

Datum: 27.10.2022

Zahl: 29-2/22  
(Bitte bei Antwort angeben)

Bearbeiter: Wei  
DW: 484 Fax: 323

Bezug: Bericht  
Betreff: FUZO Wiener Straße

## **B E R I C H T**

### **über die Prüfung der Generalsanierung und Neugestaltung der **Fußgängerzone** **Wiener Straße****

Den Geschäftsbereichen I, III, V und der Magistratsdirektion wurde ein Berichtsentwurf, datiert mit 06.10.2022, übermittelt. Die Stellungnahmen des GB I, Baudirektion und Großprojektsteuerung in Abstimmung mit dem GB V, Flächenmanagement, Wirtschaftshof und Grünraum, sind im Bericht *farblich* dargestellt bzw. eingearbeitet.

Alle personenbezogenen Bezeichnungen werden aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit nur in einer Geschlechtsform dargestellt und gelten gleichermaßen für Frauen und Männer.

## INHALTSVERZEICHNIS

I) VORWORT.....	3
II) ZUSAMMENFASSUNG, FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN INKL. <i>STELLUNGNAHMEN</i> .....	3
II)1) Zusammenfassung.....	3
II)2) Feststellungen und Empfehlungen.....	4
III) BESCHLÜSSE.....	6
III)1) Grundsatzbeschluss.....	6
III)2) Vergabe von Generalplanerleistungen.....	7
III)3) Vergabe von Bauleistungen.....	8
III)4) Inneres Darlehen 2018.....	8
III)5) Vergabe von digitalen Informationsstelen.....	9
IV) BEWILLIGUNGSVERFAHREN.....	9
IV)1) Bewilligungsverfahren gemäß NÖ Straßengesetz 1999.....	9
IV)2) Bewilligungsverfahren gemäß NÖ Bauordnung 2014.....	11
IV)2)1) Wiener Straße 12.....	11
IV)2)2) Wiener Straße 14-16.....	11
V) VERGABEVERFAHREN.....	11
V)1) Generalplanerleistungen.....	12
V) 2) Generalunternehmerleistungen.....	13
VI) FINANZIERUNG.....	13
VI)1) Außerordentlicher Haushalt.....	13
VII) KOSTENAUFSTELLUNG.....	14
VII)1) Kostenschätzung.....	14
VII)2) Zuordenbare Kosten gemäß K5 auf den Ansätzen 6120, 6121 und 6122.....	15
VIII) ABRECHNUNGEN.....	17
VIII)1) Wettbewerbskosten VASSt 5/6121-0020 EUR 8.343,78 ,00 inkl. USt.....	17
VIII)2) Generalplaner EUR 107.370,00 + EUR 74.430,00 inkl. USt. VASSt 5/6121-0020 ...	17
VIII)3) Bodenanalyse VASSt 5/6121-0020 EUR 3.206,52 inkl. USt.....	18
VIII)4) Generalunternehmer EUR 2.907.875,00 inkl. USt.....	19
VIII)4)1) Behinderungen durch Einbauten.....	19
VIII)4)2) Ausführungszeit und Übernahme.....	22
VIII)5) Archäologische Begleitung EUR 66.917,40 inkl. USt.....	23
VIII)5)1) Wiener Tor.....	26
VIII)6) Digitale Infostelen EUR 63.696,00 inkl. USt.....	26
VIII)7) Betonbodenfläche EUR 23.922,72,00 inkl. USt.....	26
VIII)8) Netzanschlüsse EUR 23.255,76 inkl. USt.....	27
VIII)9) Umbuchungen GB V - WH EUR 16.239,38 + EUR 19.484,16 VASSt 5/6121-0020 .	27
VIII)10) Erdleitungsrohrbruch EUR 5.155,88 inkl. USt.....	27
VIII)11) Sonstiges EUR 14.525,46 inkl. USt.....	27

## I) VORWORT

Der Gemeinderat beschloss in seiner Sitzung am 09.12.2019 die Beauftragung des städtischen Kontrollamtes für die Jahre 2020 – 2022 u.a. mit der Prüfung der Generalsanierung und Neugestaltung der **Fußgängerzone Wiener Straße** inklusive angrenzender Seitengassen.

Zum Zeitpunkt der Neugestaltung der Fußgängerzone Wiener Straße (Grundsatzbeschluss vom 27.06.2016 und Schlussrechnung vom 10.12.2018) waren die für die Umsetzung verantwortlichen Gruppen im Geschäftsbereich V, Infrastruktur und Technik, eingegliedert. Die Gruppe Hoch- und Tiefbauplanung wurde mit 31.05.2017 aufgelassen und in die Gruppe Baudirektion, Amtssachverständige, Geoinformation, Hoch- und Tiefbauplanung eingegliedert (ab 01.01.2022 Baudirektion und Großprojektsteuerung und seit 01.07.2022 Geschäftsbereich I). Die Gruppe Wirtschaftshof und Grünraum war ab 27.02.2020 der Magistratsdirektion zugehörig und ist seit 01.07.2022 im neuen Geschäftsbereich V, Flächenmanagement, Wirtschaftshof und Grünraum. Die im Bericht angeführten Geschäftsbereiche stellen den Zeitpunkt der Umsetzung dar.

## II) ZUSAMMENFASSUNG, FESTSTELLUNGEN UND EMPFEHLUNGEN INKL. *STELLUNGNAHMEN*

### II)1) Zusammenfassung

Der Kostenschätzung für den Grundsatzbeschluss in der Höhe von EUR 3.186.000,00 inkl. USt. für eine Fläche von 5.900 m<sup>2</sup> stehen ha. ermittelte Ausgaben von **EUR 3.342.037,98** inkl. USt. für eine Gesamtfläche von 8.326 m<sup>2</sup> gegenüber.

Die im Gemeinderat grundsätzlich genehmigte **Baukostensumme** für die Neugestaltung der Fußgängerzonen **Herzog Leopold-Straße** und **Wiener Straße** inklusive der als Fußgängerzone ausgebildeten Teile der Seitengassen von ca. 5,8 Mill. EUR inkl. USt. wurde um rd. **EUR 500.000,00 unterschritten** (Ausgaben: EUR 5.292.472,08 inkl. USt.).

Die **Finanzierung** erfolgte durch Kapitaltransferzahlungen der NÖ Landesregierung, Zuführungen aus dem ordentlichen Haushalt an den außerordentlichen Haushalt und durch Rücklagenentnahmen.

Während der Bauphase ist es durch Verschulden von Dritten und durch Änderungen auf Wunsch des Auftraggebers zu **zusätzlichen Leistungen** und zu einer **Bauzeitverlängerung** beim Generalplaner und beim Generalunternehmer gekommen.

Im Zuge der Prüfung durch die örtliche Bauaufsicht wurden auch die Kosten des **verursachten Schadens** durch den **Energieversorger** ermittelt. Dieser zahlte der Stadtgemeinde Wiener Neustadt rund ein Drittel der Mehrkosten (**EUR 80.699,20**) die zusätzlich angefallen sind.

Seitens der **örtlichen Bauaufsicht** wurde eine Kostenbeteiligung von **EUR 80.000,00 zugesagt**, welche noch nicht einlangte.

Die für das Bundesdenkmalamt erforderliche **archäologische Baubegleitung** im Bereich St. Peter an der Sperr erfolgte im gesamten Umbaubereich. Die veranschlagten Kosten von rd. EUR 11.000,00 erhöhten sich auf EUR 66.917,40 inkl. USt.

Freigelegt und dokumentiert wurden insbesondere Fundamente, Mauern und Mauerfragmente, drei Fundplätze menschlicher Überreste, etliche Tierfragmente, Keramikfragmente und offensichtlich zugehörige **Fundamente** des 1864 zerstörten Torturms des ehemaligen **Wiener Tors**. Südlich der Petersgasse erwiesen sich die Bodeneingriffe als fund- bzw. befundarm.

**Anmerkung:** Das Architekturbüro "Firma A" hat beim BigSEE Award & BigArchitecture Festival 2020 in Ljubljana für das Projekt FUZO Wiener Straße in der Kategorie „Landscape & urban Space“ den BIG-SEE Award 2020 bekommen.

## **II)2) Feststellungen und Empfehlungen**

Seite 7:

Das Kontrollamt empfiehlt, hinkünftig einen gesonderten Grundsatzbeschluss für jedes Bauvorhaben einzuholen.

*Diese Empfehlung des Kontrollamts wird bei zukünftigen Bauvorhaben umgesetzt.*

Seite 8:

Auftragserweiterungen sollten durch das zuständige Organ beschlossen werden.

*Diese Empfehlung des Kontrollamts wird bei zukünftigen Bauvorhaben umgesetzt.*

Seite 11:

Beim Bau und der Umgestaltung einer öffentlichen Straße bei denen Rechte von Parteien berührt werden, sollte ein Nachweis vorliegen, dass von diesen der Umgestaltung zugestimmt wurde (siehe NÖ Straßengesetz § 12 Abs. 1).

*Diese Empfehlung des Kontrollamts wird nach Erfordernis bei zukünftigen Bauvorhaben die dem NÖ Straßengesetz unterliegen umgesetzt.*

Seite 15:

Hinkünftig sollten bei der Kostengliederung die Begriffe gemäß ÖNORM verwendet werden.

*Diese Empfehlung des Kontrollamts wird bei zukünftigen Bauvorhaben umgesetzt.*

Seite 16:

Auszahlungsanweisungen sollten den zutreffenden Voranschlagstellen zugeordnet werden.

*Diese Empfehlung des Kontrollamts wird nach Möglichkeit bei zukünftigen Bauvorhaben umgesetzt.*

Seite 21:

Der Abschluss eines Vergleichs mit dem Generalplaner zur Einforderung von EUR 80.000,00 sollte forciert werden.

*Die Abstimmung über den Vergleich und den Modus der Erfüllung ist zurzeit schon im Laufen.*

Seite 22:

Eine Beteiligung zur Bedeckung der Mehrkosten aufgrund einer geringen Überdeckung von 2 Schachtkammern eines Kommunikationsunternehmens war nicht vorgesehen.

*Die geringe Überdeckung von den genannten Einbauteilen war der Stadt nicht bekannt (ist auch aus eingeholten Einbautenplänen nicht ersichtlich).*

Seite 23:

Bei einer ha. Begehung war festzustellen, dass nahezu alle bei der Übernahme aufgezeigten Mängel beseitigt wurden.

Seite 23:

Das Kontrollamt empfiehlt die Mängel im Zuge der Endbegehung im Beisein des Generalplaners und des Generalunternehmers vor Ablauf der 7-jährigen

Gewährleistungsfrist (25.09.2025) zu thematisieren.

*Eine Begehung drei Monate vor Ablauf der Gewährleistungsfrist durch Generalplaner und Generalunternehmer zur Feststellung von Mängeln die aus dem Titel der Gewährleistung zu beheben sind (Behebungsfrist vor Ende der Gewährleistungsfrist) ist vorgesehen. Auftretende Mängel innerhalb der Gewährleistungsfrist werden an den Generalplaner bzw. an den Generalunternehmer mit der Aufforderung zur Behebung zur Kenntnis gebracht.*

Seite 24:

Hinkünftig sollten nach Stundensätzen verrechnete Leistungen durch den Auftraggeber zeitgerecht überprüft und unterfertigt werden.

*Bei gegenständlichem BVH erfolgte die Prüfung der Rechnungs- und Stundenaufzeichnungen durch die seitens der Stadt beauftragte ÖBA. Unter dem Gesichtspunkt der Vielfalt an Tätigkeiten, welche die Firma I im Projektzeitraum für die Stadt abwickelte wurden die Rechnungen nach magistratsinterner Absprache zur Anweisung gebracht. Die Leistungserbringung ist dem abschließenden Bericht zu entnehmen.*

Seite 24:

Die archäologische Baubegleitung hätte aufgrund der Wertgrenzen im Stadtsenat beschlossen werden müssen.

*Aufgrund der vorab eingeholten Kostenschätzung (welche in die Magistratskompetenz fiel) wurde von einer Einholung eines Gremialbeschlusses Abstand genommen, wird aber bei zukünftigen Bauvorhaben umgesetzt.*

Seite 26:

Die Kenntlichmachung des historischen Grundrisses des Wiener Tors sollte seitens des Wirtschaftshofs evaluiert werden.

*Der Empfehlung des Kontrollamtes wird Folge geleistet.*

## III) BESCHLÜSSE

### III)1) Grundsatzbeschluss

Am 27.06.2016 beschloss der Gemeinderat einstimmig:

(Auszug GR 27.06.2016 – Anfang)

Die Neugestaltung [...] der Fußgängerzone **Wiener Straße** inklusive der als Fußgängerzone ausgebildeten Teile der Seitengassen Adlergasse, Herrengasse, Domgasse, Rosengasse,

Deutschgasse, Augustingasse, Grünangergasse und Petersgasse, wird grundsätzlich genehmigt. Die geschätzte Baukostensumme beträgt ca. 5,8 Millionen Euro inklusive USt.

Die Bedeckung erfolgt auf der neuen VAST 5/6120/0026.

(Auszug – Ende)

In den geschätzten Baukosten von **5,8 Mill. EUR** ist auch die Neugestaltung der Fußgängerzone **Herzog Leopold-Straße** beinhaltet.

Die Ausgaben für die Neugestaltung der Fußgängerzone **Wiener Straße** auf der VAST 5/6122-0020, Gemeindestr. (Wiener Str.), betragen gemäß K5 Buchhaltungsprogramm (kurz K5) in den Jahren 2018 bis 2019 **EUR 3.234.287,61** inkl. USt. Die im Grundsatzbeschluss angeführte VAST 5/6120/0026 ist in den Voranschlägen und Rechnungsabschlüssen nicht enthalten.

Dem stehen **ha. ermittelte Kosten** in der Höhe von **EUR 3.342.037,98** inkl. USt. gegenüber (siehe VII)2) Zuordenbare Kosten gemäß K5 auf den Ansätzen 6120, 6121 und 6122).

Auf der VAST 5/6121-0020, Gemeindestr. (FUZO H. Leopold, Verlegung Bushaltestelle), wurden in den Jahren 2017 bis 2019 Ausgaben von EUR 2.442.069,46 inkl. USt. gebucht.

Seitens der Gruppe Wirtschaftshof und Grünraum wurde bestätigt, dass alle Zahlungen die Fußgängerzonen betreffend von diesen dafür vorgesehenen Konten getätigt wurden. Folglich ergeben sich gemäß K5 **Gesamtbaukosten** von **EUR 5.676.357,07** für die im Grundsatzbeschluss enthaltenen Fußgängerzonen.

Das Kontrollamt empfiehlt, hinkünftig einen gesonderten Grundsatzbeschluss für jedes Bauvorhaben einzuholen.

*Diese Empfehlung des Kontrollamts wird bei zukünftigen Bauvorhaben umgesetzt.*

### III)2) Vergabe von Generalplanerleistungen

In der Stadtsenatssitzung am 26.06.2017 wurde die Vergabe der **Generalplanerleistungen** für das Projekt Generalsanierung und Neugestaltung Fußgängerzone Wiener Straße an die

Arbeitsgemeinschaft Firma A und Firma B zum Betrag von **EUR 131.400,00** inkl. USt. laut Angebot vom 08.06.2017 genehmigt.

Die im Beschluss angeführte VASSt 5/6121/0020, Gemeindestr. (FUZO H. Leopold, Verlegung Bushaltestelle), war für die Fußgängerzone Wiener Straße nicht vorgesehen. Erst in den Voranschlägen und Rechnungsabschlüssen 2018 und 2019 war die zutreffende VASSt 5/6122-0020, Gemeindestr. (Wiener Str.), enthalten.

Auf der für die Fußgängerzone Herzog Leopold-Straße vorgesehenen VASSt 5/6121-0020 wurden im Jahr 2017 **EUR 74.430,00** inkl. USt. für **Generalplanerleistungen** gebucht. In den Jahren 2018 und 2019 waren dies **EUR 107.370,00** inkl. USt. auf der korrekten VASSt 5/6122-0020, Gemeindestr. (Wiener Str.), sohin in Summe **EUR 181.800,00** inkl. USt. Für die Differenz zum beschlossenen Betrag von EUR 50.400,00 inkl. USt. wurde kein Organbeschluss eingeholt. Eine Auftragserweiterung bis zur Schlussrechnungssumme wäre gemäß NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz auch in den Wirkungsbereich des Gemeinderates gefallen (STROG § 32 Z. 26 lit. g).

Auftragserweiterungen sollten durch das zuständige Organ beschlossen werden.

*Diese Empfehlung des Kontrollamts wird bei zukünftigen Bauvorhaben umgesetzt.*

### III)3) Vergabe von Bauleistungen

Der Gemeinderat genehmigte in der Sitzung am 30.01.2018 die Vergabe von **Bauleistungen als Generalunternehmer** für die Neugestaltung der Fußgängerzone Wiener Straße inklusive der definierten Teilbereiche der Seitengassen Adlergasse, Herrengasse, Domgasse, Rosengasse, Deutschgasse, Augustingasse, Grünangergasse und Petersgasse an die Firma C, in einer Bietergemeinschaft mit Firma D gemäß Angebot vom 12.12.2017 zum Betrag von **EUR 2.853.380,08** inkl. USt.

Die Bedeckung sollte auf der VASSt 5/6122/0020, Gemeindestr. (Wiener Str.), erfolgen.

### III)4) Inneres Darlehen 2018

Am 19.02.2018 genehmigte der Gemeinderat die Bedeckung der Kosten der Fußgängerzone Wiener Straße im Jahr 2018 im Wege eines „inneren Darlehens“ (Zwischenfinanzierung aus der vorhandenen Rücklage für Grundstücksverkäufe). Die im Voranschlag 2018 bzw. in der Mittelfristigen Finanzplanung für dieses Projekt vorgesehene Darlehensaufnahme konnte daher entfallen. In den Jahren 2018 und 2019 wurde anstelle der geplanten Darlehensaufnahmen auf der VASSt 6/6122/3460 eine Rücklagenentnahme aus der vorhandenen Rücklage aus Grundstücksverkäufen auf der VASSt 6/6122/2981 (2018) und VASSt 6/6122/2980 (2019) getätigt (siehe auch VI) FINANZIERUNG).

### **III)5) Vergabe von digitalen Informationsstelen**

In weiterer Ausführung des Grundsatzbeschlusses vom 27.06.2016 sowie der GR-Beschlüsse vom 30.01.2018 und 12.03.2018 (Anmerkung KA: Straßenbauarbeiten 2018) wurde der Ankauf von digitalen Informationsstelen für die FUZO Wiener Straße wie nachstehend angeführt in der Stadtsenatssitzung am 11.06.2018 genehmigt:

1. **FUZO Wiener Straße** – 4 Infrastruktureinrichtungen (digitale Informationsstelen) an die Firma E, gemäß Angebot vom 06.04.2018 zum Betrag von **EUR 63.696,00** inkl. USt.

Die Informationsstelen der FUZO Herzog Leopold-Straße waren Teil des Vergabeverfahrens an den Generalunternehmer, der Vorschlag wurde durch den beauftragten Planer (Firma F) erarbeitet. Zwecks Kostenersparnis wurde die Anschaffung aus dem GU-Auftrag herausgelöst und direkt über die Stadt beauftragt.

Die Fußgängerzone Wiener Straße wurden mit den gleichen Produkten ausgestattet, dadurch sind entsprechende Synergien für Betrieb und Wartung gegeben. Eine gesonderte Ausschreibung wurde daher nicht durchgeführt.

## **IV) BEWILLIGUNGSVERFAHREN**

### **IV)1) Bewilligungsverfahren gemäß NÖ Straßengesetz 1999**

Die rechtliche Grundlage für ein Bewilligungsverfahren findet sich im NÖ Straßengesetz 1999: LGBl. 8500 i.d.F. LGBl. Nr. 72/2018 (Auszug):

## § 12 Bewilligungsverfahren

(1) Für den **Bau und die Umgestaltung** einer öffentlichen Straße<sup>1</sup> ist eine **Bewilligung** der Behörde **erforderlich**.

**Umgestaltungen** von diesen Straßen,

- bei denen keine Rechte von Parteien nach § 13 Abs. 1 Z 2 bis 5 berührt werden oder
- denen von diesen Parteien nachweisbar zugestimmt wurde,

**bedürfen keiner Bewilligung**.

## § 13 Parteien

(1) Im **Bewilligungsverfahren** nach § 12 haben **Parteistellung**:

2. die Eigentümer und sonstige dinglich Berechtigte der Grundstücke, auf denen die Baumaßnahmen durchgeführt werden sollen,
3. die Eigentümer der Grundstücke, die an jene Grundflächen, auf denen das Straßenbauvorhaben projektgemäß ausgeführt werden soll, unmittelbar angrenzen (**Nachbarn**); als unmittelbar angrenzend gelten auch Grundstücke, die von jenen Grundflächen, auf denen das Straßenbauvorhaben projektgemäß ausgeführt werden soll, nur durch Grundflächen getrennt sind, die zum Zeitpunkt der Einreichung des Straßenbauvorhabens rechtmäßig als Zugang oder Zufahrt von der öffentlichen Straße verwendet werden,
4. die Straßenerhalter von Verkehrsflächen, die an die geplante Straße angeschlossen werden sollen,
5. die Mitglieder einer Beitragsgemeinschaft (§ 17 Abs. 1).

**Nachbarn** (Z. 3) sind nur dann Parteien, wenn sie durch den geplanten Straßenbau und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten berührt sind.

(2) **Subjektiv-öffentliche Rechte** sind:

1. die Standsicherheit und Trockenheit der Bauwerke der Nachbarn
2. die ausreichende Belichtung der Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn
3. die Gewährleistung eines bestehenden Zuganges oder einer bestehenden Zufahrt zum Grundstück, wenn das Grundstück über keinen anderen Zugang oder keine andere Zufahrt auf der Straße erreicht werden kann.

---

<sup>1</sup> § 4 Begriffsbestimmungen; 1. Straßen: Grundflächen, die unabhängig von ihrer Bezeichnung (Straße, Weg, Platz udgl.) dem Verkehr von Menschen, Fahrzeugen oder Tieren dienen oder dienen sollen;

Seitens des Geschäftsbereichs V wurde mitgeteilt, dass im Zuge von **Anrainer-Versammlungen** die Pläne für die Neugestaltung der Fußgängerzonen vorgestellt und diskutiert wurden. Eine **schriftliche Zustimmung** der Parteien wurde **nicht eingeholt**.

Beim Bau und der Umgestaltung einer öffentlichen Straße bei denen Rechte von Parteien berührt werden, sollte ein Nachweis vorliegen, dass von diesen der Umgestaltung zugestimmt wurde (siehe NÖ Straßengesetz § 12 Abs. 1).

*Diese Empfehlung des Kontrollamts wird nach Erfordernis bei zukünftigen Bauvorhaben die dem NÖ Straßengesetz unterliegen umgesetzt.*

#### **IV)2) Bewilligungsverfahren gemäß NÖ Bauordnung 2014**

Die Errichtung von baulichen Anlagen (alle Bauwerke, die nicht Gebäude sind; § 4, Begriffsbestimmungen) bedürfen einer Baubewilligung (§ 14, Bewilligungspflichtige Vorhaben).

##### **IV)2)1) Wiener Straße 12**

In Erledigung des Ansuchens der Firma G vom 25.06.2021 und der Mängelbehebung vom 31.08.2021 wurde am 18.10.2021 die Baubewilligung zur Errichtung einer Rampe aus Metall beim Eingang des Geschäftes erteilt. Die Fertigstellung des Bauvorhabens wurde der Behörde mit Schreiben vom 04.11.2021 angezeigt.

##### **IV)2)2) Wiener Straße 14-16**

Für die Errichtung eines barrierefreien Zuganges auf öffentlichem Gut für einen Lebensmittelmarkt (Podest mit 2-seitiger Stiegenanlage und seitlicher Rampe entlang dem Gebäude) wurde am 15.05.2018 angesucht. Die bewilligungs- und vorschriftsmäßige Ausführung wurde gemäß Stellungnahme des Geschäftsbereichs V am 12.11.2018 bestätigt, somit bestand gegen eine Benützung kein Einwand.

## **V) VERGABEVERFAHREN**

In den Organbeschlüssen wurden nachstehende Vergaben genehmigt.

## V)1) Generalplanerleistungen

Für das Projekt Generalsanierung und Neugestaltung Fußgängerzone Wiener Straße, wurde gemäß § 26 BVergG ein **offener Realisierungswettbewerb** im Unterschwellenbereich **mit anschließenden Verhandlungsverfahren** durchgeführt. Aufgrund der Bekanntmachung wurden an 15 Architekten, welche Interesse bekundeten, die Wettbewerbsunterlagen versendet, wovon 2 Wettbewerbsarbeiten einlangten. Von einer maximal erreichbaren Punkteanzahl von 100 Punkten erhielt der Sieger des Wettbewerbes (Arbeitsgemeinschaft Firma A und Firma B) 72 Punkte.

Die Vorprüfung zur Einhaltung der Wettbewerbsbedingungen und inhaltlichen Vorgaben sowie zur Vollständigkeit erfolgte durch die eigenen Amtssachverständigen der Stadt.

Im Vorprüfungsbericht vom 12.05.2017 wurde das spätere Siegerprojekt als eher „Modernes Projekt“ mit abwechslungsreicher Straßenraumgestaltung bezeichnet, welches einen ganz eigenen Charakter zum Ausdruck bringt. Durch diesen gewählten linear differenzierten Gestaltungsansatz sollte eine „Differenzierte Gestaltung“ zum üblichen Stadtbild entstehen.

Der in der Ausschreibung vorgegebene Kostenrahmen von max. EUR 3.000.000,00 inkl. USt. wurde mit dem Angebotspreis von EUR 2.970.734,00 inkl. USt. unterschritten.

In der Beurteilung der Preisgerichtssitzung vom 23.05.2017 wurde u.a. zum 1. Platz begründend ausgeführt, dass das Projekt eine architektonische Lösung bietet, die sich mit einer Selbstverständlichkeit in das bestehende Stadtbild einfügt. Prägend für diese Tatsache sind einige präzise formulierte bauliche Eingriffe, die eine großzügige lineare Ausrichtung des Stadtraumes betonen aber auch gleichzeitig ein differenziertes Angebot an Aufenthaltsbereichen liefern.

Für die zu prämierenden Wettbewerbsarbeiten erhielt der 1. Preis EUR 9.600,00 inkl. USt. Dieser Betrag wurde auf den aus diesem Verfahren resultierenden Planungsauftrag angerechnet. Für den 2. Preis erhielt der Wettbewerbsteilnehmer (Firma F) EUR 4.800,00 inkl. USt.

Die Angebotssumme des beauftragten Planers betrug EUR 143.892,73 inkl. USt. Der Leistungsumfang des Auftragnehmers beinhaltet die Planungsleistungen (Architekturplanung, Verkehrsplanung und statische Berechnung) und die örtliche Bauaufsicht (Baukoordination und örtliche Bauaufsicht).

Im Protokoll über die Verhandlung zum Realisierungswettbewerb wurde zum Honorarangebot festgehalten, dass das Angebot laut den Vertragsbedingungen erfolgte, da dort gefordert wurde, dass alle Planungs-, Koordinations- und Überwachungsleistungen zu erbringen sind. Die Erbringung aller Leistungen wurde daher angeboten. Es sollten auch jene Leistungen ausgeführt werden, welche laut Honorarordnung für Architekten (HOA) eigentlich nicht enthalten wären. Es wurde jedoch ein „Rund-um-sorglos-Paket“ zu einem Pauschalbetrag von EUR 131.400,00 inkl. USt. angeboten. Beinhaltet war auch die Erweiterung der Flächen durch Aufnahme des Nepomukplatzes und der Adlergasse. Eine Flächenerweiterung führt zu keiner Honorarerhöhung.

Bei der zweiten Wettbewerbsarbeit welche eingereicht wurde, war kein Honorarangebot enthalten.

## V) 2) Generalunternehmerleistungen

Für das Projekt Generalsanierung und Neugestaltung Wiener Straße wurde ein **offenes Verfahren im Unterschwellenbereich** durchgeführt. Die Angebotseröffnung fand am 12.12.2017 im Büro der Firma B statt. Es wurden 4 Angebote abgegeben.

Nach sachlicher und rechnerischer Prüfung aller Bewertungskriterien (Angebotspreis, Referenzen, Verlängerung Gewährleistung, Belastung des öffentlichen Straßennetzes und Einsatz der Verfügbarkeit) wurde der Bestbieter die Firma C in einer Bietergemeinschaft mit Firma D mit 100,00 Punkten und einem Angebotspreis von **EUR 2.853.380,08** inkl. USt. ermittelt. Das Angebot lag somit um 8,5% unter der Kostenschätzung (EUR 3.095.774,53 inkl. USt. Stand 14.11.2017).

## VI) FINANZIERUNG

### VI)1) Außerordentlicher Haushalt

Im außerordentlichen Haushalt waren solche Ausgaben zu buchen, die ihrer Art nach im Haushalt lediglich vereinzelt vorkamen oder der Höhe nach den normalen Rahmen erheblich überschritten (z.B. große einmalige Projekte) und durch außerordentliche Einnahmen gedeckt waren (Darlehens- und Anleihenerlöse, Erlöse aus der Veräußerung von

Vermögen, Rücklagenentnahmen, Bedarfszuweisungen, Zuschüsse, Transferzahlungen etc.).

Die Finanzierung der Voranschlagstelle (VAST) **5/6122-0020** war gemäß Rechnungsabschluss 2018 durch Rücklagenentnahmen (VAST 6/6122+2981 EUR 1.208.500,18) und durch Kapitaltransferzahlungen der NÖ Landesregierung (VAST 6/6122+8710 EUR 1.500.000,00) bedeckt. 2019 erfolgte die Finanzierung ebenfalls durch Rücklagenentnahmen (VAST 6/6122+2980 EUR 25.787,43) und durch Kapitaltransferzahlungen der NÖ Landesregierung (VAST 6/6122+8710 EUR 500.000,00). Diesen **Einnahmen** von **EUR 3.234.287,61** stehen **Ausgaben** in **gleicher Höhe** (VAST 5/6122-0020; 2018: EUR 2.708.500,18; 2019: EUR 525.787,43) gegenüber.

Einnahmenseitig waren im Voranschlag 2018 Kapitaltransferzahlungen der NÖ Landesregierung (VAST 6/6122+8710 EUR 1.500.000,00) und ein Investitionsdarlehen von Kreditinstituten (VAST 6/6122+3460 EUR 1.690.000,00) enthalten. Anstelle dieser Darlehensaufnahme erfolgte die Bedeckung im Rechnungsabschluss durch Rücklagenentnahmen als internes rückzahlbares Darlehen (VAST 6/6122+2981 EUR 1.208.500,18). Im Voranschlag 2019 waren keine Einnahmen enthalten.

## VII) KOSTENAUFSTELLUNG

### VII)1) Kostenschätzung

Aus einer Kurzbeschreibung zur Fußgängerzone Wiener Straße (Hauptplatz bis Baumkirchnerring ohne Seitengassen ca. 4.500 m<sup>2</sup>) ist zu entnehmen, dass aufgrund einer internen Kostenschätzung basierend auf einer Standardausführung mit einem Gesamtkostenrahmen (Oberflächenausführung und Beleuchtung) von max. EUR 2.295.000,00 inkl. USt. zu rechnen sein wird.

Eine Kostenschätzung vom 30.01.2017 die als Basis für den Grundsatzbeschluss diente zeigt nachstehende Beträge:

Reine Baukosten	EUR	3.047.415,73	inkl. USt.
Baunebenkosten	EUR	106.724,27	inkl. USt.
Sonstige Baukosten 1%	EUR	31.860,00	inkl. USt.
<b>Gesamtbaukosten</b>	<b>EUR</b>	<b>3.186.000,00</b>	<b>inkl. USt.</b>

Die Kostenschätzung basierte auf den Gesamtbaukosten des Referenzobjektes Fußgängerzone Allerheiligenplatz mit einer Preisbasis 2015 und ermittelter Kosten von EUR 540,00/m<sup>2</sup> inkl. USt. Bei einer betroffenen Fläche von 5.900 m<sup>2</sup> ergibt dies EUR 3.186.000,00 inkl. USt. Inwieweit der Quadratmeterpreis des flächenmäßig „kleinen“ Allerheiligenplatzes mit der gesamten Wiener Straße vergleichbar ist, wird ha. nicht bewertet.

Anzumerken ist, dass die verwendeten Begriffe wie z.B. „Reine Baukosten“ in der ÖNORM B 1801-1 Kosten im Hoch- und Tiefbau – Kostengliederung<sup>2</sup> nicht enthalten waren.

Hinkünftig sollten bei der Kostengliederung die Begriffe gemäß ÖNORM verwendet werden.

*Diese Empfehlung des Kontrollamts wird bei zukünftigen Bauvorhaben umgesetzt.*

In der Informationsveranstaltung am 27.04.2017 wurde eine Baufeldgröße inkl. Seitengassen von 5.900 m<sup>2</sup> und Gesamtkosten von EUR 3.190.000,00 genannt.

Die Kostenschätzung der Firma A und Firma B vom 23.10.2017 betrug mit einer Genauigkeit von ± 10% für einen Projektbereich von ca. 8.300 m<sup>2</sup> und einem gepflasterten Bereich von ca. 8.000 m<sup>2</sup> EUR 3.021.525,60 inkl. USt. In diesen Kosten war die Brunnenanlage zum geschätzten Betrag von EUR 74.248,93 inkl. USt. nicht enthalten. Aus der Angebotsprüfung des Generalplaners vom 20.12.2017 geht eine Kostenschätzung von EUR 3.095.774,53 inkl. USt. hervor.

Anmerkung: Die Kosten für den bodenebenen Springbrunnen betragen exkl. Erdarbeiten EUR 79.037,76 inkl. USt.

## **VII)2) Zuordenbare Kosten gemäß K5 auf den Ansätzen 6120, 6121 und 6122**

Gemäß Buchhaltungsprogramm K5 befinden sich mit Stand 11.02.2019 (letzte Buchung) in den **Jahren 2018 und 2019** Ausgaben in Höhe von **EUR 3.234.287,61** inkl. USt. auf der VAS 5/6122-0020, Gemeindestraßen (FUZO Wiener Straße).

---

<sup>2</sup> Die aktuelle ÖNORM B 1801-1 trägt den Titel Bauprojekt- und Objektmanagement – Teil 1: Objekterrichtung.

Davon konnten ha. Kosten in der Höhe von **EUR 3.228.957,60** inkl. USt. der **Fußgängerzone Wiener Straße** inklusive angrenzender Seitengassen **zugeordnet** werden.

Betreff	Firma	inkl. USt.
Generalunternehmer	ARGE Firma C und Firma D	2.907.875,00
Generalplaner	ARGE Firma A und Firma B	107.370,00
Archäologische Begleitung	Firma I	66.917,40
Infostelen	Firma E	63.696,00
Betonbodenflächen (Petersgasse)	Firma J	23.922,72
Anschlusskosten	Firma K	23.255,76
Umbuchungen	GB V-WH	16.239,38
Erdleitungsrohrbruch	WNSKS	5.155,88
Sonstiges	Diverse Firmen	14.525,46
		<b>3.228.957,60</b>

Weitere Beträge von **EUR 107.320,38** inkl. USt. wurden auf der VASSt 5/6121-0020, Gemeindestr. (FUZO H. Leopold, Verlegung Bushaltestelle) verbucht, da 2017 keine Voranschlagstelle betreffend **Fußgängerzone Wiener Straße** vorhanden war.

Dies sind Kosten für

- die Generalplanerleistungen (Firma A und Firma B EUR 74.430,00 inkl. USt.),
- Umbuchungen durch den ehemaligen Geschäftsbereich V (Gruppe V/4 Wirtschaftshof EUR 19.484,16 inkl. USt.)
- die Teilnahme am Realisierungswettbewerb als Wettbewerbsteilnehmer (Firma F EUR 4.800,00 inkl. USt.),
- die Untersuchung des Aushubmaterials (Firma L EUR 3.206,52 inkl. USt.),
- die Teilnahme am Realisierungswettbewerb als Jurymitglied (Herr M EUR 2.160,00 inkl. USt. und Herr N EUR 1.383,78 inkl. USt.),
- Druckaufträge (Folder und Plakate Firma O EUR 1.698,00 inkl. USt.) und
- WNSKS 157,92.

Dagegen befinden sich auf der VASSt 5/6122-0020, Gemeindestraßen (FUZO Wiener Straße) Ausgaben von EUR 5.330,01 inkl. USt. betreffend 7. Teilrechnung der Baufirma zum Straßenbauprogramm 2018, welche im ordentlichen Haushalt auf der VASSt 1/6120-0020, Gemeindestraßen, Straßenbauten, zu buchen gewesen wären.

Auszahlungsanweisungen sollten den zutreffenden Voranschlagstellen zugeordnet werden.

*Diese Empfehlung des Kontrollamts wird nach Möglichkeit bei zukünftigen Bauvorhaben umgesetzt.*

Am 13.12.2019 wurde die Stadt betreffend einer offenen Bezahlung von **EUR 5.760,00** inkl. USt. informiert. Dies betraf die Visualisierung der **Fußgängerzone Wiener Straße** im Bearbeitungszeitraum September 2017 für 3 Schaubilder (Rechnung vom 01.08.2018). Da im Jahr 2019 keine Voranschlagstelle für die Fußgängerzone Wiener Straße vorhanden war, erfolgte die Buchung im ordentlichen Haushalt auf der VASSt 1/6120-7280, Gemeindestraßen, Entgelte für sonstige Leistungen.

Den ha. ermittelten **Ausgaben** für die **Fußgängerzone Wiener Straße** inklusive angrenzender Seitengassen in der Höhe von **EUR 3.342.037,98** inkl. USt. stehen gemäß letzter Kostenverfolgung des GB V vom 23.01.2019 **Gesamtbaukosten mit Mehrkostenforderungen** Firma K von EUR 3.327.741,40 inkl. USt. gegenüber. Begründet ist die Differenz von EUR 14.296,58 inkl. USt. insbesondere dadurch, dass Umbuchungen durch den ehemaligen Geschäftsbereich V (Gruppe V/4 Wirtschaftshof EUR 19.484,16 inkl. USt.) nicht berücksichtigt wurden, hingegen wurde die 7. Teilrechnung vom Straßenbauprogramm 2018 (EUR 5.330,01 inkl. USt.) hinzugezählt.

## VIII) ABRECHNUNGEN

### VIII)1) Wettbewerbskosten VASSt 5/6121-0020 EUR 8.343,78 ,00 inkl. USt.

Auf der VASSt 5/6121-0020, Gemeindestr. (FUZO H. Leopold, Verlegung Bushaltestelle), wurden die Kosten für die Teilnahme am Realisierungswettbewerb (Firma F, Preisgeld 2. Platz EUR 4.800,00 inkl. USt.) verbucht, da im Jahr **2017** für die **Fußgängerzone Wiener Straße** noch **keine Voranschlagstelle** vorhanden war.

Für die Tätigkeit als Juror im Zuge des Wettbewerbsverfahrens verrechnete der Architekt Herr M EUR 2.160,00 inkl. USt. und Herr N EUR 1.383,78 inkl. USt. Beide Beträge wurden ebenfalls auf der VASSt 5/6121-0021 verbucht. Im K5 sind keine Kosten für die Aufwendungen eines Wiener Neustädter Architekten (Herr P) ersichtlich, der ebenfalls als externer Architekt beteiligt war.

### VIII)2) Generalplaner EUR 107.370,00 + EUR 74.430,00 inkl. USt. VASSt 5/6121-0020

Im Jahr 2017 wurde nach Zuerkennung des 1. Preises das Preisgeld in der Höhe von EUR 9.600,00 inkl. USt. in Rechnung gestellt. Weiters mit der 1. Teilrechnung (EUR 64.830,00 inkl. USt.) vom 22.12.2017 die Positionen des Vorentwurfs bis zur Kostenermittlungsgrundlage inkl. technischer und geschäftlicher Oberleitungen sowie Anteilig die technische Oberflächenplanung, der statische Nachweis und die Baukoordination/ÖBA.

Beide Beträge (**EUR 74.430,00** inkl. USt.) wurden auf der Voranschlagstelle der **FUZO Herzog Leopold-Straße verbucht**.

Die 2. Teilrechnung (EUR 47.040,00 inkl. USt.) enthält gemäß der vereinbarten Pauschale die gesamte Planungsleistung abzüglich des Preisgeldes, die technische Oberflächenplanung, den statischen Nachweis und die Baukoordination. Die Positionen SiGe-Plan<sup>3</sup> und die örtliche Bauaufsicht wurde zu 90% anerkannt.

Die **Schlussrechnung** vom 20.11.2018 zum Betrag von **EUR 181.800,00** inkl. USt. setzt sich aus dem angebotenen „Rund-um-sorglos-Paket“ zu einem Pauschalbetrag von EUR 131.400,00 inkl. USt. und einem durch den GB V korrigierten **Mehrkostenaufwand** (bekanntgegeben am 14.08.2018) von **EUR 50.400,00** inkl. USt. zusammen. Gefordert wurden seitens des Generalplaners zusätzliche EUR 58.876,80 inkl. USt. welche sich aus der Seichtlage der Fernwärmeleitung, der Bauzeitverlängerung und überwiegend aufgrund von Planungsänderungen ergaben, welche in der vereinbarten Pauschale nicht enthalten waren (siehe VIII)4) Generalunternehmer.

<b>VIII)3) Bodenanalyse</b> VASSt 5/6121-0020 EUR 3.206,52 inkl. USt.
---

Für die Feststellung, auf welcher Deponie der anfallende Abfall der Fußgängerzone Wiener Straße gemäß Deponieverordnung zulässigerweise abgelagert werden konnte sowie für die Abklärung alternativer Verwertungen gemäß Bundesabfallwirtschaftsplan, war eine Materialprüfung gemäß BGBl. II. Nr. 181/2015, Recycling-Baustoffverordnung, erforderlich. Die Rechnung der Firma L vom 06.10.2017 mit Eingang beim GB V am 11.01.2018 betrug EUR 3.206,52 inkl. USt. und wurde im Jahr 2017 auf der VASSt 5/6121-0020, Gemeindestr. (FUZO H. Leopold, Verlegung Bushaltestelle), verbucht.

---

<sup>3</sup> Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan

**VIII)4) Generalunternehmer EUR 2.907.875,00 inkl. USt.**

Die Leistungen des beauftragten Generalunternehmers ARGE Firma C und Firma D wurde mit 7 Teilrechnungen und der Schlussrechnung abgerechnet Die Schlussrechnung setzt sich mit **EUR 2.576.727,40** inkl. USt. (88,6%) aus **Positionen des Leistungsverzeichnisses** (Oberfläche: EUR 1.970.999,92; Möblierung/Bepflanzung: EUR 251.492,21; Beleuchtung/WLAN: EUR 278.788,90; Wasserspiel: EUR 75.446,38) und **EUR 331.147,60** inkl. USt. (11,4%) aus 7 **Nachtragsangeboten** (NA1. Brunnenanlage: EUR 3.591,38; NA 2. Maste: EUR 1.516,13; NA 3. Kabel: EUR 4.489,61; NA 4. Ortbetonwände Hochbeete: EUR 30.128,50; NA 5. Landschaftsbau insbesondere Pflegearbeiten: EUR 8.917,87; NA 6. Elektroarbeiten: EUR 884,56) zusammen. Das kostenintensivste 7. Nachtragsangebot wurde mit EUR 281.619,55 inkl. USt. abgerechnet und betrifft insbesondere nachstehende Erschwernisse und Verzögerungen durch bestehende Einbauten (Mehraufwendungen der Baustellengemeinkosten aufgrund der verlängerten Bauzeit: EUR 101.798,14; Mehraufwendungen für kurzfristige Dispositionen, eingeschränkte Platzverhältnisse, Überstunden und Arbeitsleistungsabfall in den Überstunden: EUR 89.193,44; Mehraufwendungen für den erhöhten Einsatz der Bauleitung: EUR 27.663,55; Mehraufwendungen für die Aufstockung der Mannpartien und Anteil für Überstundenleistungen: EUR 19.820,57; etc.).

**VIII)4)1) Behinderungen durch Einbauten**

Aufgrund von **Behinderungen** der Arbeiten durch die **Seichtlage der Fernwärmeleitungen** im Bereich der Wiener Straße/Augustingasse/Deutschgasse kam es zu Mehrkosten für die Stadt. Die Bauzeit wurde verlängert und zusätzliche Arbeiten waren erforderlich. Diesbezüglich wurde durch den Generalplaner ein Bericht betreffend Mehrkostenforderungen erstellt. Dieser enthält unter anderem, dass die Seichtlage der Fernwärmeleitung weder in den Bestandsplänen des Energieversorgers noch bei den Besprechungen bekannt war. Die Bauzeitverlängerung und somit auch Mehrkosten wären vermeidbar gewesen, wenn der Energieversorger vor Planungsbeginn auf diese Bestandslage (Seichtlage) hingewiesen hätte (Warn- und Hinweispflicht).

Bei den Aufbrucharbeiten in der Wiener Straße vor der Deutschgasse wurde festgestellt, dass der Schutzbeton über der Bestandsleitung der Fernwärmeleitung eine Seichtlage mit maximaler Überdeckung von 12 cm hatte. Mit dieser Überdeckungsstärke konnte der neue Aufbau mit einer Stärke von mind. 20 cm nicht hergestellt werden. Es wurde daher der

Schutzbeton abgetragen und ein neuer Schutzbeton samt Bewehrung mit einer Stärke von 10 cm bis 12 cm durch die Baufirma des Energieversorgers eingebaut.

In der Wiener Straße musste im betroffenen Teil das geplante Flächenpflaster auf eine Stärke von 10 cm anstelle 16 cm reduziert werden (Fläche ca. 24 m<sup>2</sup>). Durch diese nicht RVS<sup>4</sup>-mäßige Dimensionierung ist ein durchgehendes Pflasterbild in der Wiener Straße gegeben.

In der Deutschgasse wurden, nach Fertigstellung des neuen Schutzbetons über der Fernwärme, Betonsteine mit einer Stärke von 8 cm eingebaut (Fläche ca. 121,5 m<sup>2</sup>). Durch die geringere Stärke musste ein kleineres Pflasterformat ausgeführt werden, welches eine Abweichung zum einheitlichen Fugenbild darstellt.

Aufgrund der entstandenen Mehrkosten durch zusätzliche Arbeiten und Bauzeitverlängerung wurde mit Schreiben vom 20.02.2019 an den Energieversorger eine **Forderung** in der Höhe von **EUR 253.546,39** gerichtet. Diese war gemäß Vergleichsangebot der Stadt an die Firma K bereit, für die Verlegung und Bearbeitung der Platten, **EUR 12.266,00** zu tragen.

Infolge des **Vergleichsangebots** haben nachfolgende Prüfungen und Ermittlungen auf beiden Seiten kein klares Bild über den Anspruchsgrund und die der Stadtgemeinde gebührende Schadenshöhe ergeben. In Besprechungen, mit dem Ziel der Vermeidung einer gerichtlichen Austragung des Streits, haben sich die Positionen der Parteien angenähert, sodass seitens der Stadt ein Angebot gelegt wurde.

Die Stadtgemeinde Wiener Neustadt bot der Firma K an, den Streit endgültig zu bereinigen, wenn sich diese zu folgenden Zahlungen verpflichtet:

Der **Energieversorger zahlt** der Stadtgemeinde Wiener Neustadt rund **ein Drittel** der **Baukosten und Planungskosten**, die zusätzlich angefallen sind, und zwar **EUR 80.699,20**.

Der **Energieversorger trägt die Mehrkosten**, die der Stadt Wiener Neustadt für die Verlegung und das Schneiden der **Pflastersteine** angefallen sind, welche mit einem höheren Aufbau des Straßenuntergrundes nicht erforderlich gewesen wären, das sind **EUR 11.448,80**.

---

<sup>4</sup> Richtlinien und Vorschriften für das Straßenwesen

Insgesamt verpflichtet sich die Firma K somit zur Zahlung von **EUR 92.148,00** welche am 06.11.2020 verbucht wurde. Dieser Betrag enthielt wirtschaftlich die Umsatzsteuer, die die Stadtgemeinde selbst endgültig zu tragen hatte.

In den übermittelten Unterlagen war auch ein **Entwurf eines Schreibens** an den **Generalplaner** (ARGE Firma A und Firma B) zwecks **Vergleichsabschluss** enthalten. Ein weiterer Schriftverkehr betreffend Vergleich war ha. nicht bekannt.

Gemäß Entwurf wurden die zuvor erwähnten Mehrkosten in der Höhe von EUR 253.546,39 von der Stadt Wiener Neustadt als Forderung gegenüber dem Generalplaner erhoben, zumal die ARGE Firma A und Firma B ihren vertraglichen Verpflichtungen zur Erhebung der Einbauten und entsprechenden Planung, insbesondere Bauzeitplanung, nicht bzw. mangelhaft nachgekommen ist.

Die Stadtgemeinde Wiener Neustadt bot der ARGE Firma A und Firma B zur Vermeidung einer gerichtlichen Austragung an, den Streit endgültig zu bereinigen, wenn diese rund ein Drittel der zusätzlich angefallenen Kosten (**EUR 80.000,00**) bezahlt.

Die Zahlung wäre rechtzeitig gewesen, wenn sie spätestens am 30.11.2020 am Konto der Stadt einlangt wäre. Da im K5 ha. **keine Buchungen** zu finden waren, wurde die geprüfte Stelle um Aufklärung ersucht. Diese teilt mit, dass die Firma B den gegenständlichen Vergleich erfüllen wird und der Modus noch bekannt gegeben, bzw. mit der Stadt abgestimmt wird.

Der Abschluss eines Vergleichs mit dem Generalplaner zur Einforderung von EUR 80.000,00 sollte forciert werden.

*Die Abstimmung über den Vergleich und den Modus der Erfüllung ist zurzeit schon im Laufen.*

Weiters wurden in den Kreuzungsbereichen Wiener Straße/Grünangergasse und Wiener Straße/Augustingasse 2 größere **Schachtkammern** (rd. 4 m x 4 m bzw. rd. 2 m x 4 m) eines Kommunikationsunternehmens freigelegt, welche in den Bestandsunterlagen so nicht eingetragen waren. Auch die Höhe Schachtdecken, welche nur ca. 14 cm unter der

Oberkante der Pflasterung (sowohl Altbestand als auch Neubestand) lagen, waren nicht bekannt.

Da laut Schreiben der Firma Q eine **bauliche Veränderung** an den Schachtbauwerken aus statischen Gründen **nicht zulässig** war (höhenmäßige Veränderung der Schachtdecke durch Verkürzung der Seitenwände), war für die Herstellung der Oberfläche für diesen Bereich ebenfalls eine **Reduzierung der Steinhöhe erforderlich**.

Eine Beteiligung zur Bedeckung der Mehrkosten aufgrund einer geringen Überdeckung von 2 Schachtkammern eines Kommunikationsunternehmens war nicht vorgesehen.

*Die geringe Überdeckung von den genannten Einbauteilen war der Stadt nicht bekannt (ist auch aus eingeholten Einbautenplänen nicht ersichtlich).*

#### **VIII)4) Ausführungszeit und Übernahme**

Gemäß Ausschreibung und Angebot war ein vertraglicher Beginn der Bauarbeiten mit 01.02.2018 vorgesehen. Aus dem Protokoll zum Aufklärungsgespräch mit dem Generalplaner und Generalunternehmer geht hervor, dass dieser Termin auf 12.02.2018 geändert wurde. Das Bauende wurde anstelle 09.06.2018 mit 10.07.2018 festgelegt.

Der Baubeginn erfolgte termingerecht am 12.02.2018. Mit Schreiben vom 13.04.2018 und 19.04.2018 teilte die Bietergemeinschaft Firma C und die Firma D mit, dass aufgrund von Behinderungen mit einer Verschiebung des Endtermins auf den 21.08.2018 (6 Wochen) bzw. den 28.08.2018 (7 Wochen) und somit mit Mehrkosten durch die Bauzeitverlängerung zu rechnen sein wird. Da die entsprechenden Behinderungen (Anmerkung: insbesondere Seichtlage der Fernwärmeleitung) zu diesem Zeitpunkt anhielten, war laut Schreiben seitens des Generalunternehmers keine verlässliche Angabe von Kosten bzw. Mehrkosten möglich. Jedenfalls wurden die Kosten des laufenden Baustellenbetriebs mit EUR 20.437,60 exkl. USt., davon EUR 11.294,17 exkl. USt. für Baustellengemeinkosten, pro Woche beziffert.

Mit der am 26.09.2018 durchgeführten Übernahme der Leistungen wurde nach Fertigstellung am 31.08.2018 festgestellt, dass die Ausführung dem genehmigten Projekt entspricht. Im Zuge der Begehung wurden die Pflasterarbeiten kontrolliert und Ebenheitsmessungen durchgeführt.

Aus dem Protokoll zur Ebenheitsprüfung der Pflasterung gingen keine Beanstandungen hervor und die Behebung der sonstigen Mängel sollte bis 09.11.2018 erfolgen.

Bei einer ha. Begehung war festzustellen, dass nahezu alle bei der Übernahme aufgezeigten Mängel beseitigt wurden.

Derzeit ergibt sich, dass die Flächen mit offenen Fugen generell zu sanden sind und die Betonfüllungen in den Deckel der Infrastrukturschächte bei Bedarf neu herzustellen sind. Im Kreuzungsbereich Wiener Straße/Augustingasse ist bei der Pflasterung bereits ein sogenanntes „herauswachsen<sup>5</sup>“ der Fernwärmeleitung und der Kabelschächte festzustellen.

Das Kontrollamt empfiehlt die Mängel im Zuge der Endbegehung im Beisein des Generalplaners und des Generalunternehmers vor Ablauf der 7-jährigen Gewährleistungsfrist (25.09.2025) zu thematisieren.

*Eine Begehung drei Monate vor Ablauf der Gewährleistungsfrist durch Generalplaner und Generalunternehmer zur Feststellung von Mängeln die aus dem Titel der Gewährleistung zu beheben sind (Behebungsfrist vor Ende der Gewährleistungsfrist) ist vorgesehen. Auftretende Mängel innerhalb der Gewährleistungsfrist werden an den Generalplaner bzw. an den Generalunternehmer mit der Aufforderung zur Behebung zur Kenntnis gebracht.*

**VIII)5) Archäologische Begleitung** EUR 66.917,40 inkl. USt.

Für die Bauarbeiten im **Bereiche St. Peter an der Sperr** war seitens des Bundesdenkmalamtes eine **archäologische Baubegleitung** erforderlich.

Für diese Begleitung wurden von der Firma I ein **Kostenvoranschlag** in der Höhe von **EUR 10.620,00** inkl. USt. nach Stunden und Pauschalen übermittelt. Aufgrund der bereits erbrachten Leistungen beim Landesausstellungsprojekt und bei der Stadtmauer in der Beethovengasse wurde auf die Einholung von Gegenangeboten verzichtet.

---

<sup>5</sup> Dies bedeutet, dass sich die Pflasterung neben der Fernwärmeleitung, welche mit einer Betonplatte überdeckt wurde und somit ein starres Element darstellt, in ungebundener Bauweise hergestellt wurde setzen wird. Somit kommt es zu einem Niveauunterschied zwischen den unterschiedlichen Bereich, gebundene und ungebundene Tragschicht.

Das Angebot wurde für ein Dokumentationsteam mit 2 Mitarbeitern für 2 Wochen erstellt, wobei zum damaligen Zeitpunkt die genaue Dauer und der genaue Umfang der Bodeneingriffe nicht exakt feststand.

Die monatlichen **Rechnungen** für den Zeitraum **Februar bis Juli 2018** für die **gesamte Fußgängerzone Wiener Straße** inklusive angrenzender Seitengassen betragen insgesamt **EUR 66.917,40** inkl. USt. Die Stundenaufzeichnungen für diese Leistung wurden nicht unterfertigt.

Hinkünftig sollten nach Stundensätzen verrechnete Leistungen durch den Auftraggeber zeitgerecht überprüft und unterfertigt werden.

*Bei gegenständlichem BVH erfolgte die Prüfung der Rechnungs- und Stundenaufzeichnungen durch die seitens der Stadt beauftragte ÖBA. Unter dem Gesichtspunkt der Vielfalt an Tätigkeiten, welche die Firma I im Projektzeitraum für die Stadt abwickelte wurden die Rechnungen nach magistratsinterner Absprache zur Anweisung gebracht. Die Leistungserbringung ist dem abschließenden Bericht zu entnehmen.*

In den Wirkungsbereich des **Stadtsenates** fällt u.a. die Entscheidung über Herstellungen, Anschaffungen oder **zu vergebende Leistungen**, wenn der Wert 0,02% bis 0,1% (Wertgrenzen 2018: StS über EUR 28.700 bis einschließlich EUR 143.600) der Summe der veranschlagten Einnahmen des ordentlichen Haushaltes beträgt.

Bis zur Erreichung dieser Wertgrenzen ist der Magistrat (NÖ Stadtrechtsorganisationsrecht § 47 Abs. 2 lit. f) und darüber der Gemeinderat (StROG § 32 Z. 26 lit. g) zuständig.

Die archäologische Baubegleitung hätte aufgrund der Wertgrenzen im Stadtsenat beschlossen werden müssen.

*Aufgrund der vorab eingeholten Kostenschätzung (welche in die Magistratskompetenz fiel) wurde von einer Einholung eines Gremialbeschlusses Abstand genommen, wird aber bei zukünftigen Bauvorhaben umgesetzt.*

Aus dem Bericht zur archäologischen Begleitung der Umbaumaßnahmen in der Wiener Straße war nachstehendes zusammengefasst zu entnehmen:

Alle mit dem Projekt verbundenen Bodeneingriffe wurden von der Firma I begleitet. Dabei freigelegte archäologisch relevante Befundsituationen konnten ausgegraben bzw. geputzt und dokumentiert werden.

Es handelte sich dabei laut Bericht um freigelegte Fundamente, Fußböden, zahlreiche Mauern und Mauerfragmente (13.–20. Jh.), drei Fundplätze menschlicher Überreste, etlichen Tierfragmenten, neuzeitliche Kanäle und eine große Anzahl archäologisch unbedeutender Künetten im rezenten Schotter.

Es wurden insgesamt 17 Fundnummern vergeben. Den überwiegenden Teil des Fundmaterials machen Keramikfragmente (Mittelalter-Neuzeit) und Tierknochen aus, welche als Streufunde in oftmals umgegrabenem Schottergemisch zu Tage traten.

In einem Ziegelkanalgewölbe, welches laut Befund wohl Mittig in der Wiener Straße ursprünglich vom Eyserspergring bis zum Hauptplatz verlief und an mehreren Orten durch rezente Bauarbeiten gestört und teilweise abgetragen wurde, fanden sich im Inneren eine größerer Anzahl Spolien<sup>6</sup> aus Kirche, Dom und Wienertor, was den Kanal auf nach 1864 (Abriss Wienertor) datiert.

Unter dem Material (u. a. Buckelquader-Teile, gotische Fenstereinfassungen, Weltkriegsschutt vermutlich aus der Kirche) befand sich im nordöstlichen Bereich der Kirchenapsis auch ein 3,5 m x 0,5 m großer Bogenschlussstein, der möglicherweise Teil des 1864 geschleiften Wienertors war, dieser Stein wurde zur Verwahrung zu einem Lagerplatz gebracht. Die dem Tor offensichtlich zugehörigen Fundamente wurden dokumentiert und die Messdaten an das Bundesdenkmalamt übermittelt. Das Bundesdenkmalamt hat die Empfehlung ausgesprochen, die nun feststellbaren Ausmaße des Turmumrisses mit farblich abgesetztem Pflaster an der Oberfläche zu kennzeichnen

---

<sup>6</sup> Spolien sind Bauteile und andere Überreste wie Teile von Reliefs oder Skulpturen, Friese und Architravsteine, Säulen- oder Kapitellreste, die aus Bauten älterer Kulturen stammen und in neuen Bauwerken wiederverwendet werden. (Quelle: Wikipedia).

**VIII)5)1) Wiener Tor**

Eine Rekonstruktion der Lage des Wiener Tores (Beilage 1<sup>7</sup>) aus der Gründungszeit sollte die Grundlage für die Kenntlichmachung in der neuen Pflasterung der Fußgängerzone Wiener Straße sein. Vorgesehen war ein Herausschneiden im Umfang des Grundrisses nach dem von Herr R rekonstruierten Lageplan. Der Grundriss sollte sich farblich deutlich von der bereits bestehenden Pflasterung abheben. Ein Angebot und die Rechnung für diese Leistungen betrug EUR 700,00 inkl. USt. Anstelle des geplanten nachträglichen Einbaus eines Pflasterbelags wurde ein Angebot für eine Flächenmarkierung (EUR 2.734,80 inkl. USt.) eingeholt. Aus budgetären Gründen wurde aber auch diese Variante der Bodenmarkierung bis dato nicht umgesetzt.

Die Kenntlichmachung des historischen Grundrisses des Wiener Tors sollte seitens des Wirtschaftshofs evaluiert werden.

*Der Empfehlung des Kontrollamtes wird Folge geleistet.*

**VIII)6) Digitale Infostelen EUR 63.696,00 inkl. USt.**

Der Ankauf von 4 Infostelen wurde mit 2 Rechnungen zu je 50% (Anzahlung und Restzahlung) gemäß Angebot vom 06.04.2018 zum Gesamtpreis von EUR 63.696,00 inkl. USt. verrechnet. Da die Fußgängerzone Herzog Leopold-Straße mit den gleichen Produkten ausgestattet wurde, sind entsprechende Synergien für den Betrieb und Wartung gegeben und eine gesonderte Ausschreibung wurde daher nicht durchgeführt.

**VIII)7) Betonbodenfläche EUR 23.922,72,00 inkl. USt.**

Das Herstellen einer 134,70 m<sup>2</sup> 20 cm starken frost- und tausalzbeständigen Betonbodenfläche mit gestockter Oberfläche im Bereich Petersgasse und Karl-Ludikowsky-Park wurde mit 2 Rechnungen zum Gesamtbetrag von EUR 23.922,72,00 inkl. USt. verrechnet.

---

<sup>7</sup> Quelle: Herr R

**VIII)8) Netzanschlüsse** EUR 23.255,76 inkl. USt.

Bei 6 Netzanschlussrechnungen vom 24.07.2018 zum Betrag von jeweils EUR 2.532,80 inkl. USt. waren auch immer EUR 5,00 Mahngebühren enthalten. 3 Rechnungen zu je EUR 2.614,32 inkl. USt. betreffen das Netzbereitstellungsentgelt und Netzzutrittentgelt und eine Anweisung (EUR 216,00 inkl. USt.) fasst 9 Rechnungen zu je EUR 24,00 inkl. USt. (Einbau Gerät Strom) zusammen.

**VIII)9) Umbuchungen GB V - WH** EUR 16.239,38 + EUR 19.484,16 VAS 5/6121-0020

Die Kosten für Arbeiten durch Elektriker, Mauerer, Hilfsarbeiter und Lehrlinge in der Fußgängerzone Wiener Straße wurden im Geschäftsbereich V, Gruppe V/4 Wirtschaftshof, intern umgebucht. Abgerechnet wurde nach den im Gemeinderat am 30.01.2018 beschlossenen Stundensätzen (Personal) und am 14.12.2015 beschlossenen Kostensätzen (Fahrzeuge). Die Stundensätze für 3 Rechnungen (EUR 19.484,16) welche im Jahr 2017 auf der VAS 5/6121-0020 verbucht wurden, hat der Gemeinderat am 14.12.2015 beschlossen.

Die Verrechnung erfolgte entsprechend dem Rundschreiben der Magistratsdirektion vom 11.02.2014 betreffend „Neufassung Unternehmerbereich, Hoheitsbereich und unechte Steuerbefreiung“, demnach wurde die Umsatzsteuer nur für Material weiterverrechnet.

**VIII)10) Erdleitungsrohrbruch** EUR 5.155,88 inkl. USt.

Die Rechnung der WNSKS für die Behebung eines Erdleitungsrohrbruchs bei der Wasserzuleitung zum Unterflurhydranten beim Brunnen in der Adlergasse enthält hauptsächlich die Leistungen einer Fremdfirma für Erd- und Baumeisterarbeiten (EUR 3.967,04 inkl. USt.), welche ohne Aufschlag weiterverrechnet wurden und den Anteil der Stadtwerke von EUR 1.188,84 inkl. USt., davon Arbeitszeit EUR 1.093,80 inkl. USt.

**VIII)11) Sonstiges** EUR 14.525,46 inkl. USt.

Die sonstigen Rechnungen betreffen insbesondere den Kostenbeitrag für das Eröffnungsfest Fußgängerzone Wiener Straße (EUR 3.600,00 inkl. USt. Firma S), Schachtabdeckungen (EUR 3.398,40 inkl. USt. Firma T), Satellitenkleinverteiler (EUR 2.851,80 inkl. USt. Firma U),

eine Mistkübelatrappe (EUR 1.584,00 inkl. USt. Firma F) und diverse Verkehrszeichen (EUR 1.099,28 inkl. USt. Firma W).

Der Kontrollamtsleiter:

Mag. Mörth e.h.

Ergeht gemäß § 48 Abs. 5 NÖ Stadtrechtsorganisationsgesetz (StROG), LGBl. 1026-0 i.d.F. LGBl. Nr. 23/2022, an:

- 1) Herrn Bürgermeister
- 2) Kontrollausschuss, zHdn. Herrn Vorsitzenden
- 3) Herrn Magistratsdirektor, mit dem Ersuchen um Stellungnahme gemäß § 48 Abs. 6 StROG

Zur Kenntnisnahme an:

- 4) Magistratsdirektion, Gruppe Stadtentwicklung, Verkehr, Umwelt und Energie betreffend IV) Bewilligungsverfahren
- 5) Geschäftsbereich I
- 6) Geschäftsbereich III betreffend IV) Bewilligungsverfahren
- 7) Geschäftsbereich V

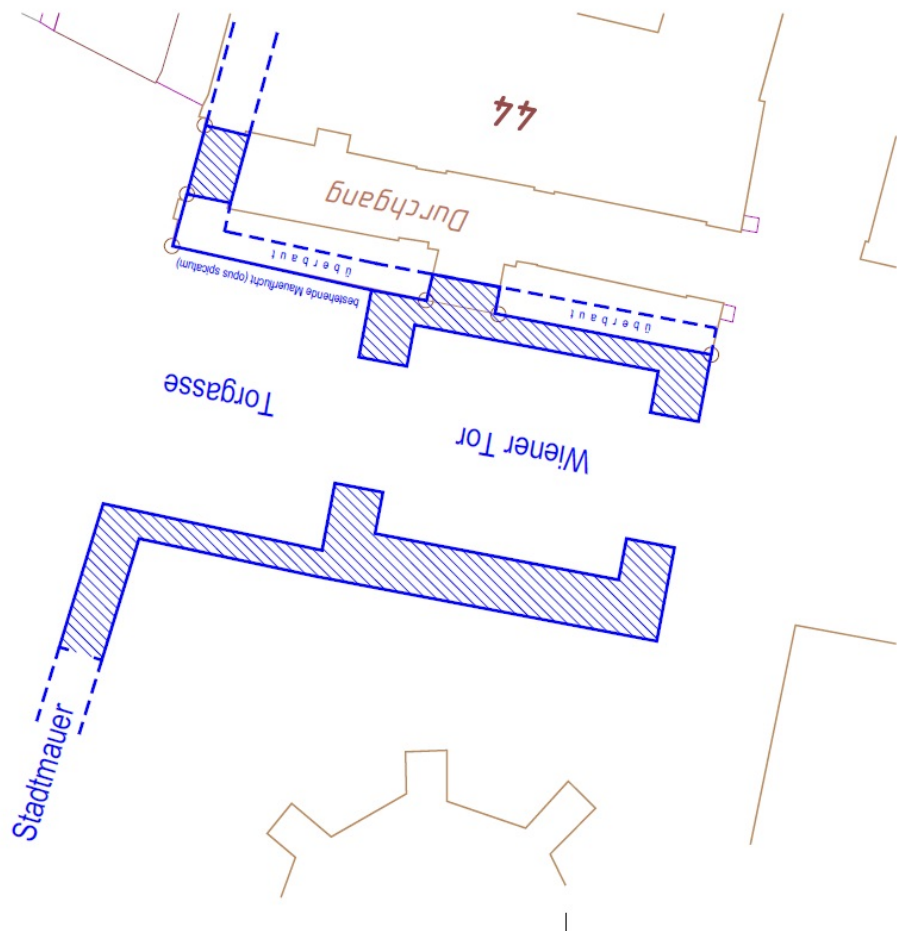
Die Abfertigung erfolgte per E-Mail am 27.10.2022.

# Wiener Neustadt - Wiener Tor

Rekonstruktion der Lage zur Gründungszeit (um 1200)  
nach historischen Unterlagen

Erwin Reidinger

September 2018



(Quelle Stadtarchiv)

