

AUSSCHREIBUNG & VERGABE

Stand: 25. September 2025

TEIL A LEISTUNGSVERZEICHNISSE – ERSTELLUNG

1. ALLGEMEINES:

Es wird generell empfohlen, bei der Erstellung der Leistungsverzeichnisse die für den Hochbau entwickelten Standardtexte (LB-H) für Ausschreibung und Abrechnung zu verwenden.

- Die Ersteller*innen der Leistungsverzeichnisse sind nicht berechtigt, sich an der öffentlichen Ausschreibung zu beteiligen bzw. sind von der Bauausführung ausgeschlossen.
- Die Ersteller*innen sind verantwortlich für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Leistungsverzeichnisse.
- Dem **wohnfonds_wien** sind folgende Unterlagen zur Freigabe der Ausschreibung vorzulegen:
 - Leistungsverzeichnisse (Langtext) in Papierform und als PDF
 - Massenermittlung
 - die für die Erstellung der Leistungsverzeichnisse herangezogenen Pläne
- Entsprechen die Leistungsverzeichnisse nicht den Vorgaben des **wohnfonds_wien**, werden diese zur Überarbeitung an die Baubetreuer*innen retourniert.
- Bei der Vergabe an Generalunternehmer bzw. von Pauschalen wird betreffend die Reduktion der Nebenkosten auf die Information „Baubetreuungshonorar“ verwiesen.

2. LEISTUNGSVERZEICHNISSE – AUFBAU:

- Der **wohnfonds_wien** empfiehlt, die einzelnen Mengen und Massen positionsweise nach den unterschiedlichen Förderungskategorien aufzuteilen und diese Aufteilung entsprechend im Positionstext festzuhalten. Im Sinne der vereinfachten Prüfung wird in der jeweiligen Positionsmenge die Gesamtmenge erfasst.
- Je nach Sanierungsart ist eine entsprechende Gliederung der Leistungsverzeichnisse notwendig und muss durchgängig bei allen Gewerken erfolgen.
- Werden Sanierungsarten kombiniert (z. B. THEWOSAN mit der Errichtung von Aufzügen und Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts), sind die Leistungsverzeichnisse nach den unterschiedlichen Sanierungsarten zu gliedern. Ungeförderte Leistungen sind jedenfalls gesondert zu erfassen.
- Sanierungsmaßnahmen, die durch andere öffentliche Mittel gefördert werden (z.B. denkmalpflegerische Mehrleistungen oder Maßnahmen, für die eine weitere Landes- oder Bundesförderung begehrt wird), sind auszuweisen.
- Nach Freigabe des Vergabevorschlages und vor Erstellung des Prüfberichtes ist eine Kostenaufstellung gegliedert nach Förderungskategorien vorzulegen, die aus der Gliederung der Leistungsverzeichnisse resultiert.
Auch die Abrechnung der Gewerke basiert auf der im Leistungsverzeichnis festgelegten Gliederung.

Beispiel:

Gewerk	Optional					Förder- schiene	Förder- schiene	Förder- schiene	Summe
	Lohn	Sonstiges	EP	Menge	PP Summe				
Baumeister									
Position des Leistungsverzeichnisses									
...									
Dachgewerke									
Position des Leistungsverzeichnisses									
...									
Fliesenleger									
Position des Leistungsverzeichnisses									
...									
Xx - Gewerk									
Position des Leistungsverzeichnisses									
...									
Summe...						Summe	Summe	Summe	Summe

- Bei einer Generalunternehmerausschreibung ist zu beachten, dass diese als solche besonders zu kennzeichnen ist und nach Förderungskategorien gegliedert sein muss.

Die Ausschreibung hat in für die Preiskalkulation leicht erfassbaren Einzelpositionen und Massen zu erfolgen. Die Weitergabe des Hauptgewerkes an ein Subunternehmen ist auszuschließen.

- Ist die Vergabe einer Gesamtleistung als Pauschale beabsichtigt, so ist dies in den Vorbemerkungen entsprechend bekannt zu geben. Als Grundlage für die Pauschalvergabe ist ein entsprechend detailliertes positionsweises und nach Förderungskategorien gegliedertes Leistungsverzeichnis inklusive Massenermittlung erforderlich.
- Pauschalpreise für Teilleistungen sind in Abstimmung mit dem **wohnfonds_wien** unter Berücksichtigung der verfahrenstechnischen Erfordernisse (z. B. ein Mietzinserhöhungsverfahren gemäß § 18 ff MRG, Gliederung nach Förderungskategorien) möglich.
- Begründete Eventualpositionen sind als solche zu kennzeichnen. Positionen, die der reinen Preiserkundung dienen, sind nicht zulässig.
- Funktionale Ausschreibungen aufgrund von Baubeschreibungen und Plänen sind nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig:
 - o Das Leistungsausmaß ist durch die Planung ausreichend bestimmt und wird durch vorgefundene Bestandsverhältnisse nicht verändert.
 - o Nachträge zu den Pauschalen sind nicht zulässig und werden in der Endabrechnung zur Förderung nicht berücksichtigt.
 - o Ein Erhöhungsverfahren bei der Schlichtungsstelle für wohnrechtliche Angelegenheiten ist mangels detaillierter Aufstellung der Massen und Einheitspreise nicht zulässig.

3. ALLGEMEINE VERTRAGSBESTIMMUNGEN – FÖRDERUNGSRECHTLICHE ANFORDERUNGEN:

Als Grundlage für die allgemeinen Geschäftsbedingungen sind grundsätzlich die einschlägigen Bestimmungen der Ö-Norm B 2110 anzuwenden. Sind in einzelnen Punkten begründete Abweichungen erforderlich, so sind diese in den Vertragsbestimmungen eindeutig festzulegen. Dies betrifft insbesondere förderungsrechtliche Auflagen (z. B. Haft- und Deckungsrücklass, Angebotsfrist etc.).

- Sofern beabsichtigt ist, im Zuge des Vergabeverfahrens bei Sanierungsvorhaben, die nicht dem Bundesvergabegesetz unterliegen, Preisverhandlungen vorzunehmen, ist der Punkt 4.2.1. der Ö-Norm A 2050 (Fassung 1. November 2006) ausdrücklich **nicht** zum Vertragsbestandteil zu erklären.
- Die Preisbindung und Zuschlagsfrist sind anzugeben und entsprechend auszulegen. Der zeitliche Abstand zwischen Angebotseröffnung und Beginn der Arbeiten ist ausreichend zu bemessen.
- Für schlichtungsstellenpflichtige Akte wird empfohlen, eine ausreichend lange Zuschlagsfrist in die allgemeinen Vertragsbedingungen aufzunehmen.

- Die den Angeboten zugrunde gelegten Preise sind entsprechend den einschlägigen Ö-Normen zu ermitteln und als veränderliche oder Festpreise auszuweisen.
- Sofern aus dem Vertrag nicht erkennbar ist, ob Festpreise oder veränderliche Preise vereinbart sind, gelten Leistungen, die nach dem Vertrag innerhalb von zwölf Monaten nach Ende der Anbotsfrist zu beenden sind, als zu Festpreisen abgeschlossen.
- Der Erlag des Vadiums ist nur in besonders begründeten Fällen zu verlangen.
- Vorarbeiten für Ausschreibungen, wie etwa die Ausarbeitung des Leistungsverzeichnisses, dürfen nicht an Unternehmen übertragen werden, die im gegenständlichen Bauvorhaben zur Angebotsstellung eingeladen werden.
- Eine Vertragsstrafe (Pönale) ist in jedem Vertrag vorzusehen. Deren Höhe und Ermittlung ist in der Ausschreibung festzulegen.
- Bei Leistungen mit einem zivilrechtlichen Preis über € 36.340,00 ist jedenfalls ein Deckungs- sowie ein Haftungsrücklass einzubehalten. Die Höhe des Deckungsrücklasses hat mindestens 7 % der Rechnungssumme zu betragen, die Höhe des Haftungsrücklasses mindestens 3 %.
- Die Kalkulation und alle hierzu erforderlichen Vorarbeiten sowie die Ausarbeitung der Angebote sind nicht als besondere Arbeiten anzusehen und somit kostenlos zu erstellen.
- Es ist darauf Bedacht zu nehmen, dass der Zeitaufwand bei Rechnungsfreigaben mit mind. 30 Tagen kalkuliert wird.
- Grundsätzlich soll der wesentliche Teil der Leistung durch die/den Bieter*in selbst erbracht werden. Die Weitergabe des vollständigen Auftrages an Subunternehmen ist jedenfalls unzulässig mit Ausnahme der Weitergabe an verbundene Unternehmen. Teilleistungen, die der Bietende jedenfalls oder möglicherweise im Wege von Subaufträgen zu vergeben beabsichtigt, sind bekannt zu geben. Die dabei jeweils in Frage kommenden Unternehmen sind zu nennen.

Die Weitergabe von Leistungen ist nur zulässig, wenn das Subunternehmen die für die Ausführung seines Teiles der Leistung erforderlichen Befugnisse, Leistungsfähigkeit sowie die berufliche Zuverlässigkeit nachweisen kann.

- Beabsichtigt die bietende Firma Teilleistungen nicht selbst durchzuführen, so sind diese unter Nennung der in Frage kommenden Subunternehmen in einem Begleitschreiben bekanntzugeben. In diesem Fall ist im Auftrag des Hauptunternehmens eine Klausel vorzusehen, die eine leistungs- und zeitgerechte Bezahlung des Subunternehmens garantiert. Auf Verlangen sind dem **wohlfonds_wien** die Zahlungen nachzuweisen. Bei Verstößen gegen diese Klausel werden Zahlungen an die Hauptunternehmen bis zur nachweislichen Erfüllung nicht mehr freigegeben.
- Die Leistungsverzeichnisse sind mit vollständig ausgepreisten Einheitspreisen (Lohn und Sonstiges) sämtlicher ausgeschriebener Positionen in Papierform abzugeben. Sofern festgelegt ist, dass die dazugehörigen Langtextpositionen sowie die allgemeinen Vertragsbestimmungen und Vorbemerkungen vollinhaltlich anerkannt wurden, ist die Abgabe von EDV-Kurzausdrucken zulässig.

Ebenso sind alle Beilagen durch den Bieter formgerecht und vollständig auszufüllen bzw. die beigeschlossenen rechtlichen und technischen Vertragsbedingungen rechtsgültig zu fertigen. (Anmerkung: Diese Fertigung sollte nur an einer Stelle des Leistungsverzeichnisses – vorzugsweise am Deckblatt – erfolgen, wobei deutlich gemacht werden muss, welche Einzelteile damit rechtsverbindlich anerkannt werden).

- Sollte es sich um die Sanierung eines bewohnten Objektes handeln, werden bezüglich Staub- und Lärmschutz sowie Sicherungs- und Absperrungsmaßnahmen erhöhte Anforderungen gestellt.

Generell sind Beeinträchtigungen der BewohnerInnen des Hauses möglichst gering zu halten. Unvermeidbare Maßnahmen, die die BewohnerInnen unmittelbar betreffen (wie z. B. das notwendige Absperren von Ver- und Entsorgungsleitungen), sind rechtzeitig bekanntzugeben.

- Mit Abgabe des Angebotes ist davon auszugehen, dass die/der Bieter*in das Sanierungsvorhaben oder den Erfüllungsort besichtigt hat, sich über die Art und den Umfang der Leistungen sowie über die örtlichen Bedingungen ausreichend informiert hat und somit diese Umstände für die Kalkulation des Angebotes berücksichtigt wurden. Allfällige, bei Anwendung pflichtgemäßer Sorgfalt erkennbare Mängel an der Ausschreibung und dem Mengen- und Massengerüst sowie Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung sind unverzüglich, spätestens jedoch mit dem Angebot schriftlich (Begleitschreiben) mitzuteilen. Nachforderungen oder Nichtigkeit können aus dem Titel der Unkenntnis nicht geltend gemacht werden.
- Ebenso erkennen die Bieter*innen mit der Abgabe des Angebotes die Ausschreibungsunterlagen als vollständig und für die Erstellung des Angebotes sowie für die Preisermittlung als ausreichend an.
- Von den Bietern bzw. Bieterinnen in den Leistungsverzeichnissen oder auf allen anderen Ausschreibungsunterlagen (Pläne etc.) vorgenommene Abänderungen sind unwirksam.
- Von den Bietern bzw. Bieterinnen allfällige dem Angebot beigelegte Arbeits- und Lieferbedingungen haben keine Gültigkeit, sofern diese nicht in der Ausschreibung oder in der Einladung zur Angebotslegung verlangt wurden.
- Angebote, die durch eine Leistungsgemeinschaft (ARGE) gelegt wurden, ist eine Verpflichtungserklärung der einzelnen Mitglieder der Leistungsgemeinschaft beizulegen, dass sie im Auftragsfall der/dem Auftraggeber*in die solidarische Leistungserbringung schulden. Weiters ist eine Vertretung unter Angabe ihrer Adresse zu nennen, die zum Abschluss und zur Abwicklung des Vertrages bevollmächtigt ist.
- Finanzierung mit Förderungsmitteln des Landes Wien:
Die/ Der Auftraggeber*in weist ausdrücklich auf die Finanzierung unter Zuhilfenahme von Förderungsmitteln hin. Zustimmungen des Landes Wien werden generell von der/dem Auftraggeber*in eingeholt.

Die/ Der Auftragnehmer*in ist verpflichtet die Gewährung der Förderung durch Einhaltung der entsprechenden Abrechnungsregeln (Gliederung in förderungsrechtliche Kategorien) zu unterstützen und Leistungsnachweise (Dokumentationen) zu erbringen.

Die Bestellung von Zusatzaufträgen, Nachtragskostenvoranschlägen oder Mengenänderungen erfolgt ausschließlich durch die/den Auftraggeber*in bzw. dessen bevollmächtigte Vertretung.

Eine allfällige Trennung der Kosten in geförderte und ungeförderte Maßnahmen erfolgt durch die/den Auftraggeber*in oder wird bei Bestellung bereits bekannt gegeben, sodass eine getrennte Rechnungslegung möglich ist.

- Die ausschreibende Stelle sowie auch die/der Auftraggeber*in sind angehalten das seit 01.01.2017 BGBl Nr. 44/16 in Kraft getretene Lohn- und Sozialdumping-Bekämpfungsgesetz zu beachten. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die daraus abzuleitenden arbeitsrechtlichen Ansprüche der auf der Baustelle beschäftigten Dienstnehmer*innen ohne Einschränkungen erfüllt werden.

TEIL B

BEKANNTMACHUNG, ANGEBOTSERSTELLUNG UND -ÖFFNUNG

Die Bestimmungen des WWFSG 1989 sehen die Anwendung des Bundesvergabegesetzes nicht zwingend vor. Unterliegt die/der Eigentümer*in (bzw. Förderungswerber*in) für Vergabeverfahren den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes, so sind diese anzuwenden. In diesem Fall ist TEIL B nicht anzuwenden.

1. BEKANNTMACHUNG:

- Nach der Freigabe der Leistungsverzeichnisse durch den **wohnfonds_wien** ist von der vergebenden Stelle der Anbotsöffnungstermin mit dem **wohnfonds_wien** abzustimmen. Ergänzend zur ÖNORM A 2050 ist für geförderte Sanierungen gemäß WWFSG vom Zeitpunkt der Bekanntmachung bis zum vereinbarten Öffnungstermin eine Mindestfrist von 28 Tagen einzuhalten.
- Die Bekanntmachung selbst hat im Amtsblatt der Stadt Wien zu erfolgen. Das Ansuchen wird per E-Mail unter Beilage eines vollständig ausgefüllten Datenblattes an die Adresse der MA 53 – Amtsblattredaktion ab@MA53.wien.gv.at übermittelt. Ein entsprechendes Anzeigenformular ist als Dateidownload auf der Website des **wohnfonds_wien** unter https://www.wohnfonds.wien.at/downloads_sanierung abrufbar. Nach dem wöchentlichen Redaktionsschluss am Mittwoch 12.00 Uhr erscheint die Kundmachung üblicherweise in der jeweiligen Ausgabe am Donnerstag der Folgeweche. Es sollte daher bei der zeitlichen Planung des Projektablaufes darauf Bedacht genommen werden, dass dieser Zeitraum zur vorerwähnten Mindestangebotsfrist hinzuzurechnen ist.
- Hinsichtlich der Bereitstellung der Angebotsunterlagen ist darauf zu achten, dass diese ab dem Erscheinungstag der Bekanntmachung abruf- bzw. bestellbar sein müssen.
- Für die Bieter muss dabei jedenfalls die Möglichkeit bestehen, die Unterlagen in Papierform bei der Adresse der vergebenden Stelle zu beheben. Der Preis der Anbotsunterlagen darf den Selbstkostenpreis der Vervielfältigung nicht überschreiten (max. € 0,10 pro A4-Seite, Pläne in größerem Format hochgerechnet).
- Der **wohnfonds_wien** bietet zusätzlich auch die Möglichkeit eines Datei-Downloads von seiner Website unter www.wohnfonds.wien.at > ausschreibungen > Sanierung an. Die ausschließliche Bereitstellung der Angebotsunterlagen als Download-Datei von der Website des **wohnfonds_wien** alleine ist nicht ausreichend.
- Es stehen aber auch externe Ausschreibungsplattformen wie das ANKÖ (Auftragnehmerkataster Österreich) Vergabeportal zur Verfügung. (<https://www.ankoe.at>)

2. ANGEBOTSERSTELLUNG:

- Für die Durchführung der Ausschreibung, die Begriffsbestimmungen, Angebotserfordernisse etc. gelten die ÖNORM A 2050 in der Fassung vom 01.11.2006 sowie die einschlägigen Bestimmungen der Durchführungsverordnung zum WWFSG 1989 – derzeit LGBl. Nr. 15/2024 (Sanierungs- und Dekarbonisierungsverordnung 2024).

- Gemäß der aktuellen Verordnung (s.o.) kann zwischen dem offenen und dem nicht offenen Verfahren mit vorheriger Bekanntmachung gewählt werden. Für die Vergabe von Bauleistungen mit Kosten unter 400.000,00 Euro entfällt die Verpflichtung zur öffentlichen Ausschreibung.
- Im Unterschied zur Sanierungsverordnung LGBl. Nr. 24/2021 unterliegt auch die Vergabe von Bauleistungen, die förderungsrechtlich den Erhaltungsarbeiten zuzuordnen sind, der Ausschreibungsverpflichtung.
- Die Angebotserstellung ist gemäß ÖNORM A 2050 Abschnitt 6 vorzunehmen.
- Für die Erstellung der Angebote darf keine gesonderte Vergütung in Rechnung gestellt werden.
- Die Angebote müssen pro Gewerk in einem fest verschlossenen Umschlag, welcher
 - o den handelsrechtlichen Firmenwortlaut und Standort des Betriebes
 - o die Bezeichnung des Gewerks bzw. des Angebotsgegenstandes
 - o die ausschreibungsgemäße Bezeichnung des Sanierungsvorhabens (Erfüllungsort, Baustelle)
 - o den Vermerk „Angebot – nicht öffnen“

deutlich sichtbar ausweist, spätestens bis zu dem in der öffentlichen Kundmachung angegebenen Zeitpunkt bei der Einlaufstelle des **wohnfonds_wien** abgegeben werden.

Der **wohnfonds_wien** empfiehlt die Verwendung des Formblattes „Angebotsabgabe Deckblatt Kuvert“ siehe link

https://www.wohnfonds.wien.at/downloads/san/Angebotsabgabe_Deckblatt_Kuvert.pdf

Als Zeitpunkt des Posteinganges gilt ausschließlich der mittels Datum- und Zeitstempel ausgewiesene Termin. Zusendungen mit der Post erfolgen unter alleiniger Verantwortung und auf Risiko der Bietenden. Im Falle der persönlichen Lieferung des Angebotes durch Botendienste oder Mitarbeiter*innen der Bieter*innen haben die Bieter*innen für eine rechtzeitige Abgabe vor Ablauf der Abgabefrist Sorge zu tragen. Dabei ist der administrative Aufwand für die Erfassung im Eingangsprotokoll des **wohnfonds_wien** zu berücksichtigen.

- Die alleinige Abgabe von elektronischen Angeboten in Form von Datenträgern oder Dateianlagen in E-Mails ist in den Modalitäten der Anbotsabgabe und -eröffnung beim **wohnfonds_wien** nicht vorgesehen.
- Die Zulassung der Bieter erfolgt ohne Prüfung der Befugnisse und der Berechtigung zur Ausübung des gegenständlichen Gewerbes sowie ohne Prüfung einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes bzw. der Gebietskrankenkasse seitens des **wohnfonds_wien**. Es werden die Befugnis und die Berechtigung sowie sämtliche andere Zulassungskriterien durch den **wohnfonds_wien** vorausgesetzt, solange keine gegenteiligen Umstände bekannt sind. Sollte sich jedoch in weiterer Folge Gegenteiliges herausstellen, gilt die/der Bieter*in automatisch als von der Ausschreibung nach dem offenen Verfahren ausgeschlossen. Angebote dieser Bieter*innen werden aus dem Vergabeverfahren ausgeschieden. Allfällige bereits erbrachte Leistungen und Kosten können im Förderungsverfahren nicht weiter berücksichtigt werden.

3. ANGEBOTSÖFFNUNG:

- Die Anbotsöffnung hat unverzüglich nach Ablauf der Angebotsfrist zu erfolgen.
- Bei der Öffnung hat zumindest eine sachkundige Vertretung der vergebenden Stelle anwesend zu sein. Bei umfangreicheren Projekten wird empfohlen, dass zwei vertretende Personen der vergebenden Stelle anwesend sind.
- Die Leitung der Angebotsöffnung, die Öffnung der Angebote, die Verlesung und Protokollierung obliegt der sachkundigen Vertretung der vergebenden Stelle. Die zuständigen Projektleiter*innen des **wohnfonds_wien** nehmen als begleitende Kontrolle in förderungsrechtlicher Hinsicht an der Angebotsöffnung teil.
- Teilnahmeberechtigt sind ausschließlich vertretende Personen jener bietenden Firmen, deren Angebote rechtzeitig zum Abgabetermin im **wohnfonds_wien** eingelangt sind. Sämtliche Teilnehmende haben sich mit Namen und Unterschrift in die dafür vorgesehene Teilnahmeliste einzutragen.
- Zu spät eingelangte Angebote werden für eine Zuschlagserteilung nicht berücksichtigt. Die Bieter*innen werden mittels eines standardisierten Schreibens darüber informiert und können die ungeöffneten Angebote innerhalb von 14 Tagen im **wohnfonds_wien** abholen. Nicht abgeholte ungeöffnete Angebote werden nach Ablauf der Frist vernichtet.
- Die Öffnung der Angebote erfolgt grundsätzlich unabhängig von der Anzahl der je Gewerk eingelangten Angebote.

Sollten weniger als drei Angebote für ein Gewerk vorliegen, sind in Abstimmung mit dem **wohnfonds_wien** folgende Vorgehensweisen möglich:

- Durch die vergebende Stelle ist eine detaillierte und nachvollziehbare Preisangemessenheitsprüfung der/des vorliegenden Angebote/s vorzulegen.
- Es kann eine einmalige angemessene Nachfrist gewährt werden, bis zu der weiteren Firmen die Möglichkeit haben, Angebote abzugeben. Diese Nachfrist ist im Amtsblatt der Stadt Wien bekanntzumachen. Die Öffnung hat unmittelbar nach Ablauf der Nachfrist in den Räumlichkeiten des **wohnfonds_wien** zu erfolgen.
- Widerruf der Ausschreibung mittels Kundmachung im Amtsblatt der Stadt Wien und Neuausschreibung eines entsprechend überarbeiteten Leistungsverzeichnisses.
- Die Angebote gehen mit Ablauf der Angebotsfrist in das Eigentum der vergebenden Stelle über und können durch die Bieter*innen nicht mehr zurückgefordert werden.
- Die Angebotsöffnung erfolgt grundsätzlich gemäß Ö-Norm A 2050 Pkt. 7.2. Die Verlesung der Angebote obliegt der sachkundigen Vertretung der vergebenden Stelle.

Im Zuge der Öffnung wird überprüft, ob

- das Angebot ungeöffnet ist
- das Angebot zeitgerecht eingelangt ist
- das Angebot zumindest an einer Stelle unterfertigt ist
- ein Leistungsverzeichnis mit positionsweiser Preisauszeichnung vorhanden ist sowie
- aus wie vielen Teilen das Angebot besteht.

- Zu verlesen sind
 - o der Nettoangebotspreis
 - o Teilangebotspreise (soweit Teilangebote zugelassen sind)
 - o Alternativangebotspreise (soweit Alternativangebote zugelassen sind)
 - o Variantenpreise (soweit Varianten vorgesehen sind)
 - o wesentliche Erklärungen der bietenden Firmen in den Begleitschreiben

- Für die Protokollierung wird ein Standardformular des **wohnfonds_wien** verwendet, in welchem die bietende Firma, die zu verlesende Preise, das Abgabedatum sowie die Vollständigkeit der Beilagen, Anzahl der Beilagen, Nachlässe, Alternativangebote oder andere wesentliche Erklärungen der Bietenden festgehalten werden. Das Protokoll wird nach Verlesen des letzten Angebotes geschlossen und von der Öffnungs- kommission unterfertigt.

- Sollte seitens der auslobenden Stelle die Dokumentation zusätzlicher, über den Öffnungsprotokollstandard des **wohnfonds_wien** hinausgehender Informationen erwünscht sein, so ist ein eigenes Protokoll zu führen.

- Sämtliche Offerte samt Beilagen und Kuvert werden unmittelbar nach der Angebots-öffnung durch Lochung eindeutig gekennzeichnet.

TEIL C

VERGABEVERFAHREN / VERGABE DER LEISTUNGEN

Die Bestimmungen des WWFSG 1989 sehen die Anwendung des Bundesvergabegesetzes nicht zwingend vor. Unterliegt die/der Eigentümer*in (bzw. Förderungswerber*in) für Vergabeverfahren den gesetzlichen Bestimmungen des Bundesvergabegesetzes, so sind diese anzuwenden. In diesem Fall ist das gegenständliche Informationsblatt nicht anzuwenden.

1. PRÜFUNG DER ANGEBOTE:

Nach Öffnung der Angebote sind die zeitgerecht abgegebenen und gekennzeichneten Angebote von den Förderungswerber*innen bzw. deren sachkundigen Vertretungen auf Vollständigkeit, rechnerische Richtigkeit und in rechtlicher Hinsicht zu prüfen (entsprechend auch Pkt. 7.3.7 der ÖNORM A 2050 in der Fassung vom 01.11.2006).

Als Mindestanforderung für die Angebotsvollständigkeit hat ein Angebot unabhängig von sonstigen von der vergebenden Stelle formulierten Bestimmungen die folgend angeführten Kriterien zu erfüllen:

- Die Leistungsverzeichnisse müssen eine positionsweise Preisauszeichnung beinhalten.
- Kurztextausdrucke der Leistungsverzeichnisse mit entsprechendem Inhalt sind zulässig.
- Die rechtsgültige Fertigung muss zumindest einmal an der dafür vorgesehenen Stelle (vorzugsweise am Deckblatt des Leistungsverzeichnisses) gegeben sein.

Ausschluss von Bieter*innen und Ausscheiden von Angeboten

- Fehlende Unterlagen und Nachweise sowie Anbotsmängel, die keine unbehebbar Mängel gemäß ÖNORM A 2050 darstellen und in einem angemessenen Zeitraum nachgereicht werden können, dürfen grundsätzlich nicht zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren führen.
- Angebote sollten nur an einer Stelle zu unterfertigen sein. Zusätzlich geforderte Unterschriften im Leistungsverzeichnis dürfen nicht zum Ausscheiden des Angebotes führen.
- Der Ausschluss von Bieter*innen und deren Angeboten vom Vergabeverfahren ist gemäß Punkt 4.8. bzw. 7.3.5 der ÖNORM A 2050 (idF. vom 01.11.2006) entsprechend zu begründen.
- Das Ausscheiden von Angeboten gemäß Punkt 7.4. der ÖNORM A 2050 (idF. vom 1.11.2006) ist entsprechend zu begründen.
- Weiters haben die Förderungswerber*innen bzw. deren sachkundige Vertretung die Möglichkeit, darüber hinausgehende Ausscheidungsgründe schriftlich bekanntzugeben. Diese werden vom **wohnfonds_wien** auf Schlüssigkeit geprüft.
- Auf eine faire und transparente Abwicklung des Vergabeverfahrens wird besonderes Augenmerk gelegt.

2. VERGABEGESPRÄCHE/NACHVERHANDLUNGEN:

Persönliche und telefonische Gespräche zur Abklärung der technischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind grundsätzlich zulässig.

Preisverhandlungen mit den Bietern sind NUR unter nachfolgenden Voraussetzungen nach der Prüfung der Angebote zulässig:

- Die Möglichkeit des Nachverhandelns über den Preis wurde in den allgemeinen Vorbemerkungen der Ausschreibungsunterlagen dargestellt (siehe Information „Leistungsverzeichnisse – Erstellung“ Punkt 3).
- Bei förderrechtlichen Verfahren ist aus Gründen der Fairness nur ein Preisverhandlungstermin bzw. eine schriftliche Anfrage zur Preisgestaltung zulässig.
- Zu den Preisverhandlungen sind alle Bieter*innen mit gültigem Angebot für das jeweilige Gewerk einzuladen.
- Im Falle von persönlichen Preisverhandlungen haben diese grundsätzlich in den Räumlichkeiten der Förderungswerber*innen bzw. deren sachkundige Vertretung stattzufinden.
 - o Sämtliche Verhandlungstermine sind dem **wohnfonds_wien** zeitgerecht bekannt zu geben.
 - o Der **wohnfonds_wien** behält sich vor, den Preisverhandlungen als begleitende Kontrolle in förderungsrechtlicher Hinsicht beizuwohnen bzw. den Verhandlungsort im **wohnfonds_wien** festzulegen.
 - o Im Falle schriftlicher Anfragen an die in Frage kommenden Bieter*innen sind dem **wohnfonds_wien** Kopien der jeweiligen Schriftstücke zu übermitteln. Diese sind an alle Bieter*innen mit gültigem Angebot für das jeweilige Gewerk zu richten.

Der Angebotspreis darf nur **einmal** abgeändert werden. Die Abänderung kann erfolgen als:

- einmaliger pauschaler Preisnachlass oder Preiserhöhung über das gesamte Angebot
- Last & Best Offer

Preisnachlass / Preiserhöhung

Gewährt ein/eine Bieter*in aufgrund der Verhandlungen bzw. aufgrund der schriftlichen Anfrage z. B. einen generellen Preisnachlass über das gesamte unveränderte Angebot, ist dies durch einen der im Folgenden angeführten Nachweise zu belegen:

- o Protokoll über das Vergabegespräch
- o Protokoll bzw. Aktennotiz über das telefonische Verhandlungsergebnis
- o Antwortschreiben der Bieter*innen

Die Protokolle sind durch die Verhandlungspartner zu unterfertigen.

- o Außerordentlich hohe Preisnachlässe (mehr als 10 %) sind von der/dem Bieter*in bzw. von der/dem Baubetreuer*in schriftlich, schlüssig und nachvollziehbar zu belegen.

Last & Best Offer

Bei Abänderung des Leistungsumfanges oder der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind über diese Änderungen alle Bieter*innen mit gültigem Angebot für das Gewerk entsprechend nachweislich zu informieren.

Den Bieter*innen ist danach die Möglichkeit zu geben, innerhalb einer angemessenen Frist ein Last & Best Offer zu einem für alle festgesetzten Termin abzugeben.

- Die Abgabe (im verschlossenen Kuvert) und Öffnung findet bei den Förderungswerber*innen bzw. deren bevollmächtigter Vertretung statt.
- Über den Zeitpunkt des Einlangens der Angebote ist ein Eingangsverzeichnis zu führen.
- Der Termin der Angebotseröffnung „Last & Best Offer“ ist dem **wohnfonds_wien** rechtzeitig bekannt zu geben. Der **wohnfonds_wien** behält sich vor, der Öffnung beizuwohnen bzw. den Verhandlungsort im **wohnfonds_wien** festzulegen.
- Die Angebotseröffnung ist zu protokollieren.

Das „Last & Best Offer“ kann folgende Punkte beinhalten:

- Nachlässe auf die Gesamtleistung bzw. klar abgegrenzte Leistungsgruppen
- Nachträge für ergänzende oder veränderte Leistungen
- falls dies gemäß Vorbemerkungen möglich ist, zusätzlich ein entsprechendes Alternativangebot

3. VERGABEVORSCHLAG:

- Nach Prüfung der Angebote und Abschluss allfälliger Verhandlungen ist dem **wohnfonds_wien** ein Vergabevorschlag auf Basis der geöffneten Angebote zur Prüfung und Freigabe vorzulegen.
- Die Vergabesummen haben auf den aktuellen Massen zu basieren und sind die Grundlage der im Prüfbericht 01 des **wohnfonds_wien** zur Förderung empfohlenen Maßnahmen und Kosten.
- Regien:
Im Vergabevorschlag können Regiekosten in einem sinnvollen Ausmaß berücksichtigt werden. Ist der Vergabevorschlag Grundlage für ein Erhöhungsverfahren gemäß § 18 ff MRG bzw. § 14 a WGG sind Regieleistungen nur dann zulässig, wenn diese einer konkreten Maßnahme zugeordnet werden können. Beträge für noch nicht bestimmbar Maßnahmen (Unvorhergesehenes) sind nicht zulässig und aus der entsprechenden Kostenaufstellung herauszurechnen.
- Ausführungsvarianten:
Sollten mehrere vergaberelevante Leistungs- und Ausführungsvarianten über eine Leistung vorliegen, so muss die/der Förderungswerber*in spätestens im Zuge des Vergabevorschlages eine Ausführungsvariante festlegen.
- Detaillierte Informationen sind der Checkliste zum Vergabevorschlag zu entnehmen.

4. VERGABE:

- Nach der förderrechtlichen Freigabe des Vergabevorschlages kann eine Beauftragung der Firmen unter folgenden Voraussetzungen erfolgen:
 - o Erhalt der Zusicherung bzw. der Zustimmung zum vorzeitigen Baubeginn durch die Magistratsabteilung 50-HS
 - o und sofern erforderlich Abschluss des Mietzinserhöhungsverfahrens bei der Magistratsabteilung 50 – Schlichtungsstelle bzw. dem Bezirksgericht (Rechtskraft)
- Spätestens zu Baubeginn ist der **wohnfonds_wien** über die Beauftragung zu informieren und sind die Werkverträge bzw. Auftragsschreiben in Kopie zu übermitteln.
- Erhebliche Abweichung bei Einheitspreisen:
 - o Wird eine Leistung auf Basis eines Leistungsverzeichnisses mit erheblichen Abweichungen bei Einheitspreisen vergeben
 - o oder kommt es aufgrund erheblich abweichender Einheitspreise zu einem Bietersturz im Zuge der Vergabe
 - o und kommt es im Zuge der Endabrechnung zu erheblichen Mengenveränderungen bei diesen Positionen,

dann behält sich der **wohnfonds_wien** eine Durchrechnung der förderbaren Kosten auf Basis der Positionspreise der Mitbietenden vor.

Ergeben sich dabei niedrigere Kosten für förderbare Leistungen, behält sich der **wohnfonds_wien** vor, die Kosten des so ermittelten günstigsten Angebotes für die Bemessung der Förderung sowie ein allfälliges Mietzinserhöhungsverfahren bei der MA 50 Schlichtungsstelle im Zuge der Endabrechnung heranzuziehen.

- Pauschalvergaben:
 - o Gemäß den Allgemeinen Vertragsbedingungen als Pauschale ausgeschriebene Leistungen auf Basis eines detaillierten Leistungsverzeichnisses:
 - Das positionsweise Leistungsverzeichnis ist auszureisen.
 - Allfällige Kalkulationen sind vorzulegen.
 - Eine Änderung des Pauschalpreises ist nur bei durch den **wohnfonds_wien** bestätigten wesentlichen Änderungen des Sanierungskonzeptes möglich.
 - Bei Entfall von wesentlichen Leistungen ist die Pauschale in Abstimmung mit dem **wohnfonds_wien** entsprechend zu reduzieren.
 - o Umwandlung von positionsweisen ausgeschriebene Leistungen in eine Pauschale im Zuge der Vergabe:

Ist beabsichtigt, eine ursprünglich als positionsweise ausgeschriebene Leistung im Zuge der Aufklärungsgespräche bzw. Preisverhandlungen einer Pauschalvergabe zuzuführen, sind als Voraussetzung folgende Punkte einzuhalten:

 - Allen Bieter*inne mit gültigem Angebot für das Gewerk ist die Möglichkeit zu geben, ein gleichwertiges Pauschalangebot zu legen.

- Die der Pauschale zugrunde liegenden Mengen und Massen sind von den Förderungswerber*innen bzw. Baubetreuer*innen nachzuweisen bzw. nachvollziehbar zu belegen.
 - Die Qualität der Leistung muss erhalten bleiben. Änderungen der Ausführungsqualität sind mit dem **wohnfonds_wien** abzustimmen.
 - Eine Änderung des Pauschalpreises ist nur bei durch den **wohnfonds_wien** bestätigten wesentlichen Änderungen des Sanierungskonzeptes möglich.
- Preisgleitungen:
- Sind gemäß den AVB's Kostensteigerungen (Preisgleitungen) zwischen Ablauf der Bindefrist und vor Baubeginn zulässig, so können diese nach Maßgabe der vom sachlich zuständigen Bundesministerium veröffentlichten Baukostenveränderungen berücksichtigt werden, sofern die maximal förderbaren Kostengrenzen nicht überschritten werden.
 - Gemäß der Sanierungsverordnung zum WWFSG 1989 können zusätzlich zu den maximal förderbaren Kosten während der angemessenen Bauzeit auftretende Kostenerhöhungen nach Maßgabe der vom sachlich zuständigen Bundesministerium veröffentlichten Baukostenveränderungen bei der Endabrechnung des Bauvorhabens berücksichtigt werden. Die Möglichkeit der Berücksichtigung von Kostenerhöhungen muss zwischen den FörderungswerberInnen und den Ausführenden vertraglich vereinbart werden.

Die Kostensteigerungen sind im Zuge der Endabrechnung schlüssig und nachvollziehbar durch den Förderungswerber nachzuweisen.