



STADTRECHNUNGSHOF  
WIEN

# Häufige Fehler bei der Umsetzung von Bauprojekten

**Dr. Gerhard Beneš**



# Probleme, die regelmäßig auftreten:

Kostenüberschreitungen

Z.T. jahrelange Verzögerungen

Stress bei allen Beteiligten



# Problemfelder:

1. Projektorganisation

2. Planung

3. Ausschreibung und Vergabe

4. Bauausführung

5. Abrechnung



# Ad 1. Projektorganisation: „Organisieren und dabei bleiben“

1.1 Nicht delegierbare Bauherrnaufgaben: Projektleitung i.S. der Gesamtverantwortung: Aufsetzen der Projektorganisation, Vorgabe des Projektziels inkl. Termine/Kosten/Qualität („magisches Dreieck“), Bereitstellung der finanziellen Mittel, Bereitstellen des Grundstücks

1.2 Delegierbare Bauherrnaufgaben: Planung, Projektsteuerung, örtliche Bauaufsicht, begleitende Kontrolle



# Ad 1. Projektorganisation: „Organisieren und dabei bleiben“

1.3 Verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung der Baumaßnahmen: PPP (Public-Private-Partnership = Projektmanagement, Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb durch Private), Totalunternehmer(in) (= Planung und Ausführung durch Private), Generalunternehmer(in) (= Ausführung aller Bauleistungen), Einzel Ausschreibungen. Schnittstellenproblematik!



## Ad 2. Planung: „Gute Planung ist gefragt“

Planung ist zeit- und kostenintensiv, lohnt sich aber.

Erkundung und Untersuchung des Bestandes: Baugrunduntersuchungen, Bauzustandsbewertungen, Schadstoffanalysen (z.B. Asbest), Störstoffanalysen (z.B. Gipskartonplatten im Bauschutt)

Nicht vergessen: Große Anteile der Lebenszykluskosten fallen in der Nutzungsphase an: Energie-, Instandhaltungs- und Reinigungskosten!



# Ad 3. Ausschreibung und Vergabe

3.1 Mangelhafte Kostenschätzung: (realistische vs. „politische“ Kostenschätzung),  
Valorisierung (!)

3.2 Ausschreibung zu früh: trotz unzureichender Planung, daraus resultieren Umplanungen, Mehrkostenforderungen, andere Mengen werden verrechnet als ausgeschrieben: Kostenerhöhungen, Terminverzögerungen, Spekulationen. Ist das Einreichprojekt fertig, sind alle erforderlichen Genehmigungen vorhanden und ist die Finanzierung gesichert?



# Ad 3. Ausschreibung und Vergabe

3.3 Standardisierte Leistungsbeschreibungen nützen: (§ 105 Abs. 3 BVergG 2018: „Sind für die Beschreibung oder Aufgliederung bestimmter Leistungen geeignete Leitlinien, wie ÖNORMEN oder standardisierte Leistungsbeschreibungen, vorhanden, so ist auf diese Bedacht zu nehmen“)

3.4 Nicht eindeutige oder unvollständige Leistungsbeschreibungen: Kontrolle der Ausschreibungen vor der Veröffentlichung!

3.5 Geeignete Wahl des Vergabeverfahrens: offenes, nicht offenes Verfahren, Verhandlungsverfahren, etc.





## Ad 4. Bauausführung

Zusammenwirken der Beteiligten ist essentiell: Projektleitung, Projektsteuerung, Begleitende Kontrolle, örtliche Bauaufsicht, Planer(in)

Z.B.: Begleitende Kontrolle überprüft die Umsetzung des Projektes, stellt Abweichungen fest und berichtet an die Projektleitung (Vertrag!)

Z.B.: Bauüberwachung ist Aufgabe der örtlichen Bauaufsicht (extern oder intern). Mängel müssen erkannt und behoben werden (Dokumentation!)



## Ad 5. Abrechnung

**Kontrolle der Abrechnung (extern oder intern) setzt großes Fachwissen voraus. Prüfung von Mehr- oder Minderkostenforderungen, Forcierungskosten, etc.**

**Probleme bei mangelhafter Dokumentation, z.B. betreffend die Bauausführung**



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

**Dr. Gerhard Beneš**

**E.: gerhard.benes@wien.gv.at**

**T.: 01 4000 82949**

**www.stadtrechnungshof.wien.at**

