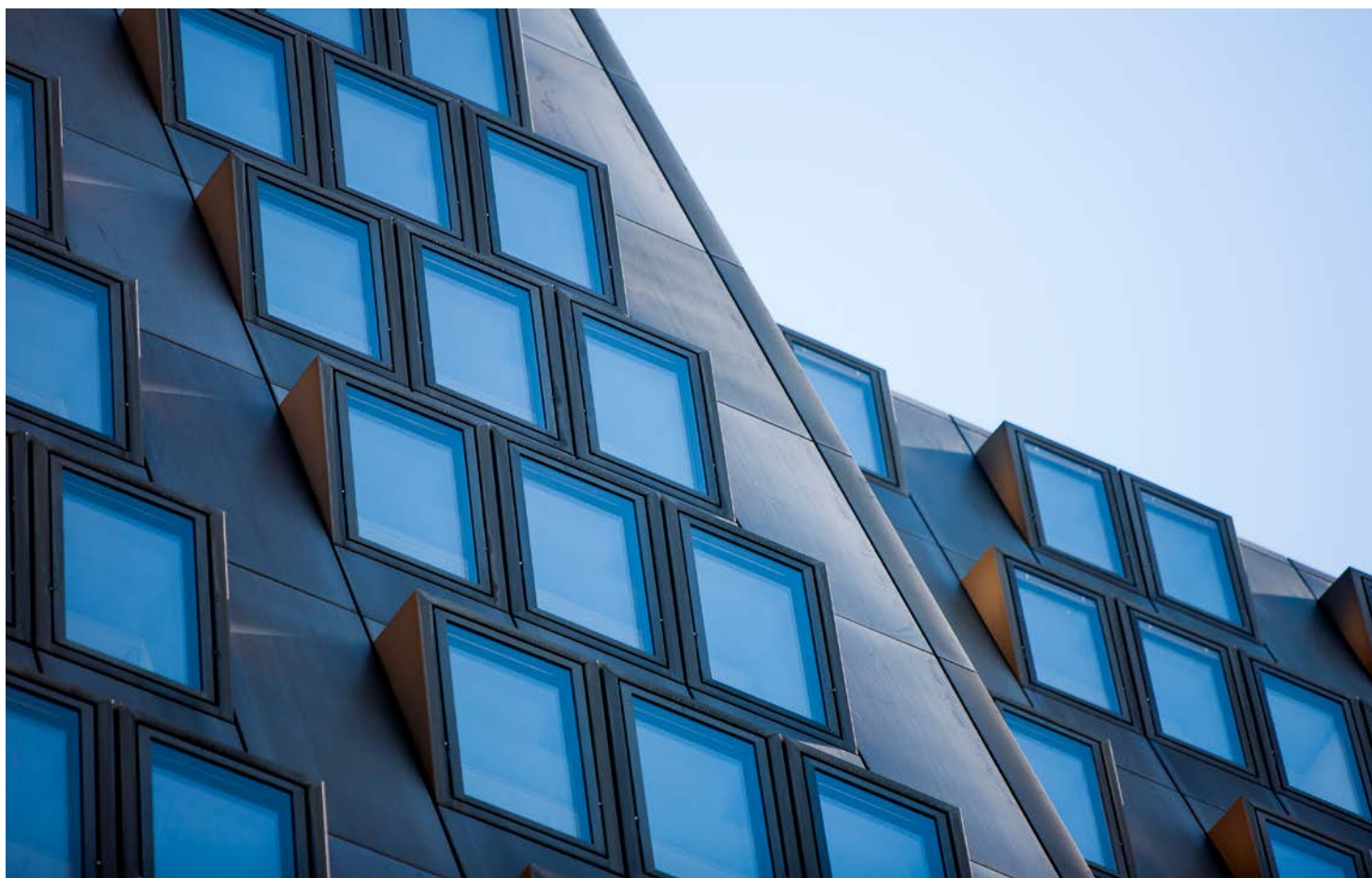




## Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt

Reihe BUND 2025/9 Bericht des Rechnungshofes

---



## Vorbemerkungen

### Vorlage

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

### Berichtsaufbau

In der Regel werden bei der Berichterstattung punktweise 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) sowie die allfällige Gegenäußerung des Rechnungshofes (Kennzeichnung mit 4) aneinandergereiht.

Das in diesem Bericht enthaltene Zahlenwerk beinhaltet allenfalls kaufmännische Auf- und Abrundungen. Der vorliegende Bericht des Rechnungshofes ist nach der Vorlage über die Website des Rechnungshofes [www.rechnungshof.gv.at](http://www.rechnungshof.gv.at) verfügbar.

### Prüfkompetenz des Rechnungshofes

Zur Überprüfung der Gebarung des Bundes, der Länder, der Gemeindeverbände, der Gemeinden und anderer durch Gesetz bestimmter Rechtsträger ist der Rechnungshof berufen. Der Gesetzgeber versteht die Gebarung als ein über das bloße Hantieren mit finanziellen Mitteln hinausgehendes Verhalten, nämlich als jedes Verhalten, das finanzielle Auswirkungen (Auswirkungen auf Ausgaben, Einnahmen und Vermögensbestände) hat. „Gebarung“ beschränkt sich also nicht auf den Budgetvollzug; sie umfasst alle Handlungen der prüfungsunterworfenen Rechtsträger, die finanzielle oder vermögensrelevante Auswirkungen haben.

### IMPRESSUM

Herausgeber:  
Rechnungshof Österreich  
1030 Wien, Dampfschiffstraße 2

[www.rechnungshof.gv.at](http://www.rechnungshof.gv.at)  
Redaktion und Grafik: Rechnungshof Österreich  
Herausgegeben: Wien, im Februar 2025

### AUSKÜNFTE

Rechnungshof  
Telefon (+43 1) 711 71 – 8946  
E-Mail [info@rechnungshof.gv.at](mailto:info@rechnungshof.gv.at)  
[facebook/RechnungshofAT](https://facebook.com/RechnungshofAT)  
Twitter: @RHSprecher

### FOTOS

Cover, S. 7: Rechnungshof/Achim Bieniek  
S. 31: AUVA



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
Prüfungsziel	9
Kurzfassung	10
Zentrale Empfehlungen	14
Zahlen und Fakten zur Prüfung	15
Prüfungsablauf und -gegenstand	17
Wirtschaftliche Lage	18
Liegenschaftsverwaltung	22
Liegenschaftsbestand	22
Organisation	25
Standortverlegung Hauptstelle und Landesstelle Wien	31
Überblick	31
Entscheidungsprozess	33
Brandschutz Standort Adalbert-Stifter-Straße	35
Markterkundung	42
Einsparungen	44
Zielquartiersuche und Verwertung der Altstandorte	46
Vermietung Standort Webergasse	51
Bewertungsgutachten	53
Rehabilitationszentrum Weißer Hof und Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien	56
Überblick	56
Verlegung Rehabilitationszentrum Weißer Hof	57
Neubau	59
Nachnutzung Rehabilitationszentrum Weißer Hof	64



## Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt

---

<b>Liegenschaftstausch</b> _____	66
Zweckmäßigkeit des Liegenschaftserwerbs _____	66
Bedarfsprüfung _____	70
Ausschreibung _____	71
Bewertungsgutachten _____	74
Wertentwicklung getauschter Liegenschaften _____	78
<b>Baufträge</b> _____	83
Ausgewählte Fälle _____	83
Nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung _____	84
Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit einem Bieter _____	86
<b>Schlussempfehlungen</b> _____	90
<b>Anhang</b> _____	96



---

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Erfolgsrechnung der AUVA in den Jahren 2018 bis 2023	_____	18
Tabelle 2:	Bilanz der AUVA in den Jahren 2018 bis 2023	_____	20
Tabelle 3:	Wertentwicklung der Tauschliegenschaften in den Städten Wien, Graz und Salzburg zwischen Juni 2021 und Juli 2023	_____	78
Tabelle 4:	Vom RH zur Überprüfung ausgewählte Bauaufträge	_____	83

---

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Wesentliche Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt und Allgemeinen Unfallversicherungs-Betriebsgesellschaft m.b.H. – Eigentum und Miete (Stand Mitte 2023) _____	23
Abbildung 2:	Bürogebäude am AUVA-Standort Adalbert-Stifter-Straße (Hauptstelle der AUVA) _____	31
Abbildung 3:	Lage der AUVA-Standorte Adalbert-Stifter-Straße und Webergasse (bis 2023) sowie der aktuellen AUVA-Standorte Seeböckgasse und Wienerberg in Wien sowie in Wiener Neudorf (ab 2021) _____	32
Abbildung 4:	Lage des Traumazentrums Wien mit den Standorten Meidling und Brigittenau sowie der Rehabilitationszentren Meidling und Weißer Hof (Klosterneuburg) _____	56

## Abkürzungsverzeichnis

ABl. C	Amtsblatt der Europäischen Union, Reihe Mitteilungen
Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
ASFINAG	Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft
AUVA	Allgemeine Unfallversicherungsanstalt
AUVB	Allgemeine Unfallversicherungs-Betriebsgesellschaft m.b.H.
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BRZ	Zeitschrift für Beihilfenrecht
bzw.	beziehungsweise
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
EUR	Euro
(f)f.	folgend(e)
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
ha	Hektar
Hrsg.	Herausgeber
i.d.(g.)F.	in der (geltenden) Fassung
km	Kilometer
km <sup>2</sup>	Quadratkilometer
LGBl.	Landesgesetzblatt
lit.	litera (Buchstabe)
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
Mio.	Million
Mrd.	Milliarde
NÖ	Niederösterreichisch
Nr.	Nummer
ÖBB	Österreichische Bundesbahnen
OGH	Oberster Gerichtshof

Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt

---

Pkt.	Punkt
Pkw	Personenkraftwagen
rd.	rund
RH	Rechnungshof
Rz	Randziffer
S.	Seite
TZ	Textzahl
u.a.	unter anderem
UKH	Unfallkrankenhaus
vgl.	vergleiche
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
Z	Ziffer
z.B.	zum Beispiel

## LIEGENSCHAFTEN DER ALLGEMEINEN UNFALLVERSICHERUNGSANSTALT

Die AUVA ist ein Sozialversicherungsträger mit Schwerpunkt Unfallversicherung. Sie und ihr Tochterunternehmen AUVB verfügten u.a. mit Traumazentren und Krankenhäusern an sieben Standorten, Rehabilitationseinrichtungen an vier Standorten und 15 Personalwohnhäusern über ein bedeutendes Liegenschaftsportfolio. Die AUVA plante Neubauprojekte in Höhe von 1,028 Mrd. EUR, ihr fehlte jedoch ein Überblick über den mittel- und langfristigen Investitions- und Sanierungsbedarf ihrer Liegenschaften, womit das Risiko eines größeren Investitionsbedarfs in unbekannter Höhe bestand. Ein nicht umgesetzter Investitions- und Sanierungsbedarf konnte auch mit einem Gefahrenpotenzial für die Personen verbunden sein, die sich in den Gebäuden aufhielten (z.B. Bedienstete sowie Patientinnen und Patienten). Erst im Dezember 2023 beschloss die AUVA, mangels umfassender Expertise zur Immobilienverwaltung eine AUVA-weite Stelle für die Immobilienverwaltung einzurichten. Die AUVA sollte einen vollständigen Überblick über den baulichen und technischen Zustand aller ihrer Gebäude schaffen und in der Folge Investitionen entsprechend diesen Ergebnissen priorisieren und umsetzen.

### STANDORTVERLEGUNG HAUPTSTELLE UND LANDESSTELLE WIEN

Die AUVA suchte gemeinsamen Büroraum für die Hauptstelle und die Landesstelle Wien und beschloss im Juli 2020, das „Haus der Kaufmannschaft“ im 4. Wiener Gemeindebezirk zu mieten. Diesen Beschluss genehmigte das Sozialministeri-

um nicht. Im Oktober 2020 entschied die AUVA, in ein Übergangsquartier am Wienerberg (10. Wiener Gemeindebezirk) zu übersiedeln. Die Unterlagen zum baulichen Brandschutz der bisherigen Hauptstelle, auf denen die Entscheidung basierte, waren unvollständig. Der RH beurteilte die von der AUVA erwarteten Einsparungen aus der Standortzusammenlegung von jährlich 3,50 Mio. EUR als nicht erreichbar. Bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück für einen neuen, eigenen Bürostandort ließ die AUVA potenzielle Standorte außer Acht. Der RH empfahl der AUVA, mögliche Optionen dafür neu zu bewerten.

### REHABILITATIONSZENTRUM WEISSER HOF UND TRAUMA- UND REHABILITATIONSZENTRUM WIEN

Die AUVA beschloss im Jahr 2019, das Rehabilitationszentrum Weißer Hof in Klosterneuburg mit dem Rehabilitationszentrum Meidling zusammenzuführen. Die zukünftige Nutzung des Rehabilitationszentrums Weißer Hof war im Jänner 2024 noch offen.

Die AUVA verfügte über Personalwohnungen für ihre Bediensteten und über Unterkünfte für vorübergehende Aufenthalte von Angehörigen der Patientinnen und Patienten. Da die AUVA ein solches Personalwohnhaus in Meidling abgerissen hatte, tauschte sie im Juni 2022 zwei Wohngebäude eines privaten Unternehmens in Wien gegen AUVA-Liegenschaften in Dornbirn, Graz und Salzburg ein. Das private Unternehmen hatte die angebotenen Liegenschaften unmittelbar vor der Ausschreibung des Liegenschaftstauschs erworben und war einziger Bieter. Der Wert der getauschten Liegenschaften stieg in Summe von Juni 2021 bis Juli 2023 von 15,67 Mio. EUR auf 22,55 Mio. EUR (+44 %) zum Vorteil des Unternehmens.



Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt

---

## WIRKUNGSBEREICH

- Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz

## Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt

### Prüfungsziel



Der RH überprüfte von Juli 2022 bis September 2022 und von Mai 2023 bis Jänner 2024 Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt (**AUVA**), einem Sozialversicherungsträger mit Schwerpunkt Unfallversicherung. Prüfungshandlungen setzte der RH auch beim Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz in dessen Funktion als Aufsichtsbehörde über die Sozialversicherungsträger.

Ziel der Gebarungüberprüfung war die Beurteilung

- der Verlegung der Hauptstelle der AUVA und der Landesstelle Wien vom 20. Wiener Gemeindebezirk in den 10. Wiener Gemeindebezirk (TZ 7 ff.),
- der Verlegung des Rehabilitationszentrums Weißer Hof von der Stadtgemeinde Klosterneuburg in den 12. Wiener Gemeindebezirk (TZ 17 ff.),
- der mit diesen Vorgängen zusammenhängenden Liegenschaftstransaktionen und geplanten Investitionen (TZ 15 ff., TZ 22 und TZ 24 ff.) und
- der nach risikoorientierten Grundsätzen ausgewählten Bauaufträge zur Sanierung von Gebäuden im Eigentum der AUVA (TZ 30 ff.).

Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2018 bis 2023. Einzelne Feststellungen betrafen auch frühere Zeiträume.

## Kurzfassung

### Liegenschaftsverwaltung

Die AUVA und ihre Tochtergesellschaft Allgemeine Unfallversicherungs-Betriebsgesellschaft m.b.H. (**AUVB**) verfügten u.a. mit Traumazentren und Krankenhäusern an sieben Standorten, Rehabilitationseinrichtungen an vier Standorten und 15 Personalwohnhäusern über ein bedeutendes Liegenschaftsportfolio. Dies umfasste Mitte 2023 Grundflächen von rd. 230 ha. Der Buchwert der im Eigentum der AUVA stehenden Immobilien betrug Ende 2023 249,70 Mio. EUR. Die Interne Revision der AUVA empfahl 2018, eine koordinierende interne Stelle zu schaffen, die sich AUVA-weit mit der Verwaltung von Liegenschaften befasst. Damit sollten eine einheitliche Aufgabenabwicklung, die Ressourcenbündelung und der Wissensausbau sichergestellt sein. Erst ab Dezember 2023 verfügte die AUVA mit der Abteilung für Immobilienmanagement bei der Hauptstelle über eine solche Stelle. (TZ 3, TZ 4)

Mangels umfassender Expertise zur Immobilienverwaltung hatte die AUVA Kernaufgaben eines Liegenschaftseigentümers an externe Berater übertragen. Auch hatte sie keinen Überblick über den mittel- und langfristigen Investitions- und Sanierungsbedarf bei ihren Gebäuden, obwohl sie Neubauprojekte im Ausmaß von 1,028 Mrd. EUR plante. Damit bestand nicht nur das Risiko eines größeren Investitionsbedarfs in unbekannter Höhe; es konnte damit auch – wenn notwendige Investitionen und Sanierungen nicht durchgeführt wurden – ein Gefahrenpotenzial für die in den Gebäuden aufhaltigen Personen (z.B. Bedienstete sowie Patientinnen und Patienten) verbunden sein. Dies konnte einer funktionierenden und planungssicheren Gesundheitsversorgung durch die AUVA entgegenstehen. (TZ 2, TZ 4, TZ 6, TZ 24)

### Standortverlegung Hauptstelle und Landesstelle Wien

In den Standorten Adalbert-Stifter-Straße und Webergasse (beide im 20. Wiener Gemeindebezirk) waren die Hauptstelle und die Landesstelle Wien der AUVA untergebracht. Im Dezember 2020 mietete die AUVA Büros im Ausmaß von 10.898 m<sup>2</sup> Nutzfläche am Wienerberg im 10. Wiener Gemeindebezirk und übersiedelte in der Folge den größten Teil der Hauptstelle und der Landesstelle Wien an diesen Standort. Die AUVA begründete die als Übergangslösung geplante Übersiedlung mit dem Alter der Gebäude und mit Brandschutzmängeln am Standort Adalbert-Stifter-Straße. Bei der Entscheidung über den Auszug aus dem Standort Adalbert-Stifter-Straße im Oktober 2020 stützte sich die AUVA auf unvollständige Entscheidungsgrundlagen zum baulichen Brandschutz. (TZ 7, TZ 9)

Durch die Zusammenlegung der Hauptstelle und der Landesstelle Wien erwartete sich die AUVA weiters Kosteneinsparungen von jährlich 3,50 Mio. EUR, dies als Teil ihres Reformprogramms zur Einsparung von 500 Mio. EUR jährlich. Der RH beurteilte die Einsparungen von 3,50 Mio. EUR jährlich als nicht erreichbar. (TZ 12)

Bereits Ende Juli 2020 hatte die AUVA mehrheitlich beschlossen, das „Haus der Kaufmannschaft“ am Wiener Schwarzenbergplatz zu mieten und bis zum Bezug eines neuen eigenen Standorts als Übergangsquartier für die Hauptstelle sowie die Landesstelle Wien zu nutzen. Vergleichsangebote für alternative Mietobjekte lagen zu diesem Zeitpunkt nicht vor. Das Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (in der Folge: **Sozialministerium**) als Aufsichtsbehörde verweigerte dem Beschluss die Genehmigung. Nachträglich betrachtet stellte sich das „Haus der Kaufmannschaft“ als um 30 % teurer heraus als das später am Standort Wienerberg angemietete Gebäude. (TZ 8)

Studien der AUVA aus 2018 und 2020 wiesen den Neubau eines gemeinsamen Verwaltungsgebäudes für die Hauptstelle und die Landesstelle Wien langfristig als wirtschaftlichste Variante aus. Von Juli bis November 2022 suchte die AUVA daher mittels öffentlicher Interessentensuche einen Standort im Umkreis von 1,5 km Luftlinie vom Traumazentrum Wien – Standort Meidling. Sie fokussierte die Suche damit auf 2 % der Fläche Wiens und ließ potenzielle Standorte außer Acht. Sie erachtete die Ende 2022 eingelangten Angebote als zu hoch und verlängerte den Mietvertrag am Standort Wienerberg bis Ende 2030. (TZ 14)

Wesentliche Annahmen der Studien der AUVA änderten sich: Seit September 2020 war ungeklärt, inwiefern der bisherige Standort Adalbert-Stifter-Straße benützbar war; das Bundesdenkmalamt leitete Anfang 2023 ein Verfahren zur Unterschutzstellung des Gebäudes ein und die AUVA vermietete den Standort Webergasse. (TZ 14)

### **Rehabilitationszentrum Weißer Hof und Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien**

Die AUVA beschloss im Jahr 2019, das Rehabilitationszentrum Weißer Hof in der Stadtgemeinde Klosterneuburg mit dem Rehabilitationszentrum Meidling im 12. Wiener Gemeindebezirk zusammenzuführen, mit dem Traumazentrum Wien – Standort Meidling baulich zu verbinden und damit das Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien zu schaffen. Sie beabsichtigte, im Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien erstmals in Österreich alle Möglichkeiten der Rehabilitation nach einem Unfall anzubieten. (TZ 17, TZ 18)

Die Kostenplanungsinstrumente für den Neubau des Trauma- und Rehabilitationszentrums Wien waren unzureichend. Von der Genehmigung und Ausschreibung des Neubaus für das Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien Ende Juni 2021 bis zur

Beschlussfassung des Kostenanschlags durch den Verwaltungsrat im Dezember 2022 stiegen die geplanten Kosten von 198,42 Mio. EUR auf 449,81 Mio. EUR auf mehr als das Doppelte. Ein Ansatz für eine Wertsicherung der Baukosten fehlte. Durch diese unvollständige Kostenplanung waren eine fundierte Entscheidung über das Bauprojekt und die Kostenkontrolle durch die AUVA sowie ihren Verwaltungsrat beeinträchtigt. Die AUVA berechnete zudem die Lebenszykluskosten des Neubaus nicht entsprechend dem Stand der Technik. (TZ 20 f.)

Für die Nachnutzung des Rehabilitationszentrums Weißer Hof vereinbarten das Land Niederösterreich, die AUVA und die Pensionsversicherungsanstalt im Jänner 2023 zu kooperieren. Laut Kooperationsvereinbarung verpflichteten sich die drei Vertragspartner, dem Erwerber des Rehabilitationszentrums Weißer Hof eine bestimmte Bettenauslastung zu garantieren. Die Umsetzung war laut Kooperationsvereinbarung von der Verankerung der geplanten Betten im Österreichischen Strukturplan Gesundheit abhängig und damit noch offen. Bis zum Ende der Einschau des RH (Jänner 2024) setzte die AUVA keine Maßnahmen zum Verkauf der 25 ha großen Liegenschaft des Rehabilitationszentrums Weißer Hof. (TZ 22)

Die von Ende August bis Ende Oktober 2023 durchgeführte öffentliche Ausschreibung der AUVA zur Verwertung der um das Rehabilitationszentrum Weißer Hof liegenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Ausmaß von 93,67 ha bewertete der RH als wettbewerblich, transparent, diskriminierungs- und bedingungsfrei. Eine endgültige Entscheidung über den Zuschlag war zum Ende der Gebärungsüberprüfung des RH noch offen. (TZ 22)

## Liegenschaftstausch

Im Zuge eines Liegenschaftstausches erwarb die AUVA im Juni 2022 zwei Wohngebäude in Wien als Wohnraum für Personal sowie als vorübergehende Unterkunft für Angehörige von Patientinnen und Patienten. Die Gebäude waren allerdings ohne weitere Umbauarbeiten und damit verbundene Kosten für diese Zwecke ungeeignet. In den Plänen für den Neubau des Trauma- und Rehabilitationszentrums Wien hatte sich die AUVA noch ausdrücklich gegen die Schaffung derartiger Räumlichkeiten ausgesprochen. (TZ 23, TZ 24)

Die AUVA tauschte die zwei Liegenschaften eines privaten Unternehmens in Wien gegen AUVA-eigene Liegenschaften in Dornbirn, Graz und Salzburg nach einem öffentlichen Ausschreibungsverfahren ein. Das private Unternehmen hatte die zwei angebotenen Liegenschaften zeitgleich mit dem Beschluss der AUVA, Liegenschaften im Tausch zu erwerben, angekauft und war der einzige Bieter im Ausschreibungsverfahren. Dieses Verfahren war weder bedingungsfrei noch wettbewerblich. Die von der AUVA eingeholten Bewertungsgutachten für die Tauschliegenschaften in

Dornbirn, Graz und Salzburg wiesen Abweichungen von Standards der Liegenschaftsbewertung und Übertragungsfehler auf. ([TZ 26](#), [TZ 28](#))

Im Zuge des Liegenschaftstausches kam es zu zeitnahen Preisveränderungen sowohl der abgegebenen Liegenschaften der AUVA in den Städten Graz und Salzburg als auch der erworbenen Liegenschaften in der Stadt Wien:

Tabelle: Wertentwicklung der Tauschliegenschaften in den Städten Wien, Graz und Salzburg zwischen Juni 2021 und Juli 2023

Liegenschaft	Ankauf durch privates Unternehmen (2021)	Tausch (Erwerb) durch AUVA (2022)	Tausch (Abgang) durch AUVA (2022)	Weiterverkauf durch privates Unternehmen (2022/23)	Verpfändung durch privates Unternehmen (2022)	Differenz
	in Mio. EUR					in %
Liegenschaft Wien, Zur Spinnerin	3,70	3,91	–	–	–	6
Liegenschaft Wien, Anzengrubergergasse	4,30	4,90	–	–	–	14
Liegenschaft Graz, Theodor-Körner-Straße	–	–	2,26	5,50	–	144
Liegenschaft Salzburg, Arenbergstraße	–	–	0,53	0,99	–	87
Liegenschaft Graz, Hans-Sachs-Gasse	–	–	4,88	–	7,25	48

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Grundbuch; Zusammenstellung: RH

In Summe stieg der Wert der Tauschliegenschaften von Juni 2021 bis Juli 2023 von 15,67 Mio. EUR auf 22,55 Mio. EUR und somit um 44 % zum Vorteil des privaten Unternehmens. ([TZ 29](#))

## Baufträge

Der RH wählte zwölf Bauaufträge mit einer Vergabesumme zwischen rd. 17.000 EUR und rd. 896.000 EUR nach risikoorientierten Grundsätzen aus und überprüfte diese. In sieben von acht Vergabefällen mit einer Vergabesumme über 100.000 EUR wandte die AUVA das nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung an, ein Verfahren mit eingeschränkter Öffentlichkeitswirkung. Den Auftrag zur Sanierung der Innenhof-Fassade ihres Gebäudes in der Rathausstraße um 198.643 EUR vergab sie in einem Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit einem Bieter, ohne die Wahl dieses Vergabeverfahrens ausreichend zu begründen. Die Preisbildung der in diesem Verfahren mit nur einem Bieter verhandelten Leistungen unterlag nicht dem Wettbewerb. ([TZ 30](#) bis [TZ 33](#))

Auf Basis seiner Feststellungen hob der RH folgende Empfehlungen an die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt (AUVA) hervor:

#### **ZENTRALE EMPFEHLUNGEN**

- Vor Vergabe von liegenschaftsbezogenen Beratungsleistungen wäre nachweislich zu prüfen, ob diese durch eigenes Personal erbracht werden können. (TZ 4)
- Die AUVA sollte sich einen vollständigen Überblick über den baulichen und technischen Zustand aller ihrer Gebäude verschaffen. Investitionen wären entsprechend den Ergebnissen der Erhebungen und dem damit verbundenen Risikopotenzial in einem Maßnahmenplan zu priorisieren und umzusetzen. (TZ 6)
- Nach einer Klärung der Denkmaleigenschaft des Standorts Adalbert-Stifter-Straße wären die Optionen für einen Standort der AUVA-Hauptstelle und der Landesstelle Wien auf Grundlage konkreter Markterhebungen neu zu bewerten und wäre die wirtschaftlichste Variante umzusetzen. Dabei wären auch Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen. (TZ 14)
- Ausschreibungen von Liegenschaftstransaktionen wären entsprechend der Bekanntmachung der Europäischen Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe wettbewerblich, transparent, diskriminierungs- und bedingungsfrei zu gestalten und dadurch bestmögliche wirtschaftliche Ergebnisse zu erreichen. (TZ 26)
- Für nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung sollten in internen Regelungen Kriterien für eine nicht diskriminierende Auswahl von Unternehmen und eine regelmäßige Bieterrotation sichergestellt werden. (TZ 31)



## Zahlen und Fakten zur Prüfung

Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt (AUVA)							
Rechtsform der AUVA	Körperschaft öffentlichen Rechts						
Rechtsgrundlagen	Allgemeines Sozialversicherungsgesetz, BGBl. 189/1955 i.d.g.F. Bedarfsprüfungs-Verordnung, BGBl. II 367/2020						
	2018	2019	2020	2021	2022	2023 <sup>1</sup>	Veränderung 2018 bis 2023
	in Mio. EUR						in %
<b>Bilanz</b>							
Anlagevermögen	804,69	860,87	828,85	885,63	872,02	866,16	8
<i>davon Immobilien</i>	<i>383,84</i>	<i>352,80</i>	<i>321,50</i>	<i>302,95</i>	<i>281,28</i>	<i>249,70</i>	-35
Umlaufvermögen	482,91	423,34	410,64	374,18	427,91	378,09	-22
Reinvermögen	1.228,07	1.229,22	1.181,51	1.175,64	1.200,06	1.133,61	-7
langfristige Verbindlichkeiten	–	–	–	–	–	–	–
kurzfristige Verbindlichkeiten	75,06	71,47	75,47	102,45	119,97	131,78	76
<b>Summe</b>	<b>1.303,33</b>	<b>1.300,86</b>	<b>1.257,48</b>	<b>1.278,50</b>	<b>1.320,32</b>	<b>1.265,56</b>	<b>-3</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>							
Summe Erträge	1.528,37	1.471,56	1.392,37	1.456,38	1.564,30	1.531,01	0
Summe Aufwände	1.439,33	1.471,70	1.440,22	1.463,16	1.541,77	1.601,03	11
<b>Jahresergebnis</b>	<b>89,71</b>	<b>1,19</b>	<b>-47,69</b>	<b>-5,84</b>	<b>24,46</b>	<b>-66,41</b>	<b>–</b>
	Anzahl						in %
Versichertenstand (Jahresdurchschnitt)	5.101.870	5.154.182	4.501.470	4.594.721	4.690.397	4.738.575	-7
Mitarbeiterstand zum 31. Dezember	6.112	6.142	6.164	6.249	6.315	6.389	5
<b>wesentliche Liegen- schaften im Eigentum (Stand Mitte 2023; Auswahl)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traumazentrum Wien – Standorte Brigittenau und Meidling</li> <li>• Unfallkrankenhäuser Klagenfurt am Wörthersee, Linz, Salzburg, Steiermark – Standorte Graz und Kalwang</li> <li>• Rehabilitationsklinik Tobelbad (Steiermark)</li> <li>• Rehabilitationszentren Bad Häring (Tirol), Meidling (Wien) und Weißer Hof (Niederösterreich)</li> <li>• Forschungs- und Verwaltungszentrum Adalbert-Stifter-Straße (Wien)</li> <li>• Bürogebäude Webergasse (ehemalige Landesstelle Wien)</li> <li>• 14 Personalwohnhäuser</li> <li>• Wohngebäude Rathausstraße (Wien)</li> </ul>						

<sup>1</sup> Zahlen nach der Gebarungüberprüfung aktualisiert

Quelle: AUVA



Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt

---

## Prüfungsablauf und -gegenstand

- 1 (1) Der RH überprüfte von Juli 2022 bis September 2022 und von Mai 2023 bis Jänner 2024 Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt (**AUVA**), einem Sozialversicherungsträger mit Schwerpunkt Unfallversicherung. Prüfungshandlungen setzte der RH auch beim Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz (in der Folge: **Sozialministerium**)<sup>1</sup> in dessen Funktion als Aufsichtsbehörde über die Sozialversicherungsträger.<sup>2</sup>

Ziel der Gebarungüberprüfung war die Beurteilung

- der Verlegung der Hauptstelle der AUVA und der Landesstelle Wien vom 20. Wiener Gemeindebezirk in den 10. Wiener Gemeindebezirk (TZ 7 ff.),
- der Verlegung des Rehabilitationszentrums Weißer Hof von der Stadtgemeinde Klosterneuburg in den 12. Wiener Gemeindebezirk (TZ 17 ff.),
- mit diesen Vorgängen zusammenhängende Liegenschaftstransaktionen und geplante Investitionen (TZ 15 ff., TZ 22 und TZ 24 ff.) sowie
- von nach risikoorientierten Grundsätzen ausgewählten Bauaufträgen zur Sanierung von Gebäuden der AUVA (TZ 30 ff.).

Dieser Fokus stand im Einklang mit dem Ziel einer allgemeinen Gesundheitsversorgung und eines Zugangs zu hochwertigen grundlegenden Gesundheitsdiensten (Nachhaltige Entwicklungsziele der Vereinten Nationen, Unterziel 3.8).

Der überprüfte Zeitraum umfasste im Wesentlichen die Jahre 2018 bis 2023. Einzelne Feststellungen betrafen auch frühere Zeiträume.

Nach Ende der Einschau des RH gab die AUVA im März 2024 bekannt, das Traumazentrum Wien – Standort Brigittenau aufgrund bau- und brandschutztechnischer Erfordernisse weitgehend zu schließen und den Betrieb zu verlagern. Der RH verwies dazu auf seine Ausführungen zum baulichen und technischen Zustand der Gebäude der AUVA (TZ 6).

(2) Die im Bericht angeführten Beträge beinhalten keine Umsatzsteuer, sofern nicht ausdrücklich anders angegeben.

(3) Zu dem im Juni 2024 übermittelten Prüfungsergebnis nahmen das Sozialministerium im Juli 2024 und die AUVA im September 2024 Stellung. Der RH erstattete seine Gegenäußerungen im Februar 2025.

<sup>1</sup> Die Bezeichnung des Ministeriums wechselte im überprüften Zeitraum; siehe dazu im Anhang Tabelle A. Der RH verwendet im vorliegenden Bericht einheitlich die Bezeichnung **Sozialministerium**.

<sup>2</sup> § 448 Allgemeines Sozialversicherungsgesetz, BGBl. 189/1955 i.d.g.F.

## Wirtschaftliche Lage

- 2.1 (1) Die AUVA war eine nach dem Allgemeinen Sozialversicherungsgesetz eingerichtete Körperschaft öffentlichen Rechts und ein gesetzlicher Träger der Unfallversicherung. Die zur Aufgabenerfüllung notwendigen finanziellen Mittel erzielte die AUVA fast ausschließlich aus den von den Dienstgebern zu tragenden, gesetzlich vorgesehenen Beiträgen zur Unfallversicherung.<sup>3</sup> Ihre Aufwendungen setzten sich entsprechend ihren gesetzlich vorgesehenen Leistungen sowie aus allgemeinen Verwaltungs- und Betriebsaufwänden zusammen.

Die Erfolgsrechnung der AUVA entwickelte sich in den Jahren 2018 bis 2023 folgendermaßen:

Tabelle 1: Erfolgsrechnung der AUVA in den Jahren 2018 bis 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 <sup>1</sup>	Veränderung 2018 bis 2023
	in Mio. EUR						in %
<b>Summe Erträge</b>	1.528,37	1.471,56	1.392,37	1.456,38	1.564,30	1.531,01	0
<i>davon</i>							
<i>Pflichtbeiträge</i>	1.479,38	1.429,47	1.357,92	1.414,65	1.516,31	1.487,39	1
<b>Summe Aufwände</b>	1.439,33	1.471,70	1.440,22	1.463,16	1.541,77	1.601,03	11
<i>davon</i>							
<i>Versicherungsleistungen</i>	1.255,37	1.292,20	1.265,22	1.281,35	1.341,81	1.386,02	10
<i>Verwaltungsaufwand</i>	94,87	98,45	100,87	105,66	120,88	129,55	37
<b>Betriebsergebnis</b>	89,04	-0,14	-47,85	-6,77	22,54	-70,02	-
<b>Jahresergebnis</b>	89,71	1,19	-47,69	-5,84	24,46	-66,41	-

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: AUVA

<sup>1</sup> Zahlen nach der Gebarungüberprüfung aktualisiert

Die AUVA erzielte in den Jahren 2018, 2019 und 2022 einen Jahresüberschuss zwischen 89,71 Mio. EUR und 1,19 Mio. EUR, in den Jahren 2020, 2021 und 2023 hingegen Jahresfehlbeträge von bis zu 66,41 Mio. EUR.

<sup>3</sup> §§ 44, 51 Abs. 1 Z 2 und Abs. 3 Allgemeines Sozialversicherungsgesetz

Für Jahresfehlbeträge waren insbesondere Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen maßgeblich:

- Die Absenkung des gesetzlichen Beitrags der Unfallversicherung in den Jahren 2019 und 2023 um jeweils 0,1 Prozentpunkte – von 1,3 % auf 1,1 %<sup>4</sup> – führte zu einem Rückgang der Erträge.
- Ab dem Jahr 2020 wurden die vormals bei der AUVA unfallversicherte Gruppe der selbstständig Erwerbstätigen an die Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen und die Versichertengruppe der knappschaftlich Versicherten der Versicherungsanstalt öffentlich Bediensteter, Eisenbahnen und Bergbau zugeordnet. Damit sanken die Beiträge an die AUVA zusätzlich. Die Beiträge beliefen sich 2019 auf 66,80 Mio. EUR für die selbstständig Erwerbstätigen und auf 5,38 Mio. EUR für die knappschaftlich Versicherten.

Von insgesamt 1.386,02 Mio. EUR an Versicherungsleistungen der AUVA im Jahr 2023 entfielen u.a.:

- 602,90 Mio. EUR auf die Unfallheilbehandlung und Rehabilitation (darunter auch Mieten und Betriebskosten) in ihren Krankenhäusern und Rehabilitationseinrichtungen sowie
- 529,09 Mio. EUR auf die finanzielle Entschädigung von Versehrten und Hinterbliebenen nach Arbeitsunfällen und Berufskrankheiten.

Die restlichen 254,03 Mio. EUR sollten sich auf die weiteren gesetzlichen Aufgaben der AUVA verteilen:

- die Verhütung von Arbeitsunfällen und Berufskrankheiten einschließlich der Vorsorge für Erste Hilfe,
- die Forschung nach den wirksamsten Methoden zur Erfüllung dieser Aufgaben sowie
- die arbeitsmedizinische Betreuung und die Zahlung von Zuschüssen zur Entgeltfortzahlung in Klein- und Mittelbetrieben.<sup>5</sup>

Der Verwaltungsaufwand enthielt alle Personal- und Sachaufwendungen (darunter Mieten und Betriebskosten) für die Verwaltung. Der Verwaltungsaufwand stieg von 2021 auf 2022 deutlich an, weil sich – aufgrund der durch ein Gerichtsurteil notwendigen Nachverrechnung von Vordienstzeiten – die Bezüge in der Verwaltung erhöhten (um 11,47 Mio. EUR) und weil die Aufwendungen für angemietete Büroflächen zur Unterbringung der Hauptstelle und der Landesstelle Wien zunahmen (um 1,20 Mio. EUR).

<sup>4</sup> § 51 Abs. 1 Z 2 Allgemeines Sozialversicherungsgesetz i.d.F. BGBl. I 29/2017, BGBl. I 100/2018, BGBl. I 93/2022

<sup>5</sup> §§ 24, 32, 172, 421, 427, 430, 432 bis 435 Allgemeines Sozialversicherungsgesetz

Nach der Gebarungsvorschaurechnung plante die AUVA für 2025 erstmals wieder einen Jahresüberschuss (von 12,41 Mio. EUR), der bis 2027 auf 48,61 Mio. EUR steigen sollte. Dies war zurückzuführen auf einen geplanten Anstieg der Erträge in den Jahren 2023 bis 2027 von 1,531 Mrd. EUR auf 1,908 Mrd. EUR (um 25 %) und einen geringeren Anstieg der Aufwendungen von 1,601 Mrd. EUR auf 1,860 Mrd. EUR (um 16 %).

(2) Die Bilanz der AUVA stellte sich im überprüften Zeitraum wie folgt dar:

Tabelle 2: Bilanz der AUVA in den Jahren 2018 bis 2023

	2018	2019	2020	2021	2022	2023 <sup>1</sup>	Veränderung 2018 bis 2023
	in Mio. EUR						in %
<b>Aktiva</b>							
Anlagevermögen	804,69	860,87	828,85	885,63	872,02	866,16	8
<i>davon</i>							
<i>Wertpapiere</i>	372,14	461,97	461,97	526,86	526,86	526,86	42
<i>Immobilien</i>	383,84	352,80	321,50	302,95	281,28	249,70	-35
Umlaufvermögen	482,91	423,34	410,64	374,18	427,91	378,09	-22
<i>davon</i>							
<i>Einlagen bei Geldinstituten</i>	254,83	213,31	193,37	152,19	195,00	150,18	-41
aktive Rechnungsabgrenzung	15,73	16,65	17,98	18,69	20,39	21,30	35
<b>Summe</b>	<b>1.303,33</b>	<b>1.300,86</b>	<b>1.257,48</b>	<b>1.278,50</b>	<b>1.320,32</b>	<b>1.265,56</b>	<b>-3</b>
<b>Passiva</b>							
Reinvermögen	1.228,07	1.229,22	1.181,51	1.175,64	1.200,06	1.133,61	-8
kurzfristige Verbindlichkeiten	75,06	71,47	75,47	102,45	119,97	131,78	76
passive Rechnungsabgrenzung	0,20	0,18	0,50	0,40	0,29	0,17	-15
<b>Summe</b>	<b>1.303,33</b>	<b>1.300,86</b>	<b>1.257,48</b>	<b>1.278,50</b>	<b>1.320,32</b>	<b>1.265,56</b>	<b>-3</b>

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: AUVA

<sup>1</sup> Zahlen nach der Gebarungsüberprüfung aktualisiert

Das Anlagevermögen der AUVA setzte sich Ende 2023 überwiegend aus Wertpapieren (526,86 Mio. EUR) und Immobilien (249,70 Mio. EUR) zusammen. Größter Posten des Umlaufvermögens waren liquide Mittel (Einlagen bei Geldinstituten von 150,18 Mio. EUR), deren Entwicklung von einer Umschichtung in Wertpapiere bestimmt war. Der Rückgang bei Immobilien von 383,84 Mio. EUR (2018) auf 249,70 Mio. EUR (2023) war vor allem auf die jährliche Absetzung für Abnutzung (Abschreibung) zurückzuführen.

Die Passiva der AUVA bestanden Ende 2023 im Wesentlichen aus dem mit dem Eigenkapital eines Unternehmens vergleichbaren Reinvermögen von 1,134 Mrd. EUR,

in dem sämtliche Rücklagen enthalten waren. Demnach lag die Eigenkapitalquote bei einer Bilanzsumme von 1,266 Mrd. EUR bei 90 %.

(3) Neben dem Bau zur Errichtung des Trauma- und Rehabilitationszentrums Wien um voraussichtlich 408,50 Mio. EUR (TZ 21) plante die AUVA bis 2030 weitere Neubauvorhaben mit einer Investitionssumme von insgesamt 1,028 Mrd. EUR. Dazu gehörten Bauprojekte zur Anbindung an Landeskliniken in den Städten Klagenfurt am Wörthersee und Salzburg.

Zum Zweck der Gebarungsvorschau erstellte die AUVA erstmals im September 2023 eine bis 2030 reichende Liquiditätsplanung, die diese Neubauvorhaben umfasste, und informierte den Verwaltungsrat darüber. Die AUVA beabsichtigte, diese Liquiditätsplanung zukünftig jährlich zu erstellen. Instandsetzungs- und Instandhaltungsvorhaben bestehender Liegenschaften berücksichtigte die Liquiditätsplanung nicht.

Als Liquiditätsplanung legte die AUVA vor 2023 dem Jahresvoranschlag zwei Aufstellungen bei. Eine Aufstellung stellte die im kommenden Geschäftsjahr beabsichtigten Investitionen gegliedert nach Hauptstelle, Landesstellen und Behandlungseinrichtungen und deren Bedeckung dar. Eine weitere Aufstellung wies in den Gebarungsvorschaurechnungen die Investitionen für die dem jeweiligen Geschäftsjahr folgenden zwei Geschäftsjahre aus, allerdings nur aggregiert nach Mobilien und Immobilien.

- 2.2 Der RH verwies auf die Entwicklung der Jahresergebnisse, die im Zeitraum 2018 bis 2023 auch von der gesetzlich bedingten Senkung der Beitragsgrundlage und dem Ausscheiden von Versicherten geprägt war. Insgesamt erwirtschaftete die AUVA in diesem Zeitraum ein Jahresergebnis von -4,58 Mio. EUR, davon in den Jahren 2020, 2021 und 2023 einen Jahresfehlbetrag von insgesamt 119,94 Mio. EUR und in den Jahren 2018, 2019 und 2022 einen Jahresüberschuss von insgesamt 115,36 Mio. EUR. Maßgeblich dafür waren Änderungen in den gesetzlichen Rahmenbedingungen. Der RH verwies darauf, dass die AUVA ab 2025 wieder mit einem Jahresüberschuss rechnete und Ende 2023 laut Gebarungsvorschaurechnung ein Reinvermögen von 1,134 Mrd. EUR sowie eine Eigenkapitalquote von 90 % aufwies. Damit verfügte sie grundsätzlich über wirtschaftliche Spielräume, etwa für Investitionen. Der RH vermerkte jedoch kritisch, dass mittelfristig mit einem bedeutenden Rückgang liquider Mittel aufgrund geplanter Investitionen von insgesamt 1,028 Mrd. EUR zu rechnen war.

Der RH kritisierte, dass die AUVA vor 2023 keine nach einzelnen Projekten aufgegliederte mittel- und langfristige Liquiditätsplanung erstellte. Detailliertere Planungen gegliedert nach Hauptstelle, Landesstellen und Behandlungseinrichtungen gab es lediglich für das kommende Geschäftsjahr. Erst 2023 legte die AUVA eine Aufgliederung der bis 2030 mittel- und langfristig geplanten Investitionen für Neubauvor-

haben vor. Diese machte ersichtlich, welche Investitionen die AUVA für Neubauvorhaben mittelfristig plante.

Der RH kritisierte allerdings, dass diese Liquiditätsplanung die Instandsetzungs- und Instandhaltungsvorhaben nicht berücksichtigte. Da die AUVA auch keinen Überblick über den baulichen und technischen Zustand ihrer Gebäude hatte (TZ 6), sah der RH das Risiko eines größeren Investitionsbedarfs in unbekannter Höhe.

Der RH empfahl der AUVA, in der jährlichen Liquiditätsplanung für mittel- und langfristige Investitionen auch erforderliche Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

- 2.3 Die AUVA hob in ihrer Stellungnahme hervor, dass sie Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in der jährlichen Finanzplanung berücksichtige. Seit 2022 erhebe sie regelmäßig und ergänzend den Zustand der einzelnen Liegenschaften und bewerte diesen als Grundlage für strategische Entscheidungen.
- 2.4 Der RH erachtete es gegenüber der AUVA als nicht zweckmäßig, dass sie Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für ihre Gebäude nur in der jährlichen Finanzplanung berücksichtigte. Angesichts von geplanten Investitionen von 1,028 Mrd. EUR für Neubauprojekte bis Ende 2030 hielt er es für sachdienlich, auch über einen mehrjährigen Überblick zum notwendigen mittel- und langfristigen Investitionsbedarf an Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu verfügen. Dies auch deshalb, da der AUVA zur Zeit der Gebarungsüberprüfung des RH lediglich die Erhebungen des baulichen und technischen Zustands des Unfallkrankenhauses (**UKH**) Steiermark – Standorte Graz und Kalwang sowie der Rehabilitationsklinik Tobelbad vorlagen. Der RH betonte daher neuerlich das Risiko eines größeren Investitionsbedarfs in unbekannter Höhe (TZ 6).

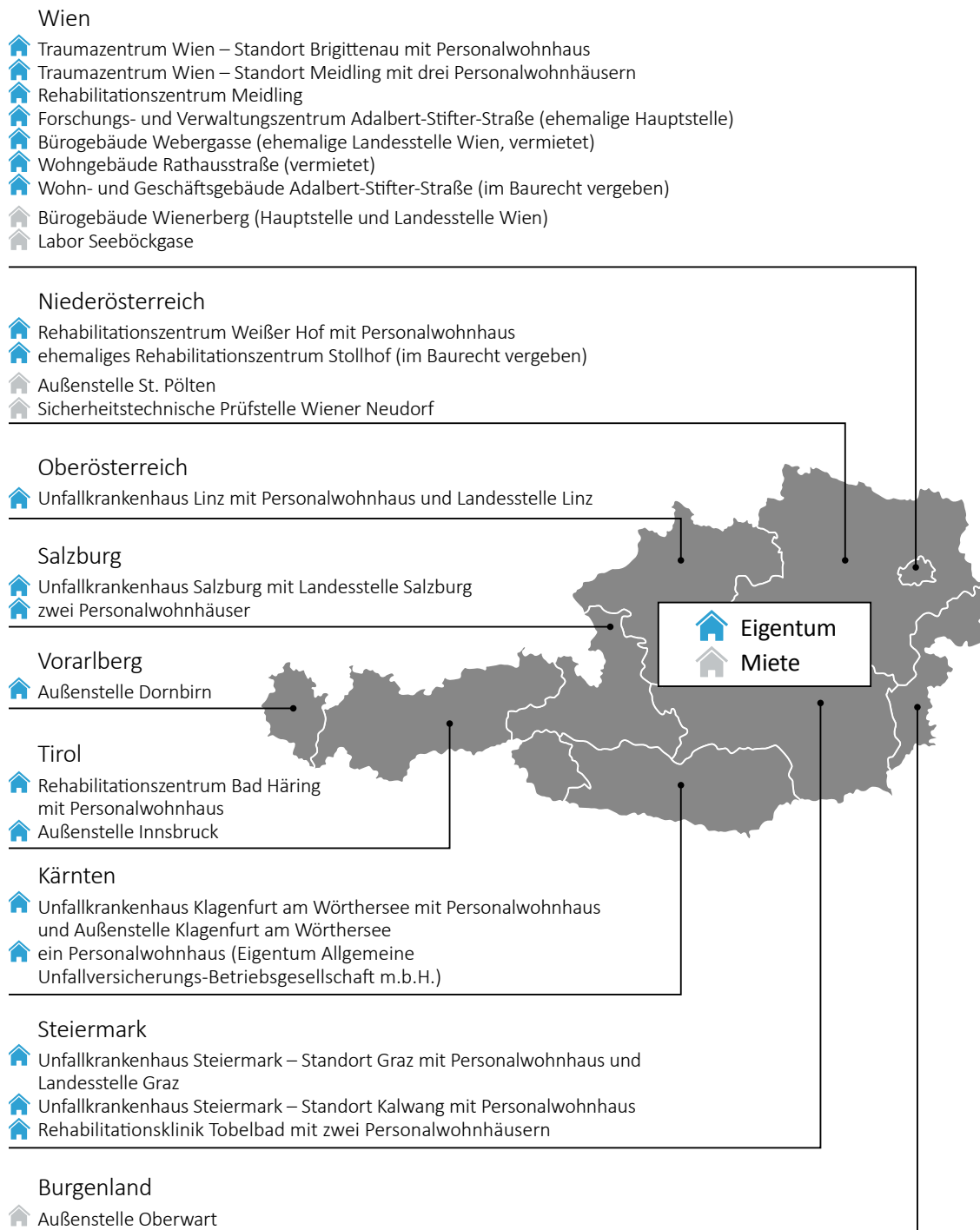
## Liegenschaftsverwaltung

### Liegenschaftsbestand

- 3.1 Die AUVA erfüllte ihre Aufgaben an mehreren Standorten: in der Hauptstelle mit Sitz in Wien, in Landesstellen und dazugehörigen Außenstellen in den Bundesländern, in Traumazentren, Unfallkrankenhäusern, Rehabilitationszentren und einer Rehabilitationsklinik.

Die wesentlichen im Eigentum der AUVA und AUVB stehenden und von der AUVA angemieteten Liegenschaften stellten sich Mitte 2023 wie folgt dar:

Abbildung 1: Wesentliche Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt und Allgemeinen Unfallversicherungs-Betriebsgesellschaft m.b.H. – Eigentum und Miete (Stand Mitte 2023)



Quelle: AUVA; Darstellung: RH

Mitte 2023 wies das Grundbuch die AUVA als Eigentümer von 46 Einlagen aus; dies umfasste Grundstücke mit einer Grundfläche von 229 ha. Die AUVB war Eigentümer von Grundstücken im Ausmaß von Grundflächen mit 4.277 m<sup>2</sup>.

Die AUVA betrieb auf Eigenflächen beispielsweise das Traumazentrum Wien mit den Standorten Brigittenau und Meidling, Unfallkrankenhäuser in den Städten Graz, Klagenfurt am Wörthersee, Linz, Salzburg und in der Marktgemeinde Kalwang sowie Rehabilitationszentren und eine Rehabilitationsklinik in der Stadt Wien, der Stadtgemeinde Klosterneuburg (Weißer Hof) sowie in den Gemeinden Bad Häring und Haselsdorf-Tobelbad mit dazugehörigen Parkplätzen. Weiters gehörten der AUVA 14 Gebäude, die sie als Personalwohnhäuser verwendete. Ein weiteres Personalwohnhaus befand sich im Gebäude des UKH Klagenfurt am Wörthersee.

Die Außenstellen Innsbruck und Dornbirn waren in Wohnungseigentumsobjekten untergebracht. Die Büros der Landesstellen Graz, Linz, Salzburg und der Außenstelle Klagenfurt am Wörthersee befanden sich in den dortigen Krankenhäusern. Angemietet waren die Flächen für die Hauptstelle der AUVA, die Landesstelle Wien sowie die Außenstellen Oberwart und St. Pölten, die Sicherheitstechnische Prüfstelle und ein Labor in der Seeböckgasse. Das Forschungs- und Verwaltungszentrum in der Adalbert-Stifter-Straße, der ehemalige Sitz der Hauptstelle, stand Mitte 2023 weitgehend leer. Die AUVA hatte das Gebäude ab September 2023 gesperrt.

Einzelne Liegenschaften, wie das Wohngebäude Rathausstraße, die ehemalige Landesstelle Wien in der Webergasse oder eine weitere Liegenschaft in der Adalbert-Stifter-Straße, waren vermietet, verpachtet oder in Baurecht vergeben.

Auf den Grundstücken der AUVB befanden sich ein Personalwohnhaus in Klagenfurt am Wörthersee sowie ein zum Traumazentrum Wien – Standort Brigittenau gehörendes Parkhaus.

- 3.2 Der RH hielt fest, dass die AUVA und die AUVB über ein bedeutendes Liegenschaftsportfolio verfügten. Ihnen gehörten Grundstücke mit einer Grundfläche von rd. 230 ha u.a. mit zwei Traumazentren und fünf Krankenhäusern, vier Rehabilitationseinrichtungen, 15 Personalwohnhäusern und Büros. Teilweise waren die Liegenschaften in Bestand gegeben. Weiters mietete die AUVA Büro- und Gewerbeimmobilien an. Der Buchwert des im Eigentum der AUVA stehenden Immobilienvermögens betrug Ende 2023 249,70 Mio. EUR. In der Folge geht der RH auf die Liegenschaftsverwaltung der AUVA ein (TZ 4).

## Organisation

4.1 (1) Ein Bericht der Internen Revision der AUVA aus dem Jahr 2018 erachtete es als zweckmäßig, eine koordinierende interne Stelle zu schaffen, die sich AUVA-weit mit der Verwaltung von Liegenschaften befasst. Dies sei insofern von Vorteil, als damit ein zentrales Vertragsmanagement (Erstellung von Vertragsentwürfen, Durchführung von Vertragsverhandlungen, Überwachung von Vertragsfristen, Archivierung von Dokumenten) geschaffen werden könne. Darüber hinaus gewährleiste eine solche Stelle, dass Aufgaben einheitlich abgewickelt und die Ressourcen gebündelt werden sowie dass Wissen ausgebaut wird, um den Wert der Liegenschaften der AUVA zu erhalten und Wertsteigerungs- und Kostensenkungspotenziale umzusetzen.

(2) Die AUVA beschloss erst im Dezember 2023, eine Abteilung für Immobilienmanagement bei der Hauptstelle einzurichten. Sie sollte für alle Liegenschaften der AUVA strategische Grundlagen erarbeiten und umsetzen, Liegenschaftstransaktionen abwickeln und den laufenden Betrieb sicherstellen. Bis dahin fielen diese Aufgaben je nach Standort und Nutzung in die Zuständigkeit der Hauptstelle oder der jeweiligen Landesstelle. Hauptstelle und Landesstellen nahmen diese Aufgaben bis Dezember 2023 mit jeweils eigenem Personal wahr.

Seit 2020 sah das Allgemeine Sozialversicherungsgesetz vor, dass die AUVA den Betrieb ihrer Einrichtungen durch ein Tochterunternehmen wahrnimmt.<sup>6</sup> Die AUVA übertrug in der Folge der AUVB einzelne Aufgaben des laufenden Liegenschaftsbetriebs, wie die Instandhaltung der Gebäudetechnik und der sogenannten Aufbereitungseinheit für Medizinprodukte,<sup>7</sup> die Gebäudereinigung sowie den Küchenbetrieb zur Patientenversorgung. Da die AUVA bis Ende 2023 plante, auch Aufgaben der Liegenschaftsverwaltung bei der AUVB zu bündeln, hatte sie der AUVB ein Personalwohnhaus in Klagenfurt am Wörthersee und Parkflächen beim Traumazentrum Wien – Standort Brigittenau zur eigenverantwortlichen Bewirtschaftung übertragen.

(3) Laut AUVA habe sie immer wieder liegenschaftsbezogene externe Beratung in Anspruch genommen, weil nationale und internationale rechtliche Vorgaben in ihrer Komplexität stetig zunähmen und damit vermehrt Spezialisierungen einhergingen. Dieses spezifische Wissen sei AUVA-intern bislang aufgrund der fehlenden Praxis nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Zudem nehme sie externe rechtliche Unterstützungsleistungen insbesondere auch dazu in Anspruch, um offene und transparente Verfahren sicherzustellen oder wenn sie nachfolgende Prüfkativitäten erwarte.

<sup>6</sup> § 24 Abs. 4 Allgemeines Sozialversicherungsgesetz

<sup>7</sup> Reinigung, Desinfektion, Pflege, Sortierung, Sterilisation und Bereitstellung von Medizinprodukten im Krankenhausbetrieb

Bei einer vom RH näher überprüften Liegenschaftstransaktion beauftragte die AUVA einen Rechtsanwalt auch mit Kernaufgaben eines Liegenschaftseigentümers:

- Eckdaten für die Suche von benötigten Liegenschaften festzulegen,
- ein Konzept für die Abwicklung einer Tauschtransaktion zu erarbeiten,
- die AUVA in rechtlichen Aspekten bei der Korrespondenz mit Interessenten zu unterstützen,
- die gegenüber den Interessenten offenzulegende Dokumentation zu erarbeiten und zu kontrollieren,
- die der AUVA angebotenen Liegenschaften vor Ort zu besichtigen,
- Anschreiben im Verwertungsverfahren zu erstellen,
- eine Übersicht über die Angebote zusammenzustellen,
- den Tauschinteressenten vorzulegende Verkehrswertgutachten zu beurteilen (TZ 23 ff.) und
- einen Sachverständigen mit der Erstellung von Verkehrswertgutachten für die Liegenschaften der AUVA zu betrauen.

- 4.2 Nach Ansicht des RH war die Zuziehung externer Expertise zweckmäßig, wenn die Abwicklung eines Projekts Spezialwissen voraussetzt, das organisationsintern nicht zur Verfügung steht oder wenn die Einbringung einer Außenperspektive die Qualität und Erfolgswahrscheinlichkeit eines Vorhabens wesentlich erhöht.<sup>8</sup> Der RH verwies daher kritisch darauf, dass die AUVA bei einer von ihm überprüften Liegenschaftstransaktion Kernaufgaben eines Liegenschaftseigentümers an einen externen Berater delegierte – wie die Beauftragung von Sachverständigen, Plausibilisierung von Gutachten, Begehung von zu erwerbenden Liegenschaften oder die Korrespondenz mit potenziellen Vertragspartnern. Sie begründete dies mit fehlendem organisationsinternem Wissen. Mit der Auslagerung der Kernaufgaben konnte sie bei liegenschaftsbezogenen Aufgaben nur eingeschränkt auf die bestmögliche Lösung in ihrem Interesse hinwirken. Zudem waren nach Ansicht des RH die Sicherstellung offener und transparenter Verfahren oder mögliche nachfolgende Prüfkativitäten kein Grund, um externe Beratungsleistungen heranzuziehen.

Der RH erachtete daher die Zusammenfassung und Steuerung der Liegenschaftsverwaltung bei einer AUVA-weiten Stelle zur einheitlichen Aufgabenabwicklung, Ressourcenbündelung und zum Wissensausbau als zweckmäßig. Er kritisierte, dass die AUVA die Einrichtung einer solchen Stelle trotz einer Empfehlung der Internen Revision aus dem Jahr 2018 erst Ende 2023 beschloss.

<sup>8</sup> RH-Bericht „Beauftragung von Beratungsleistungen und Studien in ausgewählten Ressorts“ (Reihe Bund 2020/30, TZ 4)

Der RH empfahl der AUVA, vor Vergabe von liegenschaftsbezogenen Beratungsleistungen nachweislich zu prüfen, ob diese durch eigenes Personal erbracht werden können.

Der RH wies darauf hin, dass mit der Abteilung für Immobilienmanagement und der AUVB zwei Stellen mit ähnlichen Aufgabenbereichen eingerichtet waren. Dies könnte zu Doppelgleisigkeiten in der Immobilienverwaltung bei der AUVA und der AUVB führen.

Er empfahl der AUVA, die von ihr selbst wahrgenommenen sowie der AUVB übertragenen Aufgaben regelmäßig zu analysieren sowie klar zu definieren und zuzuweisen, um Doppelgleisigkeiten oder Lücken in der Immobilienverwaltung zu vermeiden.

- 4.3 Die AUVA teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie externe liegenschaftsbezogene Beratungsleistungen beanspruche, wenn spezifisches Wissen organisationsintern nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stehe. Im Dezember 2023 habe der Verwaltungsrat die Einrichtung eines Direktionsbereichs für die Agenden Bau und Liegenschaften beschlossen, wodurch der hohe Stellenwert dieses Bereichs auch in der Organisationsstruktur der AUVA abgebildet werde. Zudem stelle der Direktionsbereich eine zentrale Koordination sowie eine damit einhergehende strategische Weiterentwicklung des Bau- und Liegenschaftswesens der AUVA sicher. Mit Etablierung der Abteilung für Immobilienmanagement im Direktionsbereich verfolge die AUVA u.a. das Ziel, intern Know-how aufzubauen und externe Beratungsleistungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die vormals überwiegend dezentral verwalteten Liegenschaftsangelegenheiten seien mit Einrichtung einer eigenen damit betrauten Abteilung nunmehr gebündelt und einer zentralen Verwaltung sowie einem aktiven Liegenschaftsmanagement zugeführt.

Der Empfehlung des RH folgend strebe die AUVA zukünftig noch stärker danach, liegenschaftsbezogene Beratungsleistungen durch eigenes Personal zu erbringen und die dafür erforderlichen personellen Voraussetzungen zu schaffen.

Die AUVB sei in Erfüllung des gesetzlichen Auftrags kurzfristig errichtet worden. Nach einer intensiven Implementierungsphase und einer aufsichtsbehördlichen Prüfung durch das Sozialministerium werde die AUVA die Nahtstellen zwischen ihr und der AUVB im Sinne eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses regelmäßig evaluieren und bewerten.

5.1 Die AUVA nahm bei den vom RH überprüften Liegenschaftstransaktionen externe Beratung wie folgt in Anspruch:

- für Analysen zum Brandschutz beim Gebäude am Standort Adalbert-Stifter-Straße (TZ 9),
- für die Erstellung von Gebäudekonzepten und Wirtschaftlichkeitsstudien der zukünftigen gemeinsamen Hauptstelle und Landesstelle Wien (TZ 14),
- für die Suche nach Büroraum (TZ 11) oder
- für die Plausibilisierung von Gutachten (TZ 28).

Beratungsleistungen unter 100.000 EUR beauftragte sie, ohne weitere Angebote einzuholen, obwohl nach internen Vorgaben der AUVA vor Direktvergaben mit geschätzten Auftragswerten über 50.000 EUR Vergleichsangebote einzuholen waren. Sie begründete dies mit notwendigen speziellen Kenntnissen, langjähriger Zusammenarbeit mit den Beauftragten und damit, dass es sich bei rechtlichen Unterstützungsleistungen um eine inhaltlich begründete Vertrauensbasis zwischen der AUVA und Auftragnehmern handle. Dementsprechend setze die AUVA u.a. im Vergabe-, Arbeits- oder Immobilienrecht auf bestehende Partnerschaften.

5.2 Der RH kritisierte, dass die AUVA liegenschaftsbezogene Beratungsaufträge unter 100.000 EUR vergab, ohne Vergleichsangebote einzuholen. Nach Ansicht des RH konnte durch mehrere Angebote die Preisangemessenheit der Leistungen sichergestellt und durch wechselnde Auftragnehmer das Risiko eines Interessenkonflikts bei langjähriger Zusammenarbeit gemindert werden.

[Der RH empfahl der AUVA, direkt vergebene Beratungsaufträge unter 100.000 EUR auf Basis mehrerer Vergleichsangebote zu erteilen.](#)

5.3 Die AUVA führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie gemäß interner Dienstanweisung bei Direktvergaben – soweit möglich – mindestens zwei Angebote einhole. Direktvergaben seien von den Direktionen der Landesstellen oder den Bereichsdirektionen der Hauptstelle zu genehmigen. Diese Regelung gelte seit vielen Jahren. Bei der Vergabe von geistigen Dienstleistungen seien – neben wirtschaftlichen Aspekten – auch andere Faktoren bei der Vergabeentscheidung relevant. Die wirtschaftliche Angemessenheit des Honorars werde in solchen Fällen anhand von Vergleichsstundensätzen geprüft. Zudem sei die erforderliche Stundenanzahl relevant, da bei Personen ohne entsprechende Vorkenntnisse mit einem wesentlich höheren Vorerhebungsaufwand zu rechnen sei.

5.4 Der RH hielt gegenüber der AUVA fest, dass es situationsbedingt zweckmäßig sein konnte, nicht mehrere Angebote einzuholen. Dies sollte jedoch in eng definierten Grenzen erfolgen. Allerdings ließ die AUVA in ihren internen Regelungen offen, wann von der Verpflichtung, mehrere Angebote einzuholen, abgegangen werden konnte

(TZ 33). Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung, direkt vergebene Beratungsaufträge unter 100.000 EUR auf Basis mehrerer Vergleichsangebote zu erteilen. Dies auch, weil durch mehrere Angebote die Preisangemessenheit der Leistungen sichergestellt und durch wechselnde Auftragnehmer das Risiko eines Interessenkonflikts bei langjähriger Zusammenarbeit gemindert werden konnte.

6.1 (1) Die AUVA beauftragte Anfang 2022 die AUVB, den mittel- und langfristigen Investitionsbedarf bei Liegenschaften und Gebäuden der AUVA zu erheben. Bis zum Ende der Einschau des RH (Jänner 2024) lagen Erhebungen des baulichen und technischen Zustands des UKH Steiermark – Standorte Graz und Kalwang sowie der Rehabilitationsklinik Tobelbad vor.

(2) Nach Ende der Einschau des RH gab die AUVA im März 2024 bekannt, das Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien – Standort Brigittenau weitgehend zu schließen und den Betrieb zu verlagern, da das Gebäude bau- und brandschutztechnische Maßnahmen erfordere, die weder kurzfristig noch im laufenden Betrieb umsetzbar seien. Ein Gutachten eines beauftragten Ziviltechnikers vom März 2024 habe brandschutztechnische Defizite offengelegt.

6.2 Der RH kritisierte, dass der AUVA zur Zeit der Einschau des RH lediglich die Erhebungen des baulichen und technischen Zustands des UKH Steiermark – Standorte Graz und Kalwang sowie der Rehabilitationsklinik Tobelbad vorlagen. Der AUVA fehlte somit ein Überblick über den mittel- und langfristigen Investitions- und Sanierungsbedarf bei ihren Gebäuden, womit das Risiko eines größeren Investitionsbedarfs in unbekannter Höhe bestand.

Angesichts der im März 2024 kurzfristig angekündigten und umgesetzten weitgehenden Schließung des Trauma- und Rehabilitationszentrums Wien – Standort Brigittenau verwies der RH auf die sich aus einem mangelhaften Gebäudezustand ergebenden möglichen Folgen. Dies war nicht nur mit einem Gefahrenpotenzial für die in den Gebäuden aufhaltigen Personen (z.B. Bedienstete sowie Patientinnen und Patienten) verbunden, sondern konnte einer funktionierenden und planungssicheren Gesundheitsversorgung durch die AUVA entgegenstehen.

Der RH empfahl der AUVA, sich einen vollständigen Überblick über den baulichen und technischen Zustand aller ihrer Gebäude zu verschaffen. Investitionen wären entsprechend den Ergebnissen der Erhebungen und dem damit verbundenen Risikopotenzial in einem Maßnahmenplan zu priorisieren und umzusetzen.



- 6.3 Die AUVA verwies auf ihre Stellungnahme in TZ 2 und hielt erneut fest, dass sie Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen in der jährlichen Finanzplanung berücksichtige. Sie erhebe seit 2022 regelmäßig und ergänzend den Zustand der einzelnen Liegenschaften und bewerte diesen als Grundlage für strategische Entscheidungen.
- 6.4 Der RH verwies gegenüber der AUVA auf seine Gegenäußerung in TZ 2, wonach er die Berücksichtigung der Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen nur in der jährlichen Finanzplanung als nicht zweckmäßig erachtete. Dies auch deshalb, da der AUVA zur Zeit der Gebarungsüberprüfung des RH lediglich die Erhebungen des baulichen und technischen Zustands des UKH Steiermark – Standorte Graz und Kalwang sowie der Rehabilitationsklinik Tobelbad vorlagen.

## Standortverlegung Hauptstelle und Landesstelle Wien

### Überblick

- 7.1 (1) Die AUVA nutzte ein in den Jahren 1972 bis 1977 erbautes Gebäude in der **Adalbert-Stifter-Straße** (20. Wiener Gemeindebezirk) als Bürogebäude. Darin befanden sich die Büros der Hauptstelle der AUVA, die zur Hauptstelle gehörende Sicherheitstechnische Prüfstelle und Laboreinrichtungen. Ein Gebäude in der **Webergasse** (20. Wiener Gemeindebezirk) diente seit seiner Fertigstellung 1911 als Büro- oder Krankenhausgebäude und beherbergte später bis zu deren Übersiedlung die Landesstelle Wien. Die folgende Abbildung zeigt das Bürogebäude der AUVA am Standort Adalbert-Stifter-Straße:

Abbildung 2: Bürogebäude am AUVA-Standort Adalbert-Stifter-Straße (Hauptstelle der AUVA)



Quelle: AUVA; Darstellung: RH

- (2) Der Verwaltungsrat beschloss in seiner Sitzung Ende Juli 2020 mehrheitlich, das „Haus der Kaufmannschaft“ am Wiener Schwarzenbergplatz zu mieten. Nachdem der in der Sitzung anwesende Vertreter des Sozialministeriums den Beschluss als nicht genehmigungsfähig beurteilt hatte, beschloss die AUVA im Oktober 2020 die Anmietung des Standorts **Wienerberg** im 10. Wiener Gemeindebezirk als Übergangslösung, bis ein endgültiger Standort für Hauptstelle und Landesstelle Wien in ihrem Eigentum gefunden sei (TZ 8).

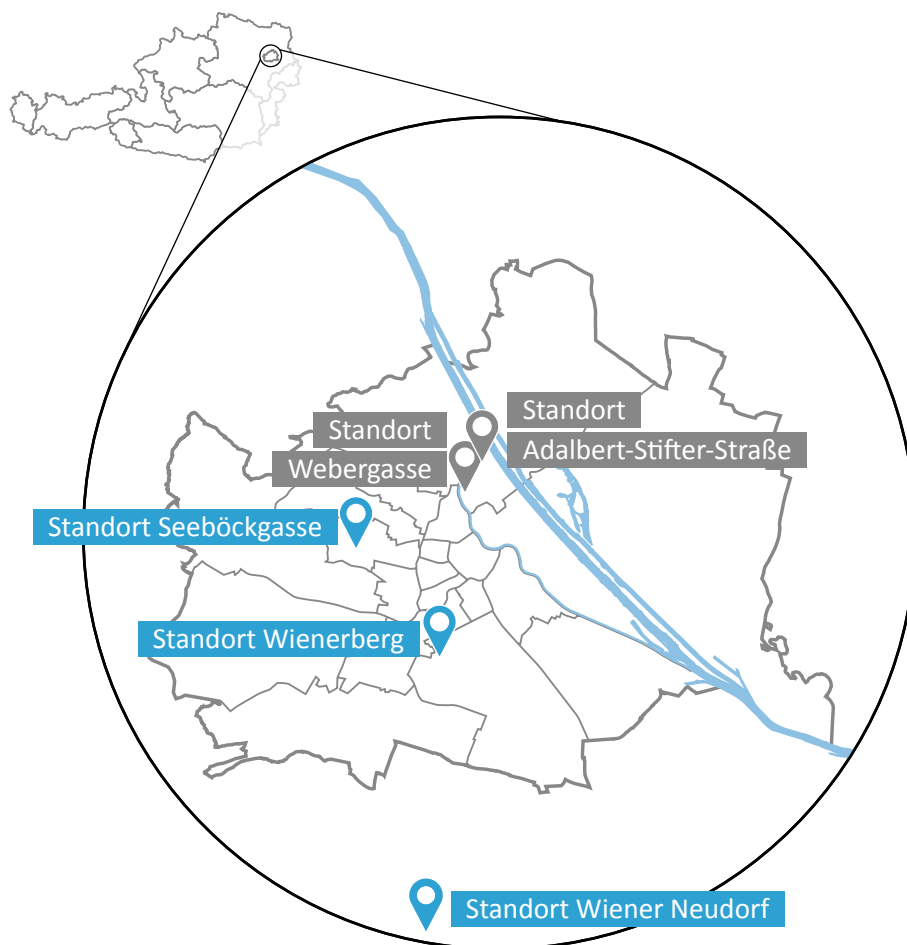
Im Dezember 2020 mietete die AUVA Büros im Ausmaß von 10.898 m<sup>2</sup> Nutzfläche am Wienerberg.

Sie übersiedelte

- die Hauptstelle und die Landesstelle Wien ab Februar 2021 an den Standort Wienerberg,
- ab November 2021 die Sicherheitstechnische Prüfstelle in angemietete Räumlichkeiten in ein Industriegebiet in der Marktgemeinde **Wiener Neudorf** (984 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und
- ab Juni 2023 die Laboreinrichtungen in ein angemietetes Gebäude in der **Seeböckgasse** (459 m<sup>2</sup> Nutzfläche) im 16. Wiener Gemeindebezirk.

Nachstehende Abbildung zeigt die Lage dieser AUVA-Standorte:

Abbildung 3: Lage der AUVA-Standorte Adalbert-Stifter-Straße und Webergasse (bis 2023) sowie der aktuellen AUVA-Standorte Seeböckgasse und Wienerberg in Wien sowie in Wiener Neudorf (ab 2021)



Quelle: AUVA; Darstellung: RH

Die AUVA begründete die Absiedelung vom Standort Adalbert-Stifter-Straße mit dem Alter des Gebäudes und Mängeln beim Brandschutz (TZ 9). Weiters erwartete sie sich – im Rahmen des Reformprogramms vom August 2018 zur Einsparung von 500 Mio. EUR jährlich – durch die Zusammenlegung der Hauptstelle und der Landesstelle Wien Kosteneinsparungen in Höhe von jährlich 3,50 Mio. EUR (TZ 12).

(3) Zur Zeit der Gebarungsüberprüfung des RH strebte die AUVA weiterhin den Neubau eines Gebäudes für die Hauptstelle und Landesstelle Wien auf einem noch nicht festgelegten Grundstück an. Ende 2023 stand der Standort Adalbert-Stifter-Straße leer, die weitere Nutzung war unklar, da das Bundesdenkmalamt Anfang 2023 ein Verfahren zur Unterschutzstellung des Gebäudes eingeleitet hatte (TZ 13 f.). Den Standort Webergasse hatte die AUVA an die Pensionsversicherungsanstalt vermietet (TZ 15).

- 7.2 Der RH hielt fest, dass die AUVA seit 2018 bestehende Studien zum Neubau eines Gebäudes für die Hauptstelle und Landesstelle Wien auf einem noch nicht festgelegten Grundstück und zum Verkauf der Standorte Adalbert-Stifter-Straße und Webergasse bis Ende 2023 noch nicht umgesetzt hatte (TZ 8). Er verwies auf seine Feststellungen in TZ 12, wonach die AUVA neben den Kosten für die Anmietung der neuen Standorte Wienerberg, Wiener Neudorf und Seeböckgasse auch weiterhin Kosten für den Ende 2023 leerstehenden Standort Adalbert-Stifter-Straße und den vermieteten Standort Webergasse zu tragen hatte.

## Entscheidungsprozess

- 8.1 Die Entscheidung über die Anmietung von Flächen für eine Zusammenführung der Hauptstelle und der Landesstelle Wien oblag bei der AUVA dem Verwaltungsrat. Dieser war das geschäftsführende Organ der AUVA und bestand aus sechs Dienstgebervertreterinnen und -vertretern und sechs Dienstnehmervertreterinnen und -vertretern. Den Vorsitz führte der Obmann aus der Dienstgebergruppe. Seine Stimme war bei Stimmengleichheit maßgeblich. Die Wirtschaftskammer Österreich oder das Sozialministerium auf Vorschlag der Wirtschaftskammer Österreich entsandte die Dienstgebervertreterinnen und -vertreter.<sup>9</sup> Das sogenannte Büro der AUVA war für die Umsetzung der Verwaltungsratsbeschlüsse und die laufende Geschäftsführung zuständig und wurde von einer Generaldirektorin bzw. einem Generaldirektor geleitet. Der Generaldirektorin bzw. dem Generaldirektor und ihren bzw. seinen beiden Stellvertretern unterstanden nach einer vom Verwaltungsrat beschlossenen Geschäftsverteilung jeweils eigene Verwaltungsbereiche mit entsprechenden Organisationseinheiten.

<sup>9</sup> §§ 421, 427, 430, 432 bis 435 Allgemeines Sozialversicherungsgesetz

Der Verwaltungsrat beschloss Ende Juli 2020 mehrheitlich, das „Haus der Kaufmannschaft“ am Wiener Schwarzenbergplatz (im 4. Wiener Gemeindebezirk) zu mieten. Dies ungeachtet einer Studie aus dem Jahr 2018 und eigenen Berechnungen der AUVA aus dem Jahr 2019, die aufgrund des Gebäudealters des Standorts Adalbert-Stifter-Straße dessen Verkauf und den Verkauf des Standorts Webergasse sowie den Neubau eines eigenen Gebäudes an einem alternativen Standort für Hauptstelle und Landesstelle Wien als wirtschaftlichste Variante auswiesen. Die Bediensteten der Hauptstelle sowie der Landesstelle Wien sollten als Übergangslösung bis zum Bezug eines neuen eigenen Standorts an diesen Mietstandort übersiedeln. Ein Vergleichsangebot für ein alternatives Mietobjekt lag nicht vor.

Der in der Verwaltungsratssitzung anwesende Vertreter des Sozialministeriums hielt fest, dass der Beschluss nicht genehmigungsfähig sei; es sei unklar, welche Regelungen die AUVA über den Mietpreis getroffen habe, wie lange die Übergangslösung vorgesehen sei und – da eine Kalkulation nicht vorliege – wie sich die in der Sitzung genannten jährlichen Einsparungen von 1 Mio. EUR errechneten. Er verwies auf die Studie von 2018, wonach der Neubau eines Verwaltungsgebäudes und nicht dessen Anmietung die wirtschaftlichste Variante sei.

In der darauffolgenden Sitzung des Verwaltungsrats im September 2020 gab der zuständige Generaldirektor-Stellvertreter der AUVA an, dass seit Jänner 2018 Unklarheit über den Zustand des baulichen Brandschutzes am Standort Adalbert-Stifter-Straße bestehe und eine weitere brandschutztechnische Stellungnahme nunmehr vorliege. Demnach habe das Gebäude bereits bei der Errichtung nicht den damaligen brandschutztechnischen Anforderungen entsprochen (TZ 9). In der Sitzung des Verwaltungsrats im Oktober 2020 beschloss die AUVA daher, bis zur Fertigstellung und bis zum Bezug eines neuen Gebäudes ein Übergangsquartier auf dem Wienerberg zu mieten. Dieses stellte sich bei einem Vergleich mit drei weiteren potenziellen Mietobjekten als um 30 % günstiger heraus als das „Haus der Kaufmannschaft“ (TZ 11).

- 8.2 Der RH kritisierte, dass die AUVA im Juli 2020 die Anmietung des „Hauses der Kaufmannschaft“ im 4. Wiener Gemeindebezirk beschloss, obwohl eine Studie aus 2018 und eigene Berechnungen der AUVA aus 2019 den Neubau eines eigenen Gebäudes an einem alternativen Standort für die Hauptstelle und die Landesstelle Wien als wirtschaftlichste Variante auswiesen. Für den RH war die Entscheidung über die Anmietung des „Hauses der Kaufmannschaft“ daher nicht nachvollziehbar.

Der RH kritisierte zudem, dass die AUVA ohne Erhebung von Vergleichsobjekten den Mietbeschluss fasste. Er hob kritisch hervor, dass sich das „Haus der Kaufmannschaft“ bei einem nachträglichen Vergleich mit drei weiteren potenziellen Mietobjekten als um 30 % teurer herausstellte als das später am Wienerberg angemietete Gebäude.

Der RH sah positiv, dass das Sozialministerium dem Beschluss der AUVA, das „Haus der Kaufmannschaft“ zu mieten, keine Genehmigung in Aussicht stellte. Er betonte die Bedeutung einer wirksamen Aufsicht über Sozialversicherungsträger, um eine wirtschaftliche und zweckmäßige Gebarung sicherzustellen.

Der RH empfahl der AUVA, bei Liegenschaftstransaktionen (An- und Vermietung sowie An- und Verkauf, Vergabe von Baurechten etc.) Vergleichsangebote einzuholen bzw. Alternativen zu erheben und aus mehreren Möglichkeiten stets die wirtschaftlichste Variante zu wählen.

- 8.3 Die AUVA schloss sich in ihrer Stellungnahme den Ausführungen des RH an. Aus diesem Grund habe der Verwaltungsrat im Dezember 2023 die Einrichtung eines Direktionsbereichs für die Agenden Bau und Liegenschaften beschlossen.

## Brandschutz Standort Adalbert-Stifter-Straße

- 9.1 (1) Laut einer 2015 von der AUVA beauftragten Studie eines Ziviltechnikerbüros sei aufgrund des Zustands des Gebäudes am Standort Adalbert-Stifter-Straße ab dem Jahr 2025 mit höherem Aufwand für dessen Instandhaltung zu rechnen. In der Folge beschloss die AUVA die Sanierung. Bei der Vorbereitung dazu ergaben sich Zweifel, ob der Feuerwiderstand der Geschoßdecken den zum Zeitpunkt der Baubewilligung im Jahr 1972 geltenden Erfordernissen entsprach. Die Baubewilligung aus 1972 enthielt keine Festlegungen zum geforderten Feuerwiderstand von Decken und es war unklar, welche Anforderungen die Bauordnung für Wien damals daran stellte. Auf einem Plan zur Benützungsbewilligung aus 1977 befand sich der Vermerk, dass abgehängte Decken eine Feuerwiderstandsdauer von über 90 Minuten aufweisen mussten.

Laut Rechtsgutachten vom Juli 2018 entsprach ein gemäß einer rechtskräftigen Baubewilligung und Benützungsbewilligung ausgeführtes Gebäude der Rechtsordnung. Eine Verletzung von Sorgfaltspflichten beim Betrieb eines Gebäudes könne jedoch im Schadensfall zivilrechtliche Haftungspflichten auslösen. Dies hänge vom Ausmaß des Schadensereignisses, der Differenz zwischen Bestand und aktuellem Stand der Technik sowie der Zumutbarkeit freiwilliger Nachrüstungen ab.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> siehe auch RH-Bericht „Brandschutz in öffentlichen Gebäuden“ (Reihe Bund 2016/7, TZ 6)

(2) Weitere Erhebungen der AUVA zu brandschutztechnischen Ausführungen der Gebäudedecken ergaben Folgendes:

- Laut technischer Stellungnahme des Ziviltechnikerbüros vom Jänner 2018 wies die Deckenkonstruktion eine Feuerwiderstandsdauer von über 60 Minuten aus.
- Die vom Ziviltechnikerbüro konsultierte Magistratsabteilung 37 – Kompetenzstelle Brandschutz der Stadt Wien führte im März 2018 aus, dass die Bauordnung für Wien zum „Zeitpunkt der Errichtung“ des Gebäudes keine konkreten brandschutztechnischen Anforderungen an Decken vorgegeben habe. Aufgrund stadtinterner Weisungen und aufgrund einer Überprüfung von Hochhäusern Mitte der 1970er Jahre sei aber davon auszugehen, dass Decken eine Feuerwiderstandsdauer von 90 Minuten aufzuweisen hatten. Sollte ein Gebäude den zum „Zeitpunkt der Errichtung“ geltenden Vorgaben der Bauordnung nicht entsprechen, sei eine Nachrüstung auf den damaligen Stand der Technik erforderlich. Ein Baugebrechen – wie in der Bauordnung für Wien bei ordnungswidrig ausgeführten Bauten definiert – stellte die Stadt Wien nicht fest.<sup>11</sup>
- Ungeachtet der Auskunft der Stadt Wien (Magistratsabteilung 37) ging das Ziviltechnikerbüro im April 2018 aufgrund weiterer Recherchen davon aus, dass die tragende Konstruktion des Gebäudes den bei der Benützungsbewilligung geltenden Normen entsprach. Die Anforderung einer Feuerwiderstandsdauer für über 90 Minuten sei laut Benützungsbewilligung so zu verstehen, dass diese nur in bestimmten Räumen für abgehängte Decken zum Schutz von Leitungen zwischen diesen und der Geschoßrohdecke gelte. Laut einem Aktenvermerk des Ziviltechnikerbüros habe es diese Ansicht mit der Stadt Wien besprochen.
- Ein Gutachten eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen vom September 2020 stuft die Feuerwiderstandsdauer der Decken mit über 60 Minuten ein, die Anforderungen seien „zum Errichtungszeitpunkt“ aber bei über 90 Minuten gelegen.
- Brandschutz umfasste nicht nur bauliche Maßnahmen, sondern auch organisatorische (z.B. Brandschutzbeauftragte oder Alarmübungen) und betriebstechnische (z.B. Brandmeldeanlagen oder Feuerlöschanlagen).<sup>12</sup> Der Sachverständige erachtete im Oktober 2020 gegenüber Mitgliedern des Verwaltungsrats die organisatorischen Maßnahmen als gut ausgebildet. Es bestehe keine Gefahr im Verzug, die eine sofortige Absiedelung gebiete. Es sei aber auch nicht vertretbar, für fünf bis sieben Jahre (bis zum allfälligen Standortwechsel in ein neues Gebäude) keine brandschutztechnischen Maßnahmen zu setzen. Für solche Maßnahmen seien eine genaue Bestands- und eine Kontaktaufnahme mit der Baubehörde erforderlich.

(3) Die AUVA übermittelte der Stadt Wien im Oktober 2020 das Gutachten vom September 2020 zur Kenntnisnahme, gemäß der das Gebäude am Standort Adal-

<sup>11</sup> § 129 Bauordnung für Wien, LGBl. 11/1930 i.d.g.F.

<sup>12</sup> siehe auch RH-Bericht „Brandschutz in öffentlichen Gebäuden“ (Reihe Bund 2016/7, TZ 2)

bert-Stifter-Straße den brandschutztechnischen Anforderungen „zum Errichtungszeitpunkt“ nicht entspreche. Ein Ersuchen der Stadt Wien um Klarstellung, welchen Zweck die Übermittlung – über eine Kenntnisnahme hinaus – verfolge, ließ die AUVA unbeantwortet.

(4) Die vom Ziviltechnikerbüro und im Gutachten empfohlenen Maßnahmen zur Herstellung eines zeitgemäßen technischen Brandschutzes gingen von einer dauerhaften Weiternutzung des Gebäudes aus. Erhebungen über zumutbare brandschutztechnische Maßnahmen bis zum allfälligen Standortwechsel in ein neues Gebäude – wie von der AUVA geplant – lagen bei der AUVA nicht vor.

- 9.2 Der RH verwies darauf, dass weder das Ziviltechnikerbüro noch das Gutachten vom September 2020 von einer Gefahr in Verzug am Standort Adalbert-Stifter-Straße ausging, die eine sofortige Absiedelung erforderlich machte.

Er kritisierte,

- dass die AUVA nicht erhoben hatte, ob und in welchem Ausmaß bis zu einem allfälligen Standortwechsel zumutbare brandschutztechnische Verbesserungsmaßnahmen erforderlich waren, um den brandschutztechnischen Anforderungen zu entsprechen und das Haftungsrisiko zu reduzieren,
- dass die AUVA darüber auch keine weitere Klärung mit der Stadt Wien gesucht hatte.

Der RH kritisierte, dass damit die Entscheidung über den Auszug aus dem Standort Adalbert-Stifter-Straße im Oktober 2020 auf unvollständigen Entscheidungsgrundlagen beruhte. In den Wirtschaftlichkeitsüberlegungen der AUVA fehlte die Beurteilung der Option, nach Vornahme der erforderlichen brandschutztechnischen Maßnahmen – eventuell vorübergehend – am Standort Adalbert-Stifter-Straße zu verbleiben.

Der RH hielt auch kritisch fest, dass offen blieb, ob das Gebäude am Standort Adalbert-Stifter-Straße den bei seiner Errichtung geltenden Vorschriften entsprach. Dies im Hinblick darauf, dass die Stadt Wien kein Baugebrechen festgestellt hatte.

[Er empfahl der AUVA, liegenschaftsbezogene Entscheidungen in Zusammenhang mit Brandschutz aufgrund der damit verbundenen Haftung und potenziellen Kosten auf umfassenden und nachvollziehbaren Entscheidungsgrundlagen zu treffen.](#)

- 9.3 Die AUVA bestätigte in ihrer Stellungnahme, dass keine der gutachterlichen Stellungnahmen am Standort Adalbert-Stifter-Straße von Gefahr in Verzug ausgegangen sei. Gefahr in Verzug hätte eine sofortige Absiedelung erfordert und damit die Verwaltungsprozesse der AUVA zumindest massiv behindert oder vollständig zum Erliegen

gebracht. Die Absiedelung sei schnellstmöglich nach Beschluss begonnen worden und habe dennoch mehrere Monate beansprucht.

Das Gebäude habe bei seiner Errichtung nicht den baurechtlichen Vorschriften entsprochen. Der baurechtliche Konsens zum Brandschutz der abgehängten Decken sei nicht gegeben, weil sich auf den bewilligungsgegenständlichen Plänen „inhaltlich falsche“ Angaben befänden. Dies betreffe insbesondere darin enthaltene Hinweise wie „ABGEH. DECKE F90“ und „ABGEHÄNGTE DECKE T90“. Die verbaute abgehängte Decke sei eine Sichtblende, weise keine Brandschutzqualifikation auf und die Qualifikation „T90“ beziehe sich auf Türen. Die in der Benützungsbewilligung für die aufgetragenen Brandschutzmaßnahmen angenommene Voraussetzung einer abgehängten Decke mit einer Feuerwiderstandsdauer von über 90 Minuten sei daher nicht erfüllt. Es liege daher kein baurechtlich konsensgemäßer Zustand vor.

Die AUVA habe unter Berücksichtigung aller zum damaligen Zeitpunkt verfügbaren und relevanten Informationen entschieden, aus dem Standort Adalbert-Stifter-Straße auszuziehen. Die Entscheidungsgrundlagen seien umfassend gewesen. Für die AUVA bleibe somit offen, wie der RH die Vollständigkeit der Entscheidungsgrundlagen definiere.

Wirtschaftlichkeitsüberlegungen zu den erforderlichen brandschutztechnischen Maßnahmen habe die AUVA vorgenommen, derartige Maßnahmen in einem als wirtschaftlich nicht mehr sanierbaren Gebäude jedoch als unwirtschaftlich beurteilt. Eine Erfüllung der brandschutztechnischen Anforderungen durch bis zum Standortwechsel zumutbare Verbesserungen sei schon zeitlich nicht möglich gewesen.

Der im Entscheidungsspielraum des Verwaltungsrats liegende Beschluss zum Verlassen des Gebäudes sei unabhängig von jeder Wirtschaftlichkeitsüberlegung getroffen worden – andernfalls hätte im Falle eines Brandes eine persönliche Haftung jedes Verwaltungsratsmitglieds eintreten können. Es sei keinem Verwaltungsratsmitglied zumutbar gewesen, diese persönliche Haftung länger als unbedingt nötig auf sich zu nehmen. Eine Senkung des Haftungsrisikos wäre vermutlich möglich gewesen. Allerdings habe der Standortwechsel das Haftungsrisikos beseitigt, weshalb ein Standortwechsel bevorzugt worden sei. Im Vergleich zur Haftung sei noch mehr die Sicherheit der im Gebäude befindlichen Personen für die Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträger relevant gewesen.

Zum Ersuchen der Stadt Wien führte die AUVA aus, dass eine Beantwortung der behördlichen Anfrage nicht angezeigt erschienen sei. Die Übermittlung des Gutachtens an die Stadt Wien habe nur den Zweck der Kenntnisnahme verfolgt. Auch hätte eine weitere Klärung mit der Stadt Wien an der zivilrechtlichen Haftung des Verwaltungsrats nichts geändert.

9.4 Zum Hinweis der AUVA auf nicht korrekte Angaben in den bewilligungsgegenständlichen Plänen und den dadurch fehlenden baurechtlichen Konsens hielt der RH fest, dass dies aus den dem RH vorgelegten Dokumenten des Ziviltechnikerbüros und des Sachverständigen nicht hervorging. Zur Frage, welchen Feuerwiderstand die Bauordnung für Wien bei Errichtung des Gebäudes in der Adalbert-Stifter-Straße für Geschoßdecken forderte und wie der planliche Vermerk – wonach abgehängte Decken eine Feuerwiderstandsdauer von über 90 Minuten aufweisen mussten – zu verstehen war, führten die dem RH vorgelegten Dokumente des Ziviltechnikerbüros und des Sachverständigen Folgendes aus:

- Die in der Benützungsbewilligung angegebene Feuerwiderstandsdauer von über 90 Minuten sei so zu verstehen, dass diese in bestimmten Räumen für abgehängte Decken zum Schutz von Leitungen zwischen diesen und der Geschoßrohdecke gelte und die tragende Konstruktion des Gebäudes dem Konsens entspreche (Aktenvermerk des Ziviltechnikerbüros vom April 2018).
- Die Vorgabe einer Feuerwiderstandsdauer von über 90 Minuten für abgehängte Decken in den Plänen sei möglicherweise eine Kompensationsmaßnahme für „bautechnische Minderausführungen“ (Feuerwiderstandsdauer der Decken mit über 60 Minuten statt der geforderten 90 Minuten „zum Errichtungszeitpunkt“, siehe Gutachten vom September 2020).

Angesichts dieser widersprüchlichen Äußerungen des Ziviltechnikerbüros und des Sachverständigen zur ordnungsgemäßen Ausführung der Geschoßrohdecke blieb offen, ob das Gebäude in der Adalbert-Stifter-Straße den bei seiner Errichtung geltenden Vorschriften entsprach. Dies auch im Hinblick darauf, dass die Stadt Wien kein Baugebrechen festgestellt hatte.

Zur Vollständigkeit der Entscheidungsgrundlagen hielt der RH neuerlich fest, dass Erhebungen über zumutbare brandschutztechnische Maßnahmen bis zum allfälligen Standortwechsel in ein neues Gebäude – wie von der AUVA geplant – nicht vorlagen. Zur Abklärung solcher Maßnahmen hatte auch der Sachverständige gegenüber Verwaltungsratsmitgliedern eine genaue Bestands- und eine Kontaktaufnahme mit der Baubehörde (Stadt Wien) für erforderlich erachtet. Der RH verwies dazu auf einen Aktenvermerk des Sozialministeriums (**TZ 10**), wonach es die AUVA abgelehnt habe, die Stadt Wien als Baubehörde einzubeziehen und dadurch Klarheit und Verbindlichkeit über den baulichen Brandschutz zu schaffen.

- 10.1 Das Sozialministerium hatte als Aufsichtsbehörde über den Beschluss des Verwaltungsrats vom Oktober 2020 zur Anmietung des Übergangsquartiers am Wienerberg nach den Grundsätzen der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu entscheiden.

Zur Zweckmäßigkeit des Auszugs der AUVA aus dem Gebäude am Standort Adalbert-Stifter-Straße hielt das Sozialministerium aktenkundig fest, dass die AUVA es ablehne, durch Einbeziehung der Stadt Wien als Baubehörde Klarheit und Verbindlichkeit über den Zustand des baulichen Brandschutzes zu schaffen. Das Sozialministerium erwarte aber, dass die Baubehörde aus Gründen der Vorsicht und im Rahmen ihrer Verantwortlichkeit tendenziell einen strengeren und höheren Standard ansetze. Die Notwendigkeit der Absiedelung der AUVA aus dem Gebäude Adalbert-Stifter-Straße ergebe sich aufgrund brandschutztechnischer Mängel, deren Sanierung als unwirtschaftlich erachtet werde.

- 10.2 Der RH kritisierte, dass das Sozialministerium davon Abstand nahm, umfassende Entscheidungsgrundlagen über den Zustand des baulichen Brandschutzes am Standort Adalbert-Stifter-Straße unter Einbeziehung der Stadt Wien als Baubehörde von der AUVA einzufordern. Es stimmte damit der Anmietung des Standorts am Wienerberg auf einer von ihm selbst als unklar und unverbindlich angesehenen Grundlage zu.

[Der RH empfahl dem Sozialministerium, bei Zweifeln über die Vollständigkeit der Entscheidungsgrundlagen vor aufsichtsbehördlichen Entscheidungen weitere Informationen und – falls zweckmäßig bzw. erforderlich – die Einbindung der zuständigen Behörden einzufordern.](#)

- 10.3 Das Sozialministerium nahm die Empfehlung in seiner Stellungnahme zur Kenntnis. Eine umfassende Dokumentation der Entscheidungsgrundlagen und des Entscheidungsprozesses sei im Genehmigungsakt über die Anmietung des Interimsquartiers am Standort Wienerberg enthalten gewesen. Diese habe es zur Gänze kritisch gewürdigt. Dabei sei es für das Sozialministerium wesentlich gewesen, dass qualifizierte Gutachten den brandschutztechnischen Sanierungsbedarf als unabdingbar festgestellt hätten. Eine Minimalsanierungsvariante aus dem Jahr 2020 habe die notwendigen brandschutztechnischen Ertüchtigungsmaßnahmen mit rd. 20 Mio. EUR veranschlagt. Die Kosten einer umfassenden Generalsanierung habe ein Gutachten aus dem Jahr 2015 auf über 120 Mio. EUR geschätzt. Laut Gutachten vom September 2020 wären bei einer weiteren Nutzung des Gebäudes für fünf bis sieben Jahre bis zu einem Standortwechsel brandschutztechnische Sanierungsmaßnahmen unumgänglich gewesen. Die AUVA habe daher den verlorenen Aufwand für eine Minimalsanierung zur brandschutztechnischen Ertüchtigung für unwirtschaftlich erachtet, zumal sie die langfristige Nutzung des Gebäudes im Hinblick auf den hohen Generalsanierungsbedarf und die ungünstige Flächeneffizienz nicht angestrebt

habe. Die Grundsatzentscheidung zur Standortfrage habe das Sozialministerium insofern gewürdigt, als diese in die Einschätzungsprärogative<sup>13</sup> der Selbstverwaltung falle, der die Aufsichtsbehörde nicht habe entgegenzutreten können.

Die angesichts der bekannten Brandschutzmängel zentrale Bedeutung der Haftung im Falle eines Schadensereignisses sei im Genehmigungsakt dokumentiert gewesen. Laut RH-Bericht „Brandschutz in öffentlichen Gebäuden“ (Reihe Bund 2016/7) könne selbst bei konsensmäßiger Ausführung des Gebäudes eine Nachrüstungsverpflichtung entsprechend dem Stand der Technik zur Vermeidung von zivil- und strafrechtlichen Haftungstatbeständen gegeben sein. Schließlich habe sich die Einschätzung des Sozialministeriums, wonach die Baubehörde aus Gründen der Vorsicht und ihrer Verantwortung tendenziell einen strengeren und höheren Standard ansetze, zuletzt beim Traumazentrum Wien – Standort Brigittenau bestätigt.

- 10.4 Der RH stimmte dem Sozialministerium zu, dass aus dem Genehmigungsakt ein brandschutztechnischer Sanierungsbedarf des Standorts Adalbert-Stifter-Straße hervorging.

Er betonte, dass – wie im vom Sozialministerium zitierten RH-Bericht ausgeführt – ein alleiniges Abstellen auf die zum Zeitpunkt der behördlichen Baugenehmigung bestehende Gesetzeslage nicht ausreichte, um zivil- bzw. strafrechtliche Haftungsansprüche gänzlich abwehren zu können. Vielmehr war gemäß Judikatur<sup>14</sup> eine zumutbare Nachrüstungsverpflichtung bei Gebäuden für einen Eigentümer selbst dann gegeben, wenn seit der behördlichen Baugenehmigung eine bauliche Veränderung unterblieb, sich jedoch der Stand der Technik veränderte.<sup>15</sup>

Dazu verwies der RH jedoch auf seine Gegenäußerung in **TZ 9**, wonach Erhebungen über zumutbare brandschutztechnische Maßnahmen bis zum allfälligen Standortwechsel in ein neues Gebäude – wie von der AUVA geplant – bei der AUVA nicht vorlagen. Sowohl die vom Sozialministerium genannte Variante einer Minimal-sanierung um rd. 20 Mio. EUR als auch die Variante einer Generalsanierung um rd. 120 Mio. EUR gingen von einem dauerhaften Weiterbetrieb des Gebäudes aus. Sie enthielten weder Hinweise über zumutbare brandschutztechnische Maßnahmen bis zum allfälligen Standortwechsel in ein neues Gebäude noch forderte das Sozialministerium diese Informationen ein.

<sup>13</sup> Anmerkung RH: Nach § 449 Allgemeines Sozialversicherungsgesetz hat die Aufsichtsbehörde die Gebarung der Versicherungsträger und des Dachverbandes der Sozialversicherungsträger zu überwachen und darauf hinzuwirken, dass im Zuge dieser Gebarung nicht gegen Rechtsvorschriften verstoßen wird. Sie kann ihre Aufsicht auf Fragen der Zweckmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit erstrecken. Sie soll sich in diesen Fällen auf wichtige Fragen beschränken und in das Eigenleben und die Selbstverantwortung der Versicherungsträger und des Dachverbandes der Sozialversicherungsträger nicht unnötig eingreifen.

<sup>14</sup> OGH 13. Juli 1999, 4 Ob 179/99y; OGH 11. September 2003, 6 Ob 132/03k; OGH 4. Juli 1996, 2 Ob 513/96

<sup>15</sup> RH-Bericht „Brandschutz in öffentlichen Gebäuden“ (Reihe Bund 2016/7, TZ 6)

Der RH entgegnete dem Sozialministerium, dass die in der Stellungnahme vorgebrachten Argumente vom Aktenvermerk des Sozialministeriums abwichen, wonach es die AUVA abgelehnt habe, durch Einbeziehung der Stadt Wien als Baubehörde Klarheit und Verbindlichkeit über den Zustand des baulichen Brandschutzes am Standort Adalbert-Stifter-Straße zu schaffen. Im Unterschied dazu habe die AUVA laut ihrer Presseaussendung vom Juli 2024 beim Traumazentrum Wien – Standort Brigittenau „in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden“ brandschutztechnische Ertüchtigungsmöglichkeiten des Gebäudes ausgelotet.<sup>16</sup>

Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung.

## Markterkundung

- 11.1 (1) (a) Der im Oktober 2020 getroffenen Entscheidung, den Standort Wienerberg zu mieten, lag aufgrund einer Bedarfsermittlung eine Markterkundung nach Büroflächen von mindestens 10.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche durch drei beauftragte Gewerbeimmobilienmakler zugrunde.

Die AUVA zog vier Objekte in die engere Auswahl. Der Standort Wienerberg war mit einem auf Grundlage der Angebote errechneten jährlichen Gesamtaufwand (unter Berücksichtigung von Hauptmietzins, Betriebskosten, Provisionen und Adaptierungsaufwendungen) von 186,13 EUR je m<sup>2</sup> Mietfläche das bestgereichte. Das ebenso in der engeren Auswahl stehende „Haus der Kaufmannschaft“ war mit einem 30 % höheren jährlichen Gesamtaufwand von 241,50 EUR je m<sup>2</sup> Mietfläche letztgereiht.

(b) Im März 2021 entschied die AUVA auf Basis eines Vergleichs von drei möglichen Standorten, 984 m<sup>2</sup> Nutzfläche am Standort Wiener Neudorf für die Sicherheitstechnische Prüfstelle zu mieten. Mit jährlichen Zahlungen von 119,86 EUR je m<sup>2</sup> Nutzfläche für Miete und Betriebskosten war dieser Standort der günstigste.

(c) Für die im April 2023 beschlossene Anmietung von Flächen in der Seeböckgasse für das chemische Labor lag keine dokumentierte Gegenüberstellung mehrerer Optionen vor. Aufgrund der geplanten Nutzung als Labor hatte eine Markterkundung ein nur beschränktes Angebot aufgezeigt. Ein Vergleich mit einem Immobilienpreisspiegel zeigte jedoch, dass sich die Anmietung von 459 m<sup>2</sup> Mietfläche für 9 EUR je m<sup>2</sup> Nettomonatsmiete innerhalb der in einem Immobilienpreisspiegel angegebenen Bandbreite befand.

<sup>16</sup> <https://auva.at/presse/presseaussendungen/auva-traumazentrum-wien-brigittenau-verwaltungsrat-beschliesst-erweiterte-uebergangslösung/> (abgerufen am 22. Oktober 2024)

(2) Die gesetzlich vorgesehene<sup>17</sup> Anfrage der AUVA bei anderen Sozialversicherungsträgern ergab, dass diese keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stellen konnten. Von der ARE Austrian Real Estate GmbH, Tochterunternehmen der Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H. und größter Vermieter von Büroraum für die öffentliche Hand, holte die AUVA keine Angebote ein.

- 11.2 Der RH hielt fest, dass der Entscheidung der AUVA, die Standorte am Wienerberg, in der Marktgemeinde Wiener Neudorf und in der Seeböckgasse zu mieten, Markterhebungen und Anfragen bei anderen Sozialversicherungsträgern vorausgingen. Er vermerkte positiv, dass der Anmietung der Standorte am Wienerberg und in Wiener Neudorf auch ein dokumentierter Vergleich mehrerer möglicher Standorte zugrunde lag.

Zum Standort Seeböckgasse verwies er darauf, dass das Angebot von Mietflächen zur Nutzung als chemisches Labor eingeschränkt und der Flächenbedarf mit weniger als 500 m<sup>2</sup> relativ gering war. Er hielt es daher für vertretbar, dass eine dokumentierte Gegenüberstellung mehrerer Optionen fehlte.

Der RH vermerkte jedoch kritisch, dass die AUVA bei der Suche nach einem Übergangsquartier die ARE Austrian Real Estate GmbH als Dienstleister der öffentlichen Hand für Büroimmobilien nicht konsultierte.

Er empfahl der AUVA, bei der Suche nach Büroraum nicht nur die anderen Sozialversicherungsträger einzubeziehen, sondern auch von der ARE Austrian Real Estate GmbH Angebote einzuholen.

- 11.3 Die AUVA sagte in ihrer Stellungnahme zu, die Empfehlung künftig zu berücksichtigen.

---

<sup>17</sup> § 432 Abs. 4 Allgemeines Sozialversicherungsgesetz

## Einsparungen

12.1 (1) Die AUVA beschloss im August 2018 ein Reformprogramm, um mittelfristig 500 Mio. EUR jährlich einzusparen. Das Ziel, die Hauptstelle und die Landesstelle Wien in einem gemeinsamen Bürogebäude zusammenzuführen, sollte Einsparungen von 3,50 Mio. EUR jährlich ab 2024 bringen. Die Betriebskosten der Altstandorte (Adalbert-Stifter-Straße und Webergasse) inklusive der Kosten für die Hausarbeiter bezifferte die AUVA in den Unterlagen zum Reformprogramm dabei mit 5 Mio. EUR.

(2) Das Sozialministerium stellte im Genehmigungsverfahren über den Beschluss zur Anmietung des Standorts Wienerberg eigene Wirtschaftlichkeitsberechnungen an:

- Unter Annahme eines zeitnahen Verkaufs der Altstandorte und unter Berücksichtigung von einmaligen Aufwendungen für die neuen Standorte Wienerberg und Wiener Neudorf ging es von jährlichen Kosten (Mietzins und Betriebskosten) an den neuen Standorten von 2,46 Mio. EUR aus.
- Einmalig durch den Umzug anfallende Kosten von 1,53 Mio. EUR verteilte es auf fünf Jahre (somit 0,31 Mio. EUR jährlich) auf die neuen Standorte Wienerberg und Wiener Neudorf.
- Die Kosten der Altstandorte setzte es – ermittelt aus dem Durchschnitt der Jahre 2013 bis 2019 – mit jährlich 3,02 Mio. EUR an. In diese Kosten bezog es auch Investitionen der Jahre 2013 bis 2019 ein, die es im Hinblick auf zukünftig erforderliche Investitionen in die Gebäude als angemessen erachtete. Hingegen berücksichtigte das Ministerium – im Unterschied zu den Berechnungen der AUVA – die Kosten für die Hausarbeiter nicht. Diese waren zukünftig zwar nicht mehr an den Standorten der AUVA, aber für die AUVB tätig, die den Aufwand der AUVA verrechnete.

Eine Gegenüberstellung der Kosten von 3,02 Mio. EUR für die Altstandorte und 2,77 Mio. EUR (2,46 Mio. EUR Mietzins und Betriebskosten sowie 0,31 Mio. EUR einmalige Kosten) für die neuen Standorte ergab ein Einsparungspotenzial von 0,25 Mio. EUR jährlich.

(3) Der Abschlussbericht zur Reform der AUVA vom April 2022 zeigte nicht mehr 3,50 Mio. EUR, sondern nur mehr 0,72 Mio. EUR an jährlichem Einsparungspotenzial auf, die Kosten der Altstandorte waren darin mit 2,70 Mio. EUR je Jahr ausgewiesen. Sowohl bei Beginn des Reformprogramms als auch im Abschlussbericht berücksichtigte die AUVA einmalige, durch einen Umzug anfallende Kosten nicht. Beide Berechnungen gingen wie die Berechnungen des Sozialministeriums von einem zeitnahen Verkauf der Gebäude der Altstandorte aus.

(4) Der RH ermittelte die tatsächlich im Jahr 2022 angefallenen Kosten für die ehemaligen, weitgehend leerstehenden und für die neuen Standorte:

- 1,53 Mio. EUR für Betriebskosten am Standort Adalbert-Stifter-Straße,
- rd. 208.000 EUR für Betriebskosten am Standort Webergasse,
- 2,75 Mio. EUR für Miet- und Betriebskosten am Standort Wienerberg,
- rd. 117.943 EUR für Miet- und Betriebskosten am Standort Wiener Neudorf,
- 1,51 Mio. EUR (einmalig) für Adaptierungsaufwendungen und Übersiedelungskosten, verteilt auf fünf Jahre, somit 0,30 Mio. EUR je Jahr.

Da die AUVA die Altstandorte noch nicht verkauft hatte, fielen 2022 insgesamt Kosten von 4,91 Mio. EUR an; das waren um 1,89 Mio. EUR mehr als gemäß den Berechnungen des Sozialministeriums (3,02 Mio. EUR).

(5) Ab Mitte 2023 vermietete die AUVA das Gebäude in der Webergasse und konnte mit Einnahmen von 1,01 Mio. EUR jährlich rechnen.

12.2 Der RH kritisierte die nicht nachvollziehbare Darstellung der AUVA im Reformprogramm, mit der Zusammenführung der Hauptstelle und der Landesstelle Wien 3,50 Mio. EUR jährlich einsparen zu wollen. Er kritisierte insbesondere,

- dass die AUVA dabei einmalige Kosten für Umzug und Adaptierungen nicht berücksichtigte,
- dass sie von einem sofortigen Wegfall der Kosten für die Altstandorte Adalbert-Stifter-Straße und Webergasse ausging,
- dass sie die Kosten für die Hausarbeiter im Einsparungspotenzial miteinbezog, obwohl diese Kosten auch nach dem Umzug weiterhin bei der AUVA anfielen und so die Kosten für die Altstandorte im Reformprogramm mit 5 Mio. EUR beinahe doppelt so hoch ansetzte wie im Abschlussbericht zur Reform (2,70 Mio. EUR).

Der RH beurteilte die bei Beschluss des Reformprogramms 2018 angegebenen Einsparungen von jährlich 3,50 Mio. EUR auf Basis der Daten der AUVA und des Sozialministeriums als nicht erreichbar, auch nicht bei Vermietung des Altstandorts Webergasse und einer Verwertung des Altstandorts Adalbert-Stifter-Straße. Dies insofern, als die Miet- und Betriebskosten allein für die neuen Standorte Wienerberg und Wiener Neudorf 2,87 Mio. EUR (2022) ausmachten und das Sozialministerium die Kosten der Altstandorte mit 3,02 Mio. EUR berechnete.

Der RH empfahl der AUVA, Kosten und Einsparungen von Liegenschaftstransaktionen vorab vollständig und nachvollziehbar zu erheben und zu vergleichen, um auf Grundlage höchstmöglicher Kostenwahrheit entscheiden zu können.

- 12.3 Die AUVA führte in ihrer Stellungnahme aus, dass die erwarteten Einsparungen bei den Sach- und Personalkosten mittel- und langfristig erreichbar seien. Bislang habe sie den Altstandort Adalbert-Stifter-Straße aufgrund des laufenden Denkmalschutzverfahrens noch nicht veräußern können und aufgrund des erhöhten Kündigungsschutzes nach dem Kollektivvertrag könne sie das Personal nur durch Pensionierungen verringern. Der Eintritt der Kostenreduktionseffekte sei in dieser Hinsicht nicht korrekt geschätzt worden, da die Effekte später als beabsichtigt eintreten würden. Die AUVA sagte zu, der Empfehlung in Zukunft in noch größerem Ausmaß als bisher zu entsprechen.
- 12.4 Der RH hielt gegenüber der AUVA fest, dass die vorgebrachte mittel- und langfristige Erreichbarkeit der erwarteten Einsparungen auch mangels konkreten Zeithorizonts des erwarteten Einsparungspotenzials nicht nachvollziehbar war. Außerdem berücksichtigte die AUVA bei der Angabe des Einsparungspotenzials im Zuge des Reformprogramms im August 2018 Personal, das sie in der Folge größtenteils der AUVB übertrug. Eine Realisierung des erwarteten Einsparungspotenzials setzte aber u.a. voraus, dass von diesen Bediensteten in der AUVB wahrgenommene Aufgaben im Falle der Pensionierung nicht durch neu aufgenommene Bedienstete weitergeführt werden. Insofern bekräftigte der RH seine Empfehlung.

## Zielquartiersuche und Verwertung der Altstandorte

- 13.1 (1) Eine von der AUVA beauftragte Studie vom November 2018 über einen zukünftigen Standort für Hauptstelle und Landesstelle Wien kam zum Ergebnis, dass dafür ausreichend Grundstücke in relevanten Lagen (Nähe zu AUVA-Einrichtungen) und Qualität vorhanden seien. Die Studie nannte drei Grundstücke, deren Eigentümer zum Verkauf bereit und am Erwerb des Standorts Adalbert-Stifter-Straße interessiert seien. Ein bereits vorbereiteter Antrag an den damaligen Verwaltungsausschuss des Vorstands<sup>18</sup> – der Vorstand war das bis Ende 2019 bestehende, für die Geschäftsführung der AUVA zuständige Organ –, auf Grundlage der Studie ein Verfahren zur Verwertung der Standorte Adalbert-Stifter-Straße und Webergasse einzuleiten, kam jedoch nicht auf dessen Tagesordnung.

Im Verwaltungsausschuss des Vorstands vom Jänner 2019 berichtete der zuständige Generaldirektor-Stellvertreter, dass die AUVA versucht habe, mit den Eigentümern Absichtserklärungen abzuschließen. Diese seien jedoch nicht zustande gekommen, da sämtliche Eigentümer auf eine obligatorische Ausschreibung verwiesen hätten. Nach Rückfrage bei einem Beratungsunternehmen sei ein solches Ausschreibungsverfahren die einzige Möglichkeit, eine beihilfenrechtlich einwandfreie Liegenschaftstransaktion sicherzustellen.

<sup>18</sup> Ab 1. Jänner 2020 war der Verwaltungsrat das geschäftsführende Organ der AUVA; der bis 31. Dezember 2019 bestehende Vorstand hatte seine Aufgaben zum Teil an einen Verwaltungsausschuss übertragen.

(2) Eine weitere Dokumentation der Entscheidungsvorgänge, insbesondere der Gespräche mit den Eigentümern, lag bei der AUVA nicht vor. Somit blieb offen, welchen Zweck die AUVA mit den Absichtserklärungen verfolgte und ob der Ankauf der Liegenschaften oder der Verkauf der Standorte Adalbert-Stifter-Straße und Webergasse ausgeschrieben bzw. ausgeteilt werden sollte. Die AUVA verfügte auch über keinen verbindlich definierten Prozess zum Ablauf von Liegenschaftstransaktionen und über Vorgaben, unter welchen Umständen Liegenschaftstransaktionen auszuschreiben oder dabei Absichtserklärungen abzuschließen waren.

(3) Nach der für Ausschreibungsverfahren bei Liegenschaftstransaktionen maßgeblichen Bekanntmachung der Europäischen Kommission<sup>19</sup> sollte eine öffentliche Stelle einem Vertragspartner bei Grundstückstransaktionen keine Beihilfe durch einen zu hohen Kaufpreis oder zu niedrigen Verkaufspreis zukommen lassen. Zu diesem Zweck war der Marktpreis einer betroffenen Liegenschaft vorzugsweise durch eine Ausschreibung zu bestimmen. Andere Methoden der Wertermittlung, wie ein Gutachten, waren allerdings zulässig.<sup>20</sup>

- 13.2 Der RH kritisierte die mangelnde Dokumentation durch die AUVA über Verhandlungen mit Liegenschaftseigentümern zum Grundstückserwerb für einen neuen Standort der Hauptstelle und der Landesstelle Wien 2018 und 2019. Damit war nicht nachvollziehbar, aus welchen Gründen die Liegenschaftseigentümer einen Verkauf abgelehnt hatten und welchen Zweck die AUVA mit den Absichtserklärungen verfolgte.

Der RH empfahl der AUVA, wesentliche Vorgänge bei Liegenschaftstransaktionen, wie Verhandlungen mit Interessenten bzw. Vertragspartnern, transparent zu dokumentieren.

Der RH kritisierte, dass die AUVA über keine Vorgaben zum Ablauf von Liegenschaftstransaktionen verfügte. Solche wären u.a. zweckmäßig, um transparente und ordnungsgemäße Abläufe sicherzustellen.

Er wies darauf hin, dass das europäische Beihilfenrecht eine Ausschreibung bevorzugte, um den Marktpreis von Liegenschaften zu ermitteln, jedoch – entgegen Annahmen der AUVA – auch andere Methoden der Wertermittlung, wie ein Gutachten, zulässig waren (siehe auch [TZ 26](#)).

Der RH empfahl der AUVA, den Ablauf von Liegenschaftstransaktionen verbindlich vorzugeben. Dabei wäre festzulegen, dass Liegenschaftstransaktionen grundsätzlich öffentlich und in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs- und

<sup>19</sup> Bekanntmachung der Europäischen Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, ABl. C 2016/262, 1, Rz 89, 103

<sup>20</sup> RH-Bericht „Liegenschaftsverwaltung der Österreichischen Bundesforste AG“ (Reihe Bund 2022/38, TZ 26)

bedingungsfreien Verfahren auszuschreiben sind. Ausnahmen davon wären eng und transparent zu definieren.

- 13.3 Die AUVA führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie der Empfehlung zur transparenten Dokumentation von Liegenschaftsvorgängen bereits in der Vergangenheit entsprochen habe und dies auch zukünftig beachten werde. Mit der Einrichtung der Abteilung für Immobilienmanagement habe sie bereits wesentliche Schritte zur Verbesserung der Transparenz und Dokumentation (u.a. Aufbau einer Liegenschaftsdatenbank) eingeleitet.

Auch habe die AUVA die bisherigen Liegenschaftstransaktionen bereits in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungsfreien Verfahren abgewickelt. Die Erarbeitung einer standardisierten Vorgehensweise im Umgang mit Liegenschaften sei eine der wesentlichen Aufgaben der neu geschaffenen Abteilung für Immobilienmanagement.

- 13.4 Zum Vorbringen der AUVA, der Empfehlung zur transparenten Dokumentation von Liegenschaftsvorgängen bereits bisher entsprochen zu haben, hielt der RH nochmals fest, dass es nicht nachvollziehbar war, warum ein Liegenschaftserwerb für einen neuen Standort der Hauptstelle und der Landesstelle Wien im Jahr 2019 nicht zustande kam und welchen Zweck die AUVA in diesem Zusammenhang mit Absichtserklärungen verfolgt hatte. Die Transparenz zum geplanten Ablauf der Liegenschaftstransaktion war somit nicht gegeben. Insofern begrüßte der RH, dass die AUVA wesentliche Schritte zur Verbesserung der Transparenz und Dokumentation zusagte und eine standardisierte Vorgehensweise im Umgang mit Liegenschaften plante. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die mit einem Liegenschaftstausch verbundenen Bedingungen der AUVA einen Wettbewerb im Sinne der Vorschriften der EU zu staatlichen Beihilfen behindert hatten (TZ 26).

- 14.1 (1) Bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung des RH beabsichtigte die AUVA, den neuen Standort der Hauptstelle und Landesstelle Wien im Umfeld des Traumazentrums Wien – Standort Meidling anzusiedeln. Von Juli bis November 2022 suchte die AUVA daher mit einer öffentlichen Interessentensuche einen Standort mit mindestens 12.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Umkreis von 1,5 km Luftlinie vom Traumazentrum Wien – Standort Meidling. Dies entsprach einer Fläche von rd. 7 km<sup>2</sup>. Die Stadt Wien als gesetzlich festgelegter Sitz der AUVA<sup>21</sup> verfügte über eine Fläche von rd. 415 km<sup>2</sup>.

Als Ergebnis der Suche lagen Ende 2022 drei Angebote für Grundstücke samt Bürogebäuden zu Preisen zwischen 5.921 EUR und 6.700 EUR je m<sup>2</sup> Nutzfläche vor. Die

<sup>21</sup> § 24 Allgemeines Sozialversicherungsgesetz

AUVA erachtete die eingelangten Preisvorstellungen als zu hoch und verlängerte den Mietvertrag am Standort Wienerberg bis Ende 2030.

Die Studie der AUVA von November 2018 nannte drei für sie geeignete Grundstücke im 3., 19. und 20. Wiener Gemeindebezirk (Bezirke Landstraße, Döbling und Brigittenau) (TZ 13). Sie ging für das jeweilige Grundstück samt neu errichtetem Gebäude von einem Preis von 3.980 EUR je m<sup>2</sup> Nutzfläche aus. Eine Studie der AUVA vom Oktober 2020 rechnete mit 5.587 EUR je m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Aus beiden Studien ging die Variante eines Neubaus für die Hauptstelle und die Landesstelle Wien an einem neuen Standort gegenüber einem Neubau auf dem Standort Adalbert-Stifter-Straße oder gegenüber dessen Generalsanierung als wirtschaftlich vorteilhafteste Variante hervor. Die Studie aus 2020 berücksichtigte auch die Anschaffung oder Anmietung eines bestehenden Gebäudes als mögliche Varianten. Sie wies diese Varianten als vergleichsweise wirtschaftlich nachteilig aus. Dabei könne die für die AUVA vorteilhafteste Flächennutzung nicht erreicht werden. Weder die Studie aus 2018 noch die Studie aus 2020 behandelte Nachhaltigkeitsaspekte, wie die durch einen Neubau verursachten Klima- und Umweltauswirkungen (z.B. Kohlendioxidemission).

(2) Seit Erstellung der Studien aus 2018 und 2020 kam es zu wesentlichen Veränderungen der ihnen zugrunde liegenden Annahmen. Sie gingen von einem Verkauf der Standorte Adalbert-Stifter-Straße und Webergasse aus. Allerdings war seit September 2020 ungeklärt, inwiefern der Standort Adalbert-Stifter-Straße – aufgrund von Mängeln im baulichen Brandschutz – benützbar war. Das Bundesdenkmalamt leitete Anfang 2023 ein Verfahren zur Unterschutzstellung des Gebäudes ein. Ein Gutachten über eine allfällige Denkmaleigenschaft des Gebäudes lag bis zum Ende der Gebarungsüberprüfung des RH noch nicht vor. Abweichend von den Studienannahmen vermietete die AUVA ab August 2023 den Standort Webergasse, anstatt ihn zu veräußern.

14.2 Der RH vermerkte, dass sich wesentliche Annahmen der Studien der AUVA aus 2018 und 2020 änderten, die als wirtschaftlichste Variante eines Standorts für die Hauptstelle und die Landesstelle Wien einen Neubau auf einem noch nicht festgelegten Standort und damit auf einem zu erwerbenden Grundstück sowie den Verkauf der bisherigen Standorte Adalbert-Stifter-Straße und Webergasse ansahen:

- Seit September 2020 war ungeklärt, inwiefern der bisherige Standort Adalbert-Stifter-Straße benützbar war.
- Das Bundesdenkmalamt leitete Anfang 2023 ein Verfahren zur Unterschutzstellung des Gebäudes ein.
- Die AUVA vermietete den Standort Webergasse.

Weiters lagen die von der AUVA Ende 2022 eingeholten Preise für ein Grundstück samt Bürogebäude über den Annahmen der Studien.

Darüber hinaus verwies der RH kritisch darauf, dass die Studien die Nachhaltigkeit der Varianten nicht berücksichtigten, wie die durch einen Neubau verursachte Kohlendioxidemission.

Der RH empfahl der AUVA, nach einer Klärung der Denkmaleigenschaft des Standorts Adalbert-Stifter-Straße die Optionen für einen Standort der Hauptstelle und der Landesstelle Wien auf Grundlage konkreter Markterhebungen neu zu bewerten; die wirtschaftlichste Variante wäre umzusetzen. Dabei wären auch Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen.

Der RH erachtete es als wenig zweckmäßig, dass die AUVA im zweiten Halbjahr 2022 die Suche nach einem Standort für die Hauptstelle und die Landesstelle Wien auf einen Umkreis von 1,5 km um das Traumazentrum Wien – Standort Meidling beschränkte. Sie fokussierte die Suche damit auf 2 % der Fläche Wiens und ließ potenzielle Standorte außer Acht. Der RH verwies darauf, dass die AUVA im November 2018 auch Grundstücke in den Wiener Bezirken Landstraße, Döbling und Brigittenau als für sie geeignet erachtet hatte.

Der RH empfahl der AUVA für den Fall, dass sie für die Hauptstelle und die Landesstelle Wien weiterhin einen Neubau auf einem neuen Grundstück anstrebt, mögliche Standorte in einer das gesamte Wiener Stadtgebiet umfassenden Suche zu ermitteln.

14.3 Die AUVA wies in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass allein aufgrund des bis zur endgültigen Klärung der Denkmaleigenschaft erforderlichen Zeitbedarfs die ursprünglichen Annahmen und Prämissen jedenfalls zu evaluieren und gegebenenfalls neu zu bewerten seien. Die Empfehlung zur wienweiten Standortsuche lasse nach Ansicht der AUVA die Vorteile eines Gesundheitsclusters in einer Region außer Acht, die sich durch die unmittelbare Nähe von Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien, Haupt- und Landesstelle Wien der AUVA sowie Hauptstelle der Österreichischen Gesundheitskasse am Wienerberg ergäben.

14.4 Der RH verwies gegenüber der AUVA darauf, dass der Verwaltungsrat der AUVA eine Ansiedelung der Hauptstelle und der Landesstelle Wien in unmittelbarer Nähe zum AUVA-Standort Meidling und des dort geplanten Trauma- und Rehabilitationszentrums Wien erwogen und dies als sinnvoll und vorteilhaft erachtet hatte.

Allerdings unterblieben in der Folge dokumentierte Kosten-Nutzen-Überlegungen zu Alternativen wie ein Verbleib der Hauptstelle und Landesstelle Wien am Standort Wienerberg oder deren Unterbringung an einem neuen Standort in Wien. Dies auch

vor dem Hintergrund, dass gerade die gute (öffentliche) Erreichbarkeit nahezu des gesamten Wiener Stadtgebiets zur Attraktivität und Zweckmäßigkeit alternativer Standorte beitrug. Der RH verblieb daher bei seiner Empfehlung, mögliche Standorte für Hauptstelle und Landesstelle Wien in einer das gesamte Wiener Stadtgebiet umfassenden Suche zu ermitteln.

## Vermietung Standort Webergasse

15.1 (1) Entsprechend einer Empfehlung des Sozialministeriums aus 2017 sollten Versicherungsträger nur dann Liegenschaften im Eigentum halten, wenn dies für die Erfüllung ihrer Aufgaben erforderlich war. Nicht betriebsnotwendige Liegenschaften wären bestmöglich zu veräußern. Sollte der Verkauf einer Liegenschaft nicht möglich oder geboten sein, wären jedenfalls eine professionelle Bewirtschaftung und ein im Vergleich zu anderen Veranlagungsformen angemessener Ertrag aus einer allfälligen Vermietung unter Berücksichtigung der Investitionen und Kosten zu gewährleisten.

(2) Im Jahr 2021 ersuchte die Pensionsversicherungsanstalt die AUVA um Anmietung des Standorts Webergasse als Interimsquartier für die Dauer der Renovierung ihres Hauptgebäudes. Im März 2022 schlossen die AUVA und die Pensionsversicherungsanstalt einen befristeten Mietvertrag von August 2023 bis längstens September 2027. Der vereinbarte Mietzins betrug 6,85 EUR je Monat und m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Für die Vermietung des Standorts Webergasse lag keine Einschätzung der AUVA vor, inwieweit eine professionelle Bewirtschaftung und ein im Vergleich zu anderen Veranlagungsformen angemessener Ertrag aus der Vermietung gewährleistet waren. Das Sozialministerium forderte dies im Genehmigungsverfahren nicht ein.

15.2 Der RH kritisierte, dass entgegen Empfehlungen des Sozialministeriums aus 2017 für die Vermietung des Standorts Webergasse keine Einschätzung der AUVA vorlag, inwieweit eine professionelle Bewirtschaftung und ein im Vergleich zu anderen Veranlagungsformen angemessener Ertrag aus der Vermietung unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse gewährleistet waren. Er kritisierte ebenso, dass das Sozialministerium im Genehmigungsverfahren eine solche Einschätzung auch nicht einforderte.

Der RH empfahl der AUVA, auf Basis der Empfehlung des Sozialministeriums aus 2017 eine Grundsatzentscheidung über die zukünftige Nutzung der ehemaligen Landesstelle Wien zu treffen.

Er empfahl dem Sozialministerium, von Sozialversicherungsträgern Wirtschaftlichkeitserwägungen zu Liegenschaftstransaktionen auf Basis der Empfehlung aus 2017 stets vor Genehmigung einzufordern.

15.3 (1) Die AUVA sagte in ihrer Stellungnahme zu, dass sie bis zum Auszug der Pensionsversicherungsanstalt über die weitere Nutzung des Standorts Webergasse entscheiden werde.

(2) Das Sozialministerium führte in seiner Stellungnahme aus, dass die AUVA auf sein Verlangen hin ausführlich die Absiedelung der Landesstelle Wien begründet habe, obwohl sich das relevante Motiv der Interimslösung nur auf die Brandschutzproblematik der Hauptstelle bezogen habe. Dabei habe die AUVA auch die mögliche Verwertung des Standorts Webergasse thematisiert und die Varianten Verkauf oder Vermietung mit einem moderaten Mietzins dargestellt. Da die Pensionsversicherungsanstalt eine Generalsanierung ihres Gebäudebestands im 2. Wiener Gemeindebezirk (Friedrich-Hillegeist-Straße) geplant und ein Ersatzquartier für ihre Bediensteten während der Sanierungsarbeiten gesucht habe, sei eine Kooperation im Interesse beider Sozialversicherungsträger naheliegend gewesen.

Im Genehmigungsverfahren sei auf die wirtschaftlichen Interessen beider Versicherungsträger Bedacht zu nehmen gewesen, sodass eine Maximierung des Mietzinses zugunsten der AUVA und damit zulasten der Pensionsversicherungsanstalt nicht in Betracht gekommen sei.

15.4 Der RH hob gegenüber dem Sozialministerium hervor, dass die an die Sozialversicherungsträger gerichtete Empfehlung des Sozialministeriums aus dem Jahr 2017, nicht betriebsnotwendige Liegenschaften bestmöglich zu veräußern oder eine professionelle Bewirtschaftung und einen im Vergleich zu anderen Veranlagungsformen angemessenen Ertrag aus einer allfälligen Vermietung zu gewährleisten, Rechtsgeschäfte zwischen Sozialversicherungsträgern nicht ausnahm. Damit sollte nach Ansicht des RH auch dem Risiko von Querfinanzierungen zwischen Sozialversicherungsträgern und einem fehlenden Fremdvergleich von Liegenschaftsverträgen zwischen diesen begegnet werden. Insofern erachtete es der RH als zweckmäßig, die in der Empfehlung des Sozialministeriums aus 2017 vorgesehenen Kriterien nachweislich umzusetzen. Er verblieb bei seiner Empfehlung.

## Bewertungsgutachten

- 16.1 (1) Der AUVA lagen zwei Bewertungsgutachten für den Standort Webergasse vor: ein Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft vom Oktober 2019 und ein Gutachten zur Ermittlung eines angemessenen Mietzinses für die Vermietung des Bürogebäudes vom Oktober 2021.

Das Bewertungsgutachten vom Oktober 2021 verwies auf bzw. wiederholte überwiegend wortgleich das vorangegangene Bewertungsgutachten vom Oktober 2019. Die Bewertungsgutachten wiesen folgende Abweichungen von Standards der Liegenschaftsbewertungen auf:

- Sie setzten einen Preis von 300 EUR bzw. 320 EUR je m<sup>2</sup> Grundfläche als Bodenwert an, ohne allfällig herangezogene Vergleichsliegenschaften anzugeben. Weiters berechneten sie den Bauwert des Gebäudes u.a. auf Basis von „Referenzprojekten aus Nachkalkulationen entsprechender Bauprojekte“, ohne nähere Angaben zu den Baukosten der Referenzprojekte.<sup>22</sup>
- Die Gutachten nahmen Abschläge vor, ohne diese dem Grunde oder der Höhe nach zu erläutern.

(2) Die Ermittlung des Mietzinses im Oktober 2021 basierte auf dem Verkehrswert gemäß Sachwertverfahren vom Oktober 2019. Das Verkehrswertgutachten diente der AUVA zur Einschätzung eines erzielbaren Erlöses im Falle eines Verkaufs des Standorts Webergasse. Das Sachwertverfahren wurde in der Liegenschaftsbewertung angewandt, wenn die Eigennutzung bebauter Liegenschaften im Vordergrund stand, wie bei Ein- und Zweifamilienhäusern, und eine Wertermittlung nach Markt-, Vergleichs- bzw. Ertragswerten ungeeignet erschien. Maßgeblich für den Wert der Liegenschaft war dabei die Bausubstanz. Eine Renditeerzielung wie bei einer Vermietung war unerheblich.

Der auf Basis des Verkehrswerts errechnete Mietzins bewegte sich zwischen 6,20 EUR und 7,50 EUR je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat. Eine Plausibilisierung des errechneten Mietzinses anhand eines Vergleichs mit am Markt erzielten Mietpreisen fehlte im Gutachten. Eine dokumentierte Plausibilisierung der Annahmen der Gutachten, der Relevanz der Abschläge und der Herleitung des Verkehrswerts durch die AUVA lag ebenso nicht vor.

Ein vom RH herangezogener Immobilienpreisspiegel<sup>23</sup> wies eine Durchschnittsmiete von 9,75 EUR je m<sup>2</sup> Mietfläche und Monat für vergleichbare Büroflächen aus.

<sup>22</sup> ÖNORM B 1802-1:2022-03 über Liegenschaftsbewertung, Pkt. 6.3 (Vergleichswertverfahren) und 6.4 (Sachwertverfahren)

<sup>23</sup> Wirtschaftskammer Österreich, Immobilienpreisspiegel 2021, S. 343

- 16.2 Der RH kritisierte, dass die AUVA die Annahmen der Bewertungsgutachten, die Relevanz der Abschläge und die Herleitung des Verkehrswerts und des Mietzinses nicht plausibilisierte. Im Rahmen einer Plausibilisierung des Mietzinses wäre z.B. vergleichend auch auf die Preise laut Immobilienpreisspiegeln zu referenzieren. Der RH verwies dazu auf die 9,75 EUR je m<sup>2</sup> Mietfläche und Monat (42 % über dem vereinbarten Mietzins von 6,85 EUR), die der von ihm herangezogene Immobilienpreisspiegel für vergleichbare Büroflächen auswies.

Der RH hob dazu die Bedeutung der Qualität von Bewertungsgutachten und die Notwendigkeit hervor, die Richtigkeit der gewählten Bewertungsmethode sowie deren fachgerechte Anwendung zu prüfen, um finanzielle Nachteile durch allfällig unsachgemäß hergeleitete (Verkehrs-)Werte bzw. zu niedrig angesetzte Mietzinse zulasten der AUVA zu vermeiden.

Der RH merkte kritisch an, dass sich die AUVA mit dem Sachwertverfahren auf eine für die Ermittlung eines Mietzinses wenig aussagekräftige Methode stützte. Die Ermittlung des Mietzinses sollte in der Regel auf ortsüblichen Mietzinsen nach Vergleichswerten<sup>24</sup> basieren.

Der RH empfahl der AUVA, Gutachten intern durch eigene sachkundige Bedienstete zu plausibilisieren und dabei zu dokumentieren, inwiefern diese den anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung entsprechen. Nicht fachgerecht erstellte Gutachten wären zu beanstanden und korrigieren zu lassen.

- 16.3 (1) Die AUVA führte in ihrer Stellungnahme aus, dass allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige liegenschaftsbezogene Gutachten für die AUVA erstellen würden. Einem nach außen hin vollständigen und schlüssigen Gutachten könne nur auf gleicher Ebene etwa über ein gleichwertiges Sachverständigengutachten in tauglicher Art und Weise entgegengetreten werden. Der Sachverständige habe selbstständig und nach objektiven Gesichtspunkten die für den Einzelfall beste Methode zu wählen, um zu einem verlässlichen Ergebnis zu kommen. Die Wahl der Methode liege zur Gänze in seinem Ermessen.<sup>25</sup> Eine valide Plausibilisierung und Prüfung der methodischen Vorgehensweise eines allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen durch interne Bedienstete, die nicht über das nötige Fachwissen und über die Erfahrung verfügten, könnten lediglich darauf abzielen, ob das Gutachten vollständig, schlüssig und widerspruchsfrei sei.

(2) Das Sozialministerium verwies auf seine Stellungnahme in **TZ 15** und hielt neuerlich fest, dass eine Kooperation im Interesse beider Sozialversicherungsträger nahelegend gewesen sei, nachdem die Pensionsversicherungsanstalt die General-

<sup>24</sup> *Bienert/Funk* (Hrsg.), *Immobilienbewertung Österreich* (2022), S. 717 ff.

<sup>25</sup> vgl. *Hengstschläger/Leeb*, *Verwaltungsverfahrenrecht*<sup>6</sup> (2018), Rz 400; VwGH 1. März 2012, 2011/12/0057

sanierung ihres Gebäudebestands im 2. Wiener Gemeindebezirk geplant und vorübergehend ein Ersatzquartier gesucht habe. Es solle daher zunächst dahingestellt bleiben, inwieweit die vom Sachverständigen angewandte Methodik der Ermittlung des Verkehrswerts und des daraus abgeleiteten angemessenen Mietzinses fachlich fundiert gewesen sei. Als Mietzins für die Vermietung des Standorts Webergasse an die Pensionsversicherungsanstalt sei der Mittelwert der vom Sachverständigen errechneten Bandbreite eines angemessenen Mietzinses vereinbart worden. Sofern die Angemessenheit eines Mietzinses durch Heranziehung eines Immobilienpreisspiegels beurteilt werde, könne auf die Beauftragung eines Sachverständigen verzichtet werden.

- 16.4 Der RH entgegnete der AUVA und dem Sozialministerium, dass er eine Plausibilisierung von Gutachten jedenfalls durch eigene sachkundige Bedienstete für zweckmäßig erachtete. Ziel einer Plausibilisierung sollte sein, die Nachvollziehbarkeit der Bewertung mittels einer dokumentierten Auseinandersetzung mit den zugrunde liegenden Bewertungsmethoden und Parametern beurteilen zu können. Dies galt umso mehr, wenn das Bewertungsergebnis nicht direkt aus den Angaben im Gutachten ableitbar war (etwa wenn Vergleichswerte oder Begründungen fehlten) oder wenn es unbegründet von Ergebnissen eines Marktvergleichs (etwa über einen Immobilienpreisspiegel) abwich.

## Rehabilitationszentrum Weißer Hof und Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien

### Überblick

- 17 Die AUVA betrieb im Stadtgebiet von Wien zur Akutversorgung nach Unfällen das Traumazentrum Wien an den Standorten Meidling und Brigittenau. Zur Rehabilitation nach Unfällen bestanden im Wiener Umland in der Stadtgemeinde Klosterneuburg das Rehabilitationszentrum Weißer Hof sowie in der Stadt Wien das Rehabilitationszentrum Meidling in unmittelbarer Nähe des Traumazentrums Wien – Standort Meidling.

Nachstehende Abbildung zeigt die Lage der Standorte:

Abbildung 4: Lage des Traumazentrums Wien mit den Standorten Meidling und Brigittenau sowie der Rehabilitationszentren Meidling und Weißer Hof (Klosterneuburg)



Quelle: AUVA; Darstellung: RH

Die AUVA beschloss im Jahr 2019, das Rehabilitationszentrum Weißer Hof mit dem Rehabilitationszentrum Meidling an dessen Standort zusammenzuführen, mit dem Traumazentrum Wien – Standort Meidling baulich zu verbinden und damit das Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien zu schaffen.

Der RH überprüfte die mit dem Bauvorhaben verbundenen Kostenplanungen (TZ 18 ff.) und die mit der Verlegung des Rehabilitationszentrums Weißer Hof einhergehenden Liegenschaftstransaktionen (TZ 23 ff.).

## Verlegung Rehabilitationszentrum Weißer Hof

- 18.1 (1) Die AUVA beabsichtigte, im Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien erstmals in Österreich alle Möglichkeiten der Rehabilitation nach einem Unfall anzubieten: Akutversorgung, Frührehabilitation, weiterführende Rehabilitation, Anschlussrehabilitation, Nachsorge und berufliche Rehabilitation sowie aktivierende, zustandserhaltende Langzeitpflege. Das Angebot im Rehabilitationszentrum Weißer Hof bot die weiterführende Rehabilitation und die Anschlussrehabilitation an. Das bedeutete eine Behandlung und Rehabilitation der Patientinnen und Patienten mit ärztlichen Schwerpunkten und in der Folge die Mobilisierung und Wiederherstellung der Selbstständigkeit. Im Rehabilitationszentrum Meidling fanden die Frührehabilitation, weiterführende Rehabilitation, Anschlussrehabilitation, Nachsorge und berufliche Rehabilitation statt. Damit bot es im Vergleich zum Rehabilitationszentrum Weißer Hof auch eine Rehabilitation unter Vorhaltung intensivmedizinischer Behandlungsmöglichkeiten und eine berufsbegleitende Rehabilitation an.

Die AUVA sah daher im Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien vor allem in der Anbindung des Rehabilitationszentrums an das Traumazentrum den Vorteil, dass Patientinnen und Patienten, die während eines Rehabilitationsverfahrens auch das medizinische Angebot einer Akutkrankenanstalt benötigten, versorgt werden könnten. Dies betraf insbesondere Personen mit Langzeitbeatmungsbedarf, die bisher im Ausland behandelt wurden. Die AUVA berief sich mit diesem Ziel auf internationale Referenzkliniken in Deutschland, der Schweiz und Großbritannien.

Weiters sollte der Standort des Trauma- und Rehabilitationszentrums Wien im Vergleich zum Rehabilitationszentrum Weißer Hof für eine ambulante oder berufsbegleitende Rehabilitation aufgrund der Nähe zum beruflichen und sozialen Umfeld im urbanen Raum besser erreichbar sein.

(2) Die Verlegung des Rehabilitationszentrums Weißer Hof beruhte auf einer Machbarkeitsstudie aus 2015. Diese prüfte die Effekte der Verlegung des Traumazentrums Wien – Standort Brigittenau (vormaliges UKH Lorenz Böhler) sowie die Verlegung des Rehabilitationszentrums Weißer Hof an den Standort Meidling. Die Machbar-

keitsstudie ging von einer jährlichen Kosteneinsparung von 14,50 Mio. EUR bzw. 11 % auf 110,90 Mio. EUR im laufenden Betrieb durch die Zusammenlegung der Standorte aus.

Die AUVA führte im Jahr 2018 das UKH Lorenz Böhler und das UKH Meidling zum Traumazentrum Wien organisatorisch zusammen, die beiden Standorte blieben entgegen der Annahme der Machbarkeitsstudie bestehen. Eine daraufhin aktualisierte Schätzung auf Basis der Machbarkeitsstudie bezifferte konkrete Einsparungspotenziale mit jährlich 6,87 Mio. EUR; davon entfielen 3,56 Mio. EUR auf die Reduktion von Betriebs- und Instandhaltungskosten aufgrund geringeren Flächenbedarfs. Der Projektauftrag, der der Verlegung des Rehabilitationszentrums Weißer Hof zugrunde lag, sah eine Evaluierung der implementierten organisatorischen und fachlichen Abläufe nach dem ersten Jahr des Vollbetriebs vor, jedoch keine Prüfung, ob geplante Einsparungen realisiert werden konnten.

- 18.2 Der RH wertete die Machbarkeitsstudie aus 2015 sowie deren Aktualisierung, die internationalen Referenzen und die Ziele einer verstärkten Verschränkung von Akutbehandlung und Rehabilitation sowie der besseren Erreichbarkeit des Standorts als angemessene Grundlagen für die Entscheidung, das Rehabilitationszentrum Weißer Hof an den Standort Meidling zu verlegen.

Der RH vermerkte aber kritisch, dass die AUVA im Projektauftrag nicht vorsah, die tatsächlichen durch das Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien erzielten Einsparungen zu prüfen. Er erachtete es im Sinne der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit als notwendig, zu erheben, inwiefern die erwarteten Einsparungen tatsächlich realisiert wurden. Dies, um Erfahrungswerte für zukünftige Projekte zu gewinnen und um allfällige Maßnahmen zur Verbesserung und Organisation im Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien setzen zu können.

[Der RH empfahl der AUVA, die im Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien erzielten Einsparungen anhand der gesetzten Ziele zu bewerten und gegebenenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Organisation und Abläufe zu setzen.](#)

- 18.3 Die AUVA hob in ihrer Stellungnahme hervor, dass die Verschränkung der Akutbehandlung und Rehabilitation mittels Errichtung und Anbindung des neuen Rehabilitationszentrums wesentlich dazu beitrage, die Versorgungsqualität – insbesondere schwerstverletzter und querschnittsgelähmter Menschen – nachhaltig zu steigern und eine qualitativ hochwertige Gesundheitsversorgung der Patientinnen und Patienten abzusichern. Damit erfülle die AUVA ihren gesetzlichen Auftrag, die Versorgung mit allen geeigneten Mitteln zu gewährleisten und sicherzustellen.

Die Etablierung des Trauma- und Rehabilitationszentrums Wien sei insbesondere in der signifikanten Qualitätssteigerung bei der Behandlung schwerstverletzter Patientinnen und Patienten begründet. Die AUVA werde die im Rahmen der Errichtung gesetzten Ziele und Prozesse nach Inbetriebnahme evaluieren und die Ergebnisse in ähnliche Projekte der AUVA einfließen lassen.

- 18.4 Der RH entgegnete der AUVA, dass auch Sozialversicherungsträger dem haushaltsrechtlichen Grundsatz der Sparsamkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit verpflichtet waren.<sup>26</sup> Er wies daher nochmals darauf hin, dass im Zuge der Evaluierung der für das Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien gesetzten Ziele und Prozesse auch eine Bewertung der tatsächlich erzielten Einsparungen stattfinden sollte und verblieb bei seiner Empfehlung.

## Neubau

- 19.1 Die AUVA beabsichtigte, einen Teil des Trauma- und Rehabilitationszentrums Wien auf einer zugekauften Liegenschaft unmittelbar beim Traumazentrum Wien – Standort Meidling neu zu errichten.

Der Bauauftrag erging im Verhandlungsverfahren mit vorheriger EU-weiter Bekanntmachung im Juli 2023 an einen Totalunternehmer. Der Baubeginn war im Jänner 2024, die Inbetriebnahme des Neubaus war laut Totalunternehmervertrag im September 2027 vorgesehen. Diese und neun weitere vertraglich festgelegte Meilensteine waren pönalisiert. Der Totalunternehmer garantierte einen der Wertesicherung unterliegenden Maximalpreis von 303,80 Mio. EUR. Wurde dieser unterschritten, stand dem Totalunternehmer ein Bonus im Ausmaß der Hälfte der Unterschreitung zu. Die AUVA hatte sich im Totalunternehmervertrag Informations- und Ingerenzrechte gesichert, z.B. die Freigabe von Rechnungen, die Zustimmung über den Einsatz von Subunternehmern und Vertragsstrafen bei versäumten Terminen.

- 19.2 Der RH beurteilte die Vereinbarung einer Bonusregelung bei Unterschreiten des garantierten Maximalpreises als Anreiz zur Kostenunterschreitung grundsätzlich für zweckmäßig. Er hielt jedoch fest, dass die AUVA mit der Entscheidung für einen Totalunternehmervertrag eine Bauprojektorganisation wählte, die dem Bauherrn wenig Einfluss einräumte. Er erachtete es daher als umso notwendiger, dass die AUVA als Bauherr ihre vertraglich vereinbarten Rechte wahrnahm und auf laufende Informationen über die Einhaltung der Termin- und Kostenplanung achtete. Dies mit dem Ziel, Einsparungspotenzial bestmöglich zu realisieren.<sup>27</sup>

<sup>26</sup> §§ 448 f. Allgemeines Sozialversicherungsgesetz

<sup>27</sup> vgl. RH-Bericht „Postgebäude am Rochus“ (Reihe Bund 2019/39, TZ 6)

Der RH empfahl der AUVA, regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche bei Termin- und Kostenplanung durchzuführen und die vertraglich vereinbarten Rechte (z.B. Pönalisierung) auszuüben.

19.3 Die AUVA führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie laufende Soll-Ist-Vergleiche bereits seit Projektbeginn durchführe und dies in der operativen Bauphase verstärken werde.

20.1 (1) Der Verwaltungsrat der AUVA genehmigte Ende Juni 2021 für die Errichtung des Neubaus für das Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien und die Ausschreibung des Vorhabens eine Kostenschätzung mit 172,96 Mio. EUR (mit Wertsicherung 198,42 Mio. EUR) und einer Schwankungsbreite von +/-15 %.

Im Dezember 2022 genehmigte der Verwaltungsrat nach Vorliegen der Angebote einen Kostenanschlag von 374,84 Mio. EUR ohne Wertsicherung für den Neubau. Dieser Verwaltungsratsbeschluss unterlag mit 340,42 Mio. EUR – ausgenommen war der Betrag für die Einrichtung (34,42 Mio. EUR) – der Genehmigung des Sozialministeriums. Ein vom Sozialministerium beauftragter Sachverständiger ging von genehmigungsfähigen Kosten (exklusive Einrichtung) von 408,50 Mio. EUR unter Berücksichtigung einer Wertsicherung der Baukosten von 20 % aus. Unter Berücksichtigung der Einrichtung und einer Wertsicherung von 20 % ergab sich auf Grundlage der vom Verwaltungsrat genehmigten Kosten von 374,84 Mio. EUR ein Betrag von 449,81 Mio. EUR. Damit hätten sich die geplanten Baukosten im Vergleich zum Verwaltungsratsbeschluss Ende Juni 2021 von 198,42 Mio. EUR auf 449,81 Mio. EUR mehr als verdoppelt.

Gründe der Kostenerhöhung von Juni 2021 bis Dezember 2022 auf 374,84 Mio. EUR waren

- zusätzliche Kosten aufgrund einer Flächenerweiterung um 5.951 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- die Konkretisierung des Raum- und Funktionsprogramms sowie
- zusätzliche Investitionen, um einen nachhaltigeren Baustandard zu erreichen.

Den übrigen Anteil an den Steigerungen führte die AUVA auf gestiegene Baukosten und auf Schwankungsbreiten in der Kostenplanung zurück.

(2) Das vom Verwaltungsrat im Dezember 2022 beschlossene Budget enthielt den im Rahmen des Totalunternehmervertrags fix vereinbarten Maximalpreis von 303,80 Mio. EUR, der einer Wertsicherung unterlag. Die AUVA konnte jedoch Planungsänderungen veranlassen, womit sich der garantierte Maximalpreis erhöhen würde.

- 20.2 Der RH kritisierte, dass sich die geplanten Kosten von der Genehmigung und Ausschreibung des Neubaus für das Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien Ende Juni 2021 bis zur Beschlussfassung des Kostenanschlags durch den Verwaltungsrat im Dezember 2022 mehr als verdoppelten: von 198,42 Mio. EUR auf 449,81 Mio. EUR. Demgegenüber hatte der Verwaltungsrat das Bauvorhaben im Juni 2021 mit einer Kostenschwankungsbreite von nur +/-15 % genehmigt. Derartige Kostensteigerungen durch Umplanungen, eine Flächenerweiterung, die Konkretisierung des Raum- und Funktionsprogramms sowie durch zusätzliche Investitionen wiesen darauf hin, dass die Planungsgrundlagen des Projekts zum Zeitpunkt der Entscheidung Ende Juni 2021 unzureichend waren.

Für die Bauphase gab der RH zu bedenken, dass nachträgliche Planungsänderungen das Risiko weiterer wesentlicher Kostensteigerungen in sich trugen. Er verwies darauf, dass laut Totalunternehmervertrag ein garantierter Maximalpreis vereinbart war, die AUVA jedoch Planungsänderungen auf ihre Kosten veranlassen konnte.

Der RH empfahl der AUVA, die Kostenplanung bei Bauprojekten zu verbessern und diese hinreichend genau der Beschlussfassung der zuständigen Organe zugrunde zu legen.

Er empfahl der AUVA weiters, kostenintensive Umplanungen in der Bauphase möglichst zu vermeiden.

- 20.3 Die AUVA schloss sich den Empfehlungen des RH in ihrer Stellungnahme vollinhaltlich an.

Kostenplanungen würden generell derart aufbereitet, dass die zuständigen Organe sie entsprechend beschließen können. Für die Errichtung des Trauma- und Rehabilitationszentrums Wien sei eine durchgängige Kostenplanung gemäß ÖNORM B 1801-1 entsprechend den jeweiligen Projektphasen erfolgt. Zwischen dem Beschluss, Totalunternehmer-Leistungen auszuschreiben, und dem Beschluss über den Kostenrahmen im Dezember 2022 hätten sich nicht beeinflussbare oder qualitätsverbessernde Projektparameter geändert:

- Flächen der Nutzungsbereiche seien um 8 % auf 65.981,50 m<sup>2</sup> gestiegen,
- die Grundstücke seien durch den Ankauf eines angrenzenden Grundstücks von der ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft erweitert worden,
- Qualitätsverbesserungen, wie umfangreiche Photovoltaik-Flächen, Fassadenbegrünung, Gestaltungswettbewerb für Fassade, Verbindungsbrücke und Teile der Außenanlagen, seien baurechtlich vorgeschrieben worden,

- Qualitätsverbesserungen aufgrund der Nachhaltigkeit bzw. aus Gründen der Funktion, wie Klimaaktiv Gold-Zertifizierung, Geothermie, Energieeffizienz der Lüftungsanlagen, E-Ladestationen für Pkw, seien geplant und
- Kosten seien aufgrund der massiven Erhöhung des Baupreisindex gestiegen.

Kostenintensive Umplanungen in der Bauphase seien durch die Expertise externer Konsulenten und intensive Nutzereinbindung in die Betriebsorganisationsplanung vor der Beauftragung des Totalunternehmers vermieden worden und aus derzeitiger Sicht auch nicht zu erwarten.

- 20.4 Der RH entgegnete der AUVA, dass der Verwaltungsrat den Kostenanschlag für das Bauvorhaben Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien Ende Juni 2021 mit einer Kostenschwankungsbreite von +/-15 % genehmigte, sich die Plankosten jedoch bis Dezember 2022 mehr als verdoppelten. Die von der AUVA als Gründe dafür vorgebrachte Flächenerweiterung der Nutzungsbereiche, den Grundstücksankauf und die Qualitätsverbesserungen erachtete der RH als vorhersehbare Kosten, die einer Berücksichtigung im Kostenanschlag zugänglich gewesen wären.

Der RH verwies auch darauf, dass die AUVA bereits seit dem Jahr 2017 über den Ankauf der benachbarten Liegenschaft mit der ÖBB-Infrastruktur Aktiengesellschaft verhandelt hatte und der Vertragsabschluss im Mai 2021 – somit vor Beschluss des Kostenanschlags – zustande kam.

Der RH verblieb daher dabei, dass die Kostensteigerungen von 198,42 Mio. EUR auf 449,81 Mio. EUR auf unzureichende Planungsgrundlagen des Projekts zum Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsrats über den Kostenanschlag Ende Juni 2021 hinwiesen.

- 21.1 (1) Die ÖNORM B 1801-1 enthielt Standards zur Planung und Gliederung von Kosten bei der Errichtung von Objekten. Der Kostenanschlag, der dem Beschluss des Verwaltungsrats vom Dezember 2022 zugrunde lag, kalkulierte für den Neubau des Trauma- und Rehabilitationszentrums Wien Gesamtkosten von 374,84 Mio. EUR. Ein vom Sozialministerium hinzugezogener Sachverständiger beurteilte die Kosten als angemessen. Er bemängelte jedoch, dass entgegen der ÖNORM B 1801-1 keine Reservemittel für Teuerungen berücksichtigt waren. Der Sachverständige rechnete aufgrund der aktuellen Marktsituation und den damit verbundenen Preissteigerungen mit Mehrkosten von 20 % bzw. 68,08 Mio. EUR, insgesamt somit mit Kosten von 408,50 Mio. EUR.

(2) Die AUVA strebte eine Zertifizierung an, die einen hohen Nachhaltigkeitsstandard des Baus bestätigte. Sie führte jedoch keine Berechnung von Lebenszykluskosten entsprechend der ÖNORM B 1801-2 durch.

- 21.2 (1) Der RH bemängelte die unvollständigen Kostenplanungen der AUVA für das Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien, da der Kostenanschlag vom Dezember 2022 entgegen der ÖNORM B 1801-1 keine Ansätze für die Wertsicherung der Baukosten enthielt.

Dies beeinträchtigte nach Ansicht des RH eine fundierte Entscheidung über das Bauprojekt und eine Kostenkontrolle durch die AUVA und ihren Verwaltungsrat.

Der RH empfahl der AUVA, gemäß ÖNORM B 1801-1 sämtliche durch ein Projekt ausgelösten Kosten (einschließlich der Reserven für Teuerung) in der Kostenplanung zu dokumentieren.

- (2) Der RH anerkannte, dass sich die AUVA zum Ziel setzte, den Bau für das Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien gemäß nachhaltigen Kriterien zu errichten.

Er kritisierte jedoch, dass die AUVA die Lebenszykluskosten nicht entsprechend der ÖNORM B 1801-2 berechnete. Nach Ansicht des RH beeinflussen Entscheidungen in einer frühen Entwurfs- und Planungsphase maßgeblich die Wirtschaftlichkeit von Bauprojekten. Daher wären bereits zu diesem Zeitpunkt durchgeführte Gebäudeplanungen und Varianten konsequent an den zu erwartenden Lebenszykluskosten auszurichten und zu bewerten. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Lebenszykluskosten nicht nur die einmaligen Projektkosten, sondern vor allem auch die danach auftretenden Folgekosten erfassen, und erst aufgrund dieser Betrachtung eine nachhaltige und umfassende Projektbeurteilung möglich ist.<sup>28</sup>

Der RH empfahl der AUVA, bei zukünftigen Bauentscheidungen die gesamten Lebenszykluskosten gemäß ÖNORM B 1801-2 zu ermitteln und der Entscheidung über ein Bauvorhaben zugrunde zu legen.

- 21.3 Laut Stellungnahme der AUVA habe der Verwaltungsrat im Dezember 2022 aus Gründen der wirtschaftlich volatilen Marktlage eine Wertsicherung gemäß dem Baukostenindex für die Arbeitskategorie „Generalunternehmer“ gemäß Verlautbarungen des Bundesministeriums für Arbeit und Wirtschaft beschlossen.

Die AUVA sagte zu, bei zukünftigen Projekten die Objekt-Folgekosten gemäß ÖNORM B 1801-2 in der Kostenplanung zu berücksichtigen. Sie habe im Rahmen der Projektplanung für das Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien besonderes Augenmerk auf Nachhaltigkeit und energieeffiziente Systeme gelegt. Dies mit dem Ziel, insbesondere die nachfolgenden Betriebskosten in Form eines nachhaltigen

<sup>28</sup> RH-Bericht „Projekt Haus der sozialen Sicherheit“ (Reihe Bund 2022/26, TZ 7)

Betriebs des Gebäudes zu senken. Angestrebt werde die Klimaaktiv Gold-Zertifizierung.

- 21.4 Der RH entgegnete der AUVA, dass der Kostenanschlag, der dem Beschluss des Verwaltungsrats vom Dezember 2022 zugrunde lag, entgegen der ÖNORM B 1801-1 keine Reservemittel für Teuerungen berücksichtigte. Eine laufende Wertsicherung der Baukosten während der Bauphase konnte eine vorausschauende Kostenprognose als Entscheidungsgrundlage für ein Bauvorhaben nicht ersetzen. Eine solche erachtete der RH jedoch als zweckmäßig. Er verwies dabei auf die vom Sachverständigen des Sozialministeriums angenommenen Kostensteigerungen von 20 % bzw. 68,08 Mio. EUR (insgesamt somit Kosten von 408,50 Mio. EUR).

## Nachnutzung Rehabilitationszentrum Weißer Hof

- 22.1 (1) Im Juni 2019 beschloss die AUVA, mit dem Land Niederösterreich sowie der NÖ Landeskliniken-Holding<sup>29</sup> Kooperationsgespräche über die Nachnutzung des Standorts Weißer Hof zu führen. Im Rahmen eines Projekts entwickelte die AUVA unter Einbindung dieser und weiterer Stakeholder wie der Stadtgemeinde Klosterneuburg mehrere Varianten für die zukünftige Nutzung der Liegenschaft:

- Variante 1: Verkauf der 25 ha großen Liegenschaft an einen privaten Anbieter von Rehabilitationsleistungen. Die AUVA würde einen Erlös erzielen und als Betreiber des Rehabilitationszentrums Weißer Hof ausscheiden. Umliegende als Wald und für landwirtschaftliche Zwecke genutzte Grundstücke im Ausmaß von 93,67 ha wären gesondert zu verwerten, da ein auf Rehabilitationsleistungen spezialisierter Betreiber kein Interesse daran hätte.
- Variante 2: Nutzung des Rehabilitationszentrums Weißer Hof als Landespflegeheim; das Land Niederösterreich erachtete die baulichen Gegebenheiten dafür als nachteilig.
- Variante 3: Einstellung des Betriebs und Verwertung der Liegenschaft für andere Zwecke; die bestehende Flächenwidmung erschwerte laut Projektergebnissen die Umsetzung dieser Variante.

Zur Umsetzung der bevorzugten Variante 1 schloss die AUVA im Jänner 2023 eine Kooperationsvereinbarung mit dem Land Niederösterreich und der Pensionsversicherungsanstalt. Darin verpflichteten sich die drei Vertragspartner, dem Erwerber des Rehabilitationszentrums Weißer Hof eine bestimmte Bettenauslastung zu garantieren, um die Wirtschaftlichkeit für einen privaten Betreiber sicherzustellen. Das bedeutete, dass sie die Kosten für diese Betten für mindestens 15 Jahre (Dauer der

<sup>29</sup> Seit 1. Juli 2020 ist die NÖ Landesgesundheitsagentur als Gesamtrechtsnachfolger der NÖ Landeskliniken-Holding für die Errichtung und den Betrieb der Gesundheitseinrichtungen im Land Niederösterreich zuständig.

geplanten Betriebspflicht) zu tragen hatten. Die AUVA beabsichtigte, ihr Kontingent zur Überbrückung zu nutzen, bis Patientinnen und Patienten zuhause gepflegt werden können. Das Land Niederösterreich, die AUVA und die Pensionsversicherungsanstalt hielten in der Kooperationsvereinbarung fest, dass diese Umsetzung von der Verankerung der Betten im Österreichischen Strukturplan Gesundheit abhängt. Bis zum Ende der Einschau des RH (Jänner 2024) setzte die AUVA keine Maßnahmen zum Verkauf der 25 ha großen Liegenschaft des Rehabilitationszentrums.

(2) Von Ende August bis Ende Oktober 2023 bot die AUVA die um das Rehabilitationszentrum Weißer Hof liegenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Ausmaß von 93,67 ha zum Verkauf an – mit öffentlicher Ausschreibung auf einer Immobilien-Internet-Plattform, in drei österreichweit erscheinenden Tageszeitungen und auf der Website der AUVA. Elf Angebote langten ein. Eine Entscheidung über den Zuschlag war zum Ende der Gebarungsüberprüfung des RH noch offen. Die der Ausschreibung zugrunde liegenden umfassenden und nachvollziehbaren Gutachten legten den Verkehrswert der Liegenschaften und damit den in der Ausschreibung bedungenen Mindestkaufpreis mit 3,89 Mio. EUR fest.

- 22.2 Der RH hielt kritisch fest, dass die Umsetzung der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Land Niederösterreich, der AUVA und der Pensionsversicherungsanstalt über die zukünftige Nutzung des Rehabilitationszentrums Weißer Hof noch offen war. Sie hing laut Vereinbarung von der Verankerung der dort geplanten Betten im Österreichischen Strukturplan Gesundheit ab.

Die von Ende August bis Ende Oktober 2023 durchgeführte öffentliche Ausschreibung der AUVA zur Verwertung der um das Rehabilitationszentrum Weißer Hof liegenden land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Ausmaß von 93,67 ha bewertete der RH als wettbewerblich, transparent, diskriminierungs- und bedingungs frei.

## Liegenschaftstausch

### Zweckmäßigkeit des Liegenschaftserwerbs

23.1 (1) Im Zuge eines Liegenschaftstausches erwarb die AUVA im Juni 2022 zwei Wohngebäude in Wien als Wohnraum für Personal sowie als vorübergehende Unterkunft für Angehörige von Patientinnen und Patienten. Dies vor dem Hintergrund, dass die AUVA zwei in ihrem Eigentum stehende Personalwohnhäuser, eines in unmittelbarer Nähe zum Traumazentrum Wien – Standort Meidling und eines zum Traumazentrum Wien – Standort Brigittenau, abriß bzw. verkleinerte.

(a) Das erste Personalwohnhaus in unmittelbarer Nähe zum Traumazentrum Wien – Standort Meidling wurde aufgrund des geplanten Neubaus des Trauma- und Rehabilitationszentrums Wien aufgelassen und in der Folge abgerissen. Es umfasste auf einer Nutzfläche von 3.488 m<sup>2</sup> 100 Wohneinheiten mit jeweils rd. 35 m<sup>2</sup>.

Laut Beschreibung des Bauprojekts für das Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien vom März 2021 sollten am Standort Meidling keine Personalwohnungen errichtet werden. Ersatzweise plante die AUVA Nachtruheräume am Standort, wenn der Anfahrtsweg für Bedienstete zwischen Dienstschichten zu lang war. Für Personalstartwohnungen sollten Möglichkeiten über externe Kooperationen geprüft werden. Für Unterkünfte für Angehörige von Patientinnen und Patienten wollte die AUVA eine bauliche Adaptierung am Standort nach Maßgabe der finanziellen Vertretbarkeit prüfen, andernfalls eine Kooperation mit nahegelegenen Hotels anstreben.

(b) Das zweite Personalwohnhaus in unmittelbarer Nähe zum Traumazentrum Wien – Standort Brigittenau umfasste Mitte 2022 70 Dienstwohnungen. Im Zuge von Umbauarbeiten im Herbst 2022 reduzierte die AUVA die Anzahl der Wohneinheiten zunächst auf 42, im Februar 2023 auf 39 Dienstwohnungen mit jeweils rd. 35 m<sup>2</sup>.

(2) Die im Juni 2022 als Ersatz für diese Personalwohnhäuser erworbenen zwei Wohngebäude wiesen eine Nutzfläche von insgesamt rd. 2.300 m<sup>2</sup> mit insgesamt 20 Wohneinheiten auf. Die durchschnittliche Wohnungsgröße betrug 102 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Insbesondere in einem der beiden Gebäude lag die Wohnungsgröße zwischen 178 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 196 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

In den Gebäuden der beiden Liegenschaften waren Ende Juli 2023

- acht Wohneinheiten (40 %) mit rd. 876 m<sup>2</sup> Nutzfläche leerstehend,
- fünf Wohneinheiten (25 %) mit rd. 425 m<sup>2</sup> Nutzfläche befristet bis längstens 2024 vermietet und
- sieben Wohneinheiten (35 %) mit rd. 734 m<sup>2</sup> Nutzfläche unbefristet vermietet.

Darüber hinaus umfassten die Liegenschaften zwei Geschäftslokale mit je rd. 63 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ein leerstehendes Lager mit rd. 138 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

(3) Die AUVA führte keine Erhebungen über den konkreten Bedarf an Wohnraum und die notwendige Größe des Wohnraums für Personal und Angehörige von Patientinnen und Patienten durch, um einen bedarfsgerechten Bestand an Räumlichkeiten sicherzustellen; Festlegungen zu Bedarf und Größe fehlten.

23.2 Der RH kritisierte,

- dass die AUVA Wohnraum für Personal und für Angehörige von Patientinnen und Patienten im Zuge eines Liegenschaftstausches erwarb, obwohl sie sich beim Neubau des Trauma- und Rehabilitationszentrums Wien ausdrücklich gegen die Schaffung derartiger Räumlichkeiten ausgesprochen hatte,
- dass die AUVA den Bedarf an Wohnraum für Personal und für Angehörige von Patientinnen und Patienten nicht festlegte, um eine bedarfsgerechte Vorhaltung solcher Räumlichkeiten sicherzustellen.

Der RH kritisierte zudem, dass die als Personalwohnungen und Unterkunft für Angehörige von Patientinnen und Patienten erworbenen Gebäude für diese Zwecke ohne weitere Umbauarbeiten und damit verbundene Kosten ungeeignet waren: In den Gebäuden

- standen nur 13 Wohneinheiten – aufgeteilt auf zwei Standorte – zur Nutzung zur Verfügung, fünf davon erst ab 2025,
- waren sieben Wohneinheiten unbefristet vermietet und
- betrug die durchschnittliche Wohnungsgröße rd. 100 m<sup>2</sup>, während Personalunterkünfte bislang eine Durchschnittsgröße von 35 m<sup>2</sup> Nutzfläche aufgewiesen hatten.

Der RH empfahl der AUVA, den Bedarf an Wohnraum für Personal und Angehörige von Patientinnen und Patienten zu erheben, um diesen zielgerichtet bereitstellen zu können.

Weiters empfahl er der AUVA, auf Grundlage dieser Erhebung Investitionen in den in Wien erworbenen Gebäuden zu planen oder allfällige sonstige Verwertungsmöglichkeiten der Liegenschaften zu prüfen.

23.3 Die AUVA führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie angesichts der Ausweitung des Angebots für Patientinnen und Patienten im Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien sowie dessen Alleinstellungsmerkmal in Österreich einen zukünftigen Bedarf nur annehmen, nicht jedoch abschließend ermitteln könne. Der angenommene Bedarf werde mit dem vorhandenen Wohnraum in Einklang gebracht. Vorübergehende Wohnmöglichkeiten seien ein wesentlicher Vorteil im Bereich der Arbeit-

geberattraktivität im Gesundheitsbereich für neue Bedienstete und für die Anwerbung von Personal.

Die Empfehlung, Investitionen in die in Wien erworbenen Gebäude zu planen, setze die AUVA bereits um. Sie habe im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Planung bereits eine Projektentwicklung für die Machbarkeit, wirtschaftliche Umsetzung und valide Kostenschätzung beauftragt.

23.4 Dem Vorbringen der AUVA, einen zukünftigen Bedarf an Wohnraum für Personal und Angehörige von Patientinnen und Patienten nur annehmen zu können, entgegnete der RH der AUVA, dass sie ihm weder Erhebungen über den konkreten Bedarf an Wohnraum für Personal und Angehörige von Patientinnen und Patienten noch dokumentierte Annahmen für den Bedarf darüber vorgelegt hatte.

24.1 (1) Für eine bedarfsgerechte Nutzung der im Zuge des Liegenschaftstausches im Juni 2022 erworbenen Liegenschaften in Wien waren Umbauarbeiten notwendig. Aus einer Vereinbarung zwischen einem Voreigentümer und Mieterinnen und Mietern eines der zwei Gebäude vom Dezember 2019 resultierte darüber hinaus die Pflicht des Eigentümers, die Fenster in der südwestlichen Feuermauer zu verbauen, einen Gebäudelift zu errichten und einen Treppenlift zu dulden.

Die voraussichtlich anfallenden Kosten für die Adaptierung der Wohneinheiten zur Nutzung und für die Herstellung des vereinbarungsgemäßen Zustands waren der AUVA zur Zeit der Gebarungüberprüfung nicht bekannt. Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die zukünftige Nutzung der Gebäude stellte die AUVA vor dem Liegenschaftserwerb nicht an.

(2) Der von der AUVA zur rechtlichen Begleitung des Liegenschaftstausches beauftragte Rechtsanwalt besichtigte die Allgemeinflächen der beiden Liegenschaften. Er informierte die AUVA über einen augenscheinlich gepflegten Zustand der Allgemeinflächen. Bedienstete der AUVA bzw. der AUVB besichtigten die Liegenschaften vor dem Erwerb nicht, ein Bediensteter der AUVB erstmals im September 2022 nach Erwerb der Liegenschaften. Ein Protokoll darüber lag der AUVA nicht vor.

24.2 (1) Der RH kritisierte, dass der AUVA die Höhe der voraussichtlichen Kosten nicht bekannt war, die für die Adaptierung der Wohneinheiten zur Nutzung für das Personal der AUVA sowie für Angehörige von Patientinnen und Patienten und für die Herstellung eines zwischen einem Voreigentümer und Mieterinnen und Mietern vereinbarten Gebäudezustands anfallen. Dadurch fehlte ihr bei der Entscheidung zur Transaktion eine wesentliche Information. Bereits vor dem Erwerb wäre auf Grundlage einer dokumentierten Gebäudebesichtigung eine Kostenprognose zu

erstellen und diese in die Entscheidung über den Liegenschaftserwerb einzubeziehen gewesen.

Der RH empfahl der AUVA, ehest fundierte Kostenprognosen für die als zweckmäßig festgestellten Adaptierungen der im Zuge des Liegenschaftstausches erworbenen Liegenschaften in Wien zu erstellen.

Der RH hob kritisch hervor, dass es die AUVA unterließ, Wirtschaftlichkeitsberechnungen für die zukünftige Nutzung der Gebäude samt allfällig geplanter Erträge vor dem Liegenschaftserwerb anzustellen. Wirtschaftlichkeitsberechnungen bilden einen wesentlichen Bestandteil zur Entscheidungsfindung über einen Liegenschaftserwerb, um Investitionsvorhaben beurteilen, planen, finanzieren und allfällige Risiken zeitgerecht erkennen zu können.

Der RH wiederholte seine Empfehlung aus TZ 12 an die AUVA, Kosten und Einsparungen von Liegenschaftstransaktionen vorab vollständig und nachvollziehbar zu erheben und zu vergleichen, um auf Grundlage höchstmöglicher Kostenwahrheit entscheiden zu können.

(2) Der RH kritisierte, dass die AUVA bzw. die AUVB die Liegenschaften im September 2022, somit erst nach dem Erwerb, besichtigte. Um einen geplanten Liegenschaftserwerb im Hinblick auf die angestrebte Liegenschaftsnutzung beurteilen zu können, war nach Ansicht des RH eine vorherige Besichtigung der Liegenschaften durch sachkundige und informierte Bedienstete der AUVA bzw. AUVB unumgänglich. Eine Besichtigung von Allgemeinflächen der Liegenschaften nur durch den mit der rechtlichen Vertretung beauftragten Rechtsanwalt hielt der RH für wenig zweckmäßig. Dies auch, weil eine Dokumentation über den Zustand und die bauliche Beschaffenheit des Gebäudes als Grundlage für notwendige Kostenprognosen fehlte.

Der RH empfahl der AUVA, Entscheidungen über den Erwerb von Liegenschaften stets erst nach deren Besichtigung durch sachkundige Bedienstete zu treffen. Die Ergebnisse dieser Besichtigungen wären insbesondere im Hinblick auf allenfalls erforderliche Investitionen zu protokollieren.

- 24.3 Laut Stellungnahme der AUVA setze sie die Empfehlung zur Erstellung fundierter Kostenprognosen bereits um. Sie habe im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Planung eine Projektentwicklung für die Machbarkeit, wirtschaftliche Umsetzung und valide Kostenschätzung beauftragt.

Zur Empfehlung, Liegenschaften erst nach ihrer Besichtigung zu erwerben, verwies die AUVA neuerlich auf die beschlossene Einrichtung eines Direktionsbereichs für die Agenden Bau und Liegenschaften. Dadurch würde der hohe Stellenwert dieses

Bereichs auch in der Organisationsstruktur der AUVA abgebildet. Der Empfehlung des RH folgend habe die AUVA ein standardisiertes Protokoll für die Besichtigung von Liegenschaften erstellt. Allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige würden die Liegenschaften im Rahmen der Bewertung besichtigen.

Der Empfehlung, die Ergebnisse der Besichtigungen insbesondere im Hinblick auf allfällige Investitionen zu protokollieren, werde die AUVA insofern nachkommen, als sie hinkünftig auch eine Ersteinschätzung über die zu erwartenden Investitionen zeitnah vornehmen werde.

- 24.4 Der RH verwies gegenüber der AUVA erneut darauf, dass er eine Besichtigung sämtlicher Flächen durch sachkundige Bedienstete für unerlässlich hielt. Dies galt umso mehr, wenn Liegenschaften anders genutzt werden sollten und daher Investitionen und somit zusätzliche Kosten drohten.

## Bedarfsprüfung

- 25.1 (1) Der Verwaltungsrat der AUVA durfte Beschlüsse über den Erwerb, die Errichtung oder die Erweiterung von Gebäuden nur bei Vorliegen eines Bedarfs „für das jeweilige Bauvorhaben“ nach Maßgabe der Bedarfsprüfungs-Verordnung<sup>30</sup> fassen.<sup>31</sup> Das Sozialministerium stellte im September 2020 klar, dass der Begriff „Bauvorhaben“ für Immobilienvorhaben im weiteren Sinne stehe, und stufte auch den Erwerb und die Anmietung von Liegenschaften als Bauvorhaben ein.

Eine Bedarfsprüfung sollte laut der Bedarfsprüfungs-Verordnung u.a. folgende Elemente enthalten:

- die Abklärung allfälliger Kooperationen und Synergien mit anderen Versicherungsträgern,
- die Darstellung des konkreten Bedarfs, der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens sowie
- eine Vorschau über die finanziellen Belastungen des Versicherungsträgers durch das Vorhaben.

(2) Die AUVA führte im Zuge des Liegenschaftstausches vom Juni 2022 kein Bedarfsprüfungsverfahren durch. Das Sozialministerium vertrat dazu entgegen seinem Schreiben vom September 2020 die Ansicht, dass das Fehlen eines förmlichen Bedarfsprüfungsverfahrens vertretbar sei, da die Bedarfsprüfungs-Verordnung auf „Bauvorhaben“ abziele.

<sup>30</sup> Verordnung des Bundesministers für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz über die Grundsätze für die Prüfung des Bedarfes bei Bauvorhaben der Versicherungsträger, BGBl. II 367/2020

<sup>31</sup> § 432 Abs. 4 Allgemeines Sozialversicherungsgesetz

- 25.2 Der RH erachtete es als zweckmäßig im Sinne einer wirksamen Aufsicht über Sozialversicherungsträger, dass das Sozialministerium eine Bedarfsprüfung grundsätzlich auch für den Erwerb oder die Anmietung von Liegenschaften einforderte. Er kritisierte daher, dass das Sozialministerium entgegen seiner Klarstellung vom September 2020 im Zuge des Liegenschaftstausches vom Juni 2022 kein Bedarfsprüfungsverfahren von der AUVA verlangte.

Damit fehlten eine Abklärung allfälliger Kooperationen und Synergien mit anderen Versicherungsträgern, eine Darstellung des konkreten Bedarfs sowie der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des Liegenschaftserwerbs und eine Vorschau der damit verbundenen finanziellen Belastungen.

Der RH empfahl der AUVA, eine Bedarfsprüfung entsprechend der Bedarfsprüfungs-Verordnung auch bei Erwerb und Anmietung von Liegenschaften durchzuführen. Dem Sozialministerium empfahl er, solche Bedarfsprüfungen entsprechend der Bedarfsprüfungs-Verordnung sicherzustellen.

- 25.3 (1) Die AUVA verwies in ihrer Stellungnahme auf die Aufsichtsbehörde (Sozialministerium), die das Fehlen eines förmlichen Bedarfsprüfungsverfahrens im Zuge des Liegenschaftstausches vom Juni 2022 für vertretbar gehalten habe, da die Bedarfsprüfungs-Verordnung auf „Bauvorhaben“ abziele.

(2) Das Sozialministerium nahm die Empfehlung in seiner Stellungnahme zur Kenntnis und sagte zu, diese bei künftigen einschlägigen Geschäftsfällen zu berücksichtigen.

## Ausschreibung

- 26.1 (1) Bei Liegenschaftstransaktionen der öffentlichen Hand waren die Vorschriften der EU zu staatlichen Beihilfen zu beachten.<sup>32</sup> Die darin geforderte Marktkonformität einer Liegenschaftstransaktion ließ sich insbesondere durch ein wettbewerbliches, transparentes, diskriminierungsfreies und bedingungsfreies Ausschreibungsverfahren sicherstellen. Eine Liegenschaftstransaktion auf Basis eines Sachverständigen-gutachtens reichte aus, um den Marktwert zu ermitteln. Allerdings war nach Ansicht der Europäischen Kommission ein Ausschreibungsverfahren zu bevorzugen, da dieses einen „direkten und spezifischen Nachweis für die Marktkonformität“ darstellte.

Mündete ein Ausschreibungsverfahren in ein einziges Angebot, galt dieses in der Regel als nicht ausreichend, um den Marktwert zu ermitteln. Es konnte ein Indiz

<sup>32</sup> Art. 107 Abs. 1 Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union

dafür sein, dass kein wettbewerbliches, transparentes, diskriminierungsfreies und bedingungsfreies Ausschreibungsverfahren stattfand.

Besondere Verpflichtungen für den Käufer, die ein privater Verkäufer nicht verlangt hätte, galten als nicht zulässige Bedingung. Wenn öffentliche Stellen Liegenschaften ankauften, sollten allfällige Ausschreibungsbedingungen diskriminierungsfrei sein sowie in einem engen und objektiven Zusammenhang mit dem Vertragsgegenstand und dem jeweiligen wirtschaftlichen Ziel der Ausschreibung stehen.<sup>33</sup>

(2) Im Juni 2021 beschloss die AUVA,

- eine Liegenschaft in der Stadt Dornbirn (Büroräumlichkeiten mit rd. 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ein Kellerraum und zwei Tiefgaragenplätze in einem Geschäfts-, Büro- und Mehrfamilienwohnhaus),
- zwei Liegenschaften in der Stadt Graz (ein Geschäfts- und Bürogebäude mit rd. 3.225 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie ein Büro- und Schulgebäude mit rd. 3.343 m<sup>2</sup> Nutzfläche) und
- eine Liegenschaft in der Stadt Salzburg (ein ehemals als Betriebskindergarten genutztes Einfamilienwohnhaus mit rd. 154 m<sup>2</sup> Nutzfläche und einer Grundstücksgesamtfläche von 478 m<sup>2</sup>)

zum Tausch gegen Liegenschaften in der Stadt Wien zur zeitlich befristeten Wohnraumnutzung für Personal und Angehörige von Patientinnen und Patienten anzubieten. Ein Interessent konnte diese Liegenschaften unter der Bedingung erwerben, dass er der AUVA Eigentum an Liegenschaften in der Stadt Wien unter folgenden Voraussetzungen verschaffte:

- eine Nutzfläche von mindestens 2.200 m<sup>2</sup>; davon mussten mindestens 1.200 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche leer stehen oder auf höchstens drei Jahre befristet vermietet sein,
- ein Standort im Umkreis von bis zu 2,5 km (rd. 25 Gehminuten) zum Traumazentrum Wien – Standort Meidling,
- eine allfällige von der AUVA zu leistende Ausgleichszahlung von höchstens 10 % des Gesamt-Verkehrswerts der AUVA-Liegenschaften in Dornbirn, Graz und Salzburg.

Der Tausch wurde öffentlich von August bis November 2021 ausgeschrieben. Zum Ende der Angebotsfrist lag der AUVA nur ein Angebot vor: Ein privates Unternehmen bot zwei Liegenschaften in Wien zum Tausch gegen die Liegenschaften der AUVA in Dornbirn, Graz und Salzburg an.

<sup>33</sup> Bekanntmachung der Europäischen Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe im Sinne des Artikels 107 Absatz 1 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union, Rz 93 bis 96; vgl. *Eder*, Aufhebung der Grundstücksmittelteilung – Ein Update zur Immobilienveräußerung durch die öffentliche Hand im Lichte des Beihilfenrechts, BRZ 2016, 179 ff.

- 26.2 Der RH kritisierte, dass die AUVA von einer Einzelverwertung der vier Liegenschaften in den Städten Dornbirn, Graz und Salzburg absah. Die mit dem Liegenschaftstausch verbundenen Bedingungen behinderten einen bedingungsfreien Wettbewerb im Sinne der Vorschriften der EU zu staatlichen Beihilfen: Ein potenzieller Kaufinteressent musste sowohl über geeignete, überwiegend leerstehende bzw. demnächst leerstehende Wohnliegenschaften im Umkreis des Standorts Wien Meidling verfügen und auch Interesse an den Liegenschaften der AUVA in den Städten Dornbirn, Graz und Salzburg aufweisen. Dass lediglich ein Angebot vorlag, erachtete der RH als Indiz, dass unter diesen Bedingungen ein bestmögliches wirtschaftliches Ergebnis für die AUVA nicht erzielbar war.

Der RH hielt auch kritisch fest, dass die Bedingung, Liegenschaften der AUVA zu erwerben, in keinem objektiven Zusammenhang mit dem Ziel eines wirtschaftlichen Erwerbs von Gebäuden mit Wohnungen für das Personal und für Angehörige von Patientinnen und Patienten stand.

Der RH empfahl der AUVA, Ausschreibungen von Liegenschaftstransaktionen entsprechend der Bekanntmachung der Europäischen Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe wettbewerblich, transparent, diskriminierungs- und bedingungsfrei zu gestalten und dadurch bestmögliche wirtschaftliche Ergebnisse zu erreichen.

- 26.3 Die AUVA nahm die Empfehlung in ihrer Stellungnahme zur Kenntnis und hielt fest, dass die Empfehlung der üblichen Vorgangsweise der AUVA entspreche.

Sie hob hervor, dass ein Tausch ein legitimes, zivilrechtliches Rechtsgeschäft sei. Es sei daher nicht nachvollziehbar, inwiefern das Erfordernis der Bedingungsfreiheit nicht erfüllt worden sei. Ziel des Tausches sei nicht die reine Verwertung von Liegenschaften gewesen, sondern nicht benötigte Liegenschaften zu verwerten und benötigte Liegenschaften mit einer einzelnen Transaktion für den Kernauftrag der AUVA zu erwerben. Das Verwertungsverfahren sei mit monatelangen Inseraten auf verschiedensten Plattformen transparent mit maximaler Publizität abgewickelt worden. Wenn ein Tausch nicht diskriminierungsfrei und bedingungsfrei sei, so sei es ein Verkauf ebenso wenig. Er habe als Bedingung, dass der Käufer genügend Geld für den Kaufpreis habe, und diskriminiere somit alle, die nicht genügend Geld hätten. Der Liegenschaftstausch habe im Rahmen eines transparenten und öffentlichen Verfahrens zum bestmöglichen wirtschaftlichen Ergebnis geführt.

Sowohl die Bewertungen als auch die Plausibilisierungen hätten allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige durchgeführt. Neun Interessenten hätten die Unterlagen im Zuge der Ausschreibung geprüft und zwei Interessenten sämtliche Liegenschaften besichtigt. Im Sinne eines wettbewerblichen und bedingungsfreien Verfahrens wäre es nach Ansicht der AUVA jedem Interessenten freigestanden, aufgrund der mehrmonatigen, breit gestreuten Inserate Liegenschaften zu

erwerben, die der AUVA in weiterer Folge zum Tausch hätten angeboten werden können.

26.4 Der RH entgegnete der AUVA, dass der durchgeführte Tausch

- von vier unterschiedlichen Liegenschaften bzw. Gebäuden mit verschiedenen Zwecken (Geschäfts-, Büro-, Bildungs- oder Wohnräumlichkeiten) in unterschiedlichen Städten im Bundesgebiet (Dornbirn, Graz und Salzburg)
- gegen Liegenschaften zu Wohnzwecken beim Traumazentrum Wien – Standort Meidling

ohne objektiven Zusammenhang nach Ansicht des RH kaum geeignet war, das wirtschaftlich bestmögliche Ergebnis für die AUVA im Vergleich zu einer Einzelverwertung sicherzustellen. Dies insbesondere im Hinblick auf ein einziges Angebot nach einer öffentlichen Ausschreibung.

Dass die Liegenschaftstransaktionen darüber hinaus nur eingeschränkt bedarfsorientiert und ohne Kostenprognosen für notwendige Adaptierungen der Räumlichkeiten vorgenommen wurden (TZ 23, TZ 24) und auf von der AUVA nicht plausibilisierten Sachverständigengutachten beruhten (TZ 27, TZ 28), erhöhte das Risiko einer unwirtschaftlichen Liegenschaftstransaktion zulasten der AUVA.

## Bewertungsgutachten

27.1 Zwischen 23. und 28. Juni 2021 erstellte ein externer Sachverständiger Bewertungsgutachten für die Liegenschaften der AUVA in den Städten Dornbirn, Graz und Salzburg.

Am 24. Juni 2021 kaufte der spätere Erwerber dieser Liegenschaften, ein privates Unternehmen, die beiden in der Folge von der AUVA eingetauschten Liegenschaften in der Stadt Wien.

Am 30. Juni 2021 beschloss der Verwaltungsrat der AUVA den grundsätzlichen Erwerb von Immobilien in der Stadt Wien im Tausch gegen die Liegenschaften der AUVA in den Städten Dornbirn, Graz und Salzburg.

Im Juli 2021 beauftragte die AUVA formell den Rechtsanwalt (TZ 4) mit der Erstellung der bereits im Juni 2021 verfassten Bewertungsgutachten. Dieser Rechtsanwalt hatte zuvor – bereits im Juni 2021 – den externen Sachverständigen mit der Gutachtenserstellung beauftragt.

Anfang November 2021 ließ das private Unternehmen seine zuvor im Juni 2021 erworbenen Liegenschaften in der Stadt Wien vom selben Sachverständigen bewerten, der die Liegenschaften der AUVA in den Städten Dornbirn, Graz und Salzburg bewertet hatte. Mitte November 2021 legte er der AUVA ein Tauschanbot vor.

- 27.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass die AUVA und das private Unternehmen denselben externen Sachverständigen zur Bewertung ihrer getauschten Liegenschaften beauftragten. Darin konnte ein Interessenkonflikt des externen Sachverständigen begründet sein. Dass die AUVA den externen Sachverständigen nicht selbst, sondern mittelbar durch einen Rechtsanwalt auswählte, erachtete der RH als nicht geeignet, potenzielle Interessenkonflikte zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Interessenkonflikten wiederholte der RH seine Empfehlung an die AUVA aus [TZ 5](#), direkt vergebene Beratungsaufträge unter 100.000 EUR auf Basis mehrerer Vergleichsangebote zu erteilen.

Der RH empfahl der AUVA ergänzend, Bewertungen von Liegenschaften selbst zu beauftragen.

Der RH kritisierte die Beauftragung der Bewertungsgutachten erst nach Leistungserbringung. Im Sinne von Rechtssicherheit für Auftraggeber und Auftragnehmer und einer transparenten und eindeutigen Definition des Leistungsgegenstands hielt der RH eine schriftliche Beauftragung vor Leistungserbringung für unerlässlich.

Er empfahl der AUVA, rechtzeitig vor Leistungserbringung mit schriftlichem Vertrag die zu erbringenden Leistungen und die Anforderungen für die Leistungserbringung klar und verbindlich festzulegen.

- 27.3 Die AUVA sagte dies zu. Der Abschluss schriftlicher Verträge vor Leistungserbringung entspreche grundsätzlich auch der üblichen Vorgangsweise in der AUVA.

28.1 (1) Die von der AUVA eingeholten Bewertungsgutachten für die von ihr getauschten Liegenschaften in Dornbirn, Graz und Salzburg wiesen folgende Abweichungen von Standards der Liegenschaftsbewertungen auf:

- Bei einem Gutachten leitete der Sachverständige den endgültigen Verkehrswert aus dem Durchschnitt von Ertragswert und Vergleichswert ab, die er anhand unterschiedlicher Verfahren (Ertragswertverfahren und Vergleichswertverfahren) ermittelte.<sup>34</sup> Darüber hinaus führte der Sachverständige keine Vergleichsliegenschaften an, obwohl diese und ihre Preise zu nennen sowie ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben waren.<sup>35</sup>
- Bei einem anderen Gutachten nahm der Sachverständige ohne konkrete Begründung einen Abschlag für bebauten Grund in Höhe von 10 % vor. Darüber hinaus war dem Gutachten zu entnehmen, dass der vom Sachverständigen ermittelte Verkehrswert einer „Marktnachkontrolle“ unterzogen worden und keine Marktanpassung erforderlich sei. Nähere Angaben über die Art der Marktnachkontrolle fehlten.
- Bei drei Gutachten fehlten Angaben zur Berechnung des Bodenwerts und zu allfällig herangezogenen Vergleichsliegenschaften.<sup>36</sup>
- Bei drei Gutachten blieb die Höhe des Liegenschaftszinssatzes unbegründet, obwohl die Herleitung des Liegenschaftszinssatzes einer Abbildung des Geschehens am regionalen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag und einer Begründung bedurfte.<sup>37</sup>

Das Bewertungsgutachten für eine Liegenschaft in Graz wies wesentliche Übertragungsfehler auf: Der Bodenwert war in der Zusammenfassung um 100.000 EUR höher als in der vorhergehenden Berechnung ausgewiesen. Der Verkehrswert war daher fälschlicherweise mit 4.883.000 EUR anstatt mit 4.783.000 EUR angegeben. Im Zuge seiner Einschau wies der RH die AUVA auf diesen Übertragungsfehler hin. Ein weiterer Übertragungsfehler innerhalb des Gutachtens wies den Verkehrswert der Liegenschaft mit 4.833.000 EUR aus. Diese Fehler zogen sich durch alle weiteren Beschlüsse und Vertragsentwürfe.

Im Zuge des Genehmigungsverfahrens von April bis Juni 2022 wies das Sozialministerium die AUVA auf den zweiten Übertragungsfehler hin, der den Verkehrswert der von der AUVA einzutauschenden Liegenschaft in Graz um 50.000 EUR zu niedrig auswies. In der Folge vereinbarte die AUVA die Verringerung der Ausgleichszahlung an das private Unternehmen in Höhe von 50.000 EUR.

<sup>34</sup> ÖNORM B 1802-1:2022-03, Pkt. 6.2 (Wahl des Wertermittlungsverfahrens); vgl. *Edlauer/Muhr/Reinberg*, Die Gewichtung von Werten in der Verkehrswertermittlung von Immobilien, immolex 2014, 345

<sup>35</sup> ÖNORM B 1802-1:2022-03, Pkt. 6.3 (Vergleichswertverfahren)

<sup>36</sup> ÖNORM B 1802-1:2022-03, Pkt. 6.3 (Vergleichswertverfahren)

<sup>37</sup> ÖNORM B 1802-1:2022-03, Pkt. 6.5.6 (Zinssätze)

(2) Die Bewertungsgutachten für die von der AUVA in der Stadt Wien erworbenen Liegenschaften basierten auf dem Vergleichswertverfahren, enthielten jedoch – wie auch die von der AUVA eingeholten Gutachten – keine Angaben über die herangezogenen Vergleichsliegenschaften.

(3) Im Jänner 2022 plausibilisierte ein von der AUVA beauftragtes Ziviltechnikerbüro die Bewertungsgutachten. Die gutachterlichen Stellungnahmen des Ziviltechnikerbüros enthielten lediglich die Aussage, dass es die ermittelten Verkehrswerte als angemessen beurteilte. Der AUVA war nicht bekannt, nach welchen Kriterien das Ziviltechnikerbüro die Bewertungsgutachten plausibilisierte.

- 28.2 Der RH wies kritisch darauf hin, dass eingeholte Bewertungsgutachten für abgegebene Liegenschaften der AUVA von Standards der Liegenschaftsbewertung abwichen. Er hob die Bedeutung der Plausibilisierung von Bewertungsgutachten hervor, insbesondere wenn ein wettbewerbliches, transparentes, diskriminierungsfreies und bedingungsfreies Ausschreibungsverfahren fehlte.

Der RH kritisierte, dass der AUVA nicht bekannt war, nach welchen Kriterien das von ihr beauftragte Ziviltechnikerbüro die Bewertungsgutachten plausibilisierte, zumal vom Ziviltechnikerbüro auch wesentliche Übertragungsfehler unentdeckt blieben. Damit bestand das Risiko finanzieller Nachteile durch unsachgemäß hergeleitete Verkehrswerte zulasten der AUVA.

Der RH wiederholte seine Empfehlung aus [TZ 16](#) an die AUVA, Gutachten intern durch eigene sachkundige Bedienstete zu plausibilisieren und dabei zu dokumentieren, inwiefern diese den anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung entsprechen. Nicht fachgerecht erstellte Gutachten wären zu beanstanden und korrigieren zu lassen.

- 28.3 Die AUVA hob in ihrer Stellungnahme hervor, dass allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige, u.a. ein für das Sozialministerium tätiger Gutachter, sämtliche Gutachten im Zusammenhang mit dem Liegenschaftstausch sowohl erstellt als auch plausibilisiert hätten. Die ermittelten Verkehrswerte könnten daher nicht als „unsachgemäß hergeleitet“ bezeichnet werden.

- 28.4 Der RH wiederholte gegenüber der AUVA seine Kritik, dass im Zusammenhang mit dem Liegenschaftstausch eingeholte Bewertungsgutachten von Standards der Liegenschaftsbewertung abwichen und wesentliche Übertragungsfehler unentdeckt blieben. Als umso wichtiger erachtete es der RH, eine AUVA-interne Plausibilisierung von Gutachten vorzunehmen und die Nachvollziehbarkeit der Bewertung mittels einer dokumentierten Auseinandersetzung mit den zugrunde liegenden Methoden und Parametern zu beurteilen. Ergänzend verwies der RH auf seine Gegenäußerung in TZ 16.

## Wertentwicklung getauschter Liegenschaften

- 29.1 Der Wert der Tauschliegenschaften in den Städten Graz, Salzburg und Wien entwickelte sich zwischen Juni 2021 und Juli 2023 wie folgt:

Tabelle 3: Wertentwicklung der Tauschliegenschaften in den Städten Wien, Graz und Salzburg zwischen Juni 2021 und Juli 2023

Liegenschaft	Ankauf durch privates Unternehmen (2021)	Tausch (Erwerb) durch AUVA (2022)	Tausch (Abgang) durch AUVA (2022)	Weiterverkauf durch privates Unternehmen (2022/23)	Verpfändung durch privates Unternehmen (2022)	Differenz
	in Mio. EUR					in %
Liegenschaft Wien, Zur Spinnerin	3,70	3,91	–	–	–	6
Liegenschaft Wien, Anzengrubergasse	4,30	4,90	–	–	–	14
Liegenschaft Graz, Theodor-Körner-Straße	–	–	2,26	5,50	–	144
Liegenschaft Salzburg, Arenbergstraße	–	–	0,53	0,99	–	87
Liegenschaft Graz, Hans-Sachs-Gasse	–	–	4,88	–	7,25	48

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Grundbuch; Zusammenstellung: RH

- Die im Juni 2021 vom privaten Unternehmen um 3,70 Mio. EUR angekaufte und der AUVA im November 2021 angebotene Liegenschaft in Wien, Zur Spinnerin, erwarb die AUVA im Juni 2022 um 3,91 Mio. EUR und somit um einen 6 % höheren Preis.
- Die ebenfalls im Juni 2021 vom privaten Unternehmen um 4,30 Mio. EUR angekaufte und der AUVA im November 2021 angebotene Liegenschaft in Wien, Anzengrubergasse, erwarb die AUVA im Juni 2022 um 4,90 Mio. EUR und somit mit einer Preiserhöhung von 14 %.

- Das private Unternehmen verkaufte die von der AUVA im Juni 2022 um 2,26 Mio. EUR erworbene Liegenschaft in Graz, Theodor-Körner-Straße, im August 2022 um 5,50 Mio. EUR weiter; das bedeutete eine Preiserhöhung um 144 %.
- Die vom privaten Unternehmen im Juni 2022 um 0,53 Mio. EUR von der AUVA erworbene Liegenschaft in Salzburg, Arenbergstraße, verkaufte es im Juli 2023 um 0,99 Mio. EUR und somit um 87 % teurer weiter.
- Die Liegenschaft in Graz, Hans-Sachs-Gasse, die das private Unternehmen im Juni 2022 um 4,88 Mio. EUR von der AUVA erworben hatte, verpfändete es im Juli 2022 für einen Höchstbetrag von 7,25 Mio. EUR und somit zu einem um 48 % höheren Wert an eine Bank.

Die im Tausch von der AUVA erworbene Liegenschaft in der Stadt Dornbirn (TZ 24) hatte das private Unternehmen weiterhin in seinem Eigentum.

In Summe stieg der Wert der Tauschliegenschaften von Juni 2021 bis Juli 2023 von 15,67 Mio. EUR auf 22,55 Mio. EUR oder um 6,88 Mio. EUR (44 %) zum Vorteil des privaten Unternehmens.

29.2 Der RH kritisierte, dass der Liegenschaftstausch nicht zum bestmöglichen wirtschaftlichen Ergebnis für die AUVA führte. Er hob die zeitnahen Preisveränderungen (6,88 Mio. EUR oder 44 % zum Vorteil des privaten Unternehmens) sowohl der abgegebenen Liegenschaften der AUVA in den Städten Graz und Salzburg als auch der erworbenen Liegenschaften in der Stadt Wien hervor. Dies führte der RH im Wesentlichen darauf zurück, dass die AUVA keine Einzelverwertung der Liegenschaften in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungs-freien Ausschreibungsverfahren durchgeführt hatte. (TZ 26)

Der RH verwies ebenso auf von ihm festgestellte Mängel im Liegenschaftsmanagement der AUVA, wie das Fehlen einer AUVA-weit für die Liegenschaftsverwaltung zuständigen Stelle bis Dezember 2023, die Beauftragung externer Berater mit Kernaufgaben der Liegenschaftsverwaltung (TZ 4) sowie die fehlende Plausibilisierung von externen Gutachten durch Bedienstete der AUVA (TZ 16).

Der RH merkte an, dass das private Unternehmen die der AUVA zum Tausch angebotenen Liegenschaften in Wien zeitgleich mit dem Beschluss der AUVA, Liegenschaften im Tausch zu erwerben, ankaupte. Das Unternehmen war in der Folge der einzige Bieter im Ausschreibungsverfahren, das weder bedingungs-frei noch wettbewerblich war.

Zur Vermeidung zukünftiger Nachteile aus Liegenschaftstransaktionen verwies der RH insbesondere auf seine Empfehlungen an die AUVA,

- vor Vergabe von Beratungsleistungen nachweislich zu prüfen, ob diese durch eigenes Personal erbracht werden können (TZ 4).
- direkt vergebene Beratungsaufträge unter 100.000 EUR auf Basis mehrerer Vergleichsangebote zu erteilen (TZ 5).
- Gutachten intern durch eigene sachkundige Bedienstete zu plausibilisieren und dabei zu dokumentieren, inwiefern diese den anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung entsprechen. Nicht fachgerecht erstellte Gutachten wären zu beanstanden und korrigieren zu lassen (TZ 16).
- Ausschreibungen von Liegenschaftstransaktionen entsprechend der Bekanntmachung der Europäischen Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe wettbewerbslich, transparent, diskriminierungs- und bedingungsfrei zu gestalten (TZ 26).

29.3 Die AUVA hielt in ihrer Stellungnahme fest, dass künftige Wertentwicklungen am Immobilienmarkt zu keinem Zeitpunkt in belastbarer Art und Weise vorhergesagt werden könnten. Laut Markterhebungen eines der größten Zinshausmakler Mitteleuropas seien die Preise von Zinshäusern zwischen Anfang 2021 (Datenlage Schätzgutachten) und Mitte 2022 (Verkauf durch privates Unternehmen) durchschnittlich um 31 % gestiegen. Eine Wertsteigerung um 44 % schein daher im Rahmen der genannten Entwicklungen am Immobilienmarkt nicht außergewöhnlich. Zudem sei eine Bewertung der Ergebnisse zu unterschiedlichen Zeitpunkten und Marktlagen aus Sicht der AUVA nicht aussagekräftig.

Die monierte Wertsteigerung betrage nicht 44 %, da das Ableiten eines Verkehrswerts von einem Pfandrecht methodisch unzulässig und diskriminierend sei. Ferner sei unklar, was darüber hinaus verpfändet worden sei, welche persönlichen Haftungen übernommen worden seien und welche Wechselbürgschaften dafür eingegangen worden seien. Dies sei nicht berücksichtigt worden.

Die von der AUVA erworbenen Liegenschaften hätten dieselbe Wertentwicklung erfahren wie die eingetauschten Liegenschaften. Im Übrigen verwies die AUVA auf ihre Stellungnahme in TZ 16 und TZ 26.

Die AUVA hielt auch fest, dass das private Unternehmen die der AUVA zum Tausch angebotenen Liegenschaften nicht „zeitgleich“, sondern vor Beschluss des Verwaltungsrats der AUVA erworben habe.

29.4 (1) Der von der AUVA vorgebrachten durchschnittlichen Preissteigerung laut Markterhebungen von 31 % von Anfang 2021 bis Mitte 2022 hielt der RH entgegen, dass

- die für die beiden Liegenschaften in Wien, Zur Spinnerin und Anzengrubergasse, vom RH dargestellten Wertspannen von 6 % bzw. 14 % einen Zeitraum von fünf Monaten umfassten:
  - Juni 2021: Ankauf durch das private Unternehmen,
  - November 2021: Angebotslegung an die AUVA,
- die für die Liegenschaft in Graz, Theodor-Körner-Straße, vom RH dargestellte Wertspanne von 144 % einen Zeitraum von zwei Monaten umfasste:
  - Juni 2022: Verkauf durch die AUVA,
  - August 2022: Weiterverkauf durch das private Unternehmen,
- die für die Liegenschaft in Salzburg, Arenbergstraße, vom RH dargestellte Wertspanne von 87 % einen Zeitraum von einem Jahr umfasste:
  - Juni 2022: Verkauf durch die AUVA,
  - Juli 2023: Weiterverkauf durch das private Unternehmen,
- die für die Liegenschaft in Graz, Hans-Sachs-Gasse, vom RH dargestellte Wertspanne von 48 % einen Zeitraum von einem Monat umfasste:
  - Juni 2022: Verkauf durch die AUVA,
  - Juli 2022: Unterfertigung der Pfandurkunde.

(2) Zur kritisierten Darstellung einer Wertentwicklung auf Basis einer Verpfändung (von 4,88 Mio. EUR im Juni 2022 auf 7,25 Mio. EUR im Juli 2022) verwies der RH darauf, dass die Liegenschaft in Graz, Hans-Sachs-Gasse, laut Grundbuch im Juni 2024 um 11,2 Mio. EUR weiterverkauft wurde. Eine Wertsteigerung von 130 % innerhalb von zwei Jahren hielt der RH für ungewöhnlich. Selbst die AUVA brachte in ihrer Stellungnahme nur eine durchschnittliche Preissteigerung von 31 % von Anfang 2021 bis Mitte 2022 vor.

Zur von der AUVA angeführten Wertentwicklung der erworbenen Liegenschaften in Wien hob der RH hervor, dass er mangels Anhaltspunkten (wie Kaufverträgen oder Wertgutachten) die Entwicklung der Marktwerte der beiden Liegenschaften nicht einschätzen konnte. Außerdem war der AUVA zur Zeit der Gebarungüberprüfung die Höhe der voraussichtlichen Kosten für die Adaptierung der Wohneinheiten zur Nutzung für das Personal der AUVA sowie für Angehörige von Patientinnen und Patienten und für die Herstellung eines zwischen Voreigentümer und Mieterinnen und Mietern vereinbarten Gebäudezustands nicht bekannt.

(3) Zu dem von der AUVA thematisierten zeitlichen Ablauf hielt der RH fest, dass

- das private Unternehmen die der AUVA zum Tausch angebotenen Liegenschaften mit Kaufvertrag vom 24. Juni 2021 erwarb,
- „zeitgleich“ zwischen 23. und 28. Juni 2021 ein externer Sachverständiger im Auftrag der AUVA Bewertungsgutachten für die Liegenschaften der AUVA in den Städten Dornbirn, Graz und Salzburg erstellte und
- am 30. Juni 2021 der Verwaltungsrat der AUVA den grundsätzlichen Erwerb von Immobilien in der Stadt Wien im Tausch gegen die Liegenschaften der AUVA in den Städten Dornbirn, Graz und Salzburg beschloss.

Der RH ging davon aus, dass ein Beschluss im Verwaltungsrat der AUVA am 30. Juni 2021 eines Mindestmaßes an Vorbereitung bedurfte – zumal der externe Sachverständige bereits seit 16. Juni 2021 zur Befundaufnahme im Auftrag der AUVA tätig war. Er verblieb daher bei seiner Feststellung, dass das private Unternehmen die der AUVA zum Tausch angebotenen Liegenschaften in Wien zeitgleich mit dem Beschluss der AUVA, Liegenschaften im Tausch zu erwerben, ankaufte.



## Baufträge

### Ausgewählte Fälle

- 30 Parlamentarische Anfragen befassten sich im Jahr 2020 mit der Vergabe von Bauaufträgen zur Sanierung des Standorts Webergasse und eines im Eigentum der AUVA befindlichen Wohnhauses in der Rathausstraße im 1. Wiener Gemeindebezirk.<sup>38</sup> Der RH wählte in Zusammenhang mit diesen Gebäuden und mit überprüften Liegenschaften (Standort Adalbert-Stifter-Straße und Rehabilitationszentrum Weißer Hof) Bauaufträge nach risikoorientierten Kriterien zur Überprüfung aus. Die Auswahl umfasste die in nachfolgender Tabelle dargestellten zwölf Bauaufträge der AUVA mit einer Vergabesumme zwischen rd. 17.000 EUR und rd. 896.000 EUR:

Tabelle 4: Vom RH zur Überprüfung ausgewählte Bauaufträge

Fall	Auftragsdatum	Leistung	Vergabesumme in EUR	Vergabeverfahren
<b>Standort Adalbert-Stifter-Straße (Wien)</b>				
1	31. Oktober 2018	Sanierung Abdichtung Fassade	80.696	Direktvergabe
<b>Standort Rathausstraße (Wien)</b>				
2	7. November 2017	Sanierung von fünf leerstehenden Wohnungen	829.955	nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung
3	30. April 2018	Instandsetzung Lichthöfe	44.667	Direktvergabe
4	8. August 2018	Sanierung Stiegenhaus	17.015	Direktvergabe
5	4. September 2018	Sanierung Innenhof-Fassade	198.643	Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit einem Bieter
6	16. März 2020	Sanierung Außenhaut Baumeisterarbeiten	895.675	nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung
7	16. März 2020	Sanierung Außenhaut Steinmetz	528.783	nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung
8	16. März 2020	Sanierung Außenhaut Bautischler	203.702	nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung
<b>Standort Webergasse (Wien)</b>				
9	14. März 2017	Sanierung Eternitfassade	34.386	Direktvergabe
10	17. März 2022	Sanierung Gebäudefassade Baumeisterleistungen	820.259	nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung
11	17. März 2022	Sanierung Gebäudefassade Steinmetzarbeiten	428.001	nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung
<b>Standort Weißer Hof (Klosterneuburg)</b>				
12	8. Mai 2019	Erneuerung Heizkessel und Trinkwasseraufbereitung	787.147	nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung

Quelle: AUVA

<sup>38</sup> Anfrage Nr. 3454/J vom 23. September 2020 der Abgeordneten Silvan, Genossinnen und Genossen betreffend Immobilien-, Liegenschafts- und Grundstückskäufe und -verkäufe der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt AUVA

Anfrage Nr. 4318/J vom 26. November 2020 der Abgeordneten Silvan, Genossinnen und Genossen betreffend Auftragsvergabe seitens der AUVA an die WWAC BeteiligungsgmbH

Von den zwölf ausgewählten Bauaufträgen vergab die AUVA vier Bauaufträge nach dem für Aufträge unter 100.000 EUR möglichen Verfahren der Direktvergabe. Die Aufträge in den übrigen acht Verfahren vergab sie nach dem im Unterschwellenbereich möglichen nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung und dem Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit einem Bieter. Der Unterschwellenbereich lag im Zeitraum der jeweiligen Auftragserteilung (November 2017 bis März 2022) unterhalb der Schwellenwerte zwischen 5,25 Mio. EUR und 5,55 Mio. EUR.

## Nicht offenes Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung

- 31.1 In sieben Vergabefällen wählte die AUVA das nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung (Fälle 2, 6, 7, 8, 10, 11, 12). Bei diesem Verfahren konnte sich der Auftraggeber ohne eine vorherige öffentliche Bekanntmachung des Auftrags direkt an Unternehmen wenden und sie zur Angebotslegung einladen. Der Auftraggeber hatte bei solchen Verfahren einen großen Einfluss auf die Auswahl der einzuladenden Bieter.<sup>39</sup> Er hatte jedoch die Auswahl der zur Angebotslegung aufzufordernden Unternehmen in nicht diskriminierender Weise zu treffen und diese so häufig wie möglich zu wechseln.<sup>40</sup> Eine nicht diskriminierende Auswahl konnte beispielsweise durch Unternehmenslisten sichergestellt sein, bei der es jedem interessierten und geeigneten Unternehmen offensteht, gelistet zu werden. Die gelisteten Unternehmen waren nach objektiven Kriterien auszuwählen (z.B. alphabetische Reihenfolge, Nähe zum Einsatzort, Auftragshöhe, Schwierigkeitsgrad des Auftrags).<sup>41</sup>

In den Fällen mit nicht offenem Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung lud die AUVA fünf bis zehn Unternehmen ein, ein Angebot zu legen. Unter den eingeladenen Unternehmen waren auch zwei, deren Eigentümer oder Organwalter Funktionäre der Wirtschaftskammern auf Landesebene waren. Die Wirtschaftskammer Österreich oder das Sozialministerium entsandte auf Vorschlag der Wirtschaftskammer Österreich die Dienstgebervertreterinnen und -vertreter in den Verwaltungsrat der AUVA,<sup>42</sup> der zur Zeit der Gebarungsüberprüfung für Vergaben über 210.000 EUR zuständig war (TZ 8).

<sup>39</sup> RH-Bericht „Auftragsvergaben von Bauleistungen durch die ASFINAG und die ÖBB“ (Reihe Bund 2022/10, TZ 14)

<sup>40</sup> § 102 Abs. 2 Bundesvergabegesetz 2006, BGBl. I 17/2006 i.d.F. BGBl. I 65/2018, § 122 Abs. 2 Bundesvergabegesetz 2018, BGBl. I 65/2018 i.d.G.F.

<sup>41</sup> *Heid Schiefer Rechtsanwälte/Preslmayer Rechtsanwälte* (Hrsg.), Handbuch Vergaberecht (2015), Rz 484

<sup>42</sup> §§ 421, 427, 430, 432 bis 435 Allgemeines Sozialversicherungsgesetz

Nach Angabe der AUVA wählte sie die eingeladenen Unternehmen unter Bedachtnahme auf folgende Faktoren aus:

- Vorschlag der Verwaltungsleitungen der Krankenanstalten,
- Vorschlag externer Konsulenten,
- Regionalität von Unternehmen,
- bereits erfolgreich abgewickelte Projekte,
- spezifische Erfordernisse, wie die Einhaltung des Denkmalschutzes.

Interne Regeln, um eine nicht diskriminierende und wechselnde Auswahl einzuladender Unternehmen sicherzustellen, gab es nicht.

- 31.2 Der RH vermerkte kritisch, dass die AUVA mit dem nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung ein Verfahren mit eingeschränkter Öffentlichkeitswirkung anwandte.

[Er empfahl der AUVA, Vergabeverfahren mit öffentlicher Bekanntmachung zu bevorzugen, weil dadurch der Wettbewerb der Bieter bestmöglich gewährleistet wird.<sup>43</sup>](#)

Der RH verwies gegenüber der AUVA auf das vergaberechtliche Erfordernis, bei nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung die zur Angebotslegung einzuladenden Unternehmen in nicht diskriminierender Weise auszuwählen und so häufig wie möglich zu wechseln. Die von der AUVA genannten Kriterien – Vorschläge der Verwaltungsleitungen der Krankenanstalten, Vorschläge externer Konsulenten oder Standort des Unternehmens in der Region – erachtete der RH als für eine diskriminierungsfreie Vergabe ungeeignet. Zum Kriterium „bereits erfolgreich abgewickelte Projekte“ verwies der RH kritisch auf einen Konflikt mit dem Erfordernis, die zur Angebotslegung aufzufordernden Unternehmen so häufig wie möglich zu wechseln. Das Erfordernis spezifischer Kenntnisse konnte als Kriterium geeignet sein, sofern es interessierten und geeigneten Unternehmen eine nicht diskriminierende Teilnahmemöglichkeit am Vergabeverfahren eröffnete.

Der RH kritisierte daher, dass die AUVA über keine internen Regeln verfügte, um eine nicht diskriminierende und wechselnde Auswahl jener Unternehmen sicherzustellen, die sie zur Angebotslegung im nicht offenen Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung einlud. Mit dem Ziel, durch Wettbewerb die Wirtschaftlichkeit, Sparsamkeit und Transparenz der Leistungsbeschaffung zu erhöhen, erachtete der RH solche internen Regelungen als zweckmäßig. Dies vor dem Hintergrund, dass Auftragsvergaben der AUVA – im Hinblick auf die Zusammensetzung ihres Verwaltungsrats – an Unternehmen mit einem Naheverhältnis zu Funktionärinnen und Funktionären der Interessenvertretung von Arbeitgeberinnen und Arbeitgebern sowie Arbeitneh-

<sup>43</sup> vgl. RH-Bauleitfaden „Management von öffentlichen Bauprojekten“ (2018), S. 50

merinnen und Arbeitnehmern potenzielle Interessenkonflikte in sich bergen konnten.

Der RH empfahl der AUVA, für nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung in internen Regelungen Kriterien für eine nicht diskriminierende Auswahl von Unternehmen und eine regelmäßige Bieterrotation sicherzustellen.

- 31.3 Die AUVA nahm die Empfehlung des RH, Vergabeverfahren mit öffentlicher Bekanntmachung zu bevorzugen, in ihrer Stellungnahme zur Kenntnis. Sie lege größten Wert auf die Einhaltung des Bundesvergabegesetzes, insbesondere auf die Sicherstellung der Grundsätze des freien, fairen und lautereren Wettbewerbs.

Die AUVA sagte zu, eine Regelung in ihre internen Vorgaben aufzunehmen, den Pool an geeigneten Unternehmen – soweit möglich – zu vergrößern und eine Bieterrotation sicherzustellen.

## Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit einem Bieter

- 32.1 Im August 2018 beschloss die AUVA, nach einem Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit einem Bieter die Sanierung der Innenhof-Fassade ihres Gebäudes in der Rathausstraße um eine Vergabesumme von 198.643 EUR zu vergeben (Fall 5 in Tabelle 4). Die AUVA griff dabei auf eine Regelung des damals geltenden Vergaberechts zurück, wonach zusätzliche Bauleistungen an ein bereits beauftragtes Unternehmen vergeben werden konnten. Dafür war es notwendig, dass die zusätzlichen Bauleistungen nicht vorgesehen, aber wegen eines unvorhergesehenen Ereignisses zur Ausführung des ursprünglichen Bauauftrags erforderlich waren.<sup>44</sup>

Die AUVA betrachtete die Sanierung der Innenhof-Fassade als zusätzlichen Auftrag zur im November 2017 mit 829.955 EUR beauftragten Sanierung von fünf leerstehenden Wohnungen. Dies deshalb, weil bei der Sanierung der Wohnungen festgestellt wurde, dass sich Teile der Innenhof-Fassade lösten und durch herabfallende Teile ein hohes Gefahrenpotenzial bestanden habe. Laut Protokoll des damals zuständigen Verwaltungsausschusses des Vorstands<sup>45</sup> begründete die AUVA die Wahl des Verhandlungsverfahrens ohne vorherige Bekanntmachung mit einem Bieter damit, dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorlägen. Sie begründete

<sup>44</sup> § 28 Abs. 2 Z 4 lit. a Bundesvergabegesetz 2006, BGBl. I 17/2006 i.d.F. BGBl. I 7/2016

<sup>45</sup> Bis 31. Dezember 2019 war als geschäftsführendes Organ bei der AUVA der Vorstand eingerichtet, der seine Aufgaben zum Teil einem Verwaltungsausschuss übertragen hatte.

jedoch nicht, warum zur Fertigstellung der Wohnungssanierung die Sanierung der Innenhof-Fassade notwendig war.

- 32.2 Der RH kritisierte, dass die AUVA bei der Vergabe eines Auftrags zur Sanierung der Innenhof-Fassade ihres Gebäudes in der Rathausstraße um 198.643 EUR nicht begründete, warum dieser Auftrag zur Fertigstellung der Wohnungssanierung in diesem Gebäude notwendig war. Dies war eine Voraussetzung für das gewählte Verhandlungsverfahren ohne vorherige Bekanntmachung mit einem Bieter. Die AUVA wandte damit ein Verfahren mit eingeschränkter Transparenz an, ohne dies ausreichend zu begründen. Die Preisbildung der mit einem Bieter verhandelten Leistungen unterlag nicht mehr dem Wettbewerb.

Der RH empfahl der AUVA, die Wahl des Vergabeverfahrens ausreichend zu begründen, um eine rechtskonforme Vorgehensweise sicherzustellen.

Der RH kritisierte weiters, dass der AUVA erst im Zuge der Sanierung von Wohnungen zur Kenntnis gelangte, dass vom Zustand der Innenhof-Fassade des Gebäudes in der Rathausstraße eine Gefahr ausging. Dies erachtete der RH als Indiz, dass der AUVA ein Überblick über den baulichen und technischen Zustand und somit den mittel- und langfristigen Investitionsbedarf in ihren Gebäuden fehlte. Er verwies auf seine Empfehlung an die AUVA in TZ 6, sich einen vollständigen Überblick über den baulichen und technischen Zustand aller ihrer Gebäude zu verschaffen.

- 32.3 Die AUVA teilte in ihrer Stellungnahme mit, dass sie im neu geschaffenen Direktionsbereich für Bau und Liegenschaften einen Dienstposten zur (vergabe-)rechtlichen Unterstützung der Bauabteilung geschaffen habe. Damit seien wesentliche Schritte zum Aufbau von internem Know-how zur Verbesserung der Transparenz und Dokumentation gesetzt worden. Die Vergabe zur Sanierung der Innenhof-Fassade des Gebäudes in der Rathausstraße habe sie rechtskonform entsprechend dem Bundesvergabegesetz abgewickelt. Die Sanierung der Innenhof-Fassade sei im Zuge von Sanierungsarbeiten der Wohnungen aufgrund herabfallender Putzteile unmittelbar erforderlich geworden. Der Baustellenkoordinator habe daraufhin die Sanierung des Innenhofputzes dringend empfohlen, weshalb die AUVA die unmittelbar erforderlichen Leistungen direkt vom beauftragten Baumeister angefragt und in weiterer Folge ohne Einholung von Gegenangeboten schnellstmöglich beauftragt habe.

- 32.4 Der RH entgegnete der AUVA, dass auch in ihrer Stellungnahme offenblieb, warum die Sanierung der Innenhof-Fassade zur Fertigstellung des ursprünglichen Bauauftrags – die Sanierung von fünf Wohnungen – notwendig war. Eine ordnungsgemäße Vergabe nach dem von der AUVA gewählten Verfahren setzte auch voraus, dass zusätzliche Bauleistungen zur Ausführung des ursprünglichen Bauauftrags erforderlich waren.

- 33.1 Die Direktvergabe war gemäß Bundesvergabegesetz ein weitgehend formfreies Vergabeverfahren und konnte unter einem geschätzten Auftragswert von 100.000 EUR angewendet werden. Um die Aspekte der Transparenz sowie eines sparsamen und wirtschaftlichen Umgangs mit Finanzmitteln zu erfüllen, sollte in internen Verfahrensanweisungen eine nach Wertgrenzen differenzierte Verpflichtung zur Einholung von Angeboten bei Direktvergaben vorgesehen werden. Je höher der geschätzte Auftragswert war, desto mehr Angebote sollten eingeholt werden.<sup>46</sup>

Ab Juni 2020 sahen die internen Regeln der AUVA für Direktvergaben über 20.000 EUR vor, soweit möglich mindestens zwei Angebote einzuholen. Ein drittes Angebot war nicht vorgesehen.

Bis dahin waren, soweit möglich, bei einem geschätzten Auftragswert über 25.000 EUR zwei Angebote und über 50.000 EUR drei Angebote einzuholen. In keiner der Regelungen war definiert, wann von der Einholung eines weiteren Angebots abgesehen werden konnte.

Für die Sanierung der Abdichtungen der Fassade am Gebäude Standort Adalbert-Stifter-Straße (Vergabesumme 80.696 EUR (Fall 1)) sowie wie für Arbeiten zur Sanierung der Eternitfassade am Standort Webergasse (Vergabesumme 34.386 EUR (Fall 9)) holte die AUVA jeweils drei Angebote ein. Im Fall 1 lag das teuerste Angebot bei 89.79 EUR (11 % höher als die beauftragte Summe), im Fall 9 bei 45.955 EUR (34 % höher als die beauftragte Summe). Bei der Instandsetzung der Lichthöfe in der Rathausstraße (Vergabesumme 44.667 EUR (Fall 3)) holte die AUVA kein weiteres Angebot ein, obwohl dies nach den damaligen internen Regelungen vorgesehen war. Sie begründete dies damit, dass das beauftragte Unternehmen bereits vor Ort tätig gewesen sei und keine weiteren Kosten für die Baustelleneinrichtung verrechne. Für eine Stiegenhaus-Sanierung beauftragte die AUVA ein Unternehmen ohne weiteres Angebot um 17.015 EUR (Fall 4).

- 33.2 Der RH betonte die Notwendigkeit, bei Aufträgen aus öffentlichen Mitteln das im Wettbewerb mehrerer Anbieter erzielbare Preispotenzial bestmöglich auszunutzen. Er vermerkte daher kritisch, dass die AUVA in ihren geltenden internen Regelungen bei Direktvergaben keine Wertgrenze vorsah, ab der ein drittes Angebot einzuholen war. Er verwies darauf, dass in einem von ihm ausgewählten Fall, in dem die AUVA drei Angebote einholte, der Unterschied zwischen dem Angebot des letztlich beauftragten Unternehmens (34.386 EUR) und dem teuersten Angebot (45.955 EUR) 34 % betrug.

Der RH empfahl der AUVA, zusätzlich zu den bestehenden Wertgrenzen eine Wertgrenze vorzusehen, ab der im Fall einer Direktvergabe ein drittes Angebot einzuholen ist.

<sup>46</sup> RH-Leitfaden „Management von öffentlichen Bauprojekten“ (2018), S. 51



## Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt

---

Der RH verkannte nicht, dass es situationsbedingt zweckmäßig sein konnte, nicht mehrere Angebote einzuholen (z.B. bei einer erst kürzlich zuvor erfolgten Markterkundung). Dies sollte jedoch in eng definierten Grenzen erfolgen. Die AUVA ließ in ihren internen Regelungen offen, wann von der Verpflichtung, mehrere Angebote einzuholen, abgegangen werden konnte.

Im Sinne der Transparenz sowie eines sparsamen und wirtschaftlichen Umgangs mit Finanzmitteln empfahl der RH der AUVA, enge Ausnahmen von der Verpflichtung zu definieren, bei der Direktvergabe mehrere Angebote einzuholen.

- 33.3 Die AUVA führte in ihrer Stellungnahme aus, dass sie die Empfehlung zur Einholung eines dritten Angebots zur Kenntnis nehme und die vom RH empfohlene Definition von Ausnahmen in ihren internen Vorgaben anpassen werde.

## Schlussempfehlungen

34 Zusammenfassend empfahl der RH:

### Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz

- (1) Bei Zweifeln über die Vollständigkeit der Entscheidungsgrundlagen wären vor aufsichtsbehördlichen Entscheidungen weitere Informationen und – falls zweckmäßig und erforderlich – die Einbindung der zuständigen Behörden einzufordern. (TZ 10)
- (2) Von Sozialversicherungsträgern wären Wirtschaftlichkeitserwägungen zu Liegenschaftstransaktionen auf Basis der Empfehlung des Bundesministeriums für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz aus dem Jahr 2017 stets vor Genehmigung einzufordern. (TZ 15)
- (3) Bedarfsprüfungen entsprechend der Bedarfsprüfungs-Verordnung wären sicherzustellen. (TZ 25)

### Allgemeine Unfallversicherungsanstalt (AUVA)

- (4) In der jährlichen Liquiditätsplanung für mittel- und langfristige Investitionen wären auch erforderliche Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen. (TZ 2)
- (5) Vor Vergabe von liegenschaftsbezogenen Beratungsleistungen wäre nachweislich zu prüfen, ob diese durch eigenes Personal erbracht werden können. (TZ 4)
- (6) Die von der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt selbst wahrgenommenen sowie die der Allgemeinen Unfallversicherungs-Betriebsgesellschaft m.b.H. übertragenen Aufgaben wären regelmäßig zu analysieren sowie klar zu definieren und zuzuweisen, um Doppelgleisigkeiten oder Lücken in der Immobilienverwaltung zu vermeiden. (TZ 4)
- (7) Direkt vergebene Beratungsaufträge unter 100.000 EUR wären auf Basis mehrerer Vergleichsangebote zu erteilen. (TZ 5, TZ 27)

- (8) Die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt sollte sich einen vollständigen Überblick über den baulichen und technischen Zustand aller ihrer Gebäude verschaffen. Investitionen wären entsprechend den Ergebnissen der Erhebungen und dem damit verbundenen Risikopotenzial in einem Maßnahmenplan zu priorisieren und umzusetzen. (TZ 6)
- (9) Bei Liegenschaftstransaktionen (An- und Vermietung sowie An- und Verkauf, Vergabe von Baurechten etc.) wären Vergleichsangebote einzuholen bzw. Alternativen zu erheben und aus mehreren Möglichkeiten stets die wirtschaftlichste Variante zu wählen. (TZ 8)
- (10) Liegenschaftsbezogene Entscheidungen in Zusammenhang mit Brandschutz wären aufgrund der damit verbundenen Haftung und potenziellen Kosten auf umfassenden und nachvollziehbaren Entscheidungsgrundlagen zu treffen. (TZ 9)
- (11) Bei der Suche nach Büroraum wären nicht nur die anderen Sozialversicherungsträger einzubeziehen, sondern auch von der ARE Austrian Real Estate GmbH Angebote einzuholen. (TZ 11)
- (12) Kosten und Einsparungen von Liegenschaftstransaktionen wären vorab vollständig und nachvollziehbar zu erheben und zu vergleichen, um auf Grundlage höchstmöglicher Kostenwahrheit entscheiden zu können. (TZ 12, TZ 24)
- (13) Wesentliche Vorgänge bei Liegenschaftstransaktionen, wie Verhandlungen mit Interessenten bzw. Vertragspartnern, wären transparent zu dokumentieren. (TZ 13)
- (14) Der Ablauf von Liegenschaftstransaktionen wäre verbindlich vorzugeben. Dabei wäre festzulegen, dass Liegenschaftstransaktionen grundsätzlich öffentlich und in einem wettbewerblichen, transparenten, diskriminierungs- und bedingungsfreien Verfahren auszuschreiben sind. Ausnahmen davon wären eng und transparent zu definieren. (TZ 13)
- (15) Nach einer Klärung der Denkmaleigenschaft des Standorts Adalbert-Stifter-Straße wären die Optionen für einen Standort der Hauptstelle und der Landesstelle Wien auf Grundlage konkreter Markterhebungen neu zu bewerten; die wirtschaftlichste Variante wäre umzusetzen. Dabei wären auch Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen. (TZ 14)

- (16) Für den Fall, dass die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt weiterhin für die Hauptstelle und die Landesstelle Wien einen Neubau auf einem neuen Grundstück anstrebt, wären mögliche Standorte in einer das gesamte Wiener Stadtgebiet umfassenden Suche zu ermitteln. (TZ 14)
- (17) Auf Basis der Empfehlung des Bundesministeriums für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz aus dem Jahr 2017 wäre eine Grundsatzentscheidung über die zukünftige Nutzung der ehemaligen Landesstelle Wien zu treffen. (TZ 15)
- (18) Gutachten wären intern durch eigene sachkundige Bedienstete zu plausibilisieren und dabei zu dokumentieren, inwiefern diese den anerkannten Regeln der Liegenschaftsbewertung entsprechen. Nicht fachgerecht erstellte Gutachten wären zu beanstanden und korrigieren zu lassen. (TZ 16, TZ 28)
- (19) Die im Trauma- und Rehabilitationszentrum Wien erzielten Einsparungen wären anhand der gesetzten Ziele zu bewerten; gegebenenfalls wären Maßnahmen zur Verbesserung der Organisation und Abläufe zu setzen. (TZ 18)
- (20) Regelmäßige Soll-Ist-Vergleiche bei der Termin- und Kostenplanung wären durchzuführen und die vertraglich vereinbarten Rechte (z.B. Pönalisierung) auszuüben. (TZ 19)
- (21) Die Kostenplanung bei Bauprojekten wäre zu verbessern und diese hinreichend genau der Beschlussfassung der zuständigen Organe zugrunde zu legen. (TZ 20)
- (22) Kostenintensive Umplanungen in der Bauphase wären möglichst zu vermeiden. (TZ 20)
- (23) Gemäß ÖNORM B 1801-1 wären sämtliche durch ein Projekt ausgelösten Kosten (einschließlich der Reserven für Teuerung) in der Kostenplanung zu dokumentieren. (TZ 21)
- (24) Bei zukünftigen Bauentscheidungen wären die gesamten Lebenszykluskosten entsprechend der ÖNORM B 1801-2 zu ermitteln und der Entscheidung über ein Bauvorhaben zugrunde zu legen. (TZ 21)
- (25) Der Bedarf an Wohnraum für das Personal und für Angehörige von Patientinnen und Patienten wäre zu erheben, um diesen zielgerichtet bereitstellen zu können. (TZ 23)

- (26) Auf Grundlage einer Bedarfserhebung wären Investitionen in den in Wien erworbenen Gebäuden zu planen oder allfällige sonstige Verwertungsmöglichkeiten der Liegenschaften zu prüfen. (TZ 23)
- (27) Für die als zweckmäßig festgestellten Adaptierungen der im Zuge eines Liegenschaftstausches erworbenen Liegenschaften in Wien wären ehest fundierte Kostenprognosen zu erstellen. (TZ 24)
- (28) Entscheidungen über den Erwerb von Liegenschaften wären stets erst nach deren Besichtigung durch sachkundige Bedienstete zu treffen. (TZ 24)
- (29) Ergebnisse der Besichtigung anzuschaffender Liegenschaften wären insbesondere im Hinblick auf allenfalls erforderliche Investitionen zu protokollieren. (TZ 24)
- (30) Eine Bedarfsprüfung entsprechend der Bedarfsprüfungs-Verordnung wäre auch bei Erwerb und Anmietung von Liegenschaften durchzuführen. (TZ 25)
- (31) Ausschreibungen von Liegenschaftstransaktionen wären entsprechend der Bekanntmachung der Europäischen Kommission zum Begriff der staatlichen Beihilfe wettbewerblich, transparent, diskriminierungs- und bedingungs frei zu gestalten und dadurch bestmögliche wirtschaftliche Ergebnisse zu erreichen. (TZ 26)
- (32) Bewertungen von Liegenschaften wären durch die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt selbst zu beauftragen. (TZ 27)
- (33) Mit schriftlichem Vertrag wären rechtzeitig vor Leistungserbringung die zu erbringenden Leistungen und die Anforderungen für die Leistungserbringung klar und verbindlich festzulegen. (TZ 27)
- (34) Vergabeverfahren mit öffentlicher Bekanntmachung wären zu bevorzugen, weil dadurch der Wettbewerb der Bieter bestmöglich gewährleistet wird. (TZ 31)
- (35) Für nicht offene Verfahren ohne vorherige Bekanntmachung wären in internen Regelungen Kriterien für eine nicht diskriminierende Auswahl von Unternehmen und eine regelmäßige Bieterrotation sicherzustellen. (TZ 31)
- (36) Die Wahl des Vergabeverfahrens wäre ausreichend zu begründen, um eine rechtskonforme Vorgehensweise sicherzustellen. (TZ 32)

- (37) Zusätzlich zu den bestehenden Wertgrenzen wäre eine Wertgrenze vorzusehen, ab der im Fall einer Direktvergabe ein drittes Angebot einzuholen ist. **(TZ 33)**
- (38) Im Sinne der Transparenz sowie eines sparsamen und wirtschaftlichen Umgangs mit Finanzmitteln wären enge Ausnahmen von der Verpflichtung zu definieren, bei der Direktvergabe mehrere Angebote einzuholen. **(TZ 33)**



Liegenschaften der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt

---



**Rechnungshof  
Österreich**

Wien, im Februar 2025

Die Präsidentin:

Dr. Margit Kraker

## Anhang

Tabelle A: Sozialministerium im Zeitraum 2018 bis 2023

Zeitraum	Bundesministeriengesetz-Novelle	Ressortbezeichnung	Bundesminister/in
bis 7. Jänner 2018	BGBI. I 3/2009	Bundesministerium für Arbeit, Soziales und Konsumentenschutz	18. Dezember 2017 bis 8. Jänner 2018: Mag. <sup>a</sup> Beate Hartinger-Klein
8. Jänner 2018 bis 28. Jänner 2020	BGBI. I 164/2017	Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz	8. Jänner 2018 bis 22. Mai 2019: Mag. <sup>a</sup> Beate Hartinger-Klein
			22. Mai 2019 bis 3. Juni 2019: Dr. Walter Pöltner
			3. Juni 2019 bis 7. Jänner 2020: Mag. <sup>a</sup> Dr. <sup>in</sup> Brigitte Zarfl
			7. Jänner 2020 bis 29. Jänner 2020: Rudolf Anschöber
seit 29. Jänner 2020	BGBI. I 8/2020	Bundesministerium für Soziales, Gesundheit, Pflege und Konsumentenschutz	29. Jänner 2020 bis 19. April 2021: Rudolf Anschöber
			19. April 2021 bis 8. März 2022: Dr. Wolfgang Mückstein
			seit 8. März 2022: Johannes Rauch

Quelle: Parlament; Zusammenstellung: RH



# R - H



