



BAUABWICKLUNGSVEREINBARUNG FREMDINVESTITION

Angebot Nr. 3G/00006418-B01-1
Bezeichnung: BMJ - Betriebskindergarten
Adresse: 1070 / Wien / Kirchberggasse 33;35 / 1070, Betriebskindergarten BMJ / 92200

Auftraggeber (Adresse = Rechnungsadresse)
Name: Bundesministerium für Justiz
Abteilung III 1 - Koordination und **Adresse:** Museumstraße 7
Ansprechpartner Dr. Andrea Martini **PLZ/Ort:** 1070 Wien

Der Auftraggeber beauftragt die Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H (BIG) als Auftragnehmerin mit der Erbringung der Bauabwicklungsleistungen im Zeitraum (10.11.2025) - (31.10.2027) gem. Beilage ./1 auf Rechnung des Auftraggebers. Die Vergabe der ausgeschriebenen Leistungen erfolgt im Namen der Auftragnehmerin.

Vereinbarte Bestellsomme

		Auftraggeber Anteil 100%	
		Kosten	Honorar AN
A	geschätzte Baukosten netto gem. ÖNORM B1801-1	893.704,76	
	Fremdplanungsleistungen netto	187.678,00	
B	geschätzte Baukosten inkl. Fremdplanungsleistungen netto	1.081.382,76	
Bauabwicklungsleistungen gem. Beilage ./1:			
a)	Technisch geschäftliche Oberleitung (TGO) von "B"	3,50 %	37.848,40
b)	Planungsleistungen BIG von "A"	0,00 %	0,00
c)	Örtliche Bauaufsicht (ÖBA) von "A"	0,00 %	0,00
d)	Planungs- u. Baustellenkoordination (BAUKG) von "A"	0,00 %	0,00
e)	Kaufmännische Abwicklung von "B"	0,00 %	0,00
Honorar (Pauschale)			0,00
Summe netto		1.081.382,76	37.848,40
USt.		20,00%	7.569,68
Errichtungskosten brutto		1.297.659,31	45.418,08
Bestellsomme Auftraggeber brutto		1.343.077,39	

Finanzierung/Verrechnung

Verrechnung nach Zahlungsplan mittels Anzahlungsrechnungen gemäß Seite 2 dieser Vereinbarung
Zinsklausel: Gemäß Pkt. V(7) AGB (Beilage ./1), 170 Basispunkte über den 3-Monatseuribor.

Beilagen:

Die folgende(n) Beilage(n) bildet/bilden einen **integrierenden Bestandteil** dieser Vereinbarung:
• AGB, Beilage ./1
• Liste der Maßnahmen, Beilage ./2

Folgende Beilagen bilden eine **zusätzliche Grundlage** für die Beauftragung:
• Projektkostenschätzung_2025-11-05, Beilage ./3
• Grobterminplan_2025-11-05, Beilage ./4

Anmerkungen:

Anmerkungen zu den Projektkosten gem. Beilage "Projektkostenschätzung_2025-11-05"

Fortsetzung der Anmerkungen gemäß Seite 02 dieser Vereinbarung

Anmerkungen (Fortsetzung) zu Angebot Nr. 3G/00006418-B01-1:

Kostengruppe 4 – Bauwerk Ausbau

Für die Baukosten Ausbau wurden die Werte aus der Grobkostenschätzung von Herrn BM Lubowiecki (Stand: 12.08.2024) herangezogen. Herr Lubowiecki wurde außerhalb des Projekts durch Dritte für die Erstellung einer Studie beauftragt. Aufgrund seiner Expertise und seines Know-hows hinsichtlich der für den Betrieb eines Kindergartens erforderlichen Leistungen seitens Kiwi gehen wir davon aus, dass dieser Kostenansatz realistisch und für die Projektrealisierung angemessen ist.

Kostengruppe 4 – Bauwerk Ausbau / Fluchtstiegen

Zusätzlich wurden 30.000 € netto für ergänzende Brandschutzmaßnahmen berücksichtigt. Wie in unserem gemeinsamen Onlinetermin am 22.10.2025 besprochen, ist eine genaue Einschätzung derzeit schwierig, da konkrete Maßnahmen erst in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und dem erforderlichen Brandschutzplaner definiert werden können.

Kostengruppe 3 – Bauwerk Technik

Für die Kostengruppe 3 wurde ein Richtwert von 25 % im Verhältnis zu Bauwerk Ausbau angesetzt. Auch dieser Wert stellt eine grobe Annahme dar und basiert auf der derzeitigen Annahme, dass keine wesentlichen Umbauten an der Hausinfrastruktur erforderlich sind und die bestehende Heizungsanlage im Wesentlichen weiterverwendet werden kann. Eine genauere Einschätzung kann erst nach einer detaillierten Bestandserhebung im weiteren Planungsverlauf erfolgen.

Kostengruppe 5 – Einrichtung

Die Beschaffung der Einrichtung erfolgt in Abstimmung zwischen BMJ und KIWI direkt. BMJ könnte diese über die BBG beziehen. Die Kosten für die Einrichtung wurden in der vorliegenden Projektkostenschätzung derzeit nicht berücksichtigt.

Kostengruppe 7 – Honorare Fremd

Die Honorare für externe Planungsleistungen (inkl. Brandschutzplaner) sowie für die örtliche Bauaufsicht wurden auf Basis von Erfahrungswerten angenommen. Wir gehen davon aus, dass KIWI die grundlegenden Informationen für die Planung an ein Planungsbüro weitergeben wird – sofern der Planer nicht Herr BM Lubowiecki ist. Aufgrund der Kostenhöhe werden wir jedenfalls mindestens zwei bis drei Angebote einholen und den Bestbieter ermitteln. Herr Lubowiecki kann selbstverständlich gerne am Vergabeverfahren teilnehmen.

Die Ansätze für Nebenkosten und Reserven wurden geringgehalten, sind jedoch für ein Projekt dieser Größenordnung realistisch und entsprechen unseren Erfahrungswerten.

Zur Beilage "Grobterminplan_2025-11-05"

Aufgrund des derzeit noch frühen Projektstadiums sowie der Ungewissheit über die Auswirkungen der Brandschutzmaßnahmen auf den weiteren Ablauf wurden übliche Annahmen getroffen, die erfahrungsgemäß für Projekte dieser Größenordnung realistisch sind. Dabei ist zu beachten, dass Behördenverfahren und -abstimmungen außerhalb unseres Einflussbereichs liegen und den Zeitplan entsprechend (positive oder negativ) beeinflussen können.

Zahlungsplan:



1. Anzahlungsrechnung: Dezember 2025 i.H.v Brutto € 990.000,00€ (€ 825.000,00€ netto)


Weitere Zahlungen werden im Zuge des Projektverlaufs festgelegt.

Zahlungsplan zu Angebot Nr. 3G/00006418-B01-1

Datum	Summe Netto
08.12.2025	825.000,00 €
Summe	825.000,00 €

31.12.2025
Datum

BUNDESMINISTERIUM FÜR JUSTIZ
ALEXANDER PLOEK
Name (Auftraggeber/Besteller)


Unterschrift

17.11.2025

I.V. Ing. Styrsky Thomas

I.V. DI (FH) Onitsch Peter

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Unternehmensbereich Spezialimmobilien

Dieses Dokument stellt das schriftliche Angebot dar, wurde intern im IT-System des Auftragnehmers verbindlich freigegeben und trägt daher keine weitere Unterfertigung durch die im Angebot genannten Mitarbeiter des Auftragnehmers.