem BMWFJ, bei der Vorbereitung von Gesetzesbeschlüssen den Entscheidungsträgern alle Kostenbestandteile offenzulegen.

5.3 *Das BMWFJ verwies hierzu auf den Kompetenzbereich des BMF.*

Künftige Standorte der Zentralleitung des BMF

6.1 (1) Im Herbst 2004 begannen die Planungen für die Generalsanierung des nach dem Verkauf verbliebenen historischen Gebäudekomplexes am Standort Himmelpfortgasse 6 – 8 (Himmelpfortgasse 6 – 8/neu²²). Der Baubeginn erfolgte im August 2007. Während der Generalsanierung übersiedelten die Mitarbeiter in ein im Eigentum der BIG stehendes Ausweichobjekt in die Hintere Zollamtsstraße 2b (siehe TZ 19).

(2) Unabhängig davon gab das BMF ab 2000 infolge von Ausgliederungen²³ und Ruhestandsversetzungen fünf der neun Standorte der Zentralleitung auf, u.a. einen Hauptstandort²⁴. Insgesamt erfolgte zwischen 2000 und 2005 eine Personalreduktion der Zentralleitung von rd. 997 auf 751 Mitarbeiter, danach entwickelte sich der Personalstand bis 2011 annähernd konstant.

Tabelle 3:

Entwicklung des Personalstands der Zentralleitung des BMF

Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Vollzeit- äquivalente ¹	997,36	905,95	879,79	852,73	856,91	750,98	735,43	737,60	729,66	761,60	755,43	742,41

¹ jeweils zum 1. Jänner

Quelle: BMF

²² Zwecks leichter Lesbarkeit wird in der Folge der nach dem Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße verbliebene historische Gebäudekomplex am Standort Himmelpfortgasse 6 – 8 als Standort Himmelpfortgasse 6 – 8/neu bezeichnet.

²³ Buchhaltungsagentur des Bundes, Finanzmarktaufsichtsbehörde, Bundesbeschaffung GmbH

²⁴ Es handelte sich um den Hauptstandort Wollzeile 1 – 3 und die vier weiteren Standorte Johannesgasse 14, Plankengasse 3, Seilerstätte 24 sowie Schottenring 14.

Standortentwicklung der Zentraleitung des BMF

(3) Zum Zeitpunkt der Gebarungsüberprüfung des RH plante das BMF für einen künftigen Personalstand von rd. 770 Mitarbeitern, den es durch drei Standorte²⁵ zu decken beabsichtigte.

Rund 640 der 770 Mitarbeiter sollen die Standorte Himmelfortgasse 6 – 8/neu (rd. 530 Mitarbeiter) und Himmelfortgasse 9 (rd. 110 Mitarbeiter) helegen.

Diese Anzahl überschritt die Vorgabe des Bundesministers für Finanzen anlässlich der gesetzlichen Beschlussfassung des Verkaufs des Gebäudekomplexes Kärntner Straße im Plenum des Nationalrates im Juli 2004.²⁶ Insbesondere überschritt sie jedoch die ursprüngliche Planung von maximal rd. 550 Mitarbeitern im Jahr 2002. Die höhere Personalbelegung machte bei der Sanierung der Himmelfortgasse 6 – 8/neu die Schaffung zusätzlicher Flächen in der Bauphase erforderlich; zudem musste der Standort Himmelfortgasse 9 ab Jänner 2011 umgebaut werden (siehe TZ 8). Ein kostenmäßiger Ansatz für einen Umbau dieses Standorts bestand weder bei der Verkaufsentscheidung im Oktober 2003 noch bei der gesetzlichen Beschlussfassung im Juli 2004. Die Fertigstellung der Umbauarbeiten in beiden Standorten²⁷ war für Juni 2012 geplant, im Herbst 2012 sollte die Rücksiedlung aus dem Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b stattfinden.

Die restlichen rd. 130 Mitarbeiter sollen im Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b, das dauerhaft angemietet wird, untergebracht werden.²⁸

- 6.2 Der RH stellte kritisch fest, dass das BMF die im Zuge der Standort- und Verwertungsüberlegungen geplante Personalreduktion nicht erreichte. Damit war eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für den Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße nicht mehr gegeben. Die nicht erreichte Personalreduktion machte den Umbau des Mietobjekts Himmelfortgasse 9, den das BMF weder bei der Verkaufsentscheidung noch beim Gesetzesbeschluss kostenmäßig berücksichtigt hatte, erforderlich.

²⁵ Das BMF plante, den fünften „weiteren“ Standort in der Erdbergstraße, der zum Zeitpunkt der Gebarungsüberprüfung nur geringfügig genutzt wurde (Registrierung), 2013 an die BIG zurückzustellen. Damit hätte das BMF seit 2000 sechs von neun Standorten aufgegeben.

²⁶ Damals wurde von einer Personalreduktion auf unter 600 Mitarbeiter ausgegangen.

²⁷ Während der Umbauarbeiten des Standorts Himmelfortgasse 9 waren die Mitarbeiter ebenfalls in das Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b gezogen. Diese Übersiedlung erfolgte bereits im Jahr 2007, obwohl die Umbauarbeiten erst Anfang 2011 begannen.

²⁸ Aufgrund der geplanten Beibehaltung des Ausweichobjekts Hintere Zollamtsstraße 2b beabsichtigte das BMF, das benachbarte Mietobjekt Hintere Zollamtsstraße 4 kurz- bis mittelfristig aufzugeben. Damit wird künftig die Hintere Zollamtsstraße 2b der dritte Hauptstandort der Zentraleitung sein.

Als grundsätzlich nachteilig bewertete der RH bei der Standortentwicklung den Umstand, dass die Zentralleitung des BMF in der Himmelpfortgasse künftig zwei Standorte (Himmelpfortgasse 6 – 8/neu und 9) belegen wird, die straßenmäßig und damit baulich voneinander getrennt waren. Dies wird die Funktions- und Kommunikationsabläufe erschweren.

Der RH vermisste ein Personalbewirtschaftungskonzept und empfahl dem BMF, künftig bei Standortentwicklungsprojekten ein solches mit auf Sektionen bzw. Abteilungen bezogenen Zielwerten zu entwickeln.

- 6.3 *Das BMF teilte mit, dass der Umbau des im Eigentum der BIG stehenden Objekts Himmelpfortgasse 9 aufgrund von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, nicht jedoch wegen der unerreichten Personalreduktion notwendig gewesen sei.*

Zudem seien sechs von neun Standorten aufgegeben worden. Damit habe eine Flächenreduktion in beträchtlichem Ausmaß erreicht werden können. Der RH würde den Standort Himmelpfortgasse trotz bestehender räumlicher Nähe der Objekte Himmelpfortgasse 6 – 8/neu und 9 sowie abgestimmter baulicher sowie funktionaler Gegebenheiten nicht als einen Standort, sondern als zwei Standorte rechnen. Dass der RH in der Unterbringung des BMF im „Nebeneinander statt Übereinander“ eine Erschwernis der Funktions- und Kommunikationsabläufe sähe, könne das BMF in Zeiten der EDV und des papierarmen Büros nicht nachvollziehen.

Darüber hinaus sei die weitere Nutzung des Standorts Hintere Zollamtsstraße 2b – aufgrund der Nutzung durch die Sektion V, die Bibliothek und die Druckerei – immer schon geplant gewesen und nicht auf ein Kapazitätsproblem zurückzuführen.

- 6.4 Der RH entgegnete dem BMF, dass noch im Rahmen des Generalplanerwettbewerb in den Jahren 2001 und 2002 beabsichtigt war, Arbeitsplätze von der Himmelpfortgasse 9 in den Standort Himmelpfortgasse 6 – 8 mit dem damals noch bestehenden Gebäudekomplex Kärntner Straße zu verlagern. Auf diesen Umstand hatte auch das BMF in einer von ihm selbst zusammengestellten Chronologie im Oktober 2009 verwiesen.

Hintergrund der damaligen Überlegungen war, dass am Standort Himmelpfortgasse 6 – 8 aufgrund großzügig bemessener Büroräume und schlecht bzw. nicht genutzter Sekundärflächen Raumreserven bestanden. Damit war Bürofläche für mehr potenzielle Arbeitsplätze vorhanden als tatsächlich Arbeitsplätze in Anspruch genommen wurden. Im

Standortentwicklung der Zentralleitung des BMF

Zuge der Generalsanierung sollten diese Raumreserven im Interesse einer Straffung der Kommunikations- und Funktionsabläufe innerhalb der Verwaltung und einer Rückführung des Flächenaufwands für die Bundesverwaltung genutzt werden. Der RH verblieb deshalb bei seiner Ansicht, dass der Weiterbestand des Objekts Himmelpfortgasse 9 nicht von Beginn an geplant war und sich erst aus dem Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße und der nicht erreichten Personalreduktion ergab.

Hinsichtlich der aufgelassenen Standorte der Zentralleitung des BMF verwies der RH darauf, dass diese größtenteils Standorte mit geringer Belegungszahl waren. Der Standort Erdbergstraße wird erst 2013 aufgegeben. Zudem blieben drei der vier Hauptstandorte aufrecht.

Betreffend die zwei Standorte in der Himmelpfortgasse erinnerte der RH daran, dass unterschiedliche Bestandsverhältnisse vorlagen. Der Standort Himmelpfortgasse 6 – 8/neu war ein Objekt im Eigentum der Republik Österreich, jenes der Himmelpfortgasse 9 ein Mietobjekt der BIG. Damit bestanden verschiedene Zuständigkeiten und für das Gebäude der BIG waren Mietausgaben zu leisten. Grundsätzlich verblieb der RH bei seiner Einschätzung der nachteiligen räumlichen Trennung, insbesondere vor dem Hintergrund der ursprünglichen Idee des Generalplanerwettbewerbs, die Kommunikations- und Funktionsabläufe zu straffen.

Insgesamt bewertete er die Aufteilung der Zentralstelle auf drei Standorte als nicht optimal. Dies betraf insbesondere die vom BMF in seiner Stellungnahme erwähnte Sektion V für Informationstechnologie, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit. Sie wird laut BMF nicht vollständig an einem Standort in der Hinteren Zollamtsstraße angesiedelt sein. Die Leitung dieser Sektion und eine ihrer Abteilungen sollen nämlich künftig in der Himmelpfortgasse untergebracht werden.

Zudem war für den RH die von Beginn an verfolgte Absicht des BMF einer dauerhaften Nutzung des Objekts Hintere Zollamtsstraße 2b nicht nachvollziehbar. Der im Juni 2004 mit der BIG vereinbarte Mietvertrag sah in den ersten vier Jahren ab der ursprünglich geplanten Besiedelung im Oktober 2006 einen reduzierten Mietzins vor, in den darauffolgenden zwei Jahren eine Erhöhung um rd. 16 % bzw. 34 % (siehe TZ 19). Die spezifische Vertragsgestaltung ließ nach Ansicht des RH auf eine ursprünglich temporäre Nutzung dieses Objekts schließen. So wurde noch in einer Besprechung zwischen dem BMWFJ und dem BMF unter Teilnahme der jeweiligen Sektionschefs Ende Mai 2007 festgehalten, dass die Miete für das Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b hoch sei und daher kein Verbleib in diesem Gebäude erfolgen sollte.

Generalsanierung der Himmelfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Projektorganisation

- 7.1 Für die operative Abwicklung der Generalsanierung der Himmelfortgasse 6 – 8/neu war die BHÖ zuständig. Sie besorgte die Abwicklung der immateriellen und materiellen Vergabeverfahren, des Beschaffungsmanagements sowie des Zahlungsverkehrs.

Eine schriftlich vereinbarte Projektorganisation zwischen der BHÖ, dem BMWFJ als Genehmigungs- sowie Kontrollorgan der BHÖ und dem BMF als Nutzer, die verbindlich Aufgaben und Zuständigkeiten definierte, lag weder in der Projektentwicklungsphase bis 2004 noch in der Planungs- und Ausschreibungsphase bis 2007 vor. Von 2000 bis Oktober 2006 wurde das Projekt daher „in Linie“ betreut, das heißt in den jeweiligen Ressorts im Rahmen der vorhandenen Genehmigungswege.

Erst zu Baubeginn Mitte 2007 schlug das BMWFJ gemeinsam mit der BHÖ eine Projektstruktur vor,²⁹ die jedoch aufgrund fehlender Einigung mit dem BMF nicht unterzeichnet wurde. Ausgabenerhöhungen und Änderungswünsche wurden zwischen dem BMWFJ sowie dem BMF auf Sektionsleiterebene unter Beiziehung des Burghauptmanns anlassbezogen besprochen und in einem Protokoll festgehalten. Die Besprechungsergebnisse waren die Grundlage für den weiteren Projektfortgang, aber eine formale Genehmigung der Protokolle erfolgte weder durch die Sektionsleiter des BMWFJ und des BMF noch durch den jeweiligen Bundesminister.

- 7.2 Der RH hielt fest, dass die Projektverantwortlichen des BMF aufgrund ihrer Teilnahme an den wesentlichen Besprechungen Einfluss auf die Gestaltung der Generalsanierung Himmelfortgasse 6 – 8/neu und die damit verbundenen Ausgaben hatten.

Der RH empfahl dem BMF, dem BMWFJ und der BHÖ, komplexe Sanierungsprojekte mit einem hohen Investitionsvolumen von Planungsbeginn an in einer für alle Projektbeteiligten verbindlichen Projektorganisation bzw. -struktur durchzuführen. Die Unterzeichnung eines

²⁹ Das BMWFJ hatte die Empfehlung des RH zur Erweiterung und Sanierung der Albertina (Reihe Bund 2005/13) aufgegriffen, bei größeren oder komplexeren Bauvorhaben einen Projektauftrag und ein Projekthandbuch mit Festlegung klarer Verantwortlichkeiten einzuführen. Begleitend zur Gebarungüberprüfung des RH setzte das BMWFJ 2005 mit dem Projekt „Ablaufoptimierung von Bauprojekten“ diese Vorgabe per Erlass in Kraft. Zum Zeitpunkt des Projektbeginns der Generalsanierung der Himmelfortgasse 6 – 8/neu waren die Vorgaben zur Projektabwicklung mittels Projekthandbuch und -auftrag im Grundsatz erlass des BMWFJ jedoch noch nicht verankert.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

schriftlichen Projektauftrags und die formelle Inkraftsetzung eines Projekthandbuchs sollten Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten festlegen.

- 7.3 *Laut Stellungnahme des BMF legen die Zuständigkeitsregelungen des Bundesministerengesetzes und die Regelungen innerhalb der Organisation den jeweiligen Zuständigkeitsbereich fest. In Bereichen, wo Abstimmungen zwischen den Ressorts und der BHÖ notwendig seien, würden Besprechungen samt Protokollführung auf Sektionsleiterebene geführt. Die Protokolle würden von den zuständigen Sektionsleitern des BMWFJ und des BMF unterfertigt und damit die formale Genehmigung für die Abwicklungsfortführung geschaffen.*

Das BMWFJ teilte mit, dass bei Projektbeginn im Frühjahr 2000 die Vorgaben zur Projektabwicklung mittels Projektauftrag und Projekthandbuch noch nicht verankert gewesen seien. Nach einem Erlass aus dem Jahr 2005 – aufgrund einer Empfehlung des RH betreffend die Erweiterung und Sanierung der Albertina (Reihe Bund 2005/13) – sei für die Generalsanierung ein Projekthandbuch erarbeitet worden. Eine nachträgliche formale Unterschrift habe von den externen Projektbeteiligten nicht mehr erwirkt werden können. Die Arbeitsweisen und Vorgaben des Projekthandbuchs seien jedoch gelebte Praxis.

Sämtliche Änderungen gegenüber der bereits freigegebenen Planung seien mittels formalisierten Änderungsevidenzen von den jeweiligen Sachbearbeitern der Ressorts und der BHÖ freigegeben sowie auf Sektionsleiterebene per Protokoll bestätigt worden.

- 7.4 Der RH hielt gegenüber dem BMF fest, dass die Protokolle der ab Oktober 2004 laufend durchgeführten Planungsbesprechungen als zustimmend zur Kenntnis genommen galten, sofern innerhalb einer Woche keine schriftliche Stellungnahme vorlag. Ab August 2005 entfiel dieser Passus, so dass in der folgenden Planungsphase bis 2007 sowie während der anschließenden Bauausführung unklar war, inwieweit die Besprechungsergebnisse für die Teilnehmer bindend waren. Die Protokolle waren auch nicht unterfertigt.

Weiters verwies der RH auf eine Sektionsleitersitzung Ende September 2009. Diesbezüglich bestanden gesonderte Protokolle des BMWFJ und des BMF, weil sich beide Projektpartner aufgrund von Auffassungsunterschieden hinsichtlich der Einhaltung von Terminen und nicht abschätzbarer Verdünnungs- und Forcierungskosten auf kein gemeinsames Protokoll einigen konnten.



Generalsanierung der Himmelfort-
gasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

Der RH entgegnete dem BMWFJ, dass der Projektauftrag ausschließlich eine interne Vereinbarung zwischen dem BMWFJ bzw. der BHÖ und dem BMF darstellte, weil darin Aufgaben, Zuständigkeiten oder Finanzierungsfragen unabhängig von externen Auftragnehmern zu regeln waren. Folglich konnte der RH nicht nachvollziehen, inwiefern die Zustimmung eines externen Auftragnehmers die Vertragsgrundlagen der Projektpartner beeinflussen konnte.

Der RH betonte sowohl gegenüber dem BMF als auch gegenüber dem BMWFJ, dass angesichts der schon bestehenden Auffassungsunterschiede bei Projektauftrag und Projekthandbuch bei allen übrigen schriftlichen Vereinbarungen bzw. Protokollen auf eine wirksame formelle Inkraftsetzung, zumindest durch Unterzeichnung der Protokolle, Bedacht zu nehmen gewesen wäre. Im Hinblick auf noch vorhandene Projektrisiken betreffend Termine und Kosten (siehe TZ 12, 13, 14) bestand daher keine verbindliche Vertragsgrundlage zwischen den Projektbeteiligten.

Planungs- und Bauphase

Raum- und
Funktionsprogramm

8.1 (1) Im Oktober 2004 beauftragte die BHÖ den Sieger des Generalplanerwettbewerbs mit der Planung der Generalsanierung der Himmelfortgasse 6 – 8/neu. An den Planungsbesprechungen nahmen neben dem Generalplaner und der BHÖ das BMWFJ und das BMF teil.³⁰ Planungsgrundlage war ein Raum- und Funktionsprogramm, das aufgrund des Wegfalls des Gebäudekomplexes Kärntner Straße³¹ eine Belegungsverdichtung mit nur 25 % bis 30 % Einzelzimmern vorsah. Damit sollten rd. 550 Arbeitsplätze untergebracht werden. In der Folge änderte das BMF das Raum- und Funktionsprogramm jedoch zwei Mal.

Die erste Änderung betraf im Herbst 2005 eine Verringerung von 550 auf 520 bzw. 530 Arbeitsplätze³², womit die Zimmer vergrößert und zusätzlich zu den Sektions-, Gruppen- und Abteilungsleitern für 15 % der Mitarbeiter Einzelzimmer vorgesehen werden konnten. Der Grund lag darin, dass die geplante Belegungsverdichtung intern im BMF nicht

³⁰ Beide Bundesministerien waren durch seine jeweils zuständigen Sektionsleiter vertreten. BMWFJ: Leiter der Sektion historische Objekte; BMF: Leiter der Präsidialsektion.

³¹ 5.842 m² Bürofläche (gesamte Nutzfläche: 8.643 m²)

³² Aufgrund der neuen Vorgaben des BMF, wie mehr Einzelzimmer, bestand die Annahme, nur 520 Arbeitsplätze unterbringen zu können; letztlich wurden in der Planung aber 530 Arbeitsplätze untergebracht. Die Unterdeckung sollte durch Teleworking-Arbeitsplätze ausgeglichen werden.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

abgestimmt war,³³ obwohl das BMF den Vorentwurf und den Entwurf bereits freigegeben hatte.³⁴

Die zweite Änderung im Jahr 2009 bzw. teilweise im Jahr 2010 betraf die Raumaufteilung und den Sitzplan³⁵ (Belegungsadaptierung) sowie eine erweiterte Dachbodennutzung; gleichzeitig wurden damit rd. 30 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Diese Änderung ging u.a. auf eine höhere Belegung³⁶ sowie auf Maßnahmen zur Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit einschließlich einer verbindlichen Vereinbarung mit dem Dienststellenausschuss des BMF zurück.³⁷ Da die Änderung bereits zwei Jahre nach Baubeginn (August 2007) in der Hauptbauphase der Generalsanierung erfolgte, hatte sie eine teilweise Bauaussetzung mit einer geschätzten Verlängerung der Bauzeit um rd. sechs Monate zur Folge. Das BMWFJ rechnete daher neben den Baumaßnahmen von rd. 9,00 Mill. EUR – das waren rd. 6,5 % der geschätzten Gesamtausgaben der Generalsanierung von 137,30 Mill. EUR (siehe TZ 13) – mit Verdünnungs-, Forcierungs- und Baustellengemeinkosten.³⁸

(2) Aufgrund des erhöhten Arbeitsplatzbedarfes erfolgte ein Umbau des im Eigentum der BIG befindlichen Standorts Himmelpfortgasse 9 (siehe TZ 6), welcher nur über rd. 60 Arbeitsplätze verfügte. Künftig sollen dort doppelt so viele Arbeitsplätze untergebracht werden.

(3) Mit Stand April 2011 sollen künftig an beiden Standorten Himmelpfortgasse 6 – 8/neu und 9 rd. 640 Mitarbeiter bzw. 680 Arbeitsplätze untergebracht werden. Seit Beginn der Überlegungen für den Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße im Jahr 2002, künftig nur mehr maximal 550 Mitarbeiter an den Standorten Himmelpfortgasse 6 – 8 und 9 unterbringen zu müssen, erfolgten laufende Änderungen der Mitarbeiter- und Arbeitsplatzanzahl. Die nachstehende Tabelle gibt darüber einen Überblick.

³³ Die geplante Belegungsverdichtung war ein Wunsch des Bundesministers für Finanzen nach Einzelbüros: nur für Sektions-, Gruppen- und Abteilungsleiter führten zu internen Diskussionen im BMF. In einer Besprechung im September 2005 teilten die Sektionsleiter dem für die Generalsanierung zuständigen Leiter der Präsidialsektion mit, dass die Zimmergrößen bislang noch nicht besprochen worden seien und der Wunsch des Bundesministers neu wäre.

³⁴ Freigabe für das BMF durch den Leiter der Präsidialsektion

³⁵ Die Änderungen betrafen z.B. die Verkleinerung von Mehrfachbelegungen, den Entfall von einzelnen Besprechungsräumen (zugunsten von Büros) oder die Schaffung von größeren Besprechungsräumen.

³⁶ Vergrößerung der politischen Büros und zusätzlicher Flächenbedarf für Teile einer Sektion.

³⁷ Laut BMF gab es zwar seit 2005 eine laufende Einbindung des Dienststellenausschusses, eine verbindliche Vereinbarung wurde jedoch erst Ende 2009 bzw. 2010 geschlossen (eine Abstimmung erfolgte Ende 2009; eine schriftliche Vereinbarung lag mit Anfang Juli 2010 vor).

³⁸ Das BMWFJ konnte zu diesem Zeitpunkt keine genauen Zahlen nennen, setzte jedoch für die Zusatzkosten eine Größenordnung in Millionenhöhe an. Eine gänzliche Wegschiebung solcher Forderungen erschien unrealistisch.



BMF BMWFJ

Generalsanierung der Himmelfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Standortentwicklung und Generalsanierung des BMF

Tabelle 4: Entwicklung der geplanten Arbeitsplatz- und Mitarbeiteranzahl der Standorte Himmelfortgasse 6 – 8/neu und 9

Datum	Ereignis	Anzahl Mitarbeiter	Anzahl Arbeitsplätze		
			Himmelfortgasse 6 – 8/neu	Himmelfortgasse 9	gesamt
April 2002 bis Oktober 2003	Standort- und Verwertungsüberlegungen bis Verkaufsentscheidung	550 (teilweise 480 und 520)	1	–	–
Juli 2004	Gesetzesbeschluss: Verkauf Gebäudekomplex Kärntner Straße	unter 600	–	–	–
November 2004	Freigabe: Vorentwurf	bis 650 ²	550	100	650
Oktober 2005	Erste Änderung BMF: mehr Einzelzimmer, größerer Flächenbedarf	–	520/530	100	620/630
Ende 2009	Zweite Änderung BMF: Belegplanänderung und Erweiterung Dachgeschoß	640	560	120	680
April 2011	Letztstand	640	560	120	680

¹ Keine Angaben vorhanden; beide Kennzahlen, die sich in der Regel infolge begleitender Maßnahmen wie z.B. Teleworking-Arbeitsplätze oder der Schaffung von Arbeitsplatzreserven unterscheiden, waren in den Unterlagen des BMF, des BMWFJ und der BHÖ nicht durchgehend ausgewiesen, was die Vergleichbarkeit erschwerte.

² Das BMF rechnete für den Standort Himmelfortgasse 6 – 8/neu sogar nur mit 400 Mitarbeitern, setzt als Planungsgröße aber 550 Mitarbeiter an. Zusammen mit den 100 Mitarbeitern der Himmelfortgasse 9 ergab sich eine Gesamtzahl von 650 Mitarbeitern.

Quelle: BMF

Inwieweit die Veränderung der Arbeitsplatzanzahl nicht nur auf den größeren Flächenbedarf bzw. zusätzliche Einzelzimmer, sondern auch auf die nicht erreichte Personalreduktion (640 statt 550) zurückzuführen war, ging aus den Unterlagen des BMF nicht hervor. Laut BMF bezogen sich die Planungen nie auf eine konkrete Anzahl von Mitarbeitern, sondern auf die Ermöglichung einer Anzahl von Arbeitsplätzen.

8.2 Der RH beanstandete jene Änderungen des Raum- und Funktionsprogramms, die auf mangelhaft abgestimmte Planungsvoraussetzungen sowie auf die späte verbindliche Vereinbarung mit dem Dienststellenausschuss zurückzuführen waren. Weiters verwies er nachdrücklich auf die erst in der Bauphase verursachten Änderungen mit Mehrausgaben von rd. 9,00 Mill. EUR.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Zudem konnte der RH die Argumentation des BMF nicht nachvollziehen, die Planungen hätten sich nie auf die konkrete Anzahl von Mitarbeitern bezogen. Auch wenn sich die Mitarbeiter- und Arbeitsplatzanzahl aufgrund von begleitenden Maßnahmen unterscheiden, besteht zwischen den beiden Kennzahlen ein Zusammenhang. Der Raumbedarf von Gebäuden definiert sich über beide Kennzahlen und findet seinen Niederschlag im Raum- und Funktionsprogramm. Aus diesem Grund hätte die geplante Unterbringung von nur mehr 550 Mitarbeitern, die die Entscheidungsgrundlage für den Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße bildete, immer eine Zielgröße sein müssen.

Der RH empfahl dem BMF, bei umfassenden Reorganisationsprojekten den Mitarbeiter- und Arbeitsplatzbedarf mit der Vorgabe von Raumgrößen bei Planungsbeginn genau zu definieren. Weiters sollten alle Mitarbeiter bereits in die Planung eingebunden und Vereinbarungen mit dem Dienststellenausschuss rechtzeitig abgeschlossen werden.

- 8.3 *Laut Stellungnahme des BMF sei im Vordergrund der Standortentwicklung eine optimierte Raumnutzung gestanden. Genaue Mitarbeiterzahlen haben keinen alleinigen Einfluss. Sowohl in der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu als auch in der Himmelpfortgasse 9 sollte die bestmögliche Anzahl von Arbeitsplätzen untergebracht werden.*

Anpassungen an konkrete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bzw. an die konkretisierte Nutzung von Räumen könnten erst in einem späteren Stadium des Baugeschehens erfolgen und hätten ebenso wie Anpassungen an den jeweiligen modernsten Standard dynamischen Charakter. Weiters sei das BMF bei den Vereinbarungen mit dem Dienststellenausschuss seinen gesetzlichen Verpflichtungen gem. Bundes-Personalvertretungsgesetz nachgekommen.

- 8.4 Der RH verblieb bei seiner Ansicht, dass eine Fixierung der künftigen Anzahl von Mitarbeitern oder Arbeitsplätzen eine unabdingbare Voraussetzung vor Erstellung der Planungen gewesen wäre.

Die gesetzliche Mitwirkung des Dienststellenausschusses stand für den RH zu keinem Zeitpunkt in Frage, allerdings sollte diese wie im Sinne des Bundes-Personalvertretungsgesetzes bereits im Planungsstadium erfolgen.



Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und Generalsanierung des BMF

Projektänderungen in der Bauphase

9.1 (1) Über die vom BMF verursachten Änderungen des Raum- und Funktionsprogramms (rd. 9,00 Mill. EUR) hinaus erfolgten bei der Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu in der Bauphase weitere Änderungen. Sie waren auf die BHÖ als Bauherr, in der Mehrheit jedoch wieder auf das BMF, zurückzuführen.

Änderungen durch die BHÖ betrafen im Wesentlichen

- im Jahr 2008 Deckenverstärkungen, Restauratorenleistungen, zusätzliche Unterfangungen, Wiederversetzung von Stuckdecken und
- im Jahr 2009 Maßnahmen gegen Mauerwerksfeuchtigkeit sowie Brandschutzmaßnahmen.

Diese Änderungen in Höhe von rd. 5,85 Mill. EUR waren laut BHÖ hauptsächlich durch den Ansatz Unvorhergesehenes abgedeckt.

Die Änderungen des BMF betrafen im Wesentlichen

- im Jahr 2007 eine Umstellung der Kühlung auf alle statt bislang nur rd. 30 % der Büroräumlichkeiten und einen Duscheinbau (Fitnessraum) sowie
- im Jahr 2008 eine Anhebung des Haustechnikstandards³⁹.

Sie beliefen sich auf rd. 18,20 Mill. EUR und waren Gegenstand von Diskussionen mit dem BMWFJ, weil sie eine Anhebung der sonst üblichen Standards im Bundeshochbau⁴⁰ und eine Änderung des ursprünglich auch vom BMF freigegebenen Vorentwurfs und Entwurfs darstellten. Dies betraf insbesondere die erweiterte Kühlung⁴¹, für die sich das BMF im Oktober 2007 entschied.⁴² Die Nutzeranforderungen des BMF machten umfangreiche Neu- und Umplanungen (z.B. Haustechnik) sowie Änderungen von bereits beauftragten Bauleistungen (z.B. Baumeisterarbeiten) erforderlich. Ende 2009/Anfang 2010 musste die Bauleistung vermindert werden, fertiggestellte Leistungen wurden zum Teil wieder abgebrochen. Die geschätzten Ausgaben für die Ausweitung der Bauzeit betragen im März 2011 rd. 1,60 Mill. EUR.

³⁹ Bussystem, WLAN, Telefon, Sicherheitskomponenten usw.

⁴⁰ Betreffend Kühlung bezog sich das BMWFJ u.a. auf einen Erlass des Bundeskanzleramts (Zl. 38.753-PrM/74: Maßnahmen zur wirtschaftlichen Energieverwendung in Bundesgebäuden).

⁴¹ Dies betraf folgende Versorgungsbereiche: Ministerbereich samt Sekretariat, Prunkräume, Sala Terrena, Konferenzbereiche, Büros im Dachgeschoßbereich, große Besprechungsräume, EDV-Kühlung.

⁴² Der damalige Vizekanzler und Bundesminister für Finanzen entschied mündlich, eine Kühlung einbauen zu lassen. Darüber lag kein schriftlicher Akt vor.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

- 9.2 Der RH bemängelte insbesondere, dass das BMF die Änderungen erst in der Bauphase einbrachte, obwohl zuvor eine dreijährige Planungsphase bestand, in der das BMF den Vorentwurf und Entwurf freigab. Das hohe Ausmaß des geänderten Leistungsumfangs des BMF in Höhe von insgesamt rd. 27,20 Mill. EUR in der Bauphase wird voraussichtlich Mehrkostenforderungen der Auftragnehmer nach sich ziehen. Deshalb empfahl der RH dem BMF, dem BMWFJ und der BHÖ, Änderungen während der Ausschreibungs- und vor allem Bauphase auf das absolut notwendige Maß wie behördliche Auflagen zu beschränken.
- 9.3 *Das BMF teilte mit, dass eine statische Planung bei mehrjährigen Bauvorhaben nicht einem zeitgemäßen Baumanagement entspreche. Die flexible Anpassung an den jeweils geltenden letzten Stand der Technik werde auch bei Gerichten bei der Beurteilung von Erhaltungsmaßnahmen herangezogen.*

Das BMWFJ nahm hierzu sinngemäß gleichlautend wie zu TZ 13 Stellung.

- 9.4 Der RH entgegnete dem BMF, dass eine Aktualisierung der Planung (Stand der Technik, aktuelle Rechtslage usw.) bei längeren Projektrealisierungszeiträumen vor der behördlichen Genehmigung und Ausschreibung hohe Bedeutung hatte. Er verblieb gegenüber dem BMF, dem BMWFJ und der BHÖ daher bei seiner Empfehlung, Änderungen während der Ausführung möglichst zu vermeiden, weil sie Mehrkostenforderungen der Auftragnehmer begünstigten.

Wahrnehmung der Bauherrnfunktion

- 10.1 Der BHÖ oblag die Bauherrnfunktion für die Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu. Eine aufgrund von Planungsproblemen ab Anfang Oktober 2006 eingerichtete Qualitätssicherungsgruppe aus Vertretern von BHÖ und BMWFJ zeigte u.a. folgende Schwachstellen auf: nicht ausreichende Steuerung und Kontrolle der Leistungen des Generalplaners durch die BHÖ, mangelhaftes Kostenmanagement des von der BHÖ beauftragten Generalplaners, mangelhafte Leistungsverzeichnisse und Kostenvoranschläge, mangelhafter Generalplanervertrag, zu wenig detaillierte Terminplanung.

In der Folge wurden im Juni 2007 – knapp vor Baubeginn – der Projektverantwortliche der BHÖ und darüber hinaus der vom BMWFJ zugeordnete Referent von ihren Aufgaben entbunden. Noch im gleichen Monat setzte die BHÖ den Leiter der Abteilung Gebäudetechnik als neuen Projektleiter für die Generalsanierung ein. Ihn unterstützten zwei Mitarbeiter zu je 75 % ihrer Dienstzeit. Weiters beauftragte die BHÖ eine Beglei-



Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

tende Kontrolle. Unabhängig davon führte ein Mitarbeiter des BMWFJ ab August 2007 ein begleitendes Projekt-Controlling durch.

- 10.2 Der RH verwies auf seinen früheren Bericht zur Erweiterung und Sanierung der Albertina durch die BHÖ, Reihe Bund 2005/13, in welchem er auf eine effektivere Wahrnehmung der Bauherrnfunktion hingewiesen hatte. Er bewertete daher die Einsetzung einer Qualitätssicherungsgruppe und die personellen Maßnahmen als zweckmäßig. Dennoch empfahl er der BHÖ, die der Generalsanierung zugewiesenen personellen Ressourcen im Hinblick auf das hohe Investitionsvolumen, die Komplexität des Projekts und auf zu erwartende Mehrkostenforderungen infolge der zahlreichen Änderungen (Behinderungs-, Forcierungs- und Bauzeitverlängerungskosten) zu verstärken.
- 10.3 *Das BMWFJ teilte mit, diesbezüglich gemeinsam mit der personalführenden Stelle Maßnahmen zu setzen.*

Vergabe der Hauptbauleistungen

- 11.1 (1) Der Generalplaner erstellte für die beiden Hauptbauleistungen Baumeister und Technische Gebäudeausrüstung der Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu Kostenvoranschläge⁴³ von rd. 15,99 Mill. EUR bzw. 13,32 Mill. EUR ohne USt. Darauf aufbauend führte die BIIÖ ab Oktober 2006 jeweils ein zweistufiges, nicht offenes Verfahren im Oberschwellenbereich mit europaweiter Bekanntmachung durch, das im Mai 2007 zu folgenden Ergebnissen führte:

Tabelle 5: Übersicht Angebotsergebnisse Hauptbauleistungen		
Bauleistung	Baumeister	Technische Gebäudeausrüstung
Angebotsabgabe	Mai 2007	Mai 2007
Bieter	5	4
Angebotshöhe	zwischen 24,08 Mill. EUR und 30,16 Mill. EUR ¹	zwischen 18,78 Mill. EUR und 20,64 Mill. EUR ¹
Kostenvoranschlag ²	15,99 Mill. EUR ¹	13,32 Mill. EUR ¹

¹ Angaben ohne USt

² Basis für Ausschreibung

Quellen: BMWFJ, BHÖ, BIG; eigene Darstellung RH

⁴³ entspricht dem Kostenanschlag laut ÖNORM B 1801-1 (Kosten im Hoch- und Tiefbau)

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Da bei beiden Ausschreibungen sämtliche Angebote die jeweiligen Kostenvoranschläge um mehr als 20 % überschritten, hätten sie ausgeschieden werden können.⁴⁴

(2) Bei der Bauleistung Technische Gebäudeausrüstung schied die BHÖ in Abstimmung mit dem BMWFJ, das die rechtliche Beratung vornahm,⁴⁵ nach der Angebotsprüfung im Juni 2007 alle Bieter u.a. wegen unplausibel zusammengesetzter Gesamtpreise aus. Bei der Bauleistung Baumeister war dies mit Ausnahme des Bestbieters, eine aus drei Unternehmen bestehende Bietergemeinschaft, ebenfalls der Fall. Das BMWFJ begründete das Nichtausscheiden damit, dass der Angebotspreis nur um rd. 20 % über einer „realistischen“ Kostenschätzung von rd. 18 Mill. EUR bis 20 Mill. EUR lag, welche die Begleitende Kontrolle nach Überprüfung der Ausschreibungsunterlagen erstellt hatte. Die Angebotspreise der übrigen Bieter lagen hingegen um mehr als 30 % über dieser Kostenschätzung.

Daraufhin widerrief die BHÖ beide Ausschreibungen.⁴⁶ Um zeitliche Verzögerungen durch eine neue Ausschreibung zu vermeiden,⁴⁷ führte die BHÖ keine neue Ausschreibung durch, sondern hielt jeweils ein Verhandlungsverfahren ab.

(3) Bei der Bauleistung Baumeister verhandelte die BHÖ im Juli 2007 gemeinsam mit dem BMWFJ und einem Mitarbeiter des BMF aufgrund eines zuvor neu erstellten Leistungsverzeichnisses ausschließlich mit dem Bestbieter, den die BHÖ nicht ausgeschieden hatte. In Summe vergab die BHÖ die Bauleistung um rd. 18,44 Mill. EUR ohne USt, im Vergleich zum Angebotspreis von 24,08 Mill. EUR ohne USt bedeutete dies eine Verringerung um rd. 5,64 Mill. EUR, die sich u.a. durch Entfall, Reduktion bzw. getrennte Ausschreibung einzelner Leistungen ergab.⁴⁸

Bei der Bauleistung Technische Gebäudeausrüstung führte die BHÖ gemeinsam mit dem BMWFJ und einem Mitarbeiter des BMF noch vor Beginn des Verhandlungsverfahrens mit den vier ausgeschiedenen Bietern „Sondierungsgespräche“. Daraufhin legten Mitte Juli 2007 zwei

⁴⁴ In seiner Entscheidung vom 2. März 2000 (20b20/00f) hielt der Oberste Gerichtshof den Widerruf einer Ausschreibung wegen Überschreitens der marktüblichen Preise um 20 % durch die Angebotspreise für gerechtfertigt.

⁴⁵ Da die BHÖ keine eigene Rechtsabteilung hatte, bediente sie sich der Experten des BMWFJ wegen Erfolglosigkeit des Vergabeverfahrens

⁴⁶ und dadurch zusätzliche Mietausgaben des BMF für das Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b (siehe TZ 19)

⁴⁸ z.B. Reduktion Kran: 1,09 Mill. EUR. Reduktion Kellersanierung (Qualität, Umfang): 0,41 Mill. EUR. Reduktion Gerüst: 0,41 Mill. EUR. Optimierung Deckensanierungen: 0,20 Mill. EUR. Entfall Zargen (getrennte Ausschreibung): 0,14 Mill. EUR



Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

der vier Bieter aufgrund neuer Leistungsverzeichnisse neue Angebote. Mit dem günstigeren Bieter trat die BHÖ in ein Verhandlungsverfahren. Dabei erfolgte eine weitere Reduktion des Leistungsumfangs.⁴⁹ Die BHÖ vergab die Bauleistung schließlich um rd. 15,21 Mill. EUR ohne USt.

- 11.2** Nach Ansicht des RH widersprach das Nichtausscheiden des Bestbieters bei der Bauleistung Baumeister dem Vergabegrundsatz der Gleichbehandlung aller Bieter, weil er um rd. 50 % über dem Kostenvoranschlag lag. Er bemängelte den Kostenvoranschlag und erachtete das Heranziehen einer im Nachhinein erstellten Kostenschätzung nicht als objektiven Maßstab für die Beurteilung marktüblicher Preise. Der erhebliche Unterschied zwischen Kostenvoranschlag und Kostenschätzung war nicht nachvollziehbar. Grundsätzlich wäre mit mindestens drei Bietern ein Verhandlungsverfahren zu führen gewesen, um einen bestmöglichen Wettbewerb zu gewährleisten, auch im Hinblick auf den geänderten Umfang des Leistungsverzeichnisses.

Bei der Bauleistung Gebäudetechnik hätte eine Verhandlung mit beiden Bietern im Hinblick auf die nochmalige Reduktion des Leistungsverzeichnisses für einen besseren Wettbewerb gesorgt. Eine Gleichbehandlung der Bieter war damit nicht gewährleistet.

Daher empfahl der RH der BHÖ, bei Widerruf einer Ausschreibung am allenfalls nachfolgenden Verhandlungsverfahren möglichst viele Bieter einzubeziehen.

- 11.3** *Laut Stellungnahme des BMWFJ stünden bei der Bauleistung Baumeister das Nichtausscheiden des Bestbieters und das Ausscheiden aller restlichen Bieter in Einklang mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes. Das Angebot des Bestbieters sei um rd. 20 % über der von der Begleitenden Kontrolle nach Überprüfung der Ausschreibungsunterlagen erstellten „realistischen Kostenschätzung“ gelegen, die Angebote der restlichen Bieter um mehr als 30 %. Laut Oberstem Gerichtshof rechtfertige die Überschreitung einer realistischen Kostenschätzung von rd. 20 % den Widerruf einer Ausschreibung.*

Eine Ungleichbehandlung liege nicht vor, weil das Angebot des Bestbieters gegenüber den ausgeschiedenen Angeboten einen deutlichen Preisabstand aufgewiesen habe und als einziges formal vollständig gewesen sei.

⁴⁹ z.B. Entfall der Kälteanlage in Höhe von rd. 1,40 Mill. EUR

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Ein neues Vergabeverfahren hätte einen Zeitverlust von mehreren Monaten bedeutet und sei im Hinblick auf den bereits eingetretenen zeitlichen Verzug sowie die damals geltende Maxime, die betroffenen Einheiten des BMF nach höchstens 48 Monaten im Ausweichobjekt u.a. aufgrund des danach eintretenden Preissprungs bei der Miete rückzuübersiedeln, nicht zielführend gewesen.

Die realistische Kostenschätzung sei nicht im Nachhinein erstellt worden. Die Begleitende Kontrolle habe fünf Tage vor der Angebotsöffnung festgestellt, dass die Kosten der Bauleistung Baumeister⁵⁰ um zwei Mill. EUR bis drei Mill. EUR höher als der Kostenvoranschlag liegen werden.

Hinsichtlich der Bauleistung Technische Gebäudeausrüstung verwies das BMWFJ auf die geringe Spreizung der Angebotssummen, weshalb Sondierungsgespräche mit allen vier Bietern nach ihrem Ausscheiden und dem folgenden formellen Widerruf der Ausschreibung sinnvoll gewesen seien. Dadurch habe eine mit einer Neuausschreibung verbundene zeitliche Verzögerung von drei bis sechs Monaten vermieden werden können. Weiters sei für das BMWFJ, die BHÖ und das BMF zweifelhaft gewesen, dass angesichts der damaligen Hochkonjunktur eine Neuausschreibung ein besseres Ergebnis gebracht hätte. Da die Sondierungsgespräche für beide Seiten mit hohem Aufwand verbunden gewesen seien, haben sich nur mehr der ursprüngliche Billigstbieter und der ursprüngliche Viertbieter zu Verhandlungen auf der Basis von Summenblättern bereit erklärt. Aus diesen Verhandlungen sei der ursprüngliche Billigstbieter erneut als günstigster Bieter hervorgegangen. Mit diesem haben die BHÖ und der Generalplaner intensive Verhandlungen über ein detailliertes Vergabeleistungsverzeichnis geführt.

Eine Ungleichbehandlung der Bieter bestünde nicht, weil die Zeitdifferenz von fünf Monaten zur Angebotsöffnung bei einem Zwei-Bieter-Verfahren vor allem den Bietern, aber auch der Auftraggeberseite unzumutbar gewesen wäre.

- 11.4 Der RH entgegnete dem BMF, dass die Begleitende Kontrolle, die zur Überprüfung von Leistungen anderer Projektbeteiligter eingesetzt worden war, die Kostenschätzung für die Bauleistung Baumeister zu spät prüfte. Diese hätte unmittelbar im Anschluss an den vom Generalplaner ermittelten Kostenvoranschlag erfolgen müssen. Ein Kostenvoranschlag, der auf Basis der Ausführungsplanung, der Leistungsbeschreibung und des Ausführungsterminplans zu erstellen ist, beinhaltet Preise aus bereits vergebenen vergleichbaren Baulosen und dient der genauen Ermittlung der tatsächlich zu erwartenden Kosten. Der daraus

⁵⁰ mit Stand 27. April 2007



Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

ermittelte Auftragswert bestimmt u.a. die Wahl des richtigen Verfahrenstypus und ist Messinstrument für die nachfolgende vertiefte Preisprüfung. Durch die Informationen der Begleitenden Kontrolle hätte die BHÖ als Bauherr in die Lage versetzt werden müssen, die erforderlichen Entscheidungen noch vor Einleitung des Vergabeverfahrens zu treffen. Nur auf diese Weise wäre eine wirksame Steuerung des Projektablaufs möglich.

Hinsichtlich des deutlichen Preisabstands zwischen dem Bestbieter und den restlichen Bietern bei der Bauleistung Baumeister erinnerte der RH daran, dass nicht nur der Gesamtpreis, sondern auch die Positions- und Einheitspreise entscheidend waren. Im Rahmen einer vertieften Angebotsprüfung zur Preisangemessenheit könnte z.B. ein günstigeres Angebot wegen zu niedriger oder zu hoher Einheitspreise auszuscheiden sein.

Bezüglich des möglichen Zeitverlusts bei beiden Ausschreibungen und des wirtschaftlichen Drucks aufgrund der steigenden Miete im Ausweichobjekt merkte der RH an, dass diese Faktoren nicht extern, sondern durch die Projektpartner selbst verursacht wurden.

Hinsichtlich des Arguments der Hochkonjunktur bei der Bauleistung Technische Gebäudeausrüstung entgegnete der RH, dass allenfalls zu erwartende höhere Preise nicht die Wahl eines Vergabeverfahrens beeinflussen können.

Der RH hielt daher insgesamt seine Kritik und seine Empfehlung, bei Widerruf einer Ausschreibung in allenfalls nachfolgenden Verhandlungsverfahren möglichst viele Bieter einzubeziehen, aufrecht.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Terminentwicklung 12.1 (1) Die Fertigstellungstermine der Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu änderten sich wie folgt:

Tabelle 6: Terminentwicklung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu		
	Baubeginn	Baufertigstellung
Generalplanerwettbewerb 2001/2002		
April/Juni 2002 (Siegerprojekt)	Herbst 2002	2007
Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu ab 2004¹		
August 2005 (Freigabe Entwurf)	Jänner 2007	Ende 2010
Februar 2007 (Baubescheid)	Mitte 2007	2011
August 2007 (Baubeginn)	August 2007	Mitte 2011
Ende 2007	August 2007	Mitte 2011
Ende 2008	August 2007	Ende 2011
Ende 2009	August 2007	Juni 2012
Ende 2010	August 2007	Juni 2012
Stand März 2011	August 2007	Juni 2012

¹ nach Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße

Quellen: BMWFJ, BHÖ; eigene Darstellung RH

Zusammenfassend waren folgende Gründe für die Terminüberschreitung maßgebend:

Verzögerungen von rund zwei Jahren vom Generalplanerwettbewerb bis zum Verkaufsbeschluss des Gebäudekomplexes Kärntner Straße (2001 – 2004):

- langer Entscheidungsprozess des BMF mit erheblichen Änderungen der Planungsvorgaben im Laufe des Generalplanerwettbewerbs und
- Überlegungen hinsichtlich einer Übertragung der Projektleitung der Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu an die BIG.

Die geänderten Voraussetzungen führten zu einer gänzlichen Neuausrichtung des Projekts. Damit konnte der im Zuge des Generalplanerwettbewerbs angenommene Termin der Baufertigstellung im Jahr 2007 nicht mehr eingehalten werden.



Generalsanierung der Himmelfort-
gasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

Verzögerungen von rund einem halben Jahr in der Planungs- und Ausschreibungsphase (2004 – 2007):

- falsche Bestandspläne seitens der BHÖ⁵¹,
- verspätete Übersiedlung des BMF in das Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b (siehe TZ 19) und
- Verzögerungen bei den Auftragsvergaben für die Gewerke Baumeister und Technische Gebäudeausrüstung durch die BHÖ und das BMWFJ.

Diese Verzögerungen, die sowohl das BMF (verspätete Übersiedlung) als auch die BHÖ bzw. das BMWFJ (Bestandspläne, Auftragsvergaben) verursachten, traten zum Teil zeitgleich zu Tage. Die Überarbeitung der Bestandspläne erfolgte in der Zeit, die aufgrund der verspäteten Übersiedlung zur Verfügung stand.

Verzögerungen in der Ausführungsphase von rund einem Jahr (ab 2007):

- Erweiterung der Kühlung auf alle Büroräumlichkeiten,
- erhebliche Änderung des Raum- und Funktionsprogramms betreffend Raumaufteilung und Belegung.

Diese beiden vom BMF verursachten Projektänderungen, die zu Leistungsverdünnungen, baubegleitenden Um- und Neuplanungen und Terminverzügen bei anderen Gewerken führten, begründeten hauptsächlich die Verzögerungen in der Bauphase. Deckensanierungen und Maßnahmen gegen Mauerwerksfeuchtigkeit verursachten weitere Verzögerungen. Diese waren auf die BHÖ zurückzuführen.

(2) Die bauliche Fertigstellung war mit Juni 2012 geplant. Bis März 2011 betrug der materielle Bauerfolg rd. 48,00 Mill. EUR. Daher war in den verbleibenden rund einviertel Jahren ein Bauvolumen von rd. 61,20 Mill. EUR umzusetzen.

⁵¹ Dem Generalplanerwettbewerb lagen Bestandspläne bei, auf denen die Planung bis zum Entwurf aufsetzte. Im Zuge der Einreich- bzw. Ausführungsplanung stellten sich die Pläne als falsch heraus (in Teilbereichen Versatz der Mauern um mehr als einen Meter). Auf Grundlage einer neuen Vermessung mussten der Entwurf und Teile der Ausführungsplanung wiederholt bzw. geändert werden.



Generalsanierung der Himmelfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

12.2 Der RH verkannte keineswegs die Komplexität des Projekts, bewertete aber eine Projektdauer bis zur geplanten Fertigstellung im Juni 2012 von insgesamt rd. 12 1/2 Jahren als sehr lang. Er bemängelte insbesondere die Verzögerungen, die in der Projektentwicklungsphase durch die erhebliche Änderung der Rahmenbedingungen und in der Planungsphase durch die verspätete Übersiedlung bzw. die Heranziehung falscher Bestandspläne verursacht wurden.

Überdies verwies der RH nachdrücklich auf die erheblichen Projektänderungen in der Ausführungsphase. Die Umstellung der Kühlung und die Änderung des Raum- und Funktionsprogramms erhöhten die Anzahl der Leistungen, die am kritischen Weg lagen. Dies führte wiederum zu einer Verdichtung der noch zu erbringenden Leistung. Angesichts des noch sehr hohen aussäandigen Bauvolumens in den verbleibenden rund einviertel Jahren bestand nach Ansicht des RH ein Terminrisiko. Zudem merkte der RH an, dass allfällige Forcierungsleistungen mit entsprechenden Mehrausgaben verbunden wären.

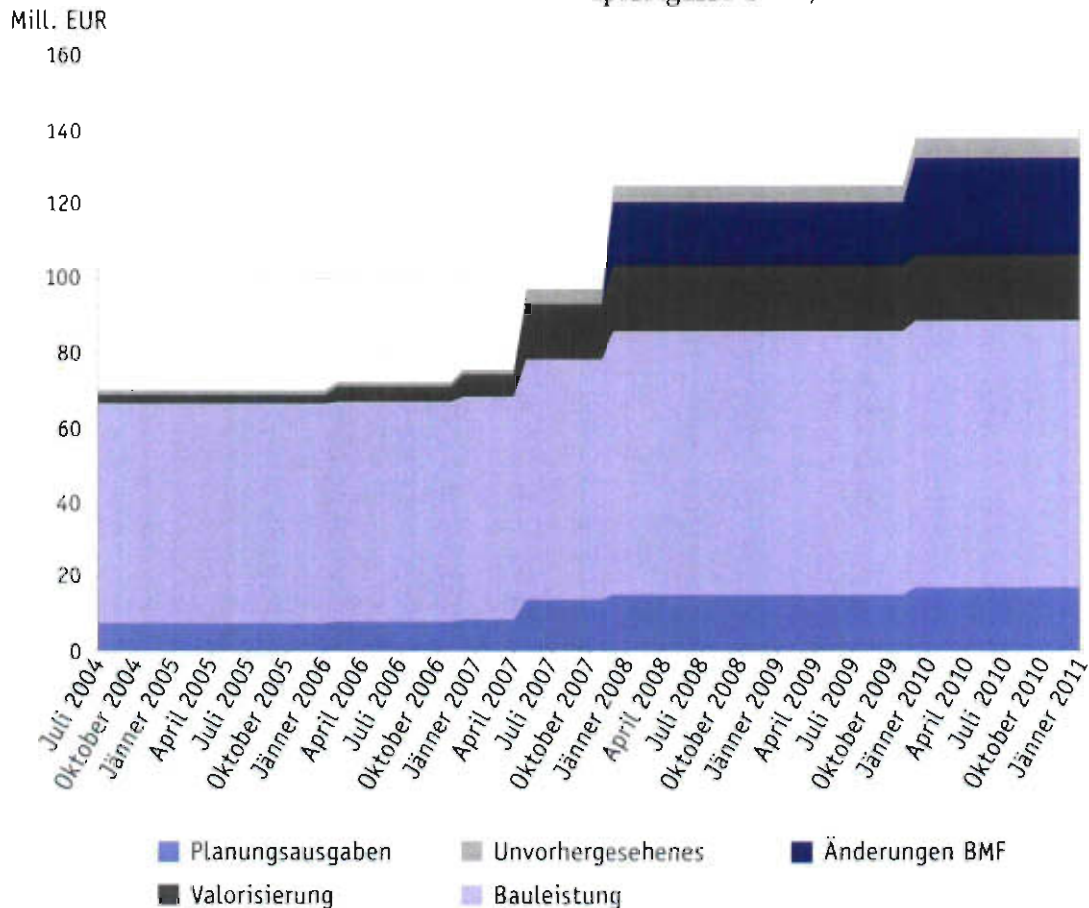
Ausgabenentwicklung

Planungs- und Bauausgaben

13.1 (1) Die geschätzten Planungs- und Bauausgaben⁵² für die Generalsanierung der Himmelfortgasse 6 – 8/neu stiegen von rd. 70,00 Mill. EUR im Jahr 2004 (Projektbeginn) über rd. 97,00 Mill. EUR im Mai 2007 (vor Baubeginn) bis rd. 137,30 Mill. EUR im März 2011 an:

⁵² Die ÖNORM B 1801-1 verwendet den Begriff Kosten, das Haushaltsrecht hingegen den Begriff Ausgaben. Aus Gründen der Vereinfachung wird in den TZ 13 und 14 in der Regel der Begriff Ausgaben verwendet.

Abbildung 3: Entwicklung der geschätzten Planungs- und Bauausgaben für die Generalsanierung der Himmelfortgasse 6 – 8/neu



Quellen: BMF, BMWFJ, BHÖ; eigene Darstellung RH

(2) Die geschätzten Ausgaben von rd. 70,00 Mill. EUR waren die Grundlage für den Gesetzesbeschluss zum Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße im Jahr 2004. Die Erhöhung auf rd. 97,00 Mill. EUR im Jahr 2007 war zu einem kleinen Teil (rd. 2,54 Mill. EUR) auf bauliche Erfordernisse (z.B. Decken- und Fundamentverstärkungen) oder Nutzerwünsche des BMF (z.B. Sicherheitsschleusen) zurückzuführen, zu einem großen Teil (rd. 24,46 Mill. EUR) hingegen auf eine fehlende Vorausvalorisierung und eine viel zu geringe Vorsorge für Unvorhergesehenes durch die BHÖ. So waren z.B. im Jahr 2004 nur rd. 1,70 % der Gesamtausgaben für Unvorhergesehenes berücksichtigt. Ein weiterer Grund waren mangelhafte Kostenansätze des Generalplaners.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Die geschätzten Ausgaben von rd. 97,00 Mill. EUR bildeten die Grundlage für das „Amtsprojekt“, mit dessen Bauausführung im August 2007 begonnen wurde. Das Amtsprojekt entsprach den Ausstattungsstandards bzw. Richtlinien des Bundeshochhaus und berücksichtigte die Preissteigerungen von 2004 bis 2007, Zusatzleistungen aus der Planungsphase sowie einen höheren Ansatz für Unvorhergesehenes.⁵³

Gegenüber dem Amtsprojekt erfolgten in der Bauphase umfangreiche Änderungen⁵⁴ durch das BMF, wie z.B. für die erweiterte Kühlung und die Anhebung des Haustechnikstandards (rd. 18,20 Mill. EUR) sowie für die Belegungsadaptierung und die zusätzlichen Dachausbauten (rd. 9,00 Mill. EUR).

(3) Mit Stand März 2011 beliefen sich die geschätzten Gesamtsanierungsausgaben – einschließlich eines Ansatzes für Valorisierung bis Dezember 2009 von rd. 11,50 Mill. EUR⁵⁵ und von Baustellengemeinkosten in Höhe von rd. 1,60 Mill. EUR – auf rd. 137,30 Mill. EUR.

Von den Gesamtausgaben waren rd. 60,20 Mill. EUR endabgerechnet. Damit war noch mehr als die Hälfte der Leistungserstellung in Ausführung begriffen. Auf die noch auszuführende Bauleistung entfielen rd. 61,20 Mill. EUR. Aufgrund des hohen Zeitdrucks und der damit verdichteten Bauführung waren nach Ansicht des BMWFJ Verdünnungs- oder Forcierungskosten sehr wahrscheinlich. Es bezifferte diese mit rd. 0,50 Mill. EUR bis 2,00 Mill. EUR. Bislang anerkannte die BHÖ noch keine dieser Mehrkostenforderungen.

13.2 Der RH kritisierte den starken Anstieg in der dreijährigen Planungszeit bis 2007 von rd. 70,00 Mill. EUR auf rd. 97,00 Mill. EUR. In diesem Zeitraum erhöhte sich der Leistungsumfang um rd. 9,41 % (= 2,54 Mill. EUR), während rd. 90,59 % (= 24,46 Mill. EUR) auf Schätzungsmängel des Generalplaners und die fehlende Valorisierung zurückzuführen waren. Auch der Ansatz für Unvorhergesehenes war viel zu gering.

⁵³ Im Jahr 2004 betrug die Vorsorge für Unvorhergesehenes rd. 1,20 Mill. EUR. Sie erhöhte sich auf rd. 4,09 Mill. EUR im Jahr 2007, weil zwischenzeitlich notwendig gewordene Decken- und Fundamentstützungen im Jahr 2005 in das Sanierungsprojekt aufgenommen wurden. Die ursprünglich veranschlagte Vorsorge bot dafür keine ausreichende Ausgabendeckung.

⁵⁴ U.a. in Folge der umfangreichen Projektänderungen erhöhten sich die geschätzten Gesamtausgaben für Planungsleistungen von rd. 7,79 Mill. EUR im Jahr 2004 auf rd. 17,11 Mill. EUR mit Stand März 2011 und somit um rd. 119,92 %.

⁵⁵ 10 % für rund zwei Jahre, einerseits für das Investitionsvolumen des BMF zur Hebung des allgemeinen Gebäudestandards in Höhe von rd. 68,20 Mill. EUR und andererseits für das Amtsprojekt in Höhe von rd. 97,00 Mill. EUR



Generalsanierung der Himmelfort-
gasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

Der RH empfahl der BHÖ, bei Kostenermittlungen für Bauvorhaben in frühen Projektstadien die Position Unvorhergesehenes aufgrund des geringeren Detaillierungsgrades sowie zahlreicher unbekannter Faktoren ausreichend hoch anzusetzen und mit fortschreitender Projektentwicklung zu reduzieren.

Da die geschätzten Ausgaben von rd. 70,00 Mill. EUR auch die Grundlage für den Gesetzesbeschluss zum Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße bildeten, wurde die Verkaufsentscheidung letztlich auf Basis einer nicht sachgerechten Ausgabenschätzung getätigt.

Weiters beanstandete der RH die erheblichen Änderungen und die Ausweitung des Leistungsumfangs durch das BMF während der Bauphase mit Zusatzausgaben von rd. 27,20 Mill. EUR, was allein rd. 40,42 % der gesamten Ausgabensteigerungen von 67,30 Mill. EUR entsprach.

Die mit Stand März 2011 geschätzten Gesamtausgaben von rd. 137,30 Mill. EUR waren nach Auffassung des RH mit Unsicherheiten behaftet, weil Verdünnungs- und Forcierungskosten zu erwarten waren. Darüber hinaus wies der RH darauf hin, dass der bis Dezember 2009 gebildete Valorisierungsansatz in Höhe von 10 % für zwei Jahre zwar Reserven enthielt, aber bis zur Baufertigstellung Mitte 2012 nicht ausreichen wird.

Der RH empfahl der BHÖ, im Sinne der Kostenwahrheit Reserven für Valorisierungen von Planungsbeginn an auszuweisen. Unabhängig davon sollten Kostenermittlungen eines beauftragten Generalplaners kritisch hinterfragt und auf Plausibilität geprüft werden.

- 13.3 *Laut Stellungnahme des BMF werde die Behauptung des RH einer Verdoppelung der geschätzten Ausgaben von rd. 70,00 Mill. EUR auf rd. 137,30 Mill. EUR nicht geteilt. Der RH gehe von Schätzungen aus dem Jahr 2004 für die notwendigsten Erhaltungsmaßnahmen und Bauausgaben von rd. 70,00 Mill. EUR aus und erwecke den Eindruck, dass der damals zu Grunde gelegte Leistungsumfang mit jenem zum Zeitpunkt der Gebarungsüberprüfung ident gewesen sei.*

Bereits im Zuge der Planung und später bei der Ausführung seien Leistungserweiterungen notwendig geworden. Sie seien einerseits auf den hohen Abnutzungsgrad sowie den eklatanten Instandhaltungsrückstau, andererseits auf betriebsnotwendige und unverzichtbare Zusatzleistungen sowie Ausstattungsmerkmale zurückzuführen.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Während der RH von Schätzungsmängeln des vom BMWFJ bzw. der BHÖ beauftragten Generalplaners im Jahr 2004 ausgehe, werden diese andererseits herangezogen, um eine Verdoppelung der Ausgaben darzustellen. Dies erfolge aber im Wissen, dass der Schätzung, der Ausschreibung und dem letztlich umgesetzten Projekt andere notwendige Leistungen und Aufgabenbeschreibungen zugrunde lägen.

Selbst von diesen rd. 97,00 Mill. EUR ausgehend, sei die Behauptung des RH nicht nachvollziehbar, wonach sich die Ausgaben für die Generalsanierung massiv erhöht haben, weil es sich dabei erstmals um erzielte Marktpreise gehandelt habe. Darin noch nicht enthalten seien die Ausgaben der Valorisierung bis Bauende, bedarfsbedingte Verbesserungen bzw. Erweiterungen des Bauumfangs sowie die Anteile für Informationstechnologie, Ausstattung und Möblierung.

Sämtlichen Beteiligten sei klar gewesen, dass die genannten Ausgaben gesondert anfallen. Eine Verbesserung durch nachhaltig wertsteigernde Maßnahmen mit der Zielsetzung für einen modernen Bürostandard (z.B. Gebäudekühlung, technische Gebäudeaufrüstung, flexible Flächenbewirtschaftung) stelle einen betriebsnotwendigen und unverzichtbaren Aufwand dar. Der diesbezügliche Anteil betrage rd. 27,20 Mill. EUR der insgesamt rd. 137,30 Mill. EUR. Die Verantwortung für die Generalsanierung inklusive Valorisierung in Höhe von rd. 110,10 Mill. EUR trage das gemäß Bundesministeriengesetz zuständige BMWFJ bzw. die BHÖ.

Die Darstellung des RH zeige keinerlei erkennbare Ansätze in Richtung einer Bewertung von Angemessenheit bei Kosten, Preisen und damit im Zusammenhang stehenden Schätzungen. Ein fundiertes Fachgutachten, das nachträglich die Angemessenheit der geschätzten Ausgaben feststelle, oder eine Beratung, wie bei Schätzungen vorzugehen sei, könnte der RH empfehlen.

Laut Stellungnahme des BMWFJ entspräche eine zunehmende Detaillierung der Ausgabenermittlungen dem Stand der Technik und einem effizienten Budgetcontrolling. Bei Projektstart erfolge eine Ermittlung des Ausgabenrahmens, z.B. über Bruttogeschossflächen, mit einer Schwankungsbreite von rd. 30 %. Mit zunehmender Planungsgenauigkeit reduziere sich diese. Insbesondere bei Generalsanierungsmaßnahmen von historischen Objekten sei eine zusätzliche Position für Unvorhergesehenes nicht zweckmäßig, weil diese bereits in der Schwankungsbreite abgedeckt sei. Diese sei erst mit zunehmendem Detaillierungsgrad zu reduzieren bzw. zum Teil in eine Reserve für Unvorhergesehenes aufzulösen. Zweckmäßigerweise erfolge dies zum Ausschreibungszeitpunkt, im gegenständlichen Projekt sei dies im Jahr 2007 der Fall gewesen.



Generalsanierung der Himmelpfort-
gasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

Überdies sei jede Ausgabenermittlung stichtagsbezogen. Bei einer anfänglichen Schätzung von rd. 70,00 Mill. EUR, einem Valorisierungszeitraum von zehn Jahren und unter einer Annahme einer linearen Steigerung von 2 % ergäben sich Ausgaben für Valorisierung von rd. 15,30 Mill. EUR, bei 4 % bereits von rd. 33,60 Mill. EUR. Die Aufnahme einer Valorisierung in einer frühen Projektphase sei aufgrund dieser großen Schwankungsbreite grundsätzlich wenig aussagekräftig. Zudem sei die Vorhersage der Prozentsätze über einen langen Zeitraum nicht möglich. Ab 2008 seien regelmäßig Trendberechnungen unter Annahme verschiedener Szenarien bis Bauende durchgeführt worden.

- 13.4 Der RH verwies gegenüber dem BMF nochmals auf die Grundlage des vom Nationalrat beschlossenen Gesetzes zum Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße und zur Generalsanierung des historischen Gebäudekomplexes mit geschätzten Ausgaben von rd. 70,00 Mill. EUR. Zwischen 2004 und 2007 mussten diese Ausgaben laufend nach oben korrigiert werden. Zum Beispiel gingen das BMWFJ bzw. die BHÖ und das BMF beim Entwurf für den Projektauftrag im Dezember 2006 noch von einer Budgetobergrenze von rd. 81,20 Mill. EUR aus. Mit Ende Jänner 2007 betrugen die Gesamtausgaben bereits rd. 86,74 Mill. EUR, wobei die BHÖ als Bauherr betonte, dass eine Überschreitung nicht möglich wäre. Nach der Angebotsöffnung der beiden Hauptbauleistungen Baumeister und Technische Gebäudeausrüstung betrugen im Juni 2007 die geschätzten Gesamtausgaben bereits rd. 97,00 Mill. EUR⁵⁶.

Auch betreffend den Projektstandard bestanden grundsätzliche Auffassungsunterschiede und keineswegs Konsens, wie dies das BMF in seiner Stellungnahme ausführte. So ging das BMWFJ bei Ausgaben von rd. 97,00 Mill. EUR von einem den Richtlinien des Bundeshochbaus entsprechenden und damit realisierbaren Amtsprojekt aus. Daher akzeptierte es z.B. auch nicht den erst nach der Ausschreibung der Technischen Gebäudeausrüstung vom BMF vorgebrachten Wunsch nach einer umfassenden Raumkühlung. Nachdem das BMF bei seinen Zusatzforderungen verblieben war, einigten sich letztlich das BMWFJ und das BMF im Dezember 2007 auf eine Ausweitung des Projektumfangs unter der Bedingung einer Finanzierung durch das BMF.

Hinsichtlich der Gesamtausgaben von rd. 137,30 Mill. EUR entgegnete der RH dem BMF, dass darin weder Informationstechnologie noch Möblierung enthalten waren, sondern diese zusätzlich – wie in TZ 14 ausgeführt – anfielen.

⁵⁶ ohne Valorisierung bis Bauende

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Hinsichtlich der Forderung des BMF nach zusätzlichen Bewertungen und Empfehlungen entgegnete der RH, dass er hinsichtlich der Ausgabenermittlungen kritisch die unzureichenden Ansätze für Unvorhergesehenes und Vorausvalorisierung aufgezeigt hatte. Zudem verwies er auf seine Feststellung und Empfehlung zu den Vergabeverfahren der Hauptbauleistungen Baumeister und Technische Gebäudeausrüstung (siehe TZ 11). Darüber hinaus hatte er zum laufenden Bauverfahren und den möglichen Mehrkostenforderungen infolge der zahlreichen Änderungen eine effektivere Wahrnehmung der Bauherrnfunktion empfohlen (siehe TZ 10).

Der RH verblieb gegenüber dem BMWFJ bei seiner Auffassung, dass von Planungsbeginn an sowohl ein Ansatz für Unvorhergesehenes als auch für Vorausvalorisierung berücksichtigt werden sollte und verwies beispielsweise auf die Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft (ASFINAG), welche ab Beginn des Vorprojekts⁵⁷ rd. 15 % für Unvorhergesehenes ansetzt. Eine umfassende Kostenermittlung ermöglicht Planungssicherheit und dient vor allem zur Absteckung eines bindenden Investitionsrahmens bzw. der Mittelgenehmigung. Nur auf diese Weise wird ab der ersten Kostenermittlung durch ein effizientes Budgetcontrolling ein transparentes Bild über die künftige finanzielle Belastung eines Projekts sichergestellt.

Gesamtausgaben

14.1 (1) Der RH erstellte eine Übersicht über alle der Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu zurechenbaren Ausgaben. Dabei berücksichtigte er neben den Planungs- und Bauausgaben (siehe TZ 13) die Ausgaben für EDV und Möblierung, den Umbau Himmelpfortgasse 9, die Mietausgaben und Baukostenbeiträge für das Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b sowie eine Ablösezahlung:

- Bei der Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu bezog der RH die fehlenden Ausgaben für EDV und Möblierung sowie die Direktzahlungen des BMF an den Generalplaner mit ein.⁵⁸ Diese Leistungen waren in den geschätzten Planungs- und Bauausgaben von rd. 137,30 Mill. EUR nicht enthalten.

⁵⁷ vergleichbar mit dem Vorentwurf bei Hochbauten

⁵⁸ für geistig-schöpferische Leistungen zur Realisierung von Nutzerwünschen am Standort Himmelpfortgasse 6 – 8/neu leistete das BMF insgesamt rd. 0,96 Mill. EUR direkt an den von der BHÖ beauftragten Generalplaner.



Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

- Beim Umbau der Himmelpfortgasse 9, bei dem neben einer Erhöhung der Arbeitsplatzanzahl (siehe TZ 6 und 8) auch die Ausstattungsqualität verbessert wurde, ergaben sich geschätzte Ausgaben für Planung und Bau von rd. 10,50 Mill. EUR.⁵⁹ Zusätzlich werden für Möblierung und EDV rd. 1,80 Mill. EUR anfallen.
- Am Standort Hintere Zollamtsstraße 2b, dem Ausweichobjekt während der Generalsanierung, waren für Baukostenbeiträge und Mietzahlungen während der Aussiedlung Gesamtausgaben in Höhe von rd. 34,60 Mill. EUR erforderlich (siehe TZ 19).
- Zur Durchführung einer Ausmietung vor Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße waren vom BMF als Ablösezahlung an den Mieter rd. 5,18 Mill. EUR und rd. 0,18 Mill. EUR Honorarzahlung (siehe TZ 16) zu leisten.

⁵⁹ Die BIG führte als Liegenschaftseigentümerin die Umbauarbeiten durch. Aufgrund dessen wurde der Mietvertrag zwischen BMF und BIG im November 2009 geändert. Dieser sah eine auf drei Teile umgelegte Kostenbeteiligung des BMF vor:

- einen einmaligen Baukostenzuschuss in Höhe von 6,90 Mill. EUR,
- eine Mietvorauszahlung von 1,14 Mill. EUR und
- zukünftige höhere monatliche Mietausgaben (+ 13.677,78 EUR für 15 Jahre, danach + 23.749,78 EUR).

Baukostenzuschuss, Mietvorauszahlung und Mietausgaben für die Dauer des vereinbarten Kündigungsverzichts von 15 Jahren ergaben rd. 10,50 Mill. EUR.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Tabelle 7: Gesamtausgaben			
Maßnahmen	Leistung	Einzelbetrag	TZ
		in Mill. EUR	
Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 - 8/neu	Sanierung (Planung und Bau)	137,30	13
Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 - 8/neu (weitere Maßnahmen)	Möblierung	7,00	14
	EDV	1,24	14
	Direktzahlungen des BMF an den Generalplaner	0,96	14
Umbau Himmelpfortgasse 9	Baukostenzuschuss, Mietvorauszahlung, Mietausgaben 15 Jahre	10,50	14
	EDV und Möblierung	1,80	14
Zwischensumme		21,50	
Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b	Baukostenbeiträge ¹	8,31	19
	Mietausgaben	26,29	19
Ausmietung Gebäudekomplex Kärntner Straße	Mietvertragsablöse und Honorarzahlung	5,36	16
Zwischensumme		39,96	
Gesamtsumme		198,76	

¹ 8,95 Mill. EUR minus 0,64 Mill. EUR (Druckerei) = 8,31 Mill. EUR

Quellen: BMF, BMWFJ, BHÖ, BIG; eigene Darstellung RH

14.2 Der RH bemängelte, dass die geschätzten Gesamtausgaben von rd. 137,30 Mill. EUR für die Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 - 8/neu nicht alle Bestandteile enthielten. Daher empfahl er dem BMF, dem BMWFJ und der BHÖ, die für den Betrieb eines Standorts unabhängigen Ausgaben wie Möblierung und EDV sowie die Direktzahlungen des BMF an den Generalplaner in die Ausgaben der Generalsanierung einzubeziehen und künftig gesamthaft fortzuschreiben. Zudem empfahl er, alle Zahlungen an den Generalplaner über die BHÖ durchzuführen, weil nur bei dieser Stelle ein Überblick über die Gesamtvergütung des Generalplaners bestand und dessen Einzelforderungen angemessen bewertet werden könnten.

Zudem merkte der RH an, dass der Umbau der Himmelpfortgasse 9 dem BMF aufgrund von Baukostenzuschuss, Mietvorauszahlung und der jedenfalls erforderlichen Ausgaben für Möblierung und EDV unmittelbar wirksame Ausgaben in Höhe von rd. 12,30 Mill. EUR verursachte.

Unter Berücksichtigung von weiteren in Zusammenhang mit der Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu entstehenden Ausgaben, wie für den Umbau Himmelpfortgasse 9, das Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b sowie eine Ausmietung im Gebäudekomplex Kärntner Straße, ermittelte der RH Gesamtausgaben für den Bund von rd. 198,76 Mill. EUR. Der RH bemängelte, dass keine gesamthafte Darstellung aller mit der Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu verbundenen Ausgaben erfolgte. Daher empfahl er dem BMF, eine solche Gesamtübersicht zu erstellen und bis Projektende fortzuschreiben.

- 14.3 *Laut Stellungnahme des BMF fehle in der Darstellung des RH eine in der Baubranche übliche ÖNORM-konforme⁶⁰ Übersicht der Kosten nach Bauwerkskosten, Baukosten, Errichtungskosten und Gesamtkosten. Eine Gesamtaufstellung für die Generalsanierung hätte lediglich die in der ÖNORM genannten Kosten enthalten dürfen. Wenn der RH auch Ausgaben für das Ausweichobjekt aufsummiert, hätte er zwingend berücksichtigen müssen, was sich die Republik Österreich durch ein Unterbleiben der Erhaltungsarbeiten für den Standort Himmelpfortgasse 6 – 8 während der letzten Jahrzehnte im Sinne einer Lebenszyklusbetrachtung erspart habe.*

Aus Sicht des BMF hätten von 1955 bis 2000 und nach heutigem Preisniveau sowie auf Basis von Baukosten von rd. 10.000 EUR/m² insgesamt 243 Mill. EUR an Instandhaltungsmaßnahmen in den historischen Gebäudekomplex fließen müssen. Daraus hätten sich unter Annahme eines jährlichen Instandhaltungssatzes von rd. 2 % jährliche Instandhaltungsausgaben von rd. 5,40 Mill. EUR ergeben. Die Vergangenheit zeige, dass dies nicht annähernd erfolgt sei und sich dies in der laufenden Generalsanierung unabwendbar zu Buche schlage. All das finde in der Darstellung des RH keinen Niederschlag.

Das BMWFJ teilte mit, dass die BHÖ Gebäude saniere und diese nach Baufertigstellung dem Nutzer zur Verfügung stelle. Darüber hinausgehend seien Einrichtung, Möblierung, EDV usw. Nutzersache und werden daher von den jeweiligen Nutzern geplant, beauftragt und abgewickelt.

- 14.4 Der RH entgegnete dem BMF, dass der Betrag von rd. 137,30 Mill. EUR sowohl den vom BMF und BMWFJ festgestellten geschätzten Ausgaben als auch der Gesamtsumme nach der gemäß ÖNORM B 1801-1 ermittelten Schätzung entsprach. Der Zweck dieser Norm läge ausschließlich in der Abbildung der Kosten von Baumaßnahmen, nicht jedoch von darüber hinausgehenden Kosten. Im Interesse von Transparenz und Kostenwahrheit waren jedoch die budgetwirksamen und zu finanzie-

⁶⁰ ÖNORM B 1801-1 (Kosten im Hoch- und Tiefbau)

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

renden Gesamtausgaben einschließlich des Umbaus der Himmelpfortgasse 9 oder der Mietausgaben für das Ausweichobjekt in Höhe von rd. 198,76 Mill. EUR entscheidend. Daher wählte der RH eine projektbezogene Gesamtdarstellung unter Berücksichtigung der beteiligten Bundesministerien BMF und BMWFJ bzw. BHÖ. Selbst das BMF führte eine über – die Planungs- und Bauausgaben von rd. 137,30 Mill. EUR hinausgehende – Gesamtaufstellung, in der die Möblierung und die Adaptierung des Objekts Himmelpfortgasse 9 enthalten waren.

Der RH nahm den Hinweis auf den schlechten Bauzustand des historischen Gebäudekomplexes zur Kenntnis und erinnerte daran, dass er dies in seinem Prüfungsergebnis ebenfalls festgehalten hatte (siehe TZ 3).

Die vom BMF angenommenen jährlichen Instandhaltungsausgaben von rd. 5,40 Mill. EUR waren unter der Annahme von Herstellungskosten von rd. 10.000 EUR/m² ohne Angabe von Berechnungsgrundlagen nicht überprüfbar. Außerdem erschienen sie vergleichsweise, insbesondere als Durchschnittswert, als hoch. Unabhängig davon wären die in der Vergangenheit bis 1955 zurück unterbliebenen Instandhaltungsausgaben abzuzinsen, um aufgrund des Neuerrichtungswerts des Jahres 2000 (Planungsbeginn) und einer Annahme eines jährlichen Instandhaltungssatzes von rd. 2 % einen realistischen Schätzwert berechnen zu können.

Finanzierung

Entwicklung Finanzierung

- 15.1 (1) Das Bundesgesetz für den Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße an die BIG sah auch den Verkauf der Liegenschaft Riemergasse 2, die das BMF ursprünglich als Ausweichobjekt während der Generalsanierungsarbeiten in Betracht gezogen hatte, vor. Gemäß den Erläuterungen zu diesem Bundesgesetz sollten mit den Einnahmen aus diesen beiden Verkäufen sowie mit den Rücklagen aus Veräußerungen weiterer bundeseigener Liegenschaften⁶¹ die Ausgaben für die Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu in Höhe von rd. 70,00 Mill. EUR abgedeckt werden.⁶²

Der Liegenschaftsverkauf Gebäudekomplex Kärntner Straße brachte rd. 55,67 Mill. EUR, die weiteren Liegenschaften (z.B. Riemergasse 2) rd. 27,87 Mill. EUR. Damit wurden insgesamt zwar Einnahmen von

⁶¹ z.B. Seilerstätte 24, Schottenring 14

⁶² Bereits im Jahr 2000 einigte sich das BMWFJ mit dem BMF, Erlöse aus den vorgesehenen Verkäufen der Liegenschaften Riemergasse 2, Seilerstätte 24 und Schottenring 14 für erste Maßnahmen der Generalsanierung des Standorts Himmelpfortgasse 6 – 8 zweckzuwidmen.

rd. 83,54 Mill. EUR⁶³ erzielt, durch den geschätzten Ausgabenanstieg um rd. 67,30 Mill. EUR ergab sich jedoch eine Finanzierungslücke von rd. 53,76 Mill. EUR. Diese sollte aus dem allgemeinen Baubudget der BHÖ (rd. 15,50 Mill. EUR) sowie aus der allgemeinen Rücklage des BMF (rd. 38,26 Mill. EUR⁶⁴) bedeckt werden.

Das Bundesgesetz für den Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße von 2004 enthielt nicht alle Ausgaben, die der Wirtschaftlichkeitsabschätzung zum Zeitpunkt der Verkaufsentscheidung 2003 zugrunde gelegen waren. Ihr gegenüber entwickelten sich die Einnahmen und Ausgaben bis 2011 wie folgt:

Tabelle 8: Finanzierungserfordernis							
	Einnahmen	Ausgaben					Finanzierungserfordernis
	Liegenschaftsverkäufe	Sanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu	Miete Ausweichobjekt	Ablösezahlung	Umbau Himmelpfortgasse 9	Weitere Ausgaben ¹	
in Mill. EUR							
Plan 2003/2004	50,00 bis 70,00	- 70,00	- 15,00	- 24,00	-	-	0 ² bis - 59,00
Ist 2011	83,54	- 137,30	- 26,29	- 5,36	- 12,30	- 17,51	- 115,22

¹ EDV, Möblierung und Direktzahlung Sanierung Himmelpfortgasse 6 - 8/neu, Baukostenbeitrag Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b

² Gemäß den Erläuterungen zum Bundesgesetz wurden nur die Ausgaben für die Sanierung (70 Mill. EUR) den Einnahmen (70 Mill. EUR) gegenübergestellt.

Quellen: BMF, BIG, Erläuterungen zu BGBl. I Nr. 86/2004; eigene Darstellung RH

Aufgrund der über die Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu hinausgehenden Ausgaben erhöhte sich das Finanzierungserfordernis auf insgesamt rd. 115,22 Mill. EUR. Dabei entfielen rd. 53,76 Mill. EUR auf die Himmelpfortgasse 6 – 8/neu, somit rd. 61,46 Mill. EUR auf die darüber hinausgehenden Leistungen. Diese hatte das BMF zu finanzieren.

⁶³ Diese Einnahmen führte das BMF gem. § 17 Abs. 5 Bundeshaushaltsgesetz i.d.g.F. einer für die Generalsanierung gewidmeten, zweckgebundenen Rücklage zu. Auf diese Rücklage griff die BHÖ mindestens einmal pro Jahr im Wege einer Rücklagenentnahme durch einen Antrag auf überplanmäßige Ausgaben zurück.

⁶⁴ Das BMF bezifferte die Höhe der allgemeinen Rücklage mit 38,30 Mill. EUR, dabei entstand jedoch eine Rundungsdifferenz von 0,04 Mill. EUR zur Finanzierungslücke. Deshalb wurde der genaue Differenzbetrag von 38,26 Mill. EUR angenommen.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

- 15.2 Der RH wies darauf hin, dass das Ziel der Finanzierung nach der Intention des Bundesgesetzes zum Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße – die Planungs- und Bauausgaben der Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu aus Einnahmen von Liegenschaftsverkäufen zu decken – infolge der Ausgabensteigerungen deutlich verfehlt wurde.
- 15.3 *Laut Stellungnahme des BMF sei bei der Generalsanierung jeder einzelne Euro im Verantwortungsbereich des BMF haushaltsrechtlich belegt.*

Liegenschaftseinnahmen

Bestandsfreimachung, Gebäudekomplex Kärntner Straße

- 16.1 (1) Im Rahmen seiner Verwertungsüberlegungen für den Gebäudekomplex Kärntner Straße hatte das BMF Anfang Oktober 2002 gemeinsam mit dem vom Bundesminister für Finanzen beigezogenen Immobilienmakler vereinbart, die Bestandsfreimachung des Gebäudekomplexes an die BIG zu übertragen (siehe TZ 5). Daraufhin beauftragte im Dezember 2002 das BMF – im Einvernehmen mit dem BMWFJ – die BIG per Werkvertrag mit der Durchführung von Ausmietungsverhandlungen. Die BIG beauftragte ihrerseits einen Immobilienmakler.
- (2) Die acht im Gebäudekomplex befindlichen Geschäftsmieter mit einer Gesamtfläche von 2.788 m² verfügten – teils aufgrund von Altmietverträgen, teils aufgrund von noch unmittelbar in den Jahren vor 2000 durch die damalige Bundesbaudirektion für Wien, Niederösterreich und das Burgenland⁶⁵ abgeschlossene Verträge zu sehr günstigen Mietkonditionen – im Zuge dieser Ablöseverhandlungen über eine außerordentlich starke Verhandlungsposition. Die Altmietverträge aus den 1970er und 1980er Jahren wurden teilweise zu rd. 4 EUR bis 10 EUR pro m² abgeschlossen oder wiesen lediglich den dreifachen Friedenskronenzins samt Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag auf; dies entsprach einem Mietzins von rd. 1,74 EUR pro m². Die Neuverträge aus den Jahren vor 2000 sahen Mietzinse zwischen 14 EUR und 29 EUR pro m² vor.

Ein im Herbst 2002 vorliegendes Gutachten,⁶⁶ das im Rahmen der Standort- und Verwertungsüberlegungen des BMF ausgearbeitet wurde, bewertete die Lage des Gebäudekomplexes Kärntner Straße

⁶⁵ Bis zur Neuordnung des Bundeshochbaus im Jahr 2000 war die Bundesbaudirektion für Wien, Niederösterreich und das Burgenland im Auftrag des BMWFJ für den Gebäudekomplex Kärntner Straße zuständig. Ab 2001 oblag der BHÖ die Verwaltung dieses Komplexes.

⁶⁶ Das BMF beauftragte im Rahmen seiner Standort- und Verwertungsüberlegungen einen Rechtsanwalt, der seinerseits ein Bewertungsgutachten erstellen ließ.



Generalsanierung der Himmelpfort-
gasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

als „allerbestens“.⁶⁷ Sie ermöglichte bei Neuvermietungen Mietzinse zwischen rd. 58 EUR und 138 EUR pro m². Den Gesamtwert für die einvernehmliche Mietvertragsauflösung mit den acht Geschäftsmietern bezifferte das Gutachten zwischen rd. 8,03 Mill. EUR und 13,61 Mill. EUR.

Infolge des Umstands, dass die Ablöseverhandlungen der BIG bis zum Ende der ursprünglichen Laufzeit des Werkvertrags bis Ende Juni 2003 keine Ergebnisse zeigten, verlängerte das BMF im Einvernehmen mit dem BMWFJ die Vertragsdauer vorerst bis 29. August 2003 und schließlich bis 31. Dezember 2003.

(3) Im Juli 2003 kam eine Ausmietung zustande (1.335 m²). Das BMF leistete über die BIG rd. 5,18 Mill. EUR⁶⁸ als Ablösezahlung an den Mieter und rd. 0,18 Mill. EUR an die BIG für die Durchführung der Ausmietung⁶⁹, somit insgesamt rd. 5,36 Mill. EUR.

Der von der BIG beauftragte Immobilienmakler empfahl der BIG und dem BMF im Oktober 2003 die Durchführung einer weiteren Ausmietung, weil sich ein Geschäftsmieter aufgrund bestehender Umstrukturierungsbemühung gegen eine Mietvertragsablöse von rd. 1,20 Mill. EUR zur Ausmietung bereit erklärt hatte. Das BMF kam dieser Empfehlung nicht nach und konnte dem RH auf Anfrage keine Begründung der damaligen Entscheidung geben. Mit den anderen Geschäftsmietern kam es aufgrund sehr hoher Ablöseforderungen lediglich zu Kontaktgesprächen.

(4) Nach dem späteren Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße durch das BMWFJ im Einvernehmen mit dem BMF an die BIG,⁷⁰ der nachfolgend dargestellt wird (siehe TZ 17), erfolgte keine weitere Ausmietung. Inwieweit Ausmietungen nach dem Weiterverkauf durch die BIG an einen privaten Dritten im Jahre 2006 zustande kamen, lag außerhalb der Gehörungskontrolle des RH.

16.2 Nach Ansicht des RH hätte eine Bestandsfreiheit die Verwertungsmöglichkeiten des Gebäudekomplexes Kärntner Straße begünstigt und das Erlöspotenzial wesentlich gesteigert.

⁶⁷ Der Gebäudekomplex befand sich im so genannten „Goldenen U“, welches die Kärntner Straße, den Graben, den Kohlmarkt und die Mariahilfer Straße mit bester Fußgängerfrequenz umfasste. Er verfügte damit über eine in Wien „unübertroffene“ Lageeinstufung.

⁶⁸ Laut Gutachten lag der geschätzte Wert für die einvernehmliche Mietvertragsauflösung zwischen 3,50 Mill. EUR und 6,36 Mill. EUR.

⁶⁹ Die BIG leistete an den von ihr beauftragten Makler insgesamt 160.516,80 EUR, und zwar im August 2003 114.916,80 EUR, im Jänner 2005 9.600 EUR und im Oktober 2005 36.000 EUR.

⁷⁰ bzw. deren Tochtergesellschaft



Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Der RH bemängelte daher die von der Bundesbaudirektion für Wien, Niederösterreich und das Burgenland in den Jahren vor 2000 unter Marktwert abgeschlossenen Mietverträge, welche zusätzlich zu den ohnedies bestehenden Altmietverträgen zu sehr günstigen Konditionen die Bestandsfreimachung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße erheblich erschwerten.

Der RH kritisierte weiters, dass das BMF eine vom Immobilienmakler der BIG als günstig bewertete Ausmietung nicht weiter verfolgte und dem RH auch keine Begründung der damaligen Entscheidung geben konnte.

Unabhängig davon verwies der RH darauf, dass er nach dem Weiterverkauf des Gebäudekomplexes an einen privaten Dritten keine Gebarungsvorgänge überprüfen konnte. Allenfalls durchgeführte Ausmietungen mit Ablösezahlungen und damit verbundene Vermittlungstätigkeiten entzogen sich somit der Kontrolle des RH.

Liegenschaftsverkauf, Gebäudekomplex Kärntner Straße

17.1 (1) Im Gebäudekomplex Kärntner Straße hatte das BMF eine Nutzfläche von 8.643 m², acht Geschäftsmieter eine von 2.788 m². Ein im Juni 2003 vom BMF erstelltes Gutachten wies – unter Annahme von Bestandsfreiheit – einen Verkehrswert von rd. 51 Mill. EUR aus.

(2) Nach dem für den Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße notwendigen Gesetzesbeschluss vom Juli 2004 veräußerte im Dezember 2004 die Republik Österreich – vertreten durch das BMWFJ im Einvernehmen mit dem BMF – den Gebäudekomplex an eine zuvor von der BIG gegründete Tochtergesellschaft⁷¹. Der Verkaufspreis setzte sich aus einem Basisentgelt und einer Nachbesserungsklausel zusammen. Entsprechend einem Public Private Partnership-Modell sollte die BIG bzw. deren Tochtergesellschaft den Gebäudekomplex unter Erstellung eines Verwertungskonzepts entwickeln.

Das Basisentgelt von 50 Mill. EUR war in fünf Jahresraten zu jeweils 10 Mill. EUR, erstmals bis spätestens 31. Jänner 2005, zu bezahlen bzw. zur Gänze fällig, wenn die BIG mehr als 74 % der Anteile an der Tochtergesellschaft verkauft. Hinsichtlich der Nachbesserung vereinbarten die Vertragsparteien eine 50 %ige Aufteilung der Differenz zwi-

⁷¹ Kärntnerstraße 27 – 33 Projektentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH



Generalsanierung der Himmelpfort-
gasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

schen Wiederveräußerungspreis und Basisentgelt (abzüglich bestimmter, definierter Kosten⁷²).

Im Jänner 2005 beauftragte die BIG eine Rechtsanwalts-gesellschaft mit einer – über die juristische Beratung hinausgehenden – organisatorischen Unterstützung des Verkaufsverfahrens.⁷³ Sie bezahlte hierfür rd. 90.000 EUR.

(3) Aufgrund zweier von der BIG im März 2005 geschalteter Inseratserien in zwei bekannten deutschen und vier österreichischen Tageszeitungen zum Verkauf von vorerst 60 % der Anteile an der Tochtergesellschaft meldeten sich 38 Interessenten. Nach Abgabe von 15 unverbindlichen Angeboten lud die BIG im April 2005 14 Interessenten⁷⁴ zur Legung von bindenden Angeboten und Vorschlägen für die künftige Entwicklung, Nutzung und Verwertung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße. Sie teilte ihnen mit, dass die verbleibenden 40 % der Gesellschaftsanteile zu einem noch festzulegenden Zeitpunkt ebenfalls verkauft werden. Dem Ersuchen leisteten drei Bieter Folge. Nach der Angebotseröffnung⁷⁵ im Juli 2005 bewertete ein von der BIG eingesetzter Beirat das Angebot⁷⁶ eines großen deutschen Textilhandelsunternehmens von 62,50 Mill. EUR für den Kauf von 100 % der Anteile an der Tochtergesellschaft am besten.

(4) Mitte September 2005 beschloss der Aufsichtsrat der BIG den sofortigen Verkauf von 60 % der Gesellschaftsanteile (37,50 Mill. EUR) und von 40 % (25 Mill. EUR) zwischen 1. Juli 2006 und 30. Juni 2007 an

⁷² Nachbesserungsformel: $N = (W - B - F - I) \times 0,5$ (N: Nachbesserung; W: Weiterveräußerungserlös abzüglich externer Bewertungskosten, Verwertungskosten, Gebühren und Körperschaftsteuer; B: Basisentgelt; F: Freimachungskosten zuzüglich 10 % Pauschalbetrag; I: Buchwert der Errichtungskosten für Fremdleistungen zur Projektentwicklung, Planung und Durchführung zu aktivierender baulicher Maßnahmen zuzüglich 7 % Pauschalabgeltung zuzüglich Bauzinsen)

⁷³ z.B. für Strukturierung der Transaktion, Inserat, Einladungsschreiben und Vertraulichkeitsvereinbarung, Folder, Seller's Due Diligence und Einrichtung des Datenraums, Einbindung von Interessenten in den Verkaufsprozess, Einholen von indikativen Offerten, Erstellen der Short List, Kaufvertrag und Syndikatsvertrag, Beratung, Besprechung und Verhandlungen

⁷⁴ Ein Angebot wurde wegen einer zu geringen Angebotssumme ausgeschieden.

⁷⁵ Die Angebote waren, da sie z.B. hinsichtlich Beschreibung der künftigen Entwicklung der Liegenschaft nicht vollständig der Ausschreibung zur Interessentensuche entsprachen, mit geringfügigen formellen Mängeln behaftet. Für die BIG waren die Angebote jedoch einseitig annahmefähig, zum einen weil sie in den Hauptpunkten hinreichend bestimmt und zum anderen in Form eines Notariatsaktes errichtet wurden. Aus diesem Grund behandelte die BIG die Angebote als der Ausschreibung voll entsprechend.

⁷⁶ Der Käufer plante einen Gesamtabbruch des Gebäudekomplexes mit Ausnahme eines denkmalgeschützten Hauses und einen Neu- bzw. Umbau.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

das Textilhandelsunternehmen⁷⁷. Diese restlichen 40 % verkaufte die BIG schließlich im Dezember 2006.

(5) Vereinbarungsgemäß erhielt die Republik Österreich im Jänner 2005 die erste Jahresrate in Höhe von 10 Mill. EUR. Aufgrund des Verkaufs von 60 % der Anteile an der Tochtergesellschaft hatte ihr die BIG⁷⁸ im Jänner 2006 – neben der zweiten Jahresrate – die erste Nachbesserung von rd. 3,45 Mill. EUR⁷⁹ zu zahlen. Dabei erfolgte allerdings ein Abzug von rd. 0,60 Mill. EUR, u.a. für die im Jänner 2005 beauftragten Rechtsberatungsleistungen (90.000 EUR) sowie für Errichtungskosten für Fremdleistungen (389.905 EUR).

Infolge des Verkaufs der restlichen 40 % der Anteile an der Tochtergesellschaft im Dezember 2006 hatte die BIG⁸⁰ bis Ende April 2007 den restlichen Kaufpreis von 30 Mill. EUR sowie die zweite Nachbesserung von 2,22 Mill. EUR zu bezahlen. Dieses Mal erfolgte ein Abzug von insgesamt rd. 0,55 Mill. EUR⁸¹, davon u.a. wieder für Errichtungskosten für Fremdleistungen (329.410 EUR).⁸²

In Summe machte die BIG rd. 0,72 Mill. EUR als Errichtungskosten für Fremdleistungen geltend. Die Anfrage des RH, um welche Fremdleistungen es sich dabei handelte, konnte die BIG nicht beantworten.⁸³

(6) Vom Verkaufspreis von 62,50 Mill. EUR erhielt die BIG für die Verkaufsabwicklung einen Betrag von rd. 5,67 Mill. EUR, darüber hinaus einen Ersatz für Aufwendungen von rd. 1,16 Mill. EUR⁸⁴, somit in Summe 6,83 Mill. EUR. Eine Entwicklung unter Erstellung eines Ver-

⁷⁷ Es gründete für den Kauf eine eigene Tochtergesellschaft; in der Folge kam es zu gesellschaftsrechtlichen Änderungen.

⁷⁸ bzw. deren Tochtergesellschaft

⁷⁹ Berechnung der 1. Nachbesserung: Kaufpreis: 37,5 Mill. EUR – Basisentgelt: 30 Mill. EUR (60 % von 50 Mill. EUR), Verwertungskosten: 0,148 Mill. EUR, Freimachungskosten zuzüglich 10 % Pauschalbetrag: 0,03 Mill. EUR, Buchwert der Errichtungskosten für Fremdleistungen zuzüglich 7 % Pauschalabgeltung zuzüglich Bauzinsen: 0,426 Mill. EUR = 6,896 Mill. EUR, davon 50 % = 3,448 Mill. EUR

⁸⁰ bzw. deren Tochtergesellschaft (Anmerkung: Die Nachbesserungsbeträge zahlte die BIG, die Überweisung der Jahresraten erfolgte über die Tochtergesellschaft.)

⁸¹ Berechnung der 2. Nachbesserung: Kaufpreis: 25 Mill. EUR – Basisentgelt: 20 Mill. EUR (40 % von 50 Mill. EUR), externe Be- und Verwertungskosten: 0,126 Mill. EUR, Freimachungskosten zuzüglich 10 % Pauschalbetrag: 0,069 Mill. EUR, Buchwert der Errichtungskosten für Fremdleistungen zuzüglich 7 % Pauschalabgeltung zuzüglich Bauzinsen: 0,357 Mill. EUR = 4,448 Mill. EUR, davon 50 % = 2,224 Mill. EUR

⁸² Das BMF bestätigte beide Male die sachliche und rechnerische Richtigkeit der Nachbesserung.

⁸³ Laut ihren Angaben hatte die BIG durch den Verkauf der Tochtergesellschaft keinen Zugriff auf diese Unterlagen. Im Gegensatz dazu konnte die BIG zu den restlichen Aufwendungen Unterlagen vorlegen.

⁸⁴ $62.500.000 - 55.672.467 = 6.827.533 - 5.672.467 = 1.155.066$ (Angaben in EUR)



Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

wertungskonzepts⁶⁵ durch die BIG erfolgte großteils nicht. Somit verblieb der Republik Österreich aus dem Verkauf ein Betrag von rd. 55,67 Mill. EUR.

(7) Für die Neuerrichtung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße erhielten – laut Medieninformationen – das ursprünglich Ende 2000/Anfang 2001 vom Bundesminister für Finanzen beigezogene Bau- und Projektentwicklungsunternehmen, das 2005 mit seiner Muttergesellschaft verschmolzen wurde, und dessen Schwestergesellschaft Aufträge für Planungs- und Bauleistungen.

17.2 Der RH kritisierte den vom BMWFJ im Einvernehmen mit dem BMF geschlossenen Vertrag zum Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße an die BIG, weil diese aus dem Weiterverkauf letztlich einen Betrag von rd. 5,67 Mill. EUR und damit rd. 9,07 % des Verkaufspreises erhielt. Er verkannte nicht, dass die BIG ein unternehmerisches Risiko betreffend den Wiederverkauf zu tragen und Entwicklungsleistungen zu erbringen hatte. Im Hinblick auf die äußerst gute Lage und die nur kaum belegten Eigenleistungen der BIG sowie im Vergleich zu einer Maklerprovision von maximal 3 % bzw. rd. 1,88 Mill. EUR, bewertete der RH allerdings die Nachbesserungsklausel für die Republik Österreich als wirtschaftlich nachteilig. Er empfahl dem BMWFJ und dem BMF, künftig bei Verträgen mit einer Nachbesserungsklausel über den Verkauf von Liegenschaften an einen Dritten Einnahmenabschätzungen durchzuführen, um so den Erlös, den der Wiederverkäufer erhält, zu begrenzen.

Zudem stellte der RH fest, dass der Republik Österreich nach Abzug der Ausgaben für die BIG (rd. 6,83 Mill. EUR) sowie unter Berücksichtigung der Zahlungen für eine Ausmietung (rd. 5,36 Mill. EUR, siehe TZ 16) Nettoeinnahmen von lediglich 50,31 Mill. EUR verblieben.

Unabhängig davon beanstandete der RH, dass die BIG – obwohl sie als Immobiliendienstleistungsunternehmen des Bundes über das notwendige Fachwissen sowohl in rechtlicher als auch in organisatorischer Hinsicht hätte verfügen müssen – eine Rechtsanwaltskanzlei zur Unterstützung des Verkaufsverfahrens in Höhe von 90.000 EUR beauftragte.

⁶⁵ Die BIG erstellte ihren Aussagen zufolge „ein rechtliches Verwertungskonzept für die Durchführung eines öffentlichen und transparenten Ausbietungsverfahrens, befragte Interessenten nach deren Konzepten bzw. Vorstellungen für die zukünftige Nutzung des Gebäudekomplexes und lotete die prinzipielle Bereitschaft zur Abänderung des derzeitigen Verwendungszweckes in Vorgesprächen mit öffentlichen Stellen aus“.



Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Weiters kritisierte der RH, dass aufgrund fehlender Unterlagen die durch die Tochtergesellschaft der BIG getätigten Aufwendungen für Fremdleistungen zur Projektentwicklung, Planung und Durchführung zu aktivierender baulicher Maßnahmen in Höhe von rd. 719.300 EUR⁸⁶ – welche letztlich die Verkaufseinnahmen der Republik Österreich schmälerten – im Hinblick auf den durch den Käufer geplanten Neubau nicht ausreichend nachvollziehbar waren.

17.3 *Das BMF teilte mit, dass bei der Verkehrswertermittlung vorhersehbare Wertsteigerungen nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz einzupreisen seien. Die Zielsetzung einer Nachbesserung sei daher auf die ungewisse und in der Zukunft liegende Möglichkeit der „Verbesserung“ gerichtet und werde deshalb in all jenen Fällen angewendet, wo die Möglichkeit einer nicht vorhersehbaren Wertsteigerung oder der Erzielung eines außerordentlichen Preises bestünde. Eine seriöse Abschätzung einer derartigen Entwicklung, insbesondere die Vorabdurchführung von Einnahmenabschätzungen, erscheine schon definitionsgemäß nicht möglich.*

Laut Stellungnahme des BMWFJ sei mit einem im Jahr 2004 erstellten Gutachten, welches mehrere Verwertungsvarianten mit Verkehrswerten von rd. 35,50 Mill. EUR bis rd. 51,80 Mill. EUR ermittelt habe, bereits der Empfehlung des RH nach Einnahmenabschätzungen nachgekommen worden. Die Bandbreite der Schätzung würde jedoch die Grenzen der Vorhersehbarkeit bei Liegenschaften mit hervorragender Lage und „Liebhaberwert“ aufzeigen.

Weiters merkte das BMWFJ an, dass

- die nicht abschätzbaren Freimachungskosten für die BIG ein erhebliches wirtschaftliches Risiko bedeutet hätten,*
- zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses zwischen der Republik Österreich und der BIG eine Projektentwicklung die wahrscheinlichste Verwertungsvariante gewesen sei,*
- bei komplexen Liegenschaftsentwicklungen ein Entwicklungshonorar von bis zu 20 % branchenüblich sei und*
- das Angebot eines Eigennutzers prinzipiell nicht zu erwarten gewesen sei.*

⁸⁶ 389.905 EUR + 329.410 EUR

Es sei wirtschaftlich und im Sinne eines Anreizes zur Optimierung des Mehrerlöses gerechtfertigt gewesen, den möglichen, aber von der Höhe nicht abschätzbaren – und 50 Mill. EUR übersteigenden – Mehrerlös auf beide Vertragsparteien im gleichen Verhältnis aufzuteilen. Letztlich sei der Verkauf ein großer wirtschaftlicher Erfolg für den Bund und die BIG gewesen.

Die BIG teilte mit, dass bei der Entwicklung unter Erstellung eines Verwertungskonzepts über einen Zeitraum von mehreren Monaten die Geschäftsführung und zahlreiche Mitarbeiter der BIG, darunter die Leiter der entsprechenden Fachabteilungen, fast ausschließlich für dieses Projekt tätig gewesen seien. Dies habe insbesondere die umfangreiche Prüfung und Evaluierung der eingelangten Interessentenbekundungen und Angebote betroffen.

Die Rechtsabteilung habe im Hinblick auf die damalige Struktur der BIG als Holdinggesellschaft lediglich über drei juristische Mitarbeiter verfügt. Sie habe jedoch das Projekt geleitet und entsprechend ihrer Kapazitäten die Aufgabenerfüllung des extern beauftragten Dienstleisters sowohl in rechtlicher als auch in organisatorischer Hinsicht überprüft. Die externe Rechtsanwaltsgesellschaft habe laufend vier bis sechs Mitarbeiter beschäftigt.

Die genannten Unterlagen für die Aufwendungen, die die von der BIG gegründete Tochtergesellschaft getätigt habe, haben nicht gefehlt, sondern seien im Zuge des Verkaufs der Gesellschaft beim verkauften Unternehmen verblieben. Aufgrund fehlender rechtlicher Grundlagen habe die BIG die entsprechenden Unterlagen nicht zurückbehalten.

17.4 Der RH erwiderte dem BMF und dem BMWFJ, dass bei Liegenschaftsverkäufen mit der Erzielung von außerordentlichen (Liebhaber-)Preisen gerechnet werden musste, die allerdings nicht auf außergewöhnliche Verkaufsaktivitäten des Verkäufers zurückzuführen waren. Er verwies insbesondere auf ein bereits im Herbst 2002 erstelltes Gutachten, welches die Lage der Kärntner Straße im „Goldenen U“ als „allerbestens“ (siehe TZ 16) bewertet hatte.

Hinsichtlich des vom BMWFJ erwähnten Gutachtens von 2004 verwies der RH darauf, dass es sich dabei um einen nach der Residualwertmethode erstellten Variantenvergleich handelte. Dabei bewertete der Gutachter die Residuen⁸⁷ zwischen rd. 33,13 Mill. EUR und 40,84 Mill. EUR, wobei er für Ausmietungen jeweils rd. 14 Mill. EUR

⁸⁷ Das Residuum ist der Bodenwert einer Liegenschaft. Dabei wird der nach dem Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren ermittelte Verkehrswert insbesondere um die gesamten Baukosten (inkl. der Finanzierungskosten) verringert.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

und für Developer–Eigenleistung zwischen rd. 4,07 Mill. EUR und 4,23 Mill. EUR (das waren 7,5 % der Kosten der jeweiligen Varianten) ansetzte. Nach dieser Studie hätte bereits ein Verkaufspreis von rd. 59 Mill. EUR angenommen werden müssen, weil ursprünglich die BIG sowohl die Ausmietungskosten tragen als auch die Entwicklung hätte durchführen sollen. Aus diesem Grund wiederholte der RH seine Empfehlung, bei Nachbesserungsklauseln Erlösobergrenzen für den Wiederverkäufer auf Basis von nach oben offenen Verkaufspreisen zu vereinbaren.

Der RH entgegnete der BIG, dass deren Tätigkeiten nicht als Liegenschaftsentwicklung unter Erstellung eines Verwertungskonzepts, sondern als Verkaufsabwicklung zu bewerten waren, weshalb er seine Kritik hinsichtlich der Entgeltregelung aufrecht hielt.

Weiters bekräftigte der RH seine Kritik an der Beauftragung einer Rechtsanwaltsgesellschaft, weil der vertraglich vereinbarte Leistungsumfang überwiegend eine organisatorische Unterstützung des Verkaufsprozesses beinhaltete, die in die Zuständigkeit einer Verkaufsabteilung – und nicht einer Rechtsabteilung – fiel.

Hinsichtlich der fehlenden Unterlagen zu den Fremdleistungen hielt er entgegen, dass die BIG – trotz des großen Umfangs dieses Verkaufsverfahrens – auf Anfrage des RH z.B. nicht einmal anführen konnte, um welche (wesentlichen) Tätigkeiten es sich bei den, dem BMF verrechneten, Fremdleistungen gehandelt haben könnte. Für die Beantwortung dieser Frage wären keine Originalunterlagen notwendig gewesen.

Liegenschaftsverkauf, Riemergasse 2

- 18.1 (1) Auf der im Eigentum der Republik Österreich stehenden Liegenschaft in der Riemergasse 2 im ersten Wiener Gemeindebezirk befand sich ein Gebäude mit einer Nettogrundrissfläche von 4.236,57 m². Im Oktober 2000 erfolgte die Absiedelung des bislang dort untergebrachten Finanzamts für den ersten Bezirk. Mit fünf Geschäftsmietern bestanden allerdings noch Verträge für eine Fläche von 722,93 m². Ein Mitte Februar 2001 vom BMF⁹⁸ erstelltes Gutachten wies – u.a. unter Annahme von Bestandsfreiheit⁹⁸ – einen Verkehrswert von 10,90 Mill. EUR aus.

⁹⁸ weitere Annahmen: keine Widmung „öffentliche Zwecke“, Lastenfreiheit, kein Denkmalschutz



Generalsanierung der Himmelfort-
gasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

(2) Nach einer öffentlichen Interessentensuche durch das BMWFJ⁸⁹ u.a. in der Wiener Zeitung⁹⁰ langten Ende Februar 2001 sieben verbindliche Kaufangebote ein; das höchste Gebot lag bei 5,81 Mill. EUR. Da das BMF die Liegenschaft jedoch zwischenzeitlich als Ausweichobjekt während der Generalsanierung in Betracht gezogen hatte, stoppte das BMWFJ auf dessen Ersuchen im April 2001 den Verkaufsprozess. Auf Wunsch des Bundesministers für Finanzen nahm es das Verfahren im Oktober 2002 wieder auf (siehe TZ 5).

(3) Nach einer zweiten öffentlichen Interessentensuche durch das BMWFJ in drei inländischen Tageszeitungen⁹¹, u.a. in einer für ihren Immobilienteil bekannten Zeitung mit großer Leserreichweite, langten bis Ende März 2003 sechs verbindliche Angebote ein. Das höchste Gebot lag – unter Berücksichtigung einer zwischenzeitlich durchgeführten Ausmietung des bislang größten Geschäftsmieters⁹² – bei 8,10 Mill. EUR.

Im Juni 2003 führte das BMF unter Teilnahme eines Mitarbeiters des BMWFJ Verkaufsverhandlungen durch. Dabei erhöhten der Bestbieter und der Zweitbieter ihre Angebote auf 9,10 Mill. EUR bzw. 9,05 Mill. EUR. Da jedoch der Bestbieter keine Bonitätsbestätigung vorlegen konnte, wurden die Verhandlungen abgebrochen. Daraufhin ersuchte das BMF die BIG als Zweitbieterin bis 10. Oktober 2003 um ein schriftliches Angebot. Dieses konnte weder das BMF noch die BIG dem RH vorlegen.

(4) Mitte März 2004 zog die BIG ihr Kaufangebot mit der Begründung zurück, dass sich ein zusammengefasster Standort mit der in ihrem Eigentum stehenden Nachbarliegenschaft in der Riemergasse 4 nicht realisieren ließe. Zur gleichen Zeit bereitete das BMF die für den Liegenschaftsverkauf erforderliche gesetzliche Veräußerungsermächtigung vor.⁹³ Der entsprechende Gesetzesbeschluss erfolgte – gemeinsam mit dem Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße – im Juli 2004 (siehe TZ 5). Die Liegenschaft war bestmöglich zu verkaufen.

⁸⁹ Der Verkauf von unbeweglichem Bundesvermögen oblag gemäß Bundesfinanzgesetz dem für die Verwaltung zuständigen haushaltsleitenden Organ, in diesem Fall dem BMWFJ. Demzufolge hatte das BMWFJ die vorbereitenden Arbeiten (u.a. Verhandlungen mit den Vertragspartnern, Erstellung von Unterlagen sowie Vertragsabschlüsse) zu besorgen. Der Bundesminister für Finanzen hatte die Verfügung über unbewegliches Bundesvermögen durch Zustimmung zu Rechtsgeschäften zu treffen.

⁹⁰ und im Internet auf der Homepage des BMWFJ, zudem auf der Amtstafel des Magistratischen Bezirksamts (Wien I)

⁹¹ Zudem erfolgte eine Verständigung der bereits bekannten Interessenten.

⁹² Fläche von 611,97 m².

⁹³ Grund: Der geschätzte Verkaufspreis überschritt die Wertgrenze gemäß Bundesfinanzgesetz.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

(5) Anfang September 2004 kamen das BMF und das BMWFJ überein, die BIG zu einer Angebotslegung für die Verkaufsabwicklung einzuladen. Auf Ersuchen des BMWFJ bezifferte das BMF am 7. Oktober 2004 den Mindestkaufpreis für die Liegenschaft mit 9,10 Mill. EUR. Am 11. Oktober 2004 legte die BIG ein Angebot über die Verkaufsabwicklung, das u.a. eine Verständigung von rd. 250 bis 300 vorgemerkten zahlungskräftigen Interessenten vorsah. Gleichzeitig regte die BIG eine gemeinsame Ausbietung mit ihrer Liegenschaft Riemergasse 4 an.

(6) Parallel zu diesen Verkaufsvorbereitungen legte Mitte September bzw. Ende Oktober 2004 ein Tiroler Bankunternehmen dem BMF ein unverbindliches Angebot von 8,70 Mill. EUR für die Liegenschaft Riemergasse 2. Die Anfrage des RH im Februar 2011, weshalb dieses Unternehmen noch vor einer neuerlichen öffentlichen Interessentensuche ein Angebot gelegt hatte, konnte das BMF nicht beantworten, hielt aber fest, keine Vorgespräche mit dem Unternehmen geführt zu haben. Am 17. Dezember 2004 legte das Bankunternehmen neuerlich, dieses Mal allerdings ein bis 28. Februar 2005 verbindliches Angebot von 8,80 Mill. EUR. Da es sich um ein „sehr lukratives Angebot“⁹⁴ handelte und um Kaufvertragsverhandlungen noch vor dem 28. Februar 2005 führen zu können, inserierten das BMF und das BMWFJ am 21. Dezember 2004 im Amtsblatt und am 23. Dezember 2004 im Hauptblatt der Wiener Zeitung den geplanten Verkauf der Liegenschaft.⁹⁵ Den Mindestkaufpreis bezifferten sie mit 8,80 Mill. EUR. Jedenfalls bis 17. Februar 2005 einlangende Angebote galten als rechtzeitig.⁹⁶ Eine Verkaufsverhandlung sollte am 21. Februar 2005 durchgeführt werden. Inserate in weiteren österreichischen oder internationalen Tageszeitungen erfolgten nicht. Die Bekanntmachung erfolgte, nachdem das BMF eine rechtliche Beurteilung der Finanzprokurator eingeholt hatte.⁹⁷

⁹⁴ Dies ging aus der nachstehend angeführten rechtlichen Beurteilung der Finanzprokurator hervor, die sich auf eine Einschätzung des BMF bezog.

⁹⁵ Bis 1. Februar 2005 war das Inserat auch in der Online-Ausgabe der Wiener Zeitung geschaltet. Zudem erfolgte eine Veröffentlichung auf den Homepages des BMF und des BMWFJ.

⁹⁶ Laut Information zur Angebotsabgabe behielt sich die Republik Österreich vor, Angebote, die nach dem 17. Februar 2005 einlangten, nicht mehr zu berücksichtigen, wenn eine ordnungsgemäße Überprüfung der Angebote und Ladung des Anbotstellers zur Kaufverhandlung nicht mehr möglich war. Unabhängig davon waren Angebote nur gültig, wenn sie u.a. Nachstehendes enthielten: Bonitätsnachweis in Höhe zumindest des Angebotspreises; Erklärung, dass der Bieter bis 28. Februar 2005 an das Kaufangebot gebunden ist, usw.

⁹⁷ Die Finanzprokurator führte in ihrem Schreiben u.a. aus, dass die Veräußerung von unbeweglichem Bundesvermögen zwar nicht dem Bundesvergabegesetz unterliegt, es sich dabei jedoch um eine staatliche Maßnahme handelt, die nach dem Urteil des Europäischen Gerichtshofes in der Rechtssache Tele Austria/Telekom Austria den Grundregeln des Europäischen Gemeinschaftsvertrages im Allgemeinen und dem Diskriminierungsverbot im Besonderen unterliegt. Das Diskriminierungsverbot schließt insbesondere die Verpflichtung zur Transparenz ein.

Bis 21. Februar 2005 langten zusätzlich zum bereits bestehenden Angebot des Tiroler Bankunternehmens drei weitere Angebote und ein Schreiben für ein Kaufinteresse ein.⁹⁸ Wie die nachstehende Tabelle zeigt, bestanden insgesamt vier Angebote, wovon das BMF und das BMWFJ zwei, darunter das Höchstangebot von 9,50 Mill. EUR, ausschied. Der Grund lag darin, dass die beiden Angebote nicht den Anforderungen der Bekanntmachung entsprochen hätten. Auf welche Punkte dies im Detail zutraf, ging weder aus den Unterlagen des BMF noch des BMWFJ hervor.

Das BMF und das BMWFJ verhandelten daraufhin am 23. Februar 2005 mit den zwei verbliebenen Bietern, dem Bankunternehmen (Angebot: 8,80 Mill. EUR) und einem Unternehmen mit Firmensitz in den Niederlanden (Angebot: 9,08 Mill. EUR). Bei dieser Verhandlung erhöhten beide Unternehmen ihre Angebote, Letzteres auf 9,70 Mill. EUR, wodurch es zugleich Bestbieter war. Im April 2005 schloss das BMWFJ als Vertreter der Republik Österreich einen Kaufvertrag mit einer vom Bestbieter zwischenzeitlich eigens gegründeten Besitzgesellschaft in Höhe von 9,70 Mill. EUR.

	Einlangen des Angebots	Angebotshöhe in Mill. EUR	Weitere Vorgangsweise
Bieter 1	17. Dezember 2004 ¹	8,80	Verhandlung, am 23. Februar 2005
Bieter 2	16. Februar 2005	9,08	Verhandlung, am 23. Februar 2005
Bieter 3	17. Februar 2005	9,50	ausgeschieden
Bieter 4	21. Februar 2005	9,30 ²	ausgeschieden
Kaufinteressent	18. Februar 2005	–	nicht weiter berücksichtigt, da kein Angebot eingelangt war

¹ Erstante vom 15. September 2004 und vom 28. Oktober 2004

² unter folgender Bedingung: kein Verzicht auf 3 % Provisionsanspruch

Quellen: BMF, BMWFJ; eigene Darstellung RH

⁹⁸ Trotz Aufforderung des BMF vom 18. Februar 2005 legte dieser Interessent kein Angebot.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

(7) Die Hausverwaltung für die Riemergasse 2 führte laut Grundbuch im Jahr 2011 ein Unternehmen durch, an dem die Ehefrau des vom Bundesminister für Finanzen im Jahr 2002 beigezogenen Immobilienmaklers bis Ende 1999 zu 10 % beteiligt war. Die Hausverwaltung firmierte zudem noch bis April 2010 auf deren Namen. Bis Ende 1999 hatte der Makler ebenfalls Gesellschaftsanteile in Höhe von 10 % an dem Unternehmen gehalten.

(8) Bereits im September 2006 hatte die BIG die Liegenschaft Riemergasse 4⁹⁹ – die gemeinsam mit der Liegenschaft Riemergasse 7 zwischenzeitlich als künftiger Standort der Zentraleitung des BMF (siehe TZ 4) zur Diskussion gestanden war – mit einer Nettogrundrissfläche von 4.340,11 m² um 11,20 Mill. EUR an eine Immobiliengesellschaft mit Firmensitz in Perchtoldsdorf verkauft.¹⁰⁰ Dem Verkauf gingen eine öffentliche Interessentensuche in einer großen inländischen Tageszeitung sowie eine Verständigung von vorgemerkten Interessenten¹⁰¹ voraus. Dabei langten Angebote von 13 Bietern ein, die anschließend auch an der Verkaufsverhandlung teilnahmen.

Im Jahr 2011 stand die Liegenschaft Riemergasse 4 mehrheitlich im Eigentum einer Projektentwicklungsgesellschaft, deren Alleingesellschafter eine zypriotische Kapitalgesellschaft war.

(9) Die Liegenschaft Riemergasse 7 hatte die BIG im Jahr 2005 zwecks Entwicklung in eine Projektgesellschaft eingebracht und bis 2008 die Geschäftsanteile dieser Gesellschaft an zwei Unternehmen mit Firmensitzen in den Niederlanden und auf Zypern verkauft.

18.2 Der RH bemängelte den überaus langen Verkaufsprozess der Liegenschaft Riemergasse 2 von insgesamt rund vier Jahren. Der zweimalige Verfahrensabbruch führte zu einer erheblichen Schmälerung des Vertrauens potenzieller Käufer in die Verkaufsabsicht.

Die dritte Interessentensuche im Dezember 2004 – in nur einer Tageszeitung mit einer sehr geringen Leserreichweite – war aus folgenden Gründen nicht geeignet, die Liegenschaft bestmöglich zu verkaufen:

⁹⁹ Es handelt sich hierbei um zwei Liegenschaften: Riemergasse 4 und Schulerstraße 23.

¹⁰⁰ Das externe Gutachten vom März 2005 wies – unter Annahme von Bestandsfreiheit – einen Verkehrswert von 7,68 Mill. EUR aus.

¹⁰¹ 563 Briefe + 56 Exposés.



Generalsanierung der Himmelfort-
gasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

- Die Suche entsprach nicht der in einer Mitteilung der Europäischen Kommission beschriebenen Vorgangsweise¹⁰²; demnach¹⁰³ sollte ein Angebot mehrfach in der nationalen Presse bzw. in internationalen Publikationen bekanntgemacht werden. Im Vergleich dazu wurden bei der zweiten Interessentensuche im Frühjahr 2003 Inserate noch in drei Tageszeitungen geschaltet und alle bereits bekannten Interessenten der ersten Ausschreibung informiert; weiters hätte das von der BIG vorgelegte Angebot über eine Verkaufsabwicklung eine Verständigung von rd. 250 bis 300 Interessenten vorgeesehen.
- Der Zeitpunkt der Suche knapp vor Weihnachten war ungünstig; nach Ansicht des RH war dies darauf zurückzuführen, dass das Angebot des Bankunternehmens nur bis Ende Februar 2005 verbindlich war. Im Hinblick auf das ohnedies bereits fast vier Jahre laufende Verfahren konnte er diesen Zeitdruck nicht nachvollziehen und empfahl, künftig in solchen Fällen eine Fristerstreckung zu erreichen.
- Das Angebot von 8,80 Mill. EUR lag unter dem Letztangebot der BIG von August 2003 in Höhe von rd. 9,05 Mill. EUR sowie unter dem vom BMF im Oktober 2004 bezifferten Mindestkaufpreis von 9,10 Mill. EUR und war demnach als nicht besonders lukrativ zu bewerten; somit war eine besondere Beschleunigung der Interessentensuche und der Verkaufsverhandlungen nicht gerechtfertigt.

Unabhängig davon konnte der RH bei der dritten Interessentensuche das Ausscheiden zweier Bieter im Februar 2005 ohne jegliche Einladung, Mängel der Angebote unverzüglich zu beheben, nicht nachvollziehen; der Passus „jedenfalls bis 17. Februar 2005 einlangende Angebote galten als rechtzeitig“ schloss nicht aus, dass Angebote auch danach noch angenommen bzw. verbessert werden konnten. Aus wirtschaftlicher Sicht betraf dies insbesondere das Ausscheiden des Bieters mit dem vorläufigen Höchstangebot von rd. 9,50 Mill. EUR, das um rd. 0,42 Mill. EUR über dem Erstangebot jenes Bieters lag, der letztlich den Zuschlag erhielt.

¹⁰² Mitteilung der Europäischen Kommission betreffend Elemente staatlicher Beihilfe bei Verkäufen von Bauten oder Grundstücken durch die öffentliche Hand (Amtsblatt Nr. C 209 vom 10/07/1997 S. 0003 - 0005)

¹⁰³ Hinreichend publiziert ist ein Angebot, wenn es über einen längeren Zeitraum (zwei Monate und mehr) mehrfach in der nationalen Presse, Immobilienanzeigen oder sonstige geeignete Veröffentlichungen und durch Makler, die für eine große Anzahl potenzieller Käufer tätig sind, bekanntgemacht wurde und so allen potenziellen Käufern zur Kenntnis gelangen konnte.

Die Absicht, Bauten oder Areale zu verkaufen, die wegen ihres großen Wertes oder wegen anderer Merkmale typischerweise für europaweit oder sogar international tätige Investoren von Interesse sein dürften, sollte in Publikationen bekanntgemacht werden, die regelmäßig international beachtet werden. Begleitend sollten derartige Angebote durch europaweit oder international tätige Makler verbreitet werden.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Das Ausscheiden der zwei Bieter führte dazu, dass sich der Wettbewerb bei der anschließenden Verkaufsverhandlung auf zwei Bieter beschränkte. Zum Vergleich dazu nahmen an der Verkaufsverhandlung der BIG für die Nachbarliegenschaft Riemergasse 4 im Jahr 2006 insgesamt 13 Bieter teil. Der RH sah darin einen wesentlichen Grund, dass bei der Veräußerung dieses Objekts ein um rd. 9,23 % bzw. rd. 0,92 Mill. EUR¹⁰⁴ höherer Verkaufspreis als bei der Riemergasse 2 erzielt werden konnte. Nach den Erfahrungen des RH wäre bei einer breiten Interessentensuche mit großer Wahrscheinlichkeit ein höherer Verkaufspreis zu erzielen gewesen.

Unabhängig von den Ausschreibungen waren folgende prozessrelevante Ereignisse für den RH nicht nachvollziehbar:

- die Wiederaufnahme des Verkaufsverfahrens im Oktober 2002 trotz noch nicht geklärter Entscheidung hinsichtlich der Generalsanierung und
- der Rückzug der BIG im März 2004, weil sich eine Standortkonzentration mit der Nachbarliegenschaft Riemergasse 4 nicht realisieren ließe, darauf folgend im Oktober 2004 aber der Vorschlag, die Liegenschaften Riemergasse 2 und 4 gemeinsam auszubieten.

Der RH empfahl dem BMF und BMWFJ, künftig eine möglichst breite Interessentensuche durchzuführen und insbesondere die hierfür von der Europäischen Kommission beschriebene Vorgangsweise einzuhalten.

18.3 *Laut Stellungnahme des BMF habe das im Oktober 2004 von der BIG vorgelegte Angebot über die Verkaufsabwicklung des Objekts Riemergasse 2 u. a. eine Verständigung von rd. 250 bis 300 vorgemerkten zahlungskräftigen Interessenten vorgesehen. Davon sei nur ein gewisser Teil für eine Immobilientransaktion in Frage gekommen. Die BIG hätte für die Verkaufsabwicklung ein Pauschalhonorar von 234.000 EUR mit USt verrechnet. Da letztlich der Bund den Verkauf selbst abgewickelt habe, haben diese Ausgaben eingesparrt werden können.*

Das BMF gehe davon aus, dass die relevante Zielgruppe der Interessenten durch die gesetzten Veröffentlichungsmaßnahmen erreicht worden sei. Die Liegenschaft sei über geraume Zeit öffentlich ausgebaut

¹⁰⁴ Aus dem Verkaufspreis von rd. 9,70 Mill. EUR in der Riemergasse 2 (Februar 2005) ergeben sich nach einer Hochrechnung mit einem Durchschnittsfaktor von rd. 2 % (laut Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer) rd. 10,01 Mill. EUR (September 2006). Der Verkaufspreis bei der Riemergasse 4 (4.340,11 m²) lag bei 11,20 Mill. EUR, bezogen auf die geringere Fläche in der Riemergasse 2 (4.236,57 m²) betrug er rd. 10,93 Mill. EUR. Aus der Differenz von rd. 10,93 Mill. EUR und rd. 10,01 Mill. EUR ergeben sich rd. 0,92 Mill. EUR.



Generalsanierung der Himmelpfort-
gasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

worden. Aufgrund des Gesetzesbeschlusses im Juli 2004 sei die Verkaufsabsicht hinreichend bekannt gewesen. Daher sei es keineswegs außergewöhnlich, dass sich Interessenten direkt an den Bund wenden.

Die Veröffentlichung der Bekanntmachung für die dritte Interessentensuche auf der Homepage des BMF und des BMWFJ sowie in einer Zeitung zum Jahreswechsel 2004/2005 sei durchaus geeignet gewesen, einen breit gestreuten Interessentenkreis anzusprechen. Auch die Europäische Kommission habe zwischenzeitlich den Schwerpunkt der Veröffentlichungen auf das Internet gelegt. Die Effektivität der Veröffentlichung werde im Übrigen durch eines der beiden ausgeschiedenen Angebote aus den USA unterstrichen. Laut Informationen des BMWFJ haben zumindest zehn Bieter oder Interessenten die Besichtigungstermine im Jänner 2005 wahrgenommen. Zwischen dem 21. Dezember 2004 und dem Tag der Verkaufsverhandlung am 23. Februar 2005 sei ein Zeitraum von rund neun Wochen gelegen. Damit sei der Mitteilung der Europäischen Kommission für den Verkauf durch ein bedingungsloses Bieterverfahren auch in zeitlicher Hinsicht Rechnung getragen worden.

Gemäß einer zusätzlichen rechtlichen Beurteilung der Finanzprokurator von Anfang März 2005 hätten sich die zwei – nach der dritten Interessentensuche – ausgeschiedenen Angebote nicht auf die Angebotsunterlagen bezogen. Sie seien nur unter Vorbehalt abgegeben worden und nicht schriftlich beim BMF eingelangt. Ein Fax habe nach damaliger Rechtslage nicht den Anforderungen der Schriftlichkeit für Verpflichtungserklärungen entsprochen.

Die beiden am 17. und am 21. Februar 2005 eingelangten Angebote haben für die Meistbieterermittlung auch nicht herangezogen werden können, weil eine Verbesserung und eine Überprüfung der Angebote vor der für den 23. Februar 2005 anberaumten Verhandlung von Vornherein aussichtslos gewesen seien. Das Risiko der Nichtberücksichtigung der Angebote sei bei den Bietern gelegen. Zudem sei eines der beiden Angebote auf einen Share Deal ausgerichtet und mit einem Genehmigungsvorbehalt versehen gewesen.

Das andere Angebot von einem amerikanischen Unternehmen hätte einer Genehmigung nach dem Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz bedurft. Die Abklärung innerhalb der Bindungsfristen sei keinesfalls möglich gewesen. Zudem sei zwischenzeitlich in Erfahrung gebracht worden, dass gegen den damaligen Präsidenten dieses Unternehmens offenbar beim Amtsgericht Dresden ein Insolvenzverfahren anhängig sei bzw. gewesen sei. Die Ausscheidung des Angebots erweise sich daher auch in einer nachprüfenden Kontrolle als richtig.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

Weiters teilte das BMF mit, dass der Verkauf ohne Zuziehung eines Immobilienmaklers erfolgt sei. Die Liegenschaft sei bis zur Übergabe an den Käufer durch den Bund verwaltet worden. Es bestehe keine Ingerenz des Bundes auf die Auswahl des Verwalters durch den Käufer.

Ein Vergleich zwischen dem gegenständlichen Objekt Riemergasse 2 und der Riemergasse 4 sowie der Riemergasse 7 könne nur zweckmäßig sein, sofern die Rechtsgeschäfte vergleichbar und die für die Preisbildung maßgeblichen Parameter bekannt und bewertbar seien. Bei den im Zuge von Bieterverfahren erzielten Preisen handle es sich um außerordentliche Preisbildungen im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, die sich einer Berechnung und seriösen Einschätzung entziehen, so dass ein Vergleich nur spekulativ sein könne. Hinsichtlich der Riemergasse 7 sei überdies eine Vermischung zwischen einem Asset Deal und einem Share Deal vorgenommen worden.

Das BMWFJ sagte zu, der Empfehlung des RH künftig Folge zu leisten.

Die BIG teilte mit, im März 2004 ihr Kaufangebot für das Objekt Riemergasse 2 zurückgezogen und damit sämtliche Überlegungen zum allfälligen Ankauf eingestellt zu haben. Das Angebot vom Oktober 2003 habe dem RH im Frühjahr 2011 nicht vorgelegt werden können, weil der eingestellte Geschäftsfall mehr als sieben Jahre zurückgelegen sei. Eine darüber hinausgehende Aufbewahrungsverpflichtung sei nicht vorgesehen.

- 18.4 Der RH betonte gegenüber dem BMF, dass die Idee, die BIG zu einer Angebotslegung für die Verkaufsabwicklung des Objekts Riemergasse 2 im Herbst 2004 einzuladen, vom BMF und BMWFJ selbst ausgegangen war. Hintergrund war, dass der Bund kein drittes Mal anbieten sollte. Aus diesem Grund hatte der für Liegenschaften zuständige Abteilungsleiter des BMF mit einem der damaligen Geschäftsführer der BIG bereits im Vorfeld Gespräche geführt. Außerdem wären in einer Kosten-Nutzen-Berechnung den fiktiven Einsparungen von 234.000 EUR mögliche Mehrerlöse aufgrund des höheren Wettbewerbsdrucks infolge eines größeren Bieterkreises wie z.B. bei der Riemergasse 4 gegenüberzustellen.

Hinsichtlich der dritten Interessentensuche bei der Riemergasse 2 stellte der RH gegenüber dem BMF klar, dass er nicht die rund zweimonatige Veröffentlichungsdauer beanstandet hatte. Er verblieb jedoch bei seiner Kritik des ungünstigen Zeitpunkts und der mangelnden Publikation in der Presse. Weiters bekräftigte er seine Auffassung, dass auch Angebote nach dem 17. Februar 2005 verbessert werden konnten. Da dies auch aus der zusätzlichen Beurteilung der Finanzprokuratur vom



Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und Generalsanierung des BMF

März 2005 hervorgehen würde¹⁰⁵, konnte er das Ausscheiden zweier Bieter ohne jegliche Einladung, die Mängel der Angebote unverzüglich zu beheben, nicht nachvollziehen.

Insbesondere verwies der RH auf das Erfordernis einer behördlichen Genehmigung mit entsprechendem Fristenlauf beim Eigentumserwerb für im Sinne des Wiener Ausländergrunderwerbsgesetzes geltende Ausländer. Dies war seiner Ansicht nach bereits zum Zeitpunkt der Interessentensuche bekannt. Für das BMF schien hingegen eine Abklärung – wie im Fall des amerikanischen Unternehmens – zeitlich nicht möglich. Dies führte den RH zum Schluss, dass eigentlich vorweg für einen Teil der internationalen Investoren faktisch keine Möglichkeit für einen Erwerb bestand. Dies widersprach der Intention, einen breiten Interessentenkreis, der zu einem hohen Preiswettbewerb führt, anzusprechen.

Im Gegensatz dazu hatte der spätere Käufer seine Angebotsunterlagen erst nach dem 17. Februar 2005 vervollständigt, indem er am 18. Februar 2005 bzw. am 21. Februar 2005 Bonitätsbescheinigungen seiner kreditgebenden Banken vorgelegt hatte. In diesem Fall akzeptierte das BMF sogar die Verbesserung der Unterlagen, obwohl die Bonitätsbescheinigungen der Banken vorbehaltlich der Genehmigung ihrer Organe und somit nicht bedingungsfrei waren.

Auch im Fall jenes Unternehmens, das am 18. Februar 2005 lediglich sein Interesse bekundet hatte, ergriff das BMF die Initiative, indem es dieses per E-Mail aufforderte, ein Angebot zu legen.

Unabhängig davon hielt der RH nochmals fest, dass die Hausverwaltung für die Riemergasse 2 im Jahr 2011 ein Unternehmen durchführte, an dem die Ehefrau des vom Bundesminister für Finanzen im Jahr 2002 beigezogenen Immobilienmaklers bis Ende 1999 zu 10 % beteiligt war. Eine Einflussnahme des BMF auf die Auswahl der Verwaltung leitete der RH daraus nicht ab.

Weiters stellte der RH klar, das Objekt Riemergasse 2 ausschließlich mit der Riemergasse 4, keinesfalls jedoch mit der Riemergasse 7 preislich verglichen zu haben. Damit erfolgte auch keine Vermischung zwischen Asset Deal und Share Deal. Die Riemergasse 2 und die Riemergasse 4 waren als Nachbarobjekte und aufgrund ähnlicher Verkaufszeitpunkte sehr wohl vergleichbar. Überdies war bei der Bewertung zu berücksichtigen, dass das Objekt Riemergasse 4/Schulerstraße 22 aufgrund seiner ungünstigen Konfiguration (Niveauunterschiede der beiden Gebäude,

¹⁰⁵ Für die Finanzprokurator waren eine Verbesserung und eine Überprüfung der zwei Angebote vor der für den 23. Februar 2005 anberaumten Verhandlung von vornherein aussichtslos gewesen. Im Umkehrschluss bedeutete dies aber, dass eine Verbesserung prinzipiell möglich war.

Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu durch die BHÖ

eingeschränkte Möglichkeit eines Lifteinbaus) schwerer zu verwerten war.

Der RH entgegnete der BIG, dass ohne detaillierte Unterlagen die Überlegungen der Standortkonzentration von Riemergasse 2 und Riemergasse 4, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Objekte (gewerblich, privat) und der Verkaufsabwicklung (Share Deal, Asset Deal), nicht überprüfbar waren. Dadurch waren alle weiteren Überlegungen hinsichtlich des Objekts Riemergasse 4, so auch die im Oktober 2004 vorgeschlagene gemeinsame Ausbietung der in unterschiedlichem Eigentum stehenden Objekte (Republik Österreich, BIG) nicht nachvollziehbar.

Dauernde Nutzung des Ausweichobjekts Hintere Zollamtsstraße 2b

19.1 (1) Im Rahmen des Generalplanerwettbewerbs für die Generalsanierung des Standorts Himmelpfortgasse 6 – 8 im Jahr 2001 hatte das BMF ursprünglich beabsichtigt, während der Generalsanierungsarbeiten etappenweise auszusiedeln. Als Ausweichobjekt zog es die damals im Eigentum der Republik Österreich stehende Liegenschaft Riemergasse 2 mit einer Kapazität von 120 bis 150 Arbeitsplätzen in Betracht. Die geschätzten Kosten der Adaptierungsmaßnahmen und der Umsiedlung betragen rd. 0,80 Mill. EUR.

(2) Aufgrund der Verkaufsentscheidung des Gebäudekomplexes Kärntner Straße im Oktober 2003 war keine etappenweise, sondern nur mehr eine vorübergehende Gesamtaussiedlung möglich (siehe TZ 5). Das BMF plante, zusätzlich zur Liegenschaft Riemergasse 2 die Objekte Riemergasse 7 und Himmelpfortgasse 9 zu nutzen.

Im November 2003 entschied sich das BMF jedoch für eine Übersiedlung in ein „zeitgemäßes, citynahes, variabel ausgestaltbares“ Bürohochhaus. Zwei Mietobjekte – eines von einem privaten Anbieter (Liegenschaft am Nestroyplatz¹⁰⁶) und eines von der BIG (Liegenschaft Hintere Zollamtsstraße 2b¹⁰⁷) – kamen in die nähere Auswahl. Das BMF entschied sich für das Angebot der BIG aufgrund der seiner Auffassung nach sehr günstigen monatlichen Miete für Büroflächen von 10,50 EUR pro m² für die ersten vier Jahre. Die Miete des Vergleichsobjekts betrug 14 EUR pro m².

¹⁰⁶ im zweiten Wiener Gemeindebezirk

¹⁰⁷ im dritten Wiener Gemeindebezirk



Dauernde Nutzung des Ausweichobjekts
Hintere Zollamtsstraße 2b

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

(3) Im Mietvertrag vom Juni 2004 verpflichtete sich die BIG als Vermieterin, das auf der Liegenschaft Hintere Zollamtsstraße 2b befindliche Gebäude¹⁰⁸ vor dem für Oktober 2006 geplanten Mietvertragsbeginn umfassend zu sanieren. Bei dieser Sanierung kam es jedoch zu Kostenüberschreitungen. Die geschätzten Sanierungskosten für Planung und Bau erhöhten sich von rd. 63,69 Mill. EUR¹⁰⁹ auf rd. 77,64 Mill. EUR. Sie waren auf Auflagen hinsichtlich der Fassadengestaltung in Höhe von 5,00 Mill. EUR, die die BIG übernahm, und auf Zusatzanforderungen¹¹⁰ des BMF im geschätzten Ausmaß von rd. 8,95 Mill. EUR¹¹¹ zurückzuführen. Der endgültige Betrag war offen, weil die BIG noch nicht alle Leistungen abgerechnet hatte. Zudem verschob sich aufgrund einer längeren Bauzeit die vorübergehende Aussiedlung der Mitarbeiter der Zentraleitung des BMF von den Standorten Himmelpfortgasse 6 – 8/neu und 9 und damit auch der Beginn des Mietverhältnisses von ursprünglich Oktober 2006 auf April 2007. Die Aussiedlung war für rund vier Jahre bis 2011 geplant. In diesem Zeitraum¹¹² zahlte das BMF für eine Fläche von rd. 31.000 m² und 252 Stellplätze einen reduzierten Mietzins von insgesamt rd. 22,56 Mill. EUR mit Betriebskosten und USt.¹¹³ Ab dem fünften bzw. sechsten Jahr hatte das BMF einen um rd. 16 % bzw. 34 % höheren Mietzins zu zahlen. Darüber hinaus war der Mietzins wertgesichert, die Anpassung erfolgte gemäß dem Verbraucherpreisindex.

Aufgrund der vor allem durch das BMF verursachten Leistungs- und Projektänderungen während der Ausführungsphase verzögerte sich die Fertigstellung der Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu. Demzufolge war auch die Rückübersiedlung erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich. Als neuer Termin war September 2012 geplant.

¹⁰⁸ Darin war zuvor die Bundesanstalt Statistik Austria untergebracht.

¹⁰⁹ Dabei handelte es sich um bereinigte Basiskosten aufgrund von Einsparungen gegenüber der ursprünglichen Kalkulation von rd. 66,24 Mill. EUR. Die Gründe für die Bereinigung lagen darin, dass z.B. ursprünglich geplante Leistungen entfielen.

¹¹⁰ u.a. Sicherheitsausstattung, Änderung des Raum- und Funktionsprogramms, Druckerei-ausstattung

¹¹¹ Bis April 2011 zahlte das BMF rd. 6,30 Mill. EUR. Ein weiterer Betrag in Höhe von rd. 2,45 Mill. EUR wurde über eine offene Forderung gegengerechnet. Diese Forderung ergab sich durch eine Flächenbereinigung bei der Liegenschaft Hintere Zollamtsstraße 4 (Interessenausgleich zwischen dem BMF und der BIG vom Februar 2007). Damit waren rd. 8,75 Mill. EUR beglichen. Der Differenzbetrag von rd. 0,20 Mill. EUR auf rd. 8,95 Mill. EUR war laut einer Mitteilung der BIG im Mai 2011 offen. Der Grund lag darin, dass sechs Aufträge noch nicht abgeschlossen waren. Der genaue Differenzbetrag könnte laut BIG auch geringfügig höher sein und rd. 0,29 Mill. EUR statt 0,20 Mill. EUR betragen.

¹¹² April 2007 bis Ende März 2011

¹¹³ Stand März 2011: 25.676,79 m² für Verkehrs- und Versorgungsflächen sowie Sanitärflächen im Erd- und in den Obergeschossen; 5.767,16 m² für Werkstätten-, Archiv- und Lager-räumlichkeiten im Untergeschoß; 238 Garagenplätze und 14 Stellplätze im Freien

Dauernde Nutzung des Ausweichobjekts Hintere Zollamtsstraße 2b

Das BMF plante künftig die dauerhafte Nutzung des Ausweichobjekts Hintere Zollamtsstraße 2b, welches über eine Kapazität von rd. 850 Arbeitsplätzen verfügte. Neben einem Teil der Zentraleitung mit rd. 130 Personen sollen weitere Organisationseinheiten und Dienststellen des BMF untergebracht werden. Mit Stand April 2011 lagen dazu noch keine Entscheidungen vor.

- 19.2 Der RH stellte fest, dass die vorübergehende Aussiedlung um rund ein- einhalb Jahre¹¹⁴ länger als geplant dauern wird. Dadurch ergaben sich seiner Berechnung nach zusätzliche Mietausgaben von rd. 8,24 Mill. EUR¹¹⁵, wobei hier bereits der erhöhte Mietzins ab dem fünften Jahr ins Gewicht fiel.

Zudem bemängelte er, dass die ursprünglich kalkulierten Mietausgaben von rd. 15,00 Mill. EUR, die der Entscheidung für den Verkauf des Gebäudekomplexes Kärntner Straße im Oktober 2003 zu Grunde lagen (siehe TZ 5), erheblich überschritten werden. Allein die Mietausgaben (ohne IT-Sektion¹¹⁶) werden sich nach Berechnung des RH auf insgesamt rd. 26,29 Mill. EUR¹¹⁷ belaufen. Die wesentlichen Gründe lagen darin, dass zum einen das BMF in ein neu adaptiertes Bürohaus zog und nicht wie ursprünglich die Ausweichobjekte in der Riemergasse nutzte, und zum anderen, dass durch den Umbau des Standorts Himmelpfortgasse 9 zusätzliche Mietausgaben für die temporäre Aussiedlung entstanden.

Unabhängig davon bemängelte der RH, dass bei der Sanierung der Hintere Zollamtsstraße 2b noch nicht alle Leistungen abgerechnet waren und empfahl der BIG, dies nachzuholen.

¹¹⁴ berücksichtigt sind rund sechs Monate für Übersiedlung und Pufferzeiten

¹¹⁵ gerechnet für 1,5 Jahre bis Ende September 2012, der geplanten Übersiedlung (in dieser Zeit ist ein zweimaliger Anstieg des Mietzinses zu berücksichtigen)

1) 22,56 Mill. EUR * 80 % (IT-Sektion abgezogen, Annahme rd. 20 %) = 18,05 Mill. EUR / 4 Jahre * 115,76 % Steigerung (bis 31. März 2012) = 5,22 Mill. EUR

2) 22,56 Mill. EUR * 80 % (IT-Sektion abgezogen, Annahme rd. 20 %) = 18,05 Mill. EUR / 4 Jahre * 133,89 % Steigerung = 6,04 Mill. EUR * 0,5 Jahre (Steigerung bis 20. September 2012) = 3,02 Mill. EUR

→ 5,22 Mill. EUR + 3,02 Mill. EUR = 8,24 Mill. EUR

¹¹⁶ Die IT-Sektion war weder am Standort Himmelpfortgasse 6 – 8/neu noch am Standort Himmelpfortgasse 9, sondern in der Hintere Zollamtsstraße 4 untergebracht. Teile der IT-Sektion zogen ab 2007 in das Ausweichobjekt Hintere Zollamtsstraße 2b. Mittelfristig soll die IT-Sektion dauerhaft das Ausweichobjekt belegen.

¹¹⁷ = 22,56 Mill. EUR * 80 % = 18,05 Mill. EUR

18,05 Mill. EUR + 8,24 Mill. EUR = 26,29 Mill. EUR



Dauernde Nutzung des Ausweichobjekts
Hintere Zollamtsstraße 2b

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

19.3 Laut Stellungnahme der BIG seien bei der Sanierung keine Kostenüberschreitungen entstanden. Es bestünden lediglich Kostenerhöhungen aufgrund zusätzlicher nutzerseitiger Bestellungen von rd. 8,95 Mill. EUR und behördlicher Auflagen von rd. 5,00 Mill. EUR. Als Kostenüberschreitung wäre eine Überschreitung des ursprünglich geplanten Budgets von rd. 66,24 Mill. EUR zu verstehen. Dies sei nicht der Fall gewesen.

Zudem sei der von der Sanierung ausständige Restbetrag von rd. 0,24 Mill. EUR zwischenzeitlich an das BMF fakturiert worden.

19.4 Der RH stellte gegenüber der BIG klar, die Kostenerhöhungen nicht als Budgetüberschreitungen bewertet zu haben.

Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen

20 Zusammenfassend empfahl der RH:

BMF, BMWFJ und
Burghauptmann-
schaft Österreich

(1) Komplexe Sanierungsprojekte mit einem hohen Investitionsvolumen wären von Planungsbeginn an in einer für alle Projektbeteiligten verbindlichen Projektorganisation bzw. -struktur durchzuführen. Die Unterzeichnung eines schriftlichen Projektauftrags und die formelle Inkraftsetzung eines Projekthandbuchs sollten Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten festlegen. (TZ 7)

(2) Änderungen während der Ausschreibungs- und vor allem Bauphase wären auf das absolut notwendige Maß wie behördliche Auflagen zu beschränken. (TZ 9)

(3) Die für den Betrieb eines Standorts unabdingbaren Ausgaben wie Möblierung und EDV sowie die Direktzahlungen des BMF an den Generalplaner wären in die Ausgaben der Generalsanierung Himmelfortgasse 6 – 8/neu einzubeziehen und künftig gesamthaft fortzuschreiben. (TZ 14)

(4) Alle Zahlungen an den Generalplaner wären über die Burghauptmannschaft Österreich durchzuführen, weil nur bei dieser Stelle ein Überblick über die Gesamtvergütung des Generalplaners bestand und dessen Einzelforderungen angemessen bewertet werden könnten. (TZ 14)

Schlussbemerkungen/ Schlussempfehlungen

BMF und BMWFJ

(5) Bei der Vorbereitung von Gesetzesbeschlüssen wären den Entscheidungsträgern alle Kostenbestandteile offenzulegen. (TZ 5)

(6) Bei Verträgen mit einer Nachbesserungsklausel über den Verkauf von Liegenschaften an einen Dritten wären Einnahmenabschätzungen durchzuführen, um so den Erlös, den der Wiederverkäufer erhält, zu begrenzen. (TZ 17)

(7) Bei Liegenschaftsverkäufen sollte eine möglichst breite Interessentensuche durchgeführt werden, insbesondere wäre die hierfür von der Europäischen Kommission beschriebene Vorgangsweise einzuhalten. (TZ 18)

BMF

(8) Bei umfassenden Reorganisationsprojekten wäre bei Planungsbeginn der Mitarbeiter- und Arbeitsplatzbedarf mit der Vorgabe von Raumgrößen genau zu definieren. Weiters wären die Mitarbeiter bereits in die Planung einzubinden und Vereinbarungen mit dem Dienststellenausschuss rechtzeitig abzuschließen. (TZ 8)

(9) Bei Standortentwicklungsprojekten wäre ein Personalbewirtschaftungskonzept mit auf Sektionen bzw. Abteilungen bezogenen Zielwerten zu erstellen. (TZ 6)

(10) Im Vorfeld von Generalplanerwettbewerben wären die Planungsvorgaben genau zu definieren. (TZ 4)

(11) Bei Beiziehung externer Berater wären schriftliche Verträge abzuschließen; auf eine aktenmäßig nachvollziehbare Dokumentation wäre zu achten. (TZ 4)

(12) Eine Gesamtübersicht aller mit der Generalsanierung der Himmelpfortgasse 6 – 8/neu verbundenen Ausgaben wäre zu erstellen und bis Projektende fortzuschreiben. (TZ 14)

Burghauptmannschaft Österreich

(13) Die der Generalsanierung Himmelpfortgasse 6 – 8/neu zugewiesenen personellen Ressourcen wären im Hinblick auf das hohe Investitionsvolumen, die Komplexität des Projekts und auf zu erwartende Mehrkostenforderungen infolge der zahlreichen Änderungen zu verstärken. (TZ 10)



Schlussbemerkungen/
Schlussempfehlungen

BMF BMWFJ

Standortentwicklung und
Generalsanierung des BMF

(14) Bei Kostenermittlungen für Bauvorhaben sollte der Anteil für Unvorhergesehenes in frühen Projektstadien aufgrund des geringen Detaillierungsgrades sowie zahlreicher unbekannter Faktoren ausreichend hoch angesetzt und mit fortschreitender Projektentwicklung reduziert werden. (TZ 13)

(15) Reserven für Valorisierungen wären im Sinne der Kostenwahrheit von Planungsbeginn an auszuweisen. (TZ 13)

(16) Kostenermittlungen externer Konsulenten wären auf Plausibilität zu überprüfen. (TZ 13)

(17) Bei Widerruf einer Ausschreibung wären möglichst viele Bieter am allenfalls nachfolgenden Verhandlungsverfahren einzubeziehen. (TZ 11)

BIG

(18) Die noch offenen Leistungen bei der Sanierung der Hinteren Zollamtsstraße 2b wären abzurechnen. (TZ 19)



ANHANG

Entscheidungsträger der überprüften Unternehmung

Anmerkung:
im Amt befindliche Entscheidungsträger in Blaudruck



Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. (BIG)**Aufsichtsrat**

Vorsitzender	Dr. Peter KAMP (29. Dezember 1992 bis 6. Juni 2007)
	MMag. Dr. Karl PETRIKOVICS (6. Juni 2007 bis 22. Oktober 2008)
	Mag. Michaela STEINACKER (seit 16. Dezember 2008)
Stellvertreter des Vorsitzenden	SC Dipl.-Ing. Wilhelm KRANZELMAYER (1. März 1993 bis 27. Juni 2001)
	Dr. Winfried BRAUMANN (1. März 1993 bis 27. Juni 2001)
	Ernst Karl PLECH (27. Juni 2001 bis 6. Juni 2007)
	Dipl.-Ing. Horst PÖCHHACKER (seit 6. Juni 2007)

**Geschäftsführung**

Dipl.-Ing. Gerhard BURESCH
(29. Dezember 1992 bis 31. Dezember 2002)

Dr. Hartwig CHROMY
(29. Dezember 1992 bis 31. Dezember 2004)

Dipl.-Ing. Herbert LOGAR
(1. Jänner 2003 bis 17. Mai 2006)

Mag. Wolfgang HAMMERER
(1. Juni 2006 bis 31. Mai 2009)

Dipl.-Ing. Christoph STADLHUBER
(1. Jänner 2003 bis 16. Mai 2011)

Dipl.-Ing. Wolfgang GLEISSNER
(seit 17. Mai 2006)

Dipl.-Ing. Hans-Peter WEISS
(seit 1. Juni 2011)



Bericht des Rechnungshofes

Österreichische Post Aktiengesellschaft – Schließung von Postfilialen



Inhaltsverzeichnis

Tabellen- und Abbildungsverzeichnis _____	96
Abkürzungsverzeichnis _____	98

BMFWirkungsbereich des Bundesministeriums für
Finanzen

Österreichische Post Aktiengesellschaft – Schließung von Postfilialen

KURZFASSUNG _____	101
Prüfungsablauf und -gegenstand _____	114
Eigentümer- und Unternehmensstruktur _____	115
Division Filialnetz – Überblick über eigen- und fremdbetriebene Post-Geschäftsstellen _____	117
Gesetzeslage und Anpassung der Aufgabenerfüllung _____	119
Geschäftsentwicklung Division Filialnetz _____	139
Post.Partner _____	141
Personal _____	148
Kostenrechnungssystem _____	156
Investitionen in der Division Filialnetz _____	162
Schlussbemerkungen/Schlussempfehlungen _____	173
ANHANG Entscheidungsträger der überprüften Unternehmung _____	175

Tabellen Abbildungen



Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Eigentümerstruktur _____	115
Abbildung 2:	Unternehmensstruktur _____	116
Tabelle 1:	Planergebnisse der 23 zur Schließung angemeldeten Postfilialen _____	129
Abbildung 3:	Strategische Eckpunkte der Post AG _____	136
Abbildung 4:	Entwicklung der Post-Geschäftsstellen von 2001 bis Mitte 2010 _____	137
Abbildung 5:	Örtliche Übersicht über Post-Geschäftsstellen zum 30. Juni 2010 _____	138
Tabelle 2:	Geschäftsentwicklung Post-Konzern und Division Filialnetz _____	139
Abbildung 6:	Gesamtöffnungszeiten der Post-Geschäftsstellen in Wochenstunden _____	143
Abbildung 7:	Europäischer Vergleich Post-Geschäftsstellen 2010 _____	145
Tabelle 3:	Personalstand für Post AG und Division Filialnetz (2002 bis erstes Halbjahr 2010) _____	148
Tabelle 4:	Personalaufwand für Post AG und Division Filialnetz (2002 bis erstes Halbjahr 2010) _____	149
Abbildung 8:	Personalstand im Karriere- und Entwicklungszentrum _____	154
Tabelle 5:	Versetzung/Ausscheiden von Mitarbeitern aus dem Filialnetz (FN) in das/aus dem Karriere- und Entwicklungszentrum (KEC) _____	155
Tabelle 6:	Postfilialen mit negativem Deckungsbeitrag IV _____	157
Abbildung 9:	Ampelsystem des Tagesinformationssystems _____	158
Abbildung 10:	Interne Leistungsbeziehungen _____	160