



ALOIS STÖGER
Bundesminister

Stubenring 1, 1010 Wien
Tel: +43 1 711 00 – 0
Fax: +43 1 711 00 – 2156
alois.stoeger@sozialministerium.at
www.sozialministerium.at
DVR: 0017001

Frau
Präsidentin des Nationalrates
Parlament
1010 Wien

GZ: BMASK-20001/0053-II/A/3/2017

Wien, 1.6.2017

Sehr geehrte Frau Präsidentin!

Ich beantworte die an mich gerichtete schriftliche parlamentarische **Anfrage Nr. 12727/J der Abgeordneten** Gerald Loacker, Kollegin und Kollegen wie folgt:

Zunächst möchte ich einleitend Folgendes festhalten:

Wie den anfragenden Abgeordneten bekannt ist – oder aber jedenfalls bekannt sein sollte – befindet sich das Projekt Generalsanierung des Hauptverbandsgebäudes aktuell im Stadium der Ausschreibung der Generalunternehmerleistung.

(Die Vorinformation zum EU-weiten 2-stufigen Verhandlungsverfahren für die Generalunternehmersuche wurde am 28.12.2016 im Lieferanzeiger und im Amtsblatt der Wiener Zeitung veröffentlicht. Die Bekanntmachung zur Abgabe von Teilnahmeanträgen (1. Stufe des Verhandlungsverfahrens) erfolgte am 18.03.2017, ebenfalls in o.a. Medien.)

Es ist daher äußerst bedenklich, wenn in der Anfrage im Vergabezusammenhang potentiell relevante Daten aus internen, *nicht-öffentlichen* Dokumenten völlig willkürlich und aus dem Zusammenhang gerissen öffentlich gemacht werden. Allfällige Rückwirkungen auf die Ausschreibung selbst sind nicht auszuschließen.

Ich werde daher in meiner Beantwortung darauf bezogene Fragen – jedenfalls zum jetzigen Zeitpunkt – nicht beantworten und appelliere ganz generell an die anfragenden Abgeordneten, künftig mit entsprechendem Verantwortungsbewusstsein an derartige Anfragen heranzugehen.

In der Sache:

Das Bürogebäude des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger stammt aus dem Jahr 1978. Nach knapp 40-jähriger Betriebsdauer war daher eine Generalsanierung aus technischen und sicherheitstechnischen Gründen sowie auf Grund geänderter Nutzungsanforderungen notwendig.

Nach entsprechend umfassenden Erhebungen und Vorarbeiten seit dem Jahr 2010/2011 – welche selbstverständlich auch eine Gegenüberstellung der Varianten *Neubau vs. Sanierung des bestehenden Gebäudes* umfassten – wurde von der Trägerkonferenz des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger im Juni 2014 die Generalsanierung beschlossen. Teil dieses Beschlusses war auch eine Kostenobergrenze.

Nach Entwurfsfreigabe und Fertigstellung der Einreichplanung wurde die erforderliche aufsichtsbehördliche Genehmigung eingeholt und um Baubewilligung beim Magistrat ange-sucht.

Die an der Generalsanierung des Bürogebäudes des Hauptverbandes beteiligten Bauunter-nehmen werden in dem derzeit laufenden Vergabeverfahren zur Generalunternehmensuche (siehe oben) ermittelt und stehen noch nicht fest. Die Zuschlagserteilung in dem zweistufi-gen Verhandlungsverfahren ist für Dezember 2017 vorgesehen.

Ganz generell kann festgehalten werden, dass die veranschlagten Kosten im bewilligten Rahmen liegen und auch entsprechende Kostensteuerungsmaßnahmen im weiteren Projekt-verlauf vorgesehen sind, sollten unerwartete Kostenerhöhungen drohen.

Zum aufsichtsbehördlichen Genehmigungsverfahren:

Beschlüsse der Verwaltungskörper über Veränderungen im Bestand von Liegenschaften, insbesondere über deren Erwerbung, Belastung oder Veräußerung, oder über die Errichtung oder Erweiterung von Gebäuden sind gemäß § 447 ASVG genehmigungspflichtig. Daher wer-den die entsprechenden Beschlüsse der Gremien der Versicherungsträger der jeweils zu-ständigen Aufsichtsbehörde – in diesem Fall mir als Aufsichtsbehörde über den Hauptver-band – zur Genehmigung vorgelegt.

Zur Prüfung der Plausibilität bzw. der Kostenangemessenheit und zur Unterstützung der Ent-scheidungsfindung wird seitens der Aufsichtsbehörde in der Regel ein Gutachten eines ex-ternen Sachverständigen eingeholt. Da der Aufsichtsbehörde ein Amtssachverständiger nicht zur Verfügung steht, wird gemäß § 52 Abs. 2 AVG ein nichtamtlicher Sachverständiger her-angezogen. Die Auswahl erfolgt über Rückgriff auf die Gerichtssachverständigenliste der Jus-tiz.

Im konkreten Fall wurde seitens meines Ministeriums genauso vorgegangen. Das entspre-chende Gutachten hat die Kostenangemessenheit nach intensiver Prüfung bestätigt, sodass mit Bescheid vom 7. März 2017 die aufsichtsbehördliche Genehmigung erteilt wurde.

Zu den konkreten Fragen nehme ich – nach Einholung einer ergänzenden Stellungnahme des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger – wie folgt Stellung:

Fragen 1 und 2:

Ich verweise auf die einleitenden Ausführungen.

Frage 3:

Ja. Ergänzend zu meinen einleitenden Ausführungen darf ich festhalten, dass die voraussichtlichen Errichtungskosten für einen Neubau zum damaligen Zeitpunkt im Vergleich zu den Kosten für die Generalsanierung um lediglich rund 2 % günstiger eingeschätzt wurden, wobei darauf hinzuweisen ist, dass in der Variante Generalsanierung rund 1.800 m² extern vermietbare Nettomietfläche enthalten waren und diese Variante daher wirtschaftlich vorzuziehen war.

Frage 4:

Ich verweise auf meine einleitenden Ausführungen. Selbstverständlich gibt es eine Baukostenobergrenze. Aufgrund des derzeit laufenden Vergabeverfahrens für die Generalunternehmerleistungen können zur Wahrung des Wettbewerbs konkrete Zahlen jedoch noch nicht öffentlich bekanntgeben werden. Diese Baukostenobergrenze wird nach Auskunft des Hauptverbandes und in Kenntnis des aktuellen Projektstatus aus heutiger Sicht jedenfalls eingehalten.

Frage 5:

Der Grundsatzbeschluss der Trägerkonferenz aus dem Jahr 2014 sah Kosten auf Preisbasis 2012 vor. Die Differenz zwischen diesen Kosten und dem von den anfragenden Abgeordneten zitierten, im *nicht-öffentlichen* Bericht vom 28. Februar 2017 erwähnten „höheren Budget“ berücksichtigt daher zunächst die zwischen 2012 und 2016 tatsächlich eingetretene Teuerung (Baukostensteigerung laut Baupreisindex der Statistik Austria) sowie eine prognostizierte Teuerung bis Bauende.

Weiters begründet sich der Unterschied in der höheren Qualität einer nachhaltigen, energieeffizienten Gebäudesanierung gegenüber der zum Zeitpunkt des Grundsatzbeschlusses vorgesehenen Standardsanierung sowie in einer höherwertigen Qualität der dem „activity-based-working“-Konzept entsprechenden Einrichtung.

Frage 6:

Interne Willensbildungsprozesse eines Selbstverwaltungskörpers unterliegen grundsätzlich nicht dem Interpellationsrecht nach Art. 52 B-VG.

Bezüglich der Fragen betreffend das Sachverständigengutachten verweise ich auf meine einleitenden Anmerkungen.

Die Gutachter stellen im Wesentlichen fest, dass die an das Gebäude gestellten Anforderungen in der vorliegenden Planung in einer höchst wirtschaftlichen Art und Weise durch die Architektur umgesetzt wurden. Die Planungsaufgabe wird hinsichtlich gestalterischer Umsetzung und der herangezogenen technischen Lösungen als gut gelöst befunden. Die Sachverständigen sehen die Beurteilungskriterien „Wirtschaftlichkeit“ und „Zweckmäßigkeit“ als erfüllt an.

Auch die geforderte Genauigkeit der Kostenberechnung von +/- 10 % zum aktuellen Planungszeitpunkt liegt nach den plausiblen Ausführungen im Gutachten vor.

Frage 7:

Der Hauptverband nimmt dazu wie folgt Stellung:

„Die Reserve für Unvorhergesehenes ist ein Projektmanagementwerkzeug und dient zur Abdeckung der Unschärfe von Kostenplanungen. Bei Bauprojekten wird die Kostenplanung mit zunehmender Projekttiefe schrittweise verfeinert und somit auch die Kostenunsicherheit mit dem fortschreitenden Planungsprozess weiter reduziert.

Die Bandbreite der Kostenunsicherheit liegt am Beginn der Planungsphase üblicherweise bei ca. +/- 30 % und wird mit zunehmender Projektspezifizierung immer geringer. Die Kostenbandbreiten ergeben sich beispielsweise auf Grund der Planungsunschärfe, unbekannter Nutzerwünsche oder Behördenauflagen, unbekannter Bausubstanz speziell bei Bestandssanierungen oder unbekannter Baugrundverhältnisse.

Bis zum Vorliegen konkreter Angebotspreise sind die angegebenen Kostenwerte geschätzte Soll-Werte des Planers. Erst nach Vergabe der Bauleistungen kann man erstmals von Ist-Kosten sprechen, in denen der tatsächliche aktuelle Marktpreis eingeflossen ist.

Bis zum Ende der Bauphase ist die Gesamtkostenübersicht laufend zu aktualisieren. Dabei sind unter anderem Leistungsänderungen, Zusatzleistungen, Nachträge der ausführenden Unternehmen für Erschwernisse und Behinderungen zu berücksichtigen und schließlich schrittweise alle Reserven aufzulösen.

Bei Bauprojekten basiert jede Kostenplanung auf Kostenkennwerten, die aus vergleichbaren abgeschlossenen Projekten gewonnen wurden. Nicht über Kennwerte erfasste kostenwirksame Maßnahmen werden in einem ersten Schritt über Risiko-Zuschläge berücksichtigt. Im weiteren Planungsprozess werden solche Maßnahmen schrittweise in der Kostenermittlung berücksichtigt und somit der Anteil an unbekanntem und unvorhersehbarem Zusatzkosten entsprechend reduziert.

Die Höhe der Risikozuschläge wird über qualitative Methoden der Risikoeinschätzung ermittelt. Dabei stützt man sich, wo Wahrscheinlichkeiten und Ausmaß potentieller Kosten- und Zeitauswirkungen nicht quantifiziert werden können, auf Prognosen und Erfahrungen, die bei ähnlichen Projekten in der Vergangenheit gemacht wurden.

Der Risikozuschlag für Unvorhergesehenes liegt im konkreten Fall bei ca. 6 % der geschätzten Baukosten, was dem unteren Rand einer üblichen Bandbreite in der Projektphase „Einreichung“ entspricht.

Neben dem Risikozuschlag für Unvorhergesehenes ist in den Errichtungskosten auch eine prognostizierte Baukostensteigerung berücksichtigt. Dabei handelt es sich um einen Zuschlag für die zwischen dem Zeitpunkt der Kostenermittlung (Preisbasis 2016) und der Bauausführung zu erwartende Teuerung der Baupreise. Die Berechnung dieses Zuschlags erfolgte durch eine Indexierung der auf Grundlage des Projektterminplans bis Projektende im Jahr 2020 verteilten geplanten Projektkosten mit einer angenommenen jährlichen Steigerungsrate von 2,23 %. Diese Steigerungsrate ist der Mittelwert des Baupreisindex verlaublich durch die Statistik Austria der letzten vier Jahre“.

Frage 8:

Ich verweise zunächst ganz grundsätzlich auf meine einleitenden Ausführungen. Ich möchte noch einmal betonen, dass die Vorgehensweise der anfragenden Abgeordneten, während eines laufenden Vergabeverfahrens unhinterfragt, willkürlich ausgewählte Zahlen aus internen Dokumenten zu veröffentlichen, äußerst bedenklich ist.

Tatsache ist, dass die in der Auslobung des Generalplanerwettbewerbs genannten Kosten lediglich als Wettbewerbsgrundlage angeführt wurden. Diese Zahl stand aber zu keinem Zeitpunkt für das genehmigte Budget, sondern diente als Richtwert für die Planer, möglichst sparsame Lösungsvorschläge auszuarbeiten. Bereits bei der Veröffentlichung des Wettbewerbsergebnisses wurde auf die Frage der Gesamtkosten des Projekts mit einem viel höheren Betrag geantwortet.

Jedenfalls wird durch laufende Kostenverfolgung und Kostensteuerung sichergestellt, dass die Kosten für Sanierung und Bezug des Ausweichquartiers abgegrenzt und die veranschlagten Mittel gesondert und zweckmäßig eingesetzt werden.

Frage 9:

Ich verweise auf meine einleitenden Ausführungen. Ergänzend weise ich darauf hin, dass es auch Interessen des Vermieters des Ausweichquartiers zu beachten gilt. Tatsache ist, dass der erzielte Mietpreis – ebenfalls durch ein aufsichtsbehördlich beauftragtes Gutachten belegt – als ausgesprochen günstig anzusehen ist.

Frage 10:

Ich verweise auf meine einleitenden Ausführungen.

Frage 11:

Im Falle einer Überschreitung des genehmigten Präliminaries wäre jedenfalls ein neuerlicher Genehmigungsantrag bezüglich dieser Überschreitung bei der Aufsichtsbehörde zu stellen. Die Plausibilität einer solchen Überschreitung wäre somit jedenfalls aufsichtsbehördlich zu prüfen.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es allerdings keinerlei Hinweis auf eine solche Überschreitung. Der Hauptverband hat dazu mitgeteilt, dass

„Einer drohenden Überschreitung der Baukosten ... vor dem Eintreten mit Kostensteuerungsmaßnahmen entgegengewirkt werden“ würde. *„Das Kostensteuerungspotential für den weiteren Projektverlauf besteht im Wesentlichen in Qualitätsteuerungsmaßnahmen und in der Lukrierung weiterer Fördermittel im Zusammenhang mit der angestrebten Mustersanierung. Eine tatsächliche Überschreitung der Baukosten ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten“*.

Frage 12:

Der aktuelle Terminplan sieht eine Fertigstellung der Sanierungsarbeiten inklusive Inbetriebnahme, Mängelbehebung und Probetrieb im ersten Quartal 2020 vor. Die Räumlichkeiten sollen ab April 2020 für den Hauptverband benutzbar sein.

Frage 13:

Dazu führt der HV wie folgt aus:

„Im generalsanierten Bürogebäude des Hauptverbandes werden für ca. 350 MitarbeiterInnen des Hauptverbandes Arbeitsplätze eingerichtet und sind drei Büroregelgeschoße für die Fremdvermietung vorgesehen (mögliche weitere 100 bis 150 Büroarbeitsplätze).

Im Zuge der Generalsanierung werden anstelle bestehender Zellenbüros offenere Bürokonzepte eingerichtet. Der dadurch frei werdende Raum steht für die Fremdvermietung zur Verfügung.

Home office ist im Hauptverband ein Zusatzangebot und abhängig von der jeweiligen Tätigkeit. Bei der räumlichen Planung der Arbeitsplätze wurden home office-Tätigkeiten nicht berücksichtigt. Ebenso ist derzeit desk-sharing nicht berücksichtigt, sondern ist für alle MitarbeiterInnen ein Arbeitsplatz vorgesehen“.

Frage 14:

Laut Aussage des Hauptverbandes bzw. Projektplan werden die in den Untergeschoßen vorhandenen PKW-Stellplätze (ca. 145) auch nach der Generalsanierung zur Verfügung stehen. Wie viele Stellplätze an MitarbeiterInnen vergeben werden, kann erst nach Vorliegen des Bewirtschaftungskonzeptes beantwortet werden. Ebenso sind davon Stellplätze für die Fremdvermietung und für Besucherparkplätze zu berücksichtigen.

Frage 15:

Die Berechnung der Grundflächen des generalsanierten Bürogebäudes erfolgte gemäß ÖNORM B1800 auf Basis der Entwurfspläne (Planstand 12.09.2016). Das Ergebnis der Flächenberechnung ist in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

GRUNDFLÄCHE	oberirdisch	unterirdisch	Gesamt
Netto-Nutzfläche NNF	11.193 m ²	555 m ²	11.748 m ²
Verkehrsflächen VF	1.180 m ²	5.523 m ²	6.703 m ²
Funktionsflächen FF	487 m ²	1.331 m ²	1.818 m ²
Netto-Grundfläche NGF	12.860 m ²	7.409 m ²	20.269 m ²
Konstruktions-Grundfläche KGF	1.964 m ²	946 m ²	2.910 m ²
Brutto-Grundfläche BGFa	14.824 m ²	8.355 m ²	23.179 m ²
Lufträume LR	1.772 m ²	773 m ²	2.545 m ²
Brutto-Geschossfläche BGF	16.596 m ²	9.128 m ²	25.724 m ²

Frage 16:

Ich verweise auf meine einleitenden Ausführungen.

Mit freundlichen Grüßen

Alois Stöger

