

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 Q 1 - 83/60

Stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben

4. Teil

Verein der Freunde des Wohnungseigentums
Wohnbauorganisation, Landesgeschäftsstelle
Steiermark, 8020 Graz, Hanuschgasse 6.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben	5
1. Umfang der Prüfung	5
2. Bauvorhaben Graz, Leonhardstraße 100, 100a, 100b	5
2.1 Grunderwerb und Vorgeschichte	5
2.2 Planungsarbeiten	10
2.3 Baubeschreibung	11
2.4 Gesamtbaukostenübersicht	13
2.5 Ausschreibung	22
2.6 Baumeisterarbeiten	25
2.6.1 Anboteröffnung und Anbotprüfung ...	25
2.6.2 Auswahl des Erstehers	27
2.6.3 Vergleich Ausschreibung mit Ab- rechnung	32
2.6.4 Schalltechnische Überprüfung	36
2.7 Fassadeneternitverkleidung	37
2.8 Schwarzdeckerarbeiten	40
2.9 Wandbeläge	41
2.10 Terrazzoarbeiten	42
2.11 Tischler- und Beschlagsarbeiten	45
2.12 Bodenbeläge	46
2.12.1 Parkettböden	46
2.12.2 PVC-Beläge und Estricharbeiten ...	48
2.13 Zimmermannsarbeiten	48
2.14 Haustechnik	50
2.15 Schlußrechnungsprüfung	57
III. Schlußbemerkungen	59

I. Prüfungsauftrag

Im Zuge der stichprobenweisen Prüfung von Bauvorhaben gemeinnütziger Bauvereinigungen hat der Landesrechnungshof beim Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Wohnbauorganisation, Landesgeschäftsstelle Steiermark, Graz, Hanuschgasse 6, eine Einschau durchgeführt.

Festgestellt wird, daß der Hauptsitz der Bauvereinigung in Wien ist und daher der Verein der Aufsicht der Wiener Landesregierung unterliegt. Die Prüfung dieser Bauvereinigung durch den Landesrechnungshof kann sich daher nur auf in der Steiermark mit Förderungsmittel des Landes Steiermark errichtete Bauten beziehen.

Festgestellt wird weiters, daß sich Bauvereinigung in Liquidation befindet.

Mit der Prüfung waren

W.Hofrat Dipl.Ing. Johann Freindl

BORev. Ing. Reinhard Just

betraut.

Einleitend wird folgendes ausgeführt:

Gemäß § 29 Abs. 1 WGG 1979, BGE1.Nr. 139, unterliegt die gesamte Geschäftsführung gemeinnütziger Bauvereinigungen der behördlichen Überwachung.

Die Landesregierung ist in Ausübung ihres Aufsichtsrechtes berechtigt, Prüfungen vorzunehmen. Sie kann sich hiebei auch des Revisionsverbandes bedienen oder private Sachverständige beauftragen. Die Landesregierung hat das Recht, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.

Gemäß § 5 Abs. 1 leg.cit. hat jede gemeinnützige Bauvereinigung einem gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGBl. Nr. 195, anerkannten Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeit sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt.

Gemäß § 28 Abs. 3 WGG 1979 hat der Revisionsverband bei Bauvereinigungen in der Rechtsform

- * einer Genossenschaft die Prüfung in zeitlichen Abständen von höchstens 2 Jahren
 - * einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft die Prüfung alljährlich
- durchzuführen.

Bemerkt wird, daß seitens des Revisionsverbandes gedacht ist, in Zukunft auch Genossenschaften einer jährlichen Kontrolle zu unterziehen.

Der Revisionsverband hat, wenn er es für erforderlich hält oder wenn es die Landesregierung verlangt, auch außerordentliche Prüfungen in die Wege zu leiten.

Wie aus diesen Darlegungen ersichtlich, obliegt die Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen primär der Landesregierung bzw. dem Revisionsverband.

Der Steiermärkische Landtag wollte anlässlich der Errichtung des Landesrechnungshofs auch für diesen eine Prüfungszuständigkeit im Bereich der Wohnbauträger schaffen, um auf diese Weise das Kontrollnetz im Bereich des sozialen Wohnbaues zu verstärken.

Gemäß § 7 des Landesverfassungsgesetzes über den Landesrechnungshof, LGB1. Nr. 59/1982, unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

In der Steiermark gibt es derzeit 39 gemeinnützige Bauvereinigungen, die ihren Sitz im Bereich des Bundeslandes haben und somit der Aufsicht der Steiermärkischen Landesregierung unterliegen. Darüberhinaus üben noch weitere 23 gemeinnützige Bauvereinigungen, die ihren Sitz in anderen Bundesländern haben, eine Bautätigkeit im Bereich der Steiermark aus. Das jährliche Bauvolumen, das Wohnbauträger in der Steiermark abwickeln, beträgt einige Milliarden Schilling.

Unter Bedachtnahme auf die große Zahl der in der Steiermark tätigen Wohnbauträger, die primäre Zuständigkeit der Landesregierung und des Revisionsverbandes zur Vornahme von Prüfungen und die dem Landesrechnungshof derzeit zur Verfügung stehende personelle Ausstattung, führt der Landesrechnungshof primär Querschnittsprüfungen durch, in deren Rahmen bei mehreren Wohnbauträgern ausgewählte Bereiche aus dem Rechnungswesen oder aus dem bautechnischen Bereich in die Prüfung einbezogen werden.

Es werden bzw. wurden nachfolgend angeführte Wohnbauträger in die nunmehr angelaufenen Querschnittsprüfungen einbezogen:

1. Prüfung ausgewählter Bereiche aus dem Rechnungswesen:

- a) Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgen. "Eigenheim",
Graz, Maygasse 11
- b) ÖWGes. gemeinn. Wohnbaugesellschaft m.b.H., Graz,
Schillerplatz 4
- c) Gemeinn. Grazer Wohnungsgenossenschaft, Graz, Neuholdau-
gasse 5
- d) Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsgenossen-
schaft für Leoben und Umgebung, reg.Gen.m.b.H.

2. Stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben:

- a) "GWS-Heimstätte", gemeinn. Gesellschaft für Wohnungs-
bau und Siedlungswesen m.b.H., Graz, Steyrergasse 5
- b) "Neue Heimat", gemeinn. Wohnungs- und Siedlungsgesell-
schaft Ges.m.b.H., Graz, Wastiangasse 7
- c) "Verein der Freunde des Wohnungseigentums", Graz,
Hanuschgasse 6
- d) Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Ennstal"
reg.Gen.m.b.H., Liezen, Siedlungstraße 2

II. Stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben

1. Umfang der Prüfung

In das Prüfprogramm aufgenommen wurde das Bauvorhaben Leonhardstraße 100, 100a, 100b und die Tiefgarage. Geprüft wurde im wesentlichen die Ausschreibung, die Vergabe und die Schlußabrechnung. Nicht Gegenstand der Prüfung waren die von der Bauvereinigung bzw. von Zivilingenieur Architekt Dipl.Ing. K. Weeber anerkannten Mengen und daher auch nicht die Abrechnungsmengen.

2. Bauvorhaben Graz, Leonhardstraße 100, 100a, 100b

2.1 Grunderwerb und Vorgeschichte

Die Liegenschaften EZ 127, 129, 928 je KG II St. Leonhard, eingetragen im Grundbuch des Bezirksamtes für Zivilrechtssachen Graz, wurden von den außerbüchlichen Eigentümern und Erben nach dem verstorbenen Tischlermeister in Ruhe Josef Jagritsch vom Verein der Freunde des Wohnungseigentums, Wien III, Rennweg 25, mit Kaufvertrag vom 10. Oktober 1963 erworben.

Wie aus Abschnitt V des Kaufvertrages hervorgeht, erfolgte der Erwerb, um mit Mitteln des Wohnhaus-Wiederaufbaufonds oder durch Inanspruchnahme anderer Förderungsmittel bombenbeschädigte Häuser wieder aufzubauen und an den neu zu schaffenden Wohnungen Wohnungseigentum zu begründen.

Weiters war vorgesehen, in den geplanten Neubauten Klein- und Mittelwohnungen zu schaffen. Dies konnte jedoch erst ab 1972 realisiert werden.

Aus den vorangeführten Gründen beantragte der Käufer auch die Befreiung von der Grunderwerbssteuer.

Der Antrag um ein unverzinsliches Darlehen aus dem Wohnhaus-Wiederaufbaufonds wurde mit Datum 30. Dezember 1966 gestellt und war ^{an} das damalige Bundesministerium für Handel und Wiederaufbau (Wohnhaus-Wiederaufbaufonds) in Wien gerichtet. Als Verfasser der Pläne, der Einreichungs- und Abrechnungsunterlagen sowie als Gesamtbauleiter für die Errichtung von einem 5-geschoßigen und zwei 13-geschoßigen Wohnhäusern war Architekt Dipl. Ing. K. Weeber, Graz, als Vorprüfer der Einreichungsunterlagen Zivilingenieur für Hochbau Dipl. Ing. E. Franz im Antrag angeführt.

In der Rubrik "Angaben über allfällige Zwangsmaßnahmen der Baubehörde" steht:

"Laut Widmungsbescheid A 17/1959/1-1964 vom 14.12.1964, I. 1.) 6 Geschäfte vorgeschrieben; lt. Bewilligungsbescheid A 17-K-1244/1-1966 vom 10.8.1966, Seite 4 2. Absatz muß Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage über eine Brücke erfolgen."

Nach Inkrafttreten des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 wurde vom Verein am 4. November 1968 neuerlich ein Förderungs-

begehren eingebracht. Am 25. April 1971 erging von der Rechtsabteilung 14 die Mitteilung an den Verein, daß -vorbehaltlich der Bewilligung durch die Steiermärkische Landesregierung- beabsichtigt ist, die Errichtung von 161 Wohnungen in Graz, Leonhardstraße in das Förderungsprogramm 1971 aufzunehmen und erging die Einladung, ein Begehren unter Vorlage entsprechender Formblätter und unter Beachtung der Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 einzureichen. Dieser Aufforderung kam der Verein mit Begehren vom 10. September 1971 nach.

Im technischen Gutachten der Rechtsabteilung 14 vom 14. September 1971 sind die amtlich festgestellten Kosten mit S 59,955.000.--, die Gesamtnutzfläche gleich wie die anrechenbare Nutzfläche mit 13.626,12 m², die Verkehrsflächen mit 2.033,56 m² ausgewiesen.

Der Bericht zum technischen Gutachten enthält folgende Feststellungen:

I. Zur Planung

Die Planung entspricht in bezug auf die Schalldämmung nicht den einschlägigen Richtlinien. Auch fehlen in einem Großteil der Wohnungen die in den Richtlinien geforderten Abstellräume.

II. Zur Ausstattung

Die Ausstattung entspricht den Richtlinien.

III. Zu den Baukosten

Die Baukosten ebenso wie ein Teil der Nebenkosten wurden aus alten Kostenvoranschlägen (Erstellung 1967) durch Aufwertung mit den Prozentsätzen der anerkannten Lohnerhöhungen errechnet.

IV. Allgemeine Bemerkungen

Laut Aussage des Verfassers der Einreichungsunterlagen und Pläne ist die Umplanung des vorliegenden Bauvorhabens im Sinne der einschlägigen Richtlinien (Schallschutz und Abstellräume) fast vollständig abgeschlossen. Es wird daher von ha. der Vorschlag gemacht, mit der Ausfertigung der Darlehenszusicherung bis zur Vorlage und technischen Begutachtung der neuen Planunterlagen zu warten."

Zu Pkt. IV muß der Landesrechnungshof feststellen, daß die in den Förderungsrichtlinien verlangten Abstellräume nicht in allen Wohnungen vorhanden sind. So stellte die Rechtsabteilung 14 nach Abschluß des Bauvorhabens und Vorliegen der Endabrechnung anläßlich der Besichtigung des Bauvorhabens am 15. Dezember 1978 fest, daß im Haus 100 fünf Wohnungen keine Abstellräume beinhalten. Ferner fehlt ein Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum. Weiters wurde festgestellt, daß im Haus 100a 12 Wohnungen weniger als 30 m² Nutzfläche aufweisen.

Aus dem Prüfbericht vom 19. Jänner 1979 geht allerdings nicht hervor, ob die fehlenden Abstellräume zuerst eingeplant, jedoch zufolge Planänderungen während der Bauausführung entfielen. Nach Punkt G der Förderungsrichtlinien vom März 1971 bedurften jedoch Änderungen der Bauausführung während der Bauzeit der vorherigen Zustimmung der Rechtsabteilung 14. Eine solche Zustimmung wäre jedoch zu versagen gewesen, da nach § 41 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 eine Abstellfläche in jeder Wohnung zwingend vorgeschrieben ist.

Im Kaufvertrag vom 10. Oktober 1963 ist die Größe des Grundstückes mit einem unverbürgten Ausmaß von 5.548 m² und der vereinbarte Kaufpreis mit S 700.000.-- angegeben.

Auf diesem Grundstück der ehemaligen "alten Reiterkaserne" standen

1 dreigeschoßiges Wohnhaus mit Holzlagen
1 teilweise bewohntes erdgeschoßiges Objekt
1 dreigeschoßiges Hofgebäude mit angebautem Stall-
gebäude sowie
Garagen.

Der Verein der Freunde des Wohnungseigentums er-
wirkte die Demolierung dieser Objekte mit Bescheid des
Magistrates Graz vom 5. November 1965.

In der Verhandlungsniederschrift zum Demolierungs-
bescheid ist u.a. folgendes festgelegt:

"Zwischen dem Vertreter des Bauwerbers und den
Anrainern sowie der Liegenschaft Leonhardstraße 98 (Gottfried
Paar, Elfriede Rom, Dipl.Ing. Rom Robert) und Leonhardstraße
104 (Johann und Johanna Halvax) wurde eine Vereinbarung bezüg-
lich des ordnungsgemäßen Verputzes, der durch den Abbruch der
freigelegten Flächen der Feuermauern der Nachbargebäude auf
Kosten des Bauwerbers getroffen, welche von Amts wegen beur-
kundet wird. Der Vertreter des Bauwerbers erklärt sich ausdrück-
lich bereit, für die Wohnversorgung der in der Beschreibung na-
mentlich angeführten Mieter vor Demolierung der Wohnungen und
Geschäfte auf seine Kosten aufzukommen."

Soweit zu Baubeginn Anfang des Jahres 1972 Räum-
lichkeiten noch vermietet waren, mußten den Altmietern, die
nach dem Mietengesetz unkündbar waren, in den Neubauten Ersatz-
räumlichkeiten (Geschäftslokale, Wohnungen) zur Verfügung ge-
stellt werden, damit sie auf ihre Mietrechte in den Altbauten
verzichten. Der Anteil dieser Altmietern, die auch im Neubau
Mieter sind, beträgt 8,11 %.

Um die Altmietern umsiedeln zu können, mußte zuerst
das Objekt 100b errichtet werden, erst dann konnten die nächst
der Leonhardstraße gelegenen Altobjekte sowie weitere kleinere
Objekte abgetragen und die Objekte 100 und 100a gebaut werden.
Diese Vorgangsweise verzögerte den Baufortschritt und konnte
der ursprünglich bzw. in der Zusicherung der Rechtsabteilung 14
vom 5. Mai 1972 festgelegte Fertigstellungstermin 30. Dezember
1975 bei weitem nicht eingehalten werden.

Zeitlicher Ablauf der Objektbauten:

Leonhardstraße 100b: Baubeginn 18. April 1972, Übergabe
12. September 1974

Leonhardstraße 100 : Baubeginn 20. März 1974, Übergabe
29. Juni 1977

Leonhardstraße 100a: Baubeginn 14. Februar 1975, Übergabe
25. August 1977.

2.2 Planungsarbeiten

Mit Planungsarbeiten waren beauftragt und es wurden hiefür dem Verein verrechnet:

- * Mit der Hochbauplanung, mit der Sanitärplanung, mit der Planung für Heizung, mit der Elektroplanung und Erstellung sämtlicher Ausschreibungsunterlagen (einschließlich der für die Statik) war Ziv. Ing. Architekt Dipl. Ing. Konrad Weeber, Graz, beauftragt, welcher hiefür ein Honorar von S 6,568.377,96 in Rechnung stellte.
- * Die Statik und konstruktive Bearbeitung oblag Ziv. Ing. Dipl. Ing. Dr. techn. Franz Forstlechner. Sein Honorar beträgt S 1,727.852,40. Er lieferte auch die für die Ausschreibung erforderlichen Leistungspositionen und deren Mengen.
- * Die Lüftung der Tiefgarage plante Dipl. Ing. Buch, Wien, und verrechnete hiefür S 2.382.--.

Mit der örtlichen Bauaufsicht und Prüfung aller Schlußrechnungen war ebenfalls Architekt Dipl. Ing. Konrad Weeber beauftragt.

Der Verein selbst hat kein technisches Büro.

2.3 Baubeschreibung

Auf Grund von mehreren Bescheiden aus den Jahren 1965/1966 wurde die Bewilligung zur Errichtung eines fünfgeschö ßigen und zwei dreizehngeschö ßiger Wohn- und Geschäftshäuser sowie einer Tiefgarage außerhalb dieser Objekte erteilt.

Da mit diesen Objekten bis Ende 1968 nicht begonnen wurde und nach § 7 der Bauordnung für die Landeshauptstadt Graz die Baubewilligung unwirksam wird, wenn binnen 2 Jahren vom Tage ihrer Rechtskraft an mit dem Bau nicht begonnen worden ist, mußte der Bauwerber unter Vorlage einer Einverständniserklärung aller Anrainer um die Erneuerung der Baubewilligung ansuchen. Durch diese beigebrachte Einverständniserklärung der Anrainer konnte auf die Abhaltung einer Augenscheinsverhandlung verzichtet werden und wurde die Baubewilligung mit Bescheid vom 5. Dezember 1968 erneuert.

Um im Bereich der Sonnenstraße in die Tiefgarage einfahren zu können, mußte über den Leonhardbach eine Straßenbrücke errichtet werden. Der diesbezügliche wasserrechtliche Bescheid erging am 19. November 1969.

Leonhardstraße 100

Dieses Objekt liegt an der Leonhardstraße und ist über einen Vorplatz, welcher in der Mitte 21 Meter Tiefe hat, zugänglich. Auf diesen Vorplatz sind zwei Abstellplätze für 14 PKW vorhanden.

Das Objekt selbst hat neben dem Keller und Erdgeschoß noch vier Obergescho ße.

Im Erdgeschoß ist die Hauswartwohnung. Die ursprünglich geplanten zwei Büros wurden in Wohnräume umgewandelt. In den Obergeschoßen befinden sich jeweils drei Wohnungen unterschiedlicher Größe.

Leonhardstraße 100a

Dieses Objekt umfaßt 13 Obergeschoße. Im Erdgeschoß sind ein Geschäft und eine Ordination untergebracht. Jedes Obergeschoß enthält 5 Wohnungen verschiedener Größe.

Leonhardstraße 100b

Auch dieses Objekt ist unterkellert und umfaßt 13 Obergeschoße. Jedes Obergeschoß hat 7 Wohnungen in Größen zwischen 36 und 86 m².

Im Erdgeschoß waren Geschäfte, die inzwischen zu Behindertenwohnungen umgebaut wurden, vorgesehen.

Im Haus 100 ist ein Vierpersonenlift, in den Häusern 100a und 100b ein Sechspersonenlift und ein Zehnpersonenlift eingebaut. Die Beheizung erfolgt über eine von der Fernwärme versorgte Warmwasserheizung. Die Zentrale befindet sich im Haus 100b. Weiters ist dort untergebracht die Umspannstation für die Versorgung mit elektrischer Energie.

Ursprünglich waren in der Gesamtwohnanlage in Leonhardstraße 100, 100a, 100b, 161 Wohnungen und 9 Geschäfte geplant und ausgeführt. Nachträglich wurden 3 Geschäfte in 4 Behindertenwohnungen abgeändert, sodaß nunmehr 165 Woh-

nungen und 6 Geschäfte (bzw. eine Ordination) bestehen. Ursprünglich sollten an Ein- und Abstellplätzen 78 + 83 errichtet werden, tatsächlich wurden 66 + 41 hergestellt.

2.4 Gesamtbaukostenübersicht

Im nachstehenden wird eine Übersicht über die zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung festgestellten und nach Abschluß der Bauarbeiten den Wohnungswerbern verrechneten Gesamtbaukosten (ohne Grunderwerb und Baufeldfreimachung) gegeben:

	lt.Förderungszu- sicherung v.5.Mai 1972 (Preisbasis 10.Sept.1971)	lt.Endabrechnung der RA 14 vom 31.Jänner 1979
	S	S
Reine Baukosten	44,308.698.--	50,860.410.-- (Preisbasis 10.9.71)
Bauausstattung (Ein- richtungsgegenstände, Aufzüge, Zentralheizung)	8,330.593.--	7,768.629.-- (Preisbasis 10.9.71)
Nebenkosten (Anschluß- gebühren, Statiker)	2,054.407.--	3,656.499.--
Sicherheitsreserve	217.021.--	-
	<hr/>	<hr/>
	54,910.719.--	62,285.538.--
Planung, Bauaufsicht, Be- treuung (7%)	3,842.458.--	4,240.088.--
Baukreditkosten	1,201.823.--	4,336.979.--
	<hr/>	<hr/>
	59,955.000.--	70,862.705.--
	=====	
Preisberichtigung (ab 10.Sept.1971, einschl.7%)		30,481.020.--
Wintermehrkosten (einschl. 7%)		432.871.--
Fundierungserschwer- nisse (einschl.7 %)		5,723.719.--
Künstl.Ausgestaltung		100.000.--
		<hr/>
		107,600.315.--
		=====
Quadratmeterpreis	4.400 S/m2	7.690 S/m2
bei einer		
Gesamtnutzfläche von	13.626,12 m2	13.992,28 m2

In der Förderungszusicherung vom 5. Mai 1972 waren die Gesamtbaukosten mit S 59,955.000.-- festgelegt. Die nach Bauende der Rechtsabteilung 14 vorgelegte Endabrechnung ergab nach deren Prüfung solche von S 70,862.705.--, wenn die Kosten für Lohn- und Materialpreissteigerungen seit 10. September 1971, die Wintermehrkosten und die Fundierungserschwerisse unberücksichtigt bleiben. In diesem Fall beträgt die Kostenüberschreitung 18 %.

Bei Einbeziehung der vorstehend genannten Kostenfaktoren beträgt die Kostenüberschreitung aber 80 %.

Den Wohnungswerbern werden aber nicht nur die von der Rechtsabteilung 14 anerkannten Kosten, sondern noch weitere angelastet. Die ihnen vom Verein bekanntgegebenen Gesamtbaukosten betragen S 113,140.040,85. Für die Wohnungswerber beträgt daher die Kostensteigerung rd. 90 %.

Die Kostenüberschreitung begründet die Rechtsabteilung 14 mit

- * neuen Bestimmungen bzw. Richtlinien für Elektroinstallationen
- * nachträglichen feuerpolizeilichen Vorschriften bzw. Bestimmungen
- * der Ausführung der Fenster in Leichtmetall
- * der Erhöhung der Dachböden für deren Nutzung als Trockenraum
- * Mehrkosten für die Lüftungsanlage der Tiefgarage samt CO-Überwachung
- * Mehrkosten durch Gebührenerhöhungen bei den Elektroanschlußkosten

- * Mehrkosten der Planungsarbeiten
- * wesentlich höhere Baukreditkosten als ursprünglich präliminiert waren, was auf die lange Bauzeit zurückzuführen ist

Nach Ansicht des Landesrechnungshofs muß als wesentlicher Faktor der Kostenerhöhung der geringe Ansatz von nur S 217.021.-- als Sicherheitsreserve angeführt werden, welcher die vorstehend angeführten Kostenerhöhungen, soweit diese nicht auf Planungsmängel oder eine von den Wohnungswerbern nachträglich gewünschte bessere Ausstattung zurückzuführen sind, abdecken hätte müssen. Auch die viel zu optimistisch angenommene Bauzeit und der fehlende Ansatz eines der Bauzeit entsprechenden Betrages für Lohn- und Materialpreiserhöhungen sind ein wesentlicher Faktor der Kostenerhöhung, da die Kosten für Preisberichtigungen rd. S 30 Mio. betragen.

In den Positionen für Preisberichtigung sind enthalten:

- * die Lohn- und Materialpreiserhöhungen ab 10. September 1971 (Datum der Einreichung; nicht erst seit Baubeginn!)
- * die Preisänderungen als Folge der Einführung der Mehrwertsteuer ab 1. Jänner 1973

Da alle Rechnungen über die reinen Baukosten und die Kosten der Bauausstattung auf die Preisbasis der Einreichung, das ist der 10. September 1971, reduziert wurden, und die Bauzeit rund 5 1/3 Jahre betrug, ist der in der Kostengegenüberstellung ausgewiesene Betrag für Preisberichtigungen in der Höhe von S 30,481.020.-- besonders hoch.

An "Wintermehrkosten" wurden S 432.871.-- ver-
rechnet. Nach der Aufstellung des Architekten Weeber wurde
dieser Betrag wie folgt errechnet:

Rechnung der Neuen Reformbau vom 16. Jänner 1974 (diese Rechnung ist in der Aufstellung Ziv.Ing.Bertolo nicht enthalten)	S 75.877,92
Heizkosten vom Dezember 1973 bis Mai 1974 (monatl. S 43.006,87)	S 258.042,15
Heizkosten lt. Angabe der Fa.Franz v. 6.Jänner 1979 für die Beheizung ab Jänner 1977 bis Ende der Heizsaison 1977	S 70.632.--
	<hr/>
	S 404.552,07
7 %	S 28.318,64
	<hr/>
Summe	S 432.870,71
	=====

Aus den Rechnungen der Neuen Reformbau über die
Heizkosten ist zu schließen, daß die Grazer Stadtwerke nicht
unmittelbar mit dem Verein, sondern mit der Neuen Reformbau
abrechneten.

Der Landesrechnungshof bemängelt, daß den Rech-
nungen der Neuen Reformbau über die Heizkosten 1973/74 nicht
die Rechnungen der Grazer Stadtwerke angeschlossen wurden.
Auf einen diesbezüglichen Nachweis sollte nicht verzichtet
werden.

Dem Auftragsschreiben an die Firma Neue Reform-
bau sind "Allgemeine Werkvertragsbestimmungen" angeschlos-

sen. Auf Seite 4 ist festgelegt:

"Bei Fortführung der Arbeiten während der Wintermonate werden Mehrkosten für Verschließung von Räumen, Beheizung, Beigabe von Frostschutzmitteln etc. vom Auftraggeber nicht gesondert vergütet; ausgenommen dann, wenn vom Darlehensgeber eine Vergütung der Wintermehrkosten innerhalb des Darlehens erfolgt."

Da zum Zeitpunkt der Anbotstellung die Bieter nicht wissen konnten, ob der Darlehensgeber die Wintermehrkosten vergüten wird, mußte der Bieter solche bei seiner Kalkulation berücksichtigen, um sich nicht einem Risiko auszusetzen. Die gesonderte Verrechnung des prov. Verschließens von Fenster- und Türöffnungen beim Haus 100b laut Rechnung vom 16. Jänner 1974 sowie die der Heizkosten schließt daher eine Doppelverrechnung nicht aus.

Nach Meinung des Landesrechnungshofs sind Mehrkosten zufolge Vornahme von Bauarbeiten in der Winterbauperiode (Bauleistungen von November bis März) in solch beachtlicher Höhe vertretbar, wenn die Mehrkosten von der produktiven Arbeitslosenfürsorge getragen werden. Werden jedoch die Mehrkosten den Wohnungswerbern angelastet, dann müßten für die Wohnungswerber äquivalente Vorteile vorliegen.

Beachtlich sind auch die Mehrkosten von S 5,723.719.--, die in der Kostenaufstellung unter "Fundierungserschwernisse" aufscheinen.

Mit der Erkundung und Auswertung der Untergrundverhältnisse war Ziv. Ing. Franz Forstlechner beauftragt, dem auch die statische und konstruktive Bearbeitung des Bauvorhabens oblag.

Ziv. Ing. Forstlechner begründet in seinem ein Jahr nach Bauende erstellten Gutachten vom 2. Jänner 1979 die

Fundierungserschwernde damit, daß nach Durchführung des Großflächenaushubes für alle Objekte sich der "Istbestand" des Baugrundes ungünstiger darstellte als seinerzeit angenommen. Drückender Grundwasserandrang erforderte die Herstellung wasserdichter Stahlbetonwannen und als Maßnahme zur Erzielung von Grundbruchsicherheit Stahlbetonschürzen. Diese baulichen Maßnahmen erforderten einen beachtlichen Mehraufwand an Baustahl, Schalung, Beton und Fugenbändern. Daraus ergaben sich Gesamtkosten an Fundierungserschwernden von S 2,630.000.--.

Unter Fundierungserschwernden versteht Ziv.Ing. Forstlechner - wie im Gutachten ausgeführt - jene Maßnahmen, die bei Bauten üblicher Gründungsform nicht erforderlich sind und die auch bei der Beurteilung der Bodenaufschlüsse nicht voll abgeschätzt werden konnten.

Den so ermittelten Gesamtkosten von S 2,630.000.- stehen jedoch die verrechneten Mehrkosten von S 5,723.719.- gegenüber.

Trotz Aufforderung wurde vom Verein dem Landesrechnungshof keine Aufstellung vorgelegt, wie der um 100 % höhere Betrag ermittelt wurde. Architekt Weeber hat sich hiezu am 30. November 1983 schriftlich wie folgt geäußert:

"Die Fundierungserschwernde erscheinen durch die bereits vorgelegten Schreiben von DI.Dr.Forstlechner nachgewiesen.

Die Verrechnung der Massen erfolgte in der Rechnung der Fa. Neue Reformbau, Graz."

Diese Äußerung klärt keineswegs auf, warum die verrechneten Fundierungserschwernde um über 100 % teurer sind als von Ziv.Ing. Forstlechner ermittelt.

Architekt Weeber legte am 20. Dezember 1983 ein weiteres Gutachten von Ziv.Ing. Forstlechner, datiert mit 15. Jänner 1979, dem Landesrechnungshof vor.

In diesem Gutachten werden die Mehrkosten der Fundierungerschwernisse gegenüber gleichartigen Objekten im Grazer Raum mit rd. S 1,97 Mio. ermittelt.

Ziv.Ing. Forstlechner stellt ausdrücklich fest, daß um diesen Betrag die Fundierungskosten gegenüber gleichartigen Objekten im Grazer Raum bereits auf Grund der Bodenaufschlüsse vom Jahr 1966 höher gewesen waren.

Der drückende Grundwasserandrang, die aufgeweichten Bodenschichten und die schlechter als erwartet angetroffenen Bodenverhältnisse erforderten dann in der Folge jene zusätzlichen Maßnahmen, deren Kosten im Schreiben vom 2.Jänner 1979 mit S 2,63 Mio. angegeben wurden.

Nach Ziv.Ing. Forstlechner ergeben sich die Gesamtkosten der Fundierungerschwernisse zu S 1,97 Mio. plus S 2,63 Mio., insgesamt rd. S 4,6 Mio. In diesem Betrag dürften Preiserhöhungen nicht berücksichtigt sein.

Nach den Förderungsrichtlinien können während der Bauausführung auftretende Fundierungsschwierigkeiten nachträglich zusätzlich gefördert werden, sofern sie trotz ausreichender Bodenuntersuchung durch einen Sachverständigen vor Baubeginn nicht festgestellt werden konnten. In solchen Fällen kann auf Nachweis ein Betrag von maximal 5 % der angemessenen (förderbaren) Gesamtbaukosten bewilligt werden.

Der Landesrechnungshof stellte bei der Prüfung von Bauvorhaben verschiedener gemeinnütziger Bauträger fest, daß Nachförderungen unter dem Titel "Fundierungerschwernisse" immer wieder beantragt werden. Der Landesrechnungshof empfiehlt einen strengen Maßstab bei der Prüfung solcher Anträge anzulegen.

Unter Einbeziehung der nicht förderbaren Kosten errechnete Architekt Weeber die Gesamtbaukosten mit S 115,275.297,18.

Wie aus dem AV. der Rechtsabteilung 14 vom 2. Februar 1981 (Beilage 2/2) hervorgeht, waren die im Jahre 1980 vom Verein vorgelegten Abrechnungsunterlagen absolut in einem nicht prüffähigen Zustand, sodaß Ziv. Ing. Dipl. Ing. Claudius Bertolo, Wien, zur Erstellung prüffähiger Abrechnungsunterlagen von seiten des Vereines eingeschaltet werden mußte. Nach Dipl. Ing. Bertolo betragen die Gesamtbaukosten
S 113,140.040,85.

Diese Gesamtbaukosten von S 113,140.040,85 wurden allen Wohnungswerbern mitgeteilt und der Abrechnung mit diesen zugrundegelegt.

Der Landesrechnungshof bemerkt zu diesen Gesamtbaukosten, daß Ziv. Ing. Dipl. Ing. Bertolo im wesentlichen nur eine prüffähige Endabrechnung erstellte. In seinem Gutachten vom 21. November 1980 (Beilage 3/1-3) hält er auf Seite 2 fest, daß die Anerkennung der Leistungserbringungen nach Quantität und Qualität allein von der Bauleitung (gemeint ist Architekt Weeber) zu vertreten und zu begründen ist.

Der Differenzbetrag der Gesamtbaukosten in der Höhe von S 113,140.040,85 und den geförderten von S 107,600.315.-- beträgt S 5,539.725,85. Der vom Landesrechnungshof vom Verein angeforderte detaillierte Nachweis, welche Leistungen in welcher Höhe in diesem Differenzbetrag enthalten sind, wurde vom Verein nicht erbracht.

2.5 Ausschreibung

Nach den Förderungsrichtlinien der Rechtsabteilung 14 vom 31. März 1971 waren die Förderungswerber verpflichtet, die Bau- und Professionistenarbeiten auszuschreiben. Für die Ausschreibung mußte die Vergabungsvorschrift für das Land Steiermark in der im Anhang zu den Förderungsrichtlinien abgedruckten Fassung angewandt werden. Danach waren Arbeiten und Lieferungen öffentlich auszuschreiben, sofern nicht eine beschränkte oder freihändige Vergabung bei Vorliegen bestimmter Gründe zulässig war.

So konnte bei einem Gesamtwert der Leistung unter S 500.000.-- beschränkt ausgeschrieben und bei einem Gesamtwert unter S 40.000.-- freihändig vergeben werden.

Der Verein hat alle größeren Arbeiten öffentlich ausgeschrieben. Die erste Ausschreibung erfolgte in der Grazer Zeitung am 18. Februar 1972. Die Anbotunterlagen konnten für die nachstehend angeführten Arbeiten im Büro des Planverfassers, Architekt Dipl.Ing. Konrad Weeber, ab 21. Februar 1972 abgeholt werden. Die Angebote waren im Büro des Vereins bis zum 8. März 1972 abzugeben. Die Anbotseröffnung erfolgte ab 17 Uhr und betrif folgende Leistungen:

Baumeisterarbeiten
Bodenbeläge (PVC), Estriche
Bodenbeläge (Klebparketten, Parkett)
Wandbeläge, Fliesen
Leichtmetallfenster und LM-Türen
Gewichtschlosserarbeiten
Lieferungen von Türzargen
Maler- und Anstreicherarbeiten
Glaserarbeiten
Leichtmetalljalousien
Personenaufzüge

Eine weitere öffentliche Ausschreibung erfolgte am 29. Februar 1972 wie folgt:

Abholung ab 6. März 1972, Abgabe bis 22. März 1972,
Anboteröffnung am 22. März 1972 ab 17 Uhr und betrif folgende Angebote:

Warmwasserheizung
Sanitäre Installation
Elektroinstallation

Die anlässlich der Eröffnung der Angebote aufzunehmende Niederschrift enthält nicht immer zumindest die wesentlichen in der ÖNORM A 2050 Ziffer 4.2 verlangten Daten. Die Auferlegung eines der ÖNORM entsprechenden Formblattes wäre sinnvoll gewesen.

Bei der Anboteröffnung waren Architekt Konrad Weeber, sowie für den Verein Herr Heiling und Herr Rappold anwesend. Aus keiner Anboteröffnungsniederschrift ist ersichtlich, daß Firmenvertreter an der Anbotverhandlung teilgenommen haben. Obwohl eine Vielzahl von Professionistenarbeiten gleichzeitig öffentlich ausgeschrieben wurde, war als Beginn der Anboteröffnung nur "ab 17 Uhr" angegeben. Eine Staffelung nach Professionistenarbeiten wäre erforderlich gewesen, da den Bietern nicht zugemutet werden kann, auch bei der Eröffnung branchenfremder Arbeiten anwesend zu sein.

Zu den ausgegebenen und eingereichten Angeboten wird festgestellt, daß die Angebotblätter nur durch Heftklammern miteinander verbunden waren. Ein Auswechseln von Angebotblättern wäre daher möglich gewesen.

Nach ÖNORM A 2050 Ziffer 4.22 sind alle Teile nach Möglichkeit so zu kennzeichnen, z.B. in besonderer Weise zu lochen, daß ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre. Der Landesrechnungshof bemängelt, daß diese wichtige Bestimmung der ÖNORM nicht beachtet wurde.

Auch Bieter sind daran interessiert, daß Anbotblätter nicht ausgewechselt werden können. So hat ein Bieter das Anbot für Baumeisterarbeiten seitlich zweimal gelocht, eine Schnur durchgezogen und das Ende überklebt und darüber den Firmenstempel zweimal angebracht (Beilage 4).

Alle eingereichten Angebote wurden im Auftrage des Vereins von dem mit der Planung und Bauaufsicht beauftragten Architekt Dipl.Ing. Weeber dahingehend geprüft, ob die verlesenen Anbotsummen rechnermäßig richtig sind. Eine exakte Durchrechnung ist deshalb von entscheidender Bedeutung, weil die ermittelte Bieterreihung Grundlage für die Vergabe ist. Die rechnermäßige Prüfung der Angebote muß daher gewissenhaft im Einklang mit den dem Anbot angeschlossenen rechtlichen Vertragsbedingungen sowie der ÖNORM erfolgen.

Bei der stichprobenweisen Nachrechnung einiger Angebote stellte der Landesrechnungshof fest, daß Rechenfehler bei der Durchrechnung dem Kontrollor nicht unterliefen. In jenen Fällen, wo die Summe aus Arbeit und Lieferung einen anderen Einheitspreis als den ausgewiesenen ergab, wurde immer der Einheitspreis belassen; dies in Einklang mit der ÖNORM.

Auf Grund des Prüfberichtes des Architekten erfolgte die Vergabe an den Billigstbieter durch den Verein.

2.6 Baumeisterarbeiten

2.6.1 Anboteröffnung und Anbotprüfung

Die Anboteröffnung am 8. März 1972 und die nachfolgende rechnerische Prüfung der Angebote hatte nachstehendes Ergebnis:

	Anbotsumme	
	verlesene S	berichtigte S
1. Firma Neue Reformbau	43,112.159,50	43,128.559,50
2. Firma Mayreder, Keil, List & Co.	43,300.531,35	44,282.510,35
3. Firma Hödl & Co.	44,637.154,90	44,689.103,30
4. Firma Franz Eberl	44,949.600,10	44,949.564,10
5. Firma Pongratz	46,200.937.--	46,200.937,40

Eine beachtliche Differenz zwischen verlesener und berichtigter Anbotsumme ergab die Durchrechnung des Angebotes der Firma Mayreder, Keil, List & Co. Die Kosten der Teilleistungsgruppe Baumeisterarbeiten waren durch eine fehlerhafte Summierung von Positionen mit S 35,555.919,85 statt mit S 34,544.439,85 ermittelt worden.

Von der Firma Neue Reformbau lagen dem Landesrechnungshof zwei Angebote vor.

Anbot mit Datum 3. März 1972:

verlesene Anbotsumme	S 43,112.159,50
berichtigte Anbotsumme zufolge kleinerer Rechenfehler	S 43,128.559,50

Anbot ohne Datum, aber mit Schreiben der Fa. Neue Reformbau
datiert mit 3. März 1972 (Beilage 5 und 6)

Anbotsumme	S 42,658.864,50
berichtigte Anbotsumme	S 43,128.559,50

Aus dem Schreiben vom 3. März 1972 (Beilage 5), welches nach schriftlicher Mitteilung Architekt Weeber vom 8. November 1983 (Beilage 8) dem Anbot nicht beilag, und welches, um bei künftigen Preiserhöhungen vom gleichen Stichtag auszugehen, mit 3. März 1972 datiert wurde, geht hervor, warum die Firma Neue Reformbau bei Position 3078d die ausgeschriebene Menge von 42.448 m² auf 30.992 m² reduziert und eine neue Position 3078e (Beilage 7/1-2) eingefügt hat.

Anlässlich der Prüfung des Angebotes wurde die Pos. 3078e gestrichen, die Menge der Position 3078d auf die ausgeschriebene Menge erhöht und damit eine berichtigte Anbotsumme in der gleichen Höhe wie im Anbot mit Datum 3. März 1972 ermittelt (Beilage 6).

Vergeben wurden dann die Arbeiten unter Berücksichtigung der nicht ausgeschriebenen, aber von der Neuen Reformbau angebotenen Position 3078e.

In der Anbotseröffnungsniederschrift (Beilage 9) ist das Anbot ohne Datum mit Begleitschreiben vom 3. März 1972 nicht erwähnt. Auch fehlt, wie bei allen anderen Anboten, die Briefhülle, obwohl diese laut ÖNORM A 2050, Ziffer 4.25 mit dem Anbot zu verwahren ist. Der Landesrechnungshof konnte daher nicht feststellen, wann dieses zweite Anbot beim Verein einging. Auf Grund dieser Fakten muß auf eine nicht ordnungsgemäße transparente Behandlung eingegangener Angebote geschlossen werden.

Die anlässlich der Anbotseröffnung aufgenommene Niederschrift entspricht nicht in allen Punkten der ÖNORM A 2050 Ziffer 4.23 und 4.24. Es fehlen der Geschäftssitz der Bieter, eine Aussage darüber, ob Erklärungen von Bietern vorliegen, sowie die Uhrzeit von Beginn und Ende der Anbotseröffnungsverhandlung. Außerdem sollte vermerkt werden, daß, wie im gegenständlichen Fall, keine Bieter bei der Anbotseröffnung anwesend waren.

2.6.2 Auswahl des Erstehers

Im Anbotsleistungsverzeichnis waren Wahlpositionen enthalten, die in die Anbotsumme eingerechnet wurden. Aus den verlesenen und berichtigten Anbotsummen konnte daher nicht der tatsächliche Anbotbilligstbieter bei den verschiedenen Positionskombinationen entnommen werden.

Alle im Anbot enthaltenen Wahlpositionen und die von den Bietern angebotenen Einheitspreise sind aus der nachstehenden Aufstellung ersichtlich. In dieser sind auch die ausgeschriebenen und die tatsächlich erbrachten Mengen angegeben.

Bei einem Vergleich der Einheitspreise der nicht im Auftrag enthaltenen Positionen ist auffallend, daß die Firma Neue Reformbau diese Leistungen am billigsten oder am zweitbilligsten anbot. Nur bei der im Auftrag enthaltenen Position 305a ist sie am billigsten.

Nach Herausnahme aller im Baumeisterauftrag nicht enthaltenen Wahlpositionen ergeben sich die nachstehenden reduzierten Anbotsummen:

1. Neue Reformbau	S 31,029.193,50
2. Mayreder,Keil,List & Co.	S 31,183.437,85
3. Hödl & Co.	S 31,610.719,60
4. Firma Eberl	S 31,800.462.--
5. Firma Pongratz	S 32,195.134,80

Vergleicht man die verlesene bzw. berichtigte Anbotsumme mit der reduzierten, ergibt sich bei allen Bietern eine Kostendifferenz von etwa S 12 Mio. Gegenüber der Hauptanbotreihe ergab sich daher keine Änderung.

Wären die Wahlpositionen nicht im Hauptanbot enthalten gewesen, sondern wären Variantenanbotsummen in den Ausschreibungsunterlagen vorgesehen worden, dann wäre diese Ausschreibung transparenter.

Auf Grund des Ergebnisses der öffentlichen Ausschreibung und nachfolgenden Anbotprüfung erging der Auftrag an den Billigstbieter, die Firma Neue Reformbau, mit Bauvertrag vom 6. Dezember 1972. Die Annahme des Auftrages sowie die allgemeinen Vertragsbedingungen bestätigte der Auftragnehmer mit Schreiben vom 28. Dezember 1972.

Obwohl mit den Bauarbeiten bereits im April 1972 begonnen wurde, wurde die Neue Reformbau von der Wohnbauvereinigung - Landesgeschäftsstelle Steiermark erst am 21. August 1972 von der Auftragsvergabe wie folgt verständigt:

"Für die gegenständlichen Leistungen und Lieferungen liegt uns Ihr Anbot vom 1. März dieses Jahres vor mit einer Gesamtsumme von S 43,112.159,50. Durch Eliminierung von Wahlpositionen wurde die endgültige Anbotsumme von S 31,440.241,50 ermittelt.

Mit dieser Kostenermittlung auf Preisbasis des Kostenvoranschlages haben wir Ihnen den mündlichen Auftrag bereits erteilt, was wir hiermit der Ordnung halber bestätigen.

Die diesem Auftrag zugrunde liegenden vertraglichen Vereinbarungen werden mit gesondertem "Werkvertrag" festgelegt und sind gemeinsam mit den "Allgemeinen Werkvertragsbestimmungen" ein Bestandteil des Gesamtauftrages. Die Vertragsunterfertigung wird in den nächsten Tagen nachgeholt." (Beilage 10)

Der Landesrechnungshof bemängelt, daß der schriftliche Auftrag bzw. der Bauvertrag nicht bereits vor Beginn der Baumeisterarbeiten verfaßt und gefertigt wurde.

Die Auftragsumme betrug S 31,440.241,50 und wurde nach einer Aufstellung des Architekten Weeber vom 13. September 1972 wie folgt berechnet:

Anbotsumme ohne die Positionen 3059b, 3078a, 3078b, 3091b, 3103a, 3103m, 3103n und 3126a	S 31,029.193,50
Einsparung zufolge Gipsmörtel- spachtelung lt. Schreiben v. 3. März 1972	S 469.696.--
zuzüglich Verputz der Fassade und Schutz- estrich im Dachgeschoß lt. Nachtragsanbot v. 18. Mai 1972 (Mehrkosten)	S 759.344.--
zuzüglich für Aufzugsbeihilfen lt. Anbot vom 19. Juni 1972	S 121.400.--
Summe mit alter USt.	S 31,440.241,50

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß bereits im Vergabeauftrag ohne Konkurrenzdruck angebotene Leistungen in der Höhe von rd. S 3,07 Mio. enthalten sind.

Dieser Betrag wurde wie folgt ermittelt:

Verputz der Fassade und Schutzestrich im Dachgeschoß lt. Anbot vom 18. Mai 1972 (Beilage 11/1-2)	S 2,356.474.--
Spachtelungsarbeiten lt. Schreiben v. 3. März 1972	S 589.984.--
Aufzugbeihilfen lt. Anbot v. 19. Juni 1972	S 121.400.--
	<hr/>
	S 3,068.131.--

Nach dem Bauwerksvertrag vom 6. Dezember 1972 mußte die beauftragte Firma nachstehende Termine einhalten:

	Haus 100b	Haus 100 und 100a
Kellergleiche bis	1.10.1972	21.6. 1974
Rohbaugleiche bis	1.6. 1973	1. 3. 1975
Schlüsselfertige Übergabe bis	1.3. 1974	31.12.1975

Das Haus 100b wurde am 12. September 1974, das Haus 100 am 29. Juni 1977 und das Haus 100a am 25. August 1977 übergeben.

Der vereinbarte Fertigstellungstermin wurde beim Haus 100b um 6 Monate, beim Haus 100a um 1 1/2 bzw. 1 3/4 Jahre überschritten.

Im Werkvertrag war die Überschreitung der fixierten Termine durch ein Pönale von S 500.-- je Arbeitstag der Überschreitung abgesichert. In den Schlußrechnungen über die Baumeisterarbeiten wurde eine Vertragsstrafe infolge Überschreitung der vertraglich fixierten Bauzeiten nicht vorgenommen. Ein solcher Verzicht ist dann gerechtfertigt, wenn die Bauzeitverzögerung nicht der Auftragnehmer zu vertreten hat.

Daß die Bauarbeiten erst im August 1977 beendet wurden, erhöhte nicht nur die Kosten der Baumeisterarbeiten, sondern auch die der anderen Professionisten, da alle Auftragnehmer die Lohn- und Materialpreiserhöhungen voll anrechneten. Ebenso erhöhte sich das Honorar des Architekten, da dieses von den Gesamtbaukosten berechnet wird.

2.6.3 Vergleich Ausschreibung mit Abrechnung

Der Auftrag über die Baumeisterarbeiten lautete auf S 31,440.241,50.

Die Firma Neue Reformbau verrechnete insgesamt (siehe Beilage 12):

1. Leistungen lt.Hauptanbot vom 3.März 1972	S 35,112.019,52
2. Leistungen nach Nachtragsan- boten	S 3,053.026,91
3. Preisberichtigungen	S 8,246.811,84
4. Mehrwertsteuer	S 6,912.895,58
	<hr/>
	S 53,324.753,85
5. Regiearbeiten	S 1,235.065,76
6. Verschiedene Rechnungen	S 146.950,75
7. Heizkosten Dezember 1973 bis Mai 1974	S 258.041,22
8. Brücke über den Leonhard- bach	S 303.517,04
9. Eigenmittelrechnung	S 82.524,25
	<hr/>
insgesamt	S 55,350.852,87

Diese Kostenexplosion ist nicht nur auf Preissteigerungen zurückzuführen, sondern auch auf geänderte und zusätzliche Leistungen gegenüber dem Anbot. Auffallend hoch sind die nach Nachtragsanboten verrechneten Leistungen und die Kosten der Regiearbeiten.

Nach dem Hauptanbot wurden Leistungen in der Höhe von S 35,112.019,52 abgerechnet, das ist um 11,7 % mehr als in Auftrag gegeben wurde. Wie aus den Beilagen 13/1-10 (Spalte 3 und 4) zu entnehmen, bestehen zwischen den ausgeschriebenen Leistungsmengen und den tatsächlich erbrachten mitunter beträchtliche Differenzen.

Aus den Beilagen 13/1-10 werden einige extreme Fälle nachstehend angeführt:

	Anbot	Abrechnung
Leistungsgruppe Erdarbeiten: Erdaushübe	11.865 m3	13.140,98 m3
Aushub verführen	11.750 m3	9.591,24 m3
Leistungsgruppe Baumeisterarbeiten: Beton- und Stahlbeton	1.076 m3	1.525,51 m3
Mauerwerk	477 m3	545,94 m3
Scheidemauern	6.426 m2	7.693,32 m2
Mantelbetonmauerwerk	12.214 m2	12.986,70 m2
Torstahl	30.200 kg	24.768,77 kg
Fassadenputz	11.794 m2	0
Leistungsgruppe Stahlbeton: Stahlbeton	1.620 m2	2.539,40 m3
Torstahl	65.084 kg	301.846,02 kg

Für den Bauherrn und insbesondere die Wohnungswerber sind vor allem die Höhe des Schlußrechnungsbetrages und die darin verrechneten Leistungen und deren Mengen von Interesse. Von entscheidender Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, ob die Vergabe an den tatsächlichen Billigstbieter oder nur an den Anbotbilligstbieter erfolgt ist.

Wenn zum Zeitpunkt der Ausschreibung baureife Pläne vorliegen und die Leistungen lückenlos und deren Mengen richtig erfaßt sind, sind Zusatz- und Regiearbeiten nur in einem geringen Ausmaß erforderlich und kommt es dann weder zu nennenswerten Kostenerhöhungen noch zu Bieterreihungsstürzen.

Um festzustellen, ob im gegenständlichen Fall ein Bieterreihungssturz vorliegt, hat der Landesrechnungshof mit den in der Schlußrechnung der Firma Neue Reformbau enthaltenen Mengen errechnet, wieviel die Anbotleistungen gekostet hätten, wenn sie mit den Einheitspreisen der nicht beauftragten Bieter abgerechnet worden wären. Das Ergebnis ist in der nachstehenden Liste enthalten. Zum Vergleich sind auch die Anbotsummen aller Bieter angeführt.

Bieterreihung zum Zeitpunkt		1		2		3		4		5	
März 1972		1		2		3		4		5	
Schlußabrech. 1978		4		1		2		3		5	
B i e t e r		Neue Reformbau		Mayreder, Keil, List & Co.		Hüdl & Co.		E b e r l		P o n g r a t z	
Leistungsgruppe		Anbot *)	Schl.R.	Anbot	Schl.R.	Anbot	Schl.R.	Anbot	Schl.R.	Anbot	Schl.R.
2	Erdarbeiten	1,392.489,—	1,699.805,45	1,384.025,60	1,643.870,97	1,439.109,40	1,735.280,72	1,408.357,60	1,651.730,24	1,508.064,20	1,813.005,31
3	Baumeisterarbeiten	21,601.307,—	20,599.538,27	21,445.367,35	19,897.994,36	21,983.773,40	20,296.150,01	22,277.887,05	20,526.079,10	22,669.612,40	21,034.125,04
4	Stahlbetonarbeiten	7,953.916,50	12,746.173,77	8,276.573,80	12,942.525,52	8,085.315,30	12,869.726,64	8,023.672,85	12,782.744,48	7,897.955,50	12,605.738,75
5	Kanalisierungsarbeiten	37.307,50	59.048,50	35.061,60	54.505,10	39.238,—	60.166,—	39.462,—	60.878,50	37.924,40	58.893,40
6	Einfriedungen	44.173,50	5.454,08	42.409,50	5.236,27	63.283,50	7.813,57	51.082,50	6.307,12	61.578,30	7.603,03
	S u m m e	31,029.193,50	35,112.019,52	31,183.437,85	34,544.132,22	31,610.719,60	34,969.136,94	31,800.462,00	35,027.739,44	32,195.134,80	35,519.365,59
			+ 13,16 %		10,78 %		+ 10,62 %		10,15 %		10,33 %

*) in der Anbotsumme sind die Wahlpositionen nicht enthalten

Wären die Anbotsleistungen nach den Einheitspreisen der Firma Mayreder, Keil, List & Co. abgerechnet worden, so hätten diese S 34,544.132,22 betragen gegenüber jenen der Neuen Reformbau mit S 35,112.019,52. Bei einer Vergabe an die Firma Mayreder, Keil, List & Co. hätte sich der Bauherr S 567.887,30 (Preisbasis Hauptanbot, also ohne Preis erhöhungen und die erhöhte Umsatzsteuer) erspart.

Sogar eine Vergabe an die Firma Eberl, die zum Zeitpunkt der Ersteherermittlung an 4.Stelle gereiht war, wäre günstiger gewesen; die Einsparung betrüge S 84.280,08.

Dieser Bieterreihungsturz, bei welchem der Anbotbilligstbieter auf die 4. Stelle abrutschte, zeigt, daß vor der Ausschreibung eine abgeschlossene Planung vorliegen muß und die Leistung vollständig und deren Mengen richtig erfaßt werden müssen.

2.6.4 Schalltechnische Überprüfung

Das Lärmschutzreferat der Fachabteilung Ia nahm eine Trittschallprüfung einiger Geschoßdecken beim Objekt Leonhardstraße 100b im April 1974 vor.

Der Deckenaufbau ist folgender:

Parkett
Blindboden
9 cm Granulat
2 cm Trittschalldämmfilz TDF 24/20
14 cm Stahlbetondecke
Verputz
Bauweise: Mantelbeton
Zustand: bezugsfertig

Zur Prüfung wurden 2 Schlafzimmerdecken mit einer Fläche von 15,2 m² und 2 Wohnzimmerdecken mit einer Fläche von 23,8 m² ausgewählt. Die 4 geprüften Decken ergaben sehr gute Meßergebnisse.

Zusammenfassend wurde festgestellt, daß die Trittschallschutzmaße von +16 bis +22 erzielt wurden, womit alle geprüften Decken nicht nur den Anforderungen der Schallschutzgruppe 2, sondern auch jenen der Schallschutzgruppe 4 entsprechen.

2.7 Fassadeneternitverkleidung

Nach dem an die Firma Neue Reformbau ergangenen Auftrag über Baumeisterarbeiten sollte ein Kunststoffputz Koloplast - Rausane als Fassadenputz aufgebracht werden. Im Einverständnis mit der Neuen Reformbau wurde dieser Auftrag im Jahre 1973 storniert und wurden statt dessen auf einem doppelten Lattenrost Fassadenplatten aufgebracht und dazwischen ein Wärmedämmfilz eingelegt. Diese Ausführung ist allerdings teurer, wärmetechnisch jedoch günstiger. Überdies sind die Eternitplatten dauerhafter als der Verputz. Dem Landesrechnungshof lag nur ein handschriftliches Bleistiftkonzept der Anbieteröffnung über die beschränkte Ausschreibung der alternativ ausgeschriebenen Eternitfassade samt Holzkonstruktion vor. Dieser Niederschrift hat weder ein Datum noch Unterschriften (Beilage 14/1).

Nach dieser Niederschrift lag folgendes Anbotergebnis vor (ohne MWSt.):

Anbotsumme

Firma Spitzer (Pos. 9013, Anbot vom 4.Juli 1973)	S	266.800.--
Firma Rippel (Pos. 9013, Anbot vom 2.Juli 1973)	S	218.500.--
Firma Rippel, Lattung (Pos. 7038 u. 7039, Anbot vom 2.Juli 1973)	S	220.800.--
Firma Heidinger, Lattung (Pos. 7038, 7039, Anbot vom 2.Juli 1973)	S	294.400.--

Die eingeladenen Firmen Rockenbauer und Aldach legten kein Anbot, da sie die Wandverkleidungsarbeiten nicht innerhalb der nächsten 2 Monate ausführen konnten.

Für die Durchführung der gesamten Arbeiten lagen praktisch nur 2 Firmenkombinationen vor und zwar die Firma Rippel mit einer Gesamtsumme von S 439.300.-- und die Firma Spitzer-Heidinger mit Gesamtkosten von S 561.200.--.

Nach Mitteilung des Vereins vom 23.Dezember 1983 erging der Auftrag an die Firma Rippel mündlich und liegt keine schriftliche Beauftragung vor. Seitens des Landesrechnungshofs wird diese Vorgangsweise bemängelt und darauf hingewiesen, daß Aufträge über Arbeiten und Lieferungen an Firmen stets schriftlich zu ergehen haben.

Die nachstehende Gegenüberstellung zeigt, daß die verrechnete Fläche der Fassadenverkleidung mehr als das zweifache der ausgeschriebenen beträgt. Die Abrechnungssumme hat sich sogar auf das fast vierfache der Anbotsumme erhöht.

	Menge	
	lt. Anbot	lt. Schlußrechnungen v. 6.12.73, 31.12.73 u. 5.6.77
Pos.1, doppelter Lattenrost a 69.-S/m ²	2.300 m ²	5.793,98 m ²
Pos.2, Wärmedämmfilz 4 cm, a S 27.-/m ²	2.300 m ²	5.086,79 m ²
Pos.3, Fassadenplatten Eternit 60/30 cm, a S 95.-/m ²	2.300 m ²	4.885,23 m ²
Pos.4, Doppeldeckung 40/30/8 kein Anbot, a S 136.-/m ²		1.496,76 m ²

Zu den vorstehenden Leistungen kamen noch Zusatzarbeiten.

Die Firma Rippel verrechnete mit

Rechnung vom 6. Dezember 1973	S	208.335,59
Rechnung vom 31. Dezember 1973	S	592.090,15
Rechnung vom 15. Juni 1977	S	878.472,22
		<hr/>
insgesamt	S	1,678.897,96

Nach den damaligen Förderungsrichtlinien mußten Leistungen mit einem Grenzwert über S 500.000.-- öffentlich ausgeschrieben werden. Da allein im Jahre der Ausschreibung die Leistungen rd. S 800.000.-- kosteten, wären diese unbedingt zeitgerecht vor einer Arbeitsvergabe öffentlich auszu-schreiben gewesen.

Aus dem Anbotstext war nicht ersichtlich, ob das Anbot mit oder ohne Mehrwertsteuer auszureisen ist. Nur das Anbot der Firma Rippel betreffend Lattung und Wärmedämmung hat den Vermerk des Bieters "exklusive Mehrwertsteuer". Verrechnet wurden sämtliche Leistungen mit Mehrwertsteuer.

In den Anbottexten fehlt auch der Hinweis, ob zu Festpreisen oder veränderlichen Preisen anzubieten ist.

Gegenüber der Ausschreibung hat sich das Flächenmaß der erbrachten Leistungen mehr als verdoppelt.

2.8 Schwarzdeckerarbeiten

Eine Anboteröffnungsniederschrift lag dem Landesrechnungshof nicht vor, lediglich die nachstehend angeführten Angebote mit Datum 18. Juni 1973:

	Anbotsumme
	S
Firma Rippel	S 75.593.--
Firma Ploberger (mit MWSt.)	S 99.944.--
Firma Key & Kramer	S 92.848,50

Auch bei diesen Angeboten fehlt ein Hinweis, ob das Angebot mit oder ohne Mehrwertsteuer zu verstehen ist, nur die Firma Ploberger hat in ihrem Angebot zum Angebotspreis von S 86.159.-- 16 % MWSt. hinzugerechnet und daher die Angebotssumme mit S 99.944.-- ermittelt.

Nach dem Auftrag vom 5. Juli 1973 an die Firma Rippel konnte sie die Mehrwertsteuer auf die Anbotspreise aufschlagen.

Bereits am 2. Juli 1973 schlug die Firma Rippel eine dritte geklebte Lage über die Ausgleichslage vor und begründete dies damit, daß eine solche unbedingt erforderlich ist. Daraus ist zu schließen, daß die Ausschreibung der Flachdachisolierung fachlich unzulänglich war.

Dem Landesrechnungshof lag nur die Rechnung vom 18. Juni 1975 mit einem Rechnungsbetrag von S 81.839,10 vor. Nach einer Kostenaufstellung soll es noch eine weitere Rechnung mit Datum 21. Dezember 1976, Rechnungsbetrag S 99.828,76 geben, sodaß die Gesamtkosten S 181.667,86 einschließlich der Preisberichtigung von S 56.901,30 betragen. Dieser Betrag ist auch in der von der Rechtsabteilung 14 geprüften Endabrechnung enthalten.

Gegenüber dem Anbot erhöhten sich die Kosten um 65 %.

2.9 Wandbeläge

Als Billigstbieter der öffentlichen Ausschreibung mit Anbotseröffnung 8. März 1972 ging die Firma Stoisser mit einer Anbotsumme von S 620.050.-- hervor.

Das Liefern und Verlegen von keramischen Fliesen Qualität Ia bot sie mit 250.--S/m² an. In der Rechnung vom 5. Juni 1975 wurden die Fliesen mit 270.--S/m² verrechnet. Weiter s sind dort weitere Leistungen verrechnet, für welche dem Landesrechnungshof kein Anbot vorlag. Unverständlich ist

auch, welche Leistung mit "178,92 m² Boden à S 278,43" konkret erbracht wurde. Rechnungssumme S 413.948,84.

Auch für die in der Rechnung vom 3. November 1977 verrechneten Leistungen bzw. Einheitspreise fehlt das Anbot. Rechnungssumme S 606.987,61.

Eine weitere Rechnung mit Datum 1. Juni 1978, Rechnungsbetrag S 35.868,11, lag ebenfalls dem Landesrechnungshof nicht vor.

Nach der von der Rechtsabteilung 14 geprüften Endabrechnung kosteten die Wandbeläge S 688.765.-- zuzüglich S 368.039,28 für Preisberichtigungen, somit insgesamt S 1.056.804,56.

Bemerkt wird, daß nur die Badezimmer bis zu einer Höhe von 1,50 m verfliest wurden. Die WC's nur dann, wenn der Wohnungswerber einen diesbezüglichen Auftrag unmittelbar an die Fliesenfirma erteilte und mit dieser abrechnete.

2.10 Terrazzoarbeiten

Nach der Anboteröffnungsniederschrift ohne Datum, gefertigt nur vom Architekten Weeber, waren die Terrazzoarbeiten beschränkt ausgeschrieben worden.

Dem Landesrechnungshof lagen folgende Angebote vor (Beilage 14/2) :

Firma Gallmaier

Anbot v. 17. April 1972

S 519.037.--

In Pos. 6.006 ist das Abschlagen des Verputzes und das Auskratzen der Ziegelfugen sowie Herstellen eines Zementspritzwurfes rot durchgestrichen. Ob der Bieter oder die ausschreibende Stelle diese Streichung vornahm, ist nicht feststellbar, da Datum und Unterschrift fehlen.

Firma Kaindlbauer

Anbot v.13.April 1972 S 637.019.--

Firma Strecker

Anbot v.14.April 1972 S 275.013.--

Die Position 6.004, Liefern und Verlegen von Terrazzoplatten, wurde vom Bieter nicht ausgepreist.

Firma Pasquali

Anbot v.15.April 1972 S 358.800.--

Diese Firma bot nur die Position 6.004 an. Anlässlich der Anbotlegung teilte sie mit, daß die Firma nur mehr Terrazzoplattenarbeiten ausführt.

Anlässlich einer beschränkten Ausschreibung sollten nur solche Firmen eingeladen werden, die alle ausgeschriebenen Arbeiten auch erbringen können und diese auch anbieten.

Von den 4 eingeladenen Firmen haben nur 2 Firmen alle ausgeschriebenen Positionen ausgepreist. Dennoch ist das Anbot der Firma Gallmaier mit dem Anbot der Firma Kaindlbauer bzw. der Kombination Strecker/Pasquali nur bedingt vergleichbar, da im Anbot der Firma Gallmaier bei Position 6.006 eine zeitaufwendige Teilleistung gestrichen ist.

Der Auftrag erging an die Firma Gallmaier. Nach der Aufstellung Architekt Weeber gibt es 9 Rechnungen mit Gesamtkosten von S 530.164,50 zuzüglich Preisberichtigungen in Höhe von S 276.735,97, somit Gesamtkosten S 806.900,47.

Diese Beträge scheinen auch in der von der Rechtsabteilung 14 geprüften Endabrechnung auf.

Rechnung vom 7. November 1975, Gesamthöhe S 308.116,40

Die Terrazzoplatten sind gemäß Anbot verrechnet. Für 968,06 m Sockel wurden 85.--S/m verrechnet. Nach Position 6.008a waren diese mit 30.--S/m angeboten. Für 251,29 m Stiegssockel wurden 95.--S/m verrechnet; laut Position 6.008d sollten diese nur 50.--S/m kosten.

Rechnung vom 2. Februar 1978, Gesamthöhe S 281.019,50

Auch hier wurden Sockel und Stiegssockel nicht mit den Einheitspreisen des Angebotes vom 17. April 1972 verrechnet.

Positiv ist festzustellen, daß eine detaillierte Massenaufstellung mit Datum 30. September 1975 der Rechnung vom 7. November 1975 angeschlossen ist.

Nach den Förderungsrichtlinien mußten Leistungen und Lieferungen in einem Gesamtwert über S 500.000.-- öffentlich ausgeschrieben werden. Dieser Förderungsbedingung war nicht entsprochen worden. Da die beschränkte Ausschreibung außerdem kein befriedigendes Ergebnis brachte, wäre eine nachfolgende öffentliche Ausschreibung um so angezeigt gewesen.

Positiv hervorzuheben ist, daß die Gesamtkosten ohne die Preisberichtigungen sich etwa auf Anbothöhe bewegen.

2.11 Tischler- und Beschlagarbeiten

Dem Landesrechnungshof lagen folgende Angebote vor:

	Beschlag S	Tischler S
Firma Leiner	308.330.--	528.472.--
Firma Wallner, Leeb, Huber	339.963.--	675.984.--
Firma Heimbürg	601.590.--	725.680.--
Firma Heritsch	542.120.--	856.020.--
Firma Gutl	500.430.--	1,080.280.--

Von der Firma Leiner liegt ein weiteres Angebot für Tischlerarbeiten mit Datum 19. Juli 1973, Anbotsumme S 1,164.054,20, vor und zwar für "Mahagoni-Türblätter der Firma Casa lt. Muster mit verdecktem Anleimen", welche auch zur Ausführung gelangten. Diese Änderung hätte eine neue Ausschreibung erfordert.

Obwohl die Angebote der Firma Leiner legte, wurde fast ausschließlich auf Grund der Rechnungen der Firma Casa abgerechnet. Auch hier lagen dem Landesrechnungshof nicht alle Rechnungen vor.

Mit Datum 2. April 1974 legte die Firma Casa eine Rechnung für das Objekt Leonhardstraße 100b in Höhe von S 633.855,32. Anlässlich der Prüfung wurde der Rechnungsbetrag auf S 683.460,54 erhöht. In der Kostenaufstellung des Architekten über Tischler- und Beschlagsarbeiten scheint dieser Betrag nicht auf, jedoch eine Rechnung gleichen Datums, lautend auf den Rechnungsbetrag S 785.376,02, der auch bezahlt wurde.

Die Gesamtkosten der Tischlerarbeiten sind in der Endabrechnung mit S 1,272.039,47, zuzüglich S 715.000,36 für Preisberichtigungen ausgewiesen. Die Anbotsumme für Mahagoni-Türblätter wurde um rd. S 100.000.-- überschritten.

2.12 Bodenbeläge

2.12.1 Parkettböden

Das Liefern und Verlegen von Parkettböden war mit Anbotseröffnung am 8. März 1972 öffentlich ausgeschrieben. Nach dem einheitlichen Formular waren Klebeparketten, der Versiegelungsgrundanstrich und als Alternative Plattenparketten anzubieten. Als Holzart war Eiche standard vorgeschrieben. Die meisten Firmen legten Alternativenbote und zwar Vollparketten verlegt auf Blindböden. Als Holzart wurde Buche verschiedener Qualität und einmal auch als weitere Alternative Eiche dritter Qualität angeboten.

Im Sommer 1973 entschloß man sich zur Verlegung von Parketten auf Blindböden. Im Hinblick auf die seit 1972 eingetretenen Preisänderungen wurden die Firmen eingeladen, bezugnehmend auf ihre seinerzeitigen Alternativenbote die neuen Preise bekannt zu geben.

Da vergleichbare Angebote für die Verlegung von Vollparketten auf Blindböden nicht vorlagen, wäre 1973 eine neue öffentliche Ausschreibung unter Zugrundelegung eines einheitlichen Leistungsverzeichnisses mit genauer Angabe der verlangten Holzart, Qualität sowie der Menge vorzunehmen gewesen.

Dieser Weg wurde nicht beschritten. Die Vergabe erfolgte an die Firma Purkarthofer. Diese bot die Buchenparketten in der Qualität I N an, Anbotsumme S 1,717.746.--. Das billigste Anbot legte die nichtsteirische Firma Kloimstein KG. und bot die Buchenparketten in der Qualität rustikal mit S 1,559.579.-- an.

Diese Arbeiten wurden wie folgt verrechnete:

Firma Purkarthofer insgesamt	S 2,231.906,60
Firma Lorbeck insgesamt	S 339.055,41
	<hr/>
Summe	S 2,570.962,01

In dieser Summe sind für Preisberichtigungen S 587.040,44 enthalten.

Diese Aufträge ergingen mündlich an die Firmen Purkarthofer und Lorbeck und liegt keine schriftliche Beauftragung bzw. ein Vertrag vor.

Zur Rechnung der Firma Lorbeck vom 31.März 1978 wird bemerkt, daß dem Landesrechnungshof kein Anbot für den dort verrechneten Blindboden mit Parketten (316,60 S/m²) sowie für Theloflex (48,51 S/m²) vorlag.

2.12.2 PVC-Beläge und Estricharbeiten

Auch diese Leistungen und Lieferungen waren mit Anboteröffnung 8.März 1972 öffentlich ausgeschrieben. Als Anbotbilligstbieter ging die Firma Lorbeck mit einer Anbotsumme für den PVC-Boden von S 189.077.--, für den Estrich von S 279.953,10, also mit einer Gesamtsumme von S 461.030,10 als Billigstbieter hervor. Nach der vorgelegten Kostenaufstellung wurden verrechnet für

PVC-Beläge	S	189.816,90
Estriche	S	335.324,93
		<hr/>
	S	534.141,83

Wird hievon die Preisberichtigung von S 146.484,34 abgezogen, dann betragen die Kosten S 387.657,49 und liegen diese beachtlich unter der Anbothöhe.

2.13 Zimmermannsarbeiten

Diese waren beschränkt ausgeschrieben worden. Nach der Anboteröffnungsniederschrift ohne Datum waren 4 Firmen eingeladen worden, wobei 3 Firmen Anbote einreichten.

Das Ergebnis lautet:

Firma Heidinger	S	333.060.--
Firma Strommer	S	396.116.--
Firma Wallner, Leeb, Huber	S	443.042.--

Der Auftrag erging an den Billigstbieter, die Firma Heidinger.

Die Gesamtbaukosten wurden laut Endabrechnung mit S 509.419,63 ermittelt und liegen damit um 53 % über der Anbotsumme. Hinzu kommen für Preisberichtigungen S 285.106,27. Die Gesamtkosten betragen daher S 794.525,90.

2.1.4 Haustechnik

Für die Prüfung der haustechnischen Anlagen durch den Landesrechnungshof standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- die Hauptanbote
- die Anbotsöffnungsniederschriften
- teilweise Werkverträge
- teilweise Nachtragsanbote
- Schlußrechnungen
- diverse Rechnungen über Nachtragsarbeiten

Es lagen dem Landesrechnungshof keinerlei Abrechnungs- oder Bestandpläne, sowie Aufmaßlisten oder Zusammenstellungen vor. Da das Bauvorhaben aus 3 Häusern besteht, die zu verschiedenen Zeitpunkten fertiggestellt wurden, erfolgte die Abrechnung der Leistungen getrennt nach den Häusern 100, 100a und 100b.

2.14.1 Sanitärinstallationsarbeiten

Das Projekt wurde als Firmenplanung von der Firma Ing. Johann Franz, Graz, erstellt. Im großen und ganzen entspricht das Projekt dem 1971/72 im sozialen Wohnbau üblichen Projektstandard.

Etliche Mengen und Leistungen wurden in einigen Bereichen im Leistungsverzeichnis nicht umfassend und ausreichend erfaßt. So wurden beispielsweise in Abschnitt H, "Einrichtungsgegenstände", lediglich die Niederspülklosettanlagen ausgeschrieben. Die Ausschreibung umfaßte nicht

- * Badezimmereinrichtungen
- * Küchenspülen
- * Montage von beigegebenem Sanitärmaterial

Die Sanitärinstallationsarbeiten wurden am 3. März 1972 öffentlich ausgeschrieben. 6 Interessenten haben Ausschreibungsunterlagen abgeholt. Es haben 4 Firmen am Wettbewerb teilgenommen.

Die Ausschreibung erbrachte folgendes Ergebnis:

	Anbotssumme ungeprüft	Anbotssumme geprüft
	S	S
1. Firma Franz, Graz	1,948.860.--	1,948.860.--
2. Firma Ing. Wagner, Graz	2,253.610,04	2,234.355,79
3. Firma Dipl.Ing. Hazmuka, Graz	2,389.036,20	2,390.438,80
4. Firma Belzl, Graz	2,541.859,10	2,541.859,10

Der Auftrag wurde am 30. März 1973 an die planende und billigstbietende Firma Franz, Graz, vergeben. Der Vergleich der Abrechnungssumme mit der Anbotssumme des Hauptauftrages zeigt - wie schon erwähnt - daß verschiedene Leistungen und Anlagenteile nicht durch das Hauptanbot erfaßt wurden. So wurde z.B. die Tiefgaragenentlüftung freihändig an die Firma Franz, Graz, vergeben. Die Abrechnungssumme der Tiefgaragenentlüftung beträgt S 476.449,52 (inkl. USt.). Die Montagearbeiten für bauseits beigestellte Sanitäreinrichtungsgegenstände wurden ebenfalls freihändig an die Firma Franz, Graz, vergeben.

Die Abrechnungssumme für diese Arbeiten beträgt:

für Haus 100	S	49.782,44
für Haus 100a	S	202.837,07
für Haus 100b	S	<u>245.641,60</u>
gesamt	S	498.261,11 (inkl. USt.)

Der Landesrechnungshof muß diese beiden Vergaben in der Höhe von S 974.710,63 inkl. USt. beanstanden. Diese beiden Aufträge bedeuten eine Auftragsausweitung des Hauptauftrages um rund 50 %. Da diese Arbeiten und Leistungen nicht ausgeschrieben wurden, stellen diese Vergaben nach den Wohnbauförderungsrichtlinien nicht zulässige freihändige Vergaben dar. Die stichprobenweise Überprüfung der Rechnungen sowie der Ausführung der Arbeiten hat keine nennenswerten Mängel ergeben.

2.1.4.2 Elektroinstallationsarbeiten

Das Projekt wurde als Firmenplanung von der Firma Elektro Schwarz, Graz, erstellt. Auch dieses Projekt (wie das Sanitärinstallationsprojekt) entspricht in Qualität und Genauigkeit den 1971/72 im sozialen Wohnbau üblichen Projekten. Verschiedene Leistungen, die nicht durch das Hauptanbot erfaßt waren, wurden in Form von Nachtragsanboten und getrennten Aufträgen ohne Gegenofferte vergeben.

So ist aus der Kostenaufgliederung der Endabrechnung (Beilage 2/2) ersichtlich, daß die ursprüngliche Vergabesumme S 1,533.829,96, die Endabrechnung (ohne Preiserhöhung) jedoch S 2,775.616,01 beträgt.

Die Arbeiten (Hauptanbot) wurden am 3. März 1972 öffentlich ausgeschrieben. 6 Interessenten haben Ausschrei-

bungsunterlagen abgeholt. Es haben 5 Firmen am Wettbewerb teilgenommen, die Ausschreibung erbrachte folgendes Ergebnis:

	Anbotsumme ungeprüft	Anbotsumme geprüft
	S	S
1. Firma Elektro Schwarz, Graz	1,543.615,50	1,592.115,50
2. Firma Elektrobau Denzel, Graz	1,554.875,60	1,601.985,37
3. Firma Elger, Graz	1,677.440.--	1,712.044,78
4. Firma Ing. Bergmann, Graz	1,646.738,50	1,712.937,90
5. Firma Ing. Wagner, Graz	1,863.625,76	1,863.597,95

Die Arbeiten wurden an die billigstbietende und planende Firma Elektro Schwarz, Graz, vergeben. Der Vergleich Abrechnungssumme mit Anbotsumme des Hauptauftrages zeigt - wie schon erwähnt - daß verschiedene Leistungen und Anlagenteile nicht durch das Hauptanbot erfaßt wurden. So wurden z.B. die Installation der Tiefgarage sowie die Erweiterung und Ergänzung verschiedener Anlagenteile in der Höhe von rund 81 % des Hauptauftrages auf Grund von Nachtrags- und Zusatzanboten, ohne weitere Ausschreibungen sowie ohne Gegenofferte an die Firma Elektro Schwarz, Graz, vergeben. Dies stellt eine im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien unzulässige freihändige Vergabe dar. Der Landesrechnungshof muß diese Verletzung der Vergaberichtlinien beanstanden.

Die stichprobenweise Überprüfung der Rechnungen sowie der Ausführung der Arbeiten hat bis auf eine Ausnahme keine nennenswerten Mängel ergeben. Die Ausnahme betrifft die nachträglich angebotenen und verrechneten "Schukoauslässe mit Steckdose für die Notheizung".

Der unzulässig zu viel verrechnete Betrag von S 69.004,44 (inkl. USt.) für 163 Stück Notheizungsauslässe wäre daher den Wohnungseigentümern zu refundieren.

2.14.3 Warmwasserheizungsanlage

Es wurden 3 Projekte, jeweils als Firmenplanungen, verfaßt. Das erste Projekt wurde als Firmenplanung von der Firma Ing. Franz, Graz, erstellt. Das zweite Projekt stellt eine Umarbeitung des ersten Projektes durch die Firma Thermo-Technik, Wien, dar. Das dritte Projekt stellt eine Umarbeitung bzw. Ergänzung des zweiten Projektes durch die Firma Ing. Franz, Graz, dar. Das erste Projekt wurde am 3. März 1972 öffentlich ausgeschrieben. 6 Interessenten haben Ausschreibungsunterlagen abgeholt. 4 Firmen haben am Wettbewerb teilgenommen, die Ausschreibung erbrachte folgendes Ergebnis:

	Anbotssumme ungeprüft	Anbotssumme geprüft
	S	S
1. Firma Thermo-Technik, Wien	3,190.862.--	3,222.404.--
2. Firma Belzl, Graz	3,893.197,50	3,926.754,29
3. Firma Ing. Wagner, Graz	4,198.536,56	4,198.536,56
4. Firma Ing. Franz, Graz	4,445.600.--	4,445.600.--

Als Begründung für die Aufhebung der ersten Ausschreibung hat der für die Bauabwicklung verantwortliche Architekt Dipl.Ing. Konrad Weeber dem Landesrechnungshof folgende Stellungnahme abgegeben (Beilage 8, Seite 2, 2, und 3. Absatz).

"Ursprünglich sollte eine Warmwasserheizung mit Kesselhaus im Haus 100b nach dem System Hofrat Dr.Wallner vorgesehen werden. Nachdem die Fernwärmeversorgung für das LKH durch die Elisabethstraße geplant war, wurde sowohl für die Häuser Leonhardstraße 100, 100a, 100b als auch für die Häuser Sonnenstraße 14, 16, 18, eine Anschlußleitung für eine Fernwärmeübergabestation im Anschluß an das Haus 100b vorgesehen. Dadurch wurde eine Umarbeitung der Anbotunterlagen auf dieses technische Erfordernis notwendig. Dem Anbot der Firma Thermo Technik, Wien, vom 20.3.1972 über S 3,222.404.-- wurde die ortsansässige Firma FRANZ als dem Bauherrn bekannte Firma vorgezogen."

Diese, vom Architekt Weeber getroffene Aussage ist nicht richtig. Es geht eindeutig aus dem ersten Leistungsverzeichnis hervor, daß auch diese Ausschreibung schon einen Fernwärmeanschluß beinhaltet hatte. Das Leistungsverzeichnis der ersten Ausschreibung lautete:

Lieferung und Montage einer Warmwasser-, Pumpen-Heizungsanlage im Anschluß an das Grazer Fernheizungsnetz für die Wohnhäuser in Graz, Leonhardstraße 100, 100a und 100b."

Da die Firma Thermo Technik, Wien, Bedenken, daß die Heizanlage - vor allem die Wärmemengenzählung - technisch nicht vertretbar und zu aufwendig sei, geäußert hatte, wurde von der Firma ein überarbeitetes Anbot (zweites Projekt) am 15. Juni 1972 über S 2,971.214.-- gelegt.

Die Firma Ing. Franz, Graz, wiederum legte am 17. Juli 1972 ein Anbot (gleiches Leistungsverzeichnis wie das zweite Anbot der Firma Thermo-Technik) über S 2,898.281.--. Gleichzeitig erklärte sie, daß dieses zweite Anbot technisch unvollständig sei und legte mit gleichem Datum ein Nachtrags-

anbot (drittes Projekt) über S 417.512.--. Die Arbeiten wurden ohne weitere Ausschreibungen oder Gegenofferte an die planende Firma Ing. Franz, Graz, vergeben. Dies stellt eine unzulässige freihändige Vergabe im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien dar. Die Vermutung des Landesrechnungshofs, daß die Firma Ing. Franz bei der Vergabe offensichtlich bevorzugt werden sollte, wird durch die Aussage von Architekt Weeber (siehe Beilage 8 , Seite 2, 1.Absatz)

"die Firma Ing. Franz war seit der Einreichung für den WWAF für die Ausführung vorgesehen."

bestätigt.

Der Vergleich der Abrechnungssumme (ohne Erhöhungen) zur Anbotsumme zeigt, daß auch bei diesen Arbeiten die Leistungen und Massen relativ ungenau und mangelhaft durch das Haupt- und Nachtragsanbot erfaßt worden sind. Wie aus Beilage 1/2 ersichtlich, steht der Auftragssumme von S 2,971.214.-- eine Abrechnungssumme von S 3,487.979,66 gegenüber. Dies bedeutet eine Erhöhung von rund 18 %.

Die stichprobenweise Überprüfung der Rechnungen sowie der Ausführung der Arbeiten hat keine nennenswerten Mängel ergeben.

2.15 Schlußrechnungsprüfung

Wie bereits ausgeführt, waren die im Jahre 1980 vom Verein der Rechtsabteilung 14 vorgelegten Abrechnungsunterlagen in einem nicht prüffähigen Zustand. Der vom Verein mit der Erstellung einer prüffähigen Endabrechnung beauftragte Zivilingenieur Dipl.Ing. Claudius Bertolo, Wien, hat in seinem Schlußprüfbericht klar zum Ausdruck gebracht, daß die Anerkennung der Leistungserbringungen nach Quantität und Qualität ausschließlich der vom Verein mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte Architekt Dipl.Ing. Konrad Weeber, Graz, zu vertreten hat. Dipl.Ing. Bertolo hat unter dieser Prämisse Gesamtbaukosten in der Höhe von S 113,140.040,85 errechnet. Dieser Betrag wurde allen Wohnungswerbern mitgeteilt und der Abrechnung zugrundegelegt.

Die Interessentengemeinschaft hat die Richtigkeit dieser Kosten bezweifelt und den gerichtlich beeideten Bau-sachverständigen Baumeister Ing. Voit mit der Überprüfung der Massen der Baumeisterarbeiten beauftragt. Der Genannte hat einen zu Unrecht in Rechnung gestellten Betrag in der Höhe von S 2,7 Mio. festgestellt.

Am 20. Dezember 1983 fand in der Rechtsabteilung 14 ein Gespräch aller Beteiligten statt. Der mit der Bauaufsicht und Prüfung der verrechneten Mengen und Leistungen beauftragte Architekt Dipl.Ing. Weeber wurde im Rahmen dieser Besprechung mit den vom Sachverständigen Ing. Voit festgestellten zu Unrecht verrechneten Mehrkosten in Höhe von S 2,7 Mio. konfrontiert. Architekt Dipl.Ing. Weeber gab hierzu jedoch keine Erklärung ab, sondern vertrat die Ansicht, daß diese Angelegenheit aus seiner Sicht ohnedies bereits verjährt sei. Es wurde jedoch vereinbart, daß Architekt Dipl.Ing. Weeber und Baumeister Ing. Voit unter Beiziehung des Prüforganes des Landesrechnungshofs W.Hofrat Dipl.Ing. Preindl eine Abklärung der Standpunkte durchführen sollen. Am 30.Jänner 1984 fand eine neuerliche Besprechung aller Beteiligten bei

der Rechtsabteilung 14 statt. Im Rahmen dieser Besprechung wurden zu Unrecht verrechnete Kosten

* von Architekt Dipl.Ing. Weeber in Höhe von S 633.114,40 anerkannt

* von Baumeister Ing. Voit in Höhe von S 1,280.181.-- bekanntgegeben.

Zu diesen Beträgen sind noch die Preiserhöhungen, die Mehrwertsteuer usw. hinzuzurechnen. Eine Einigung konnte jedoch nicht erzielt werden.

Es wurde daher für 6. März 1984 eine neuerliche Besprechung anberaumt, bei der ein Kompromiß über die Höhe des an die Interessentengemeinschaft rückzuzahlenden Betrages angestrebt werden sollte.

Diese Besprechung erbrachte bezüglich der ungerechtfertigten Verrechnung von Baukosten folgendes Ergebnis (Auszug aus dem Protokoll vom 6. März 1984, Beilage 15):

"A. Ungerechtfertigte Mehrverrechnung von Baukosten

Dazu wurde von den Eigentümern der Wohnhausanlage Leonhardstraße 100a und b festgestellt, daß sie das mit 1.4.1984 netto S 1,4 Mio. begrenzte Anbot der neuen Reformbauges.m.b.H. nicht akzeptieren können. Sie verweisen vielmehr darauf, daß die einvernehmlich vorgenommene Nachprüfung einen Betrag von S 1,391.191,82 ergeben habe, zu dem die neue Reformbauges.m.b.H. noch den Betrag von S 240.886,17 dazuzuschlagen hätte (Refundierung der zu Unrecht eingeforderten MWSt.). Schließlich müßten zu diesem Anbot auch noch die adäquaten Anteile an den Architektengebühren (S 116.233,59) und Betreuungsgebühren (S 48.962,34) hinzugerechnet werden, sodaß sich der Forderungsbetrag auf S 1,797.273,89 beläuft.

Seitens des Liquidators des Vereins der Freunde wurde dazu festgestellt, daß es ihm bei dem vor Abfassung des Protokolls mit Organen der neuen Reformbauges.m.b.H. geführten Telefongespräch nicht möglich gewesen sei, von dort eine verbind-

liche Zusage für diese Änderung des am 5.3.1984 schriftlich gestellten Anbots zu erhalten, daß er aber begründete Hoffnung habe in noch weiteren Verhandlungen eine solche Zusage zu erwirken, wenn damit tatsächlich eine auch der neuen Reformbauges.m.b.H. akzeptable Form der endgültigen Bereinigung der Angelegenheit erreicht werden kann.

Hinsichtlich des Honorars für Herrn Bm. Anton Voith, der die entsprechenden Überprüfungen durchgeführt hat, wird folgende Lösung vorgeschlagen:

Von den zu leistenden S 420.000.-- (inkl.MWSt.) erklärt sich Herr Arch. Dipl.Ing. Konrad Weeber bereit 2/3 zu bezahlen, das sind S 280.000.--. Der restliche Betrag von S 140.000.-- wird vom Verein der Freunde i.L. übernommen.

Seitens des Herrn Hofrat Dr. Schüller wird in diesem Zusammenhang vorgebracht, daß eine größere Anzahl von Eigentümern dieser Wohnhausanlage dem Verein der Freunde i.L. aus dem Titel der seinerzeit zu entrichten gewesenen Eigenmittel noch immer einen Betrag von ca. S 200.000.-- schulden. Im Rahmen der Transaktion, die zufolge der Erfüllung dieses Vergleiches vor sich zu gehen haben werden, müßte auch ein Weg gefunden werden, daß der Verein der Freunde i.L. diese rückständigen Beträge überwiesen erhält."

SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung vom Verein der Freunde des Wohnungseigentums errichteter Bauten durchgeführt.

Gemäß § 7 des Landesverfassungsgesetzes über den Landesrechnungshof, LGBl. Nr. 59/1982, unterliegen alle Wohnbauträger der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, sofern sich das Land vertraglich eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

~~Festgestellt wird, daß der Hauptsitz des Vereines der Freunde des Wohnungseigentums in Wien ist und daher die Bauvereinigung der Aufsicht der Wiener Landesregierung unterliegt.~~ ^{unverlegt davor} Die Prüfung dieser Bauvereinigung durch den Landesrechnungshof konnte sich daher nur auf die in der Steiermark mit Förderungsmittel des Landes Steiermark errichteter Bauten beziehen.

Unter Bedachtnahme auf diese Prüfungscompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung eines in der Steiermark errichteten Objektes durchgeführt.

Die Prüfung bezog sich auf das Bauvorhaben Graz, Leonhardstraße 100, 100a, 100b und umfaßte

- * den Planungsablauf
- * den Ausschreibe- und Vergabevorgang
- * Abrechnung

Festgestellt wird, daß sich der Verein der Freunde des Wohnungseigentums in Liquidation befindet.

Zu den einzelnen Bereichen wird folgendes festgestellt:

PRÜFUNGSUNTERLAGEN

Die dem Landesrechnungshof vom Verein zur Verfügung gestellten Unterlagen waren unvollständig und äußerst mangelhaft. Notwendige Rückfragen wurden erst nach längerer Zeit behandelt. Diese Umstände haben die Prüfung erschwert. Auch mußte die Rechtsabteilung 14 des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung feststellen, daß sich die vom Verein vorgelegte Endabrechnung in einem nicht prüffähigen Zustand befindet. Der Verein mußte daher einen Wiener Zivilingenieur mit der Erstellung prüffähiger Abrechnungsunterlagen beauftragen.

PLANUNG UND BAUABWICKLUNG

Der Verein verfügt über kein eigenes technisches Büro. Mit der Planung für Hochbau, Sanitär, Heizung und Elektro sowie mit der Erstellung sämtlicher Ausschreibungsunterlagen wurde Ziv.Ing. Architekt Dipl.Ing. Konrad Weeber, Graz, beauftragt.

Die örtliche Bauaufsicht sowie die Prüfung aller Schlußrechnungen wurde ebenfalls Architekt Dipl.Ing. Weeber übertragen.

Der Landesrechnungshof sieht sich auch im Rahmen dieser Prüfung veranlaßt, auf die Notwendigkeit

- * einer sorgfältigen und abgeschlossenen Planung
- * einer vollständigen und richtigen Erfassung aller Leistungen
- * einer abgesicherten Gesamtfinanzierung

** unter Zugrundelegung einer realen Bauzeit

** unter Bedachtnahme auf Lohn- und Preiserhöhungen

hinzuweisen.

Auch beim gegenständlichen Bauvorhaben zeigt es sich, daß die Nichtbeachtung der vorgenannten Grundsätze die Wurzel für nachfolgende Kostenüberschreitungen sind, wie aus der folgenden Darstellung der Entwicklung der Gesamtbaukosten ersichtlich ist:

Förderungszusicherung der RA 14 vom 5. Mai 1972 (Preisbasis 10. September 1971)	S 59,955.000.--
Endabrechnung der RA 14 vom 31. Jänner 1979	S 70,862.705.-- = + 18 %
<u>Zuzüglich:</u>	
* Preisberichtigung (ab 10. September 1971)	S 30,481.020.--
* Wintermehrkosten	S 432.871.--
* Fundierungserschwerisse	S 5,732.719.--
* künstlerische Ausgestaltung	S 100.000.--
	S 107,600.315.-- = + 80 %
vom Verein bekanntgegebene Gesamtkosten	S 113,140.040,85 = + 90 %

Gründe für diese Kostenexplosion

- * mangelnde Leistungserfassung
- * geänderte bzw. zusätzliche Leistungen
- * schleppende Bauabwicklung (Gesamtbauzeit 5 1/3 Jahre)
daraus sich ergebend
 - ** Lohn- und Materialpreiserhöhungen in der Höhe von S 30 Mio.!
 - ** höhere Baukreditkosten
- * zu niedrig angesetzte Sicherheitsreserve

ERSTELLUNG DER AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN

Die Beschreibung und der Umfang der Leistungen eines Angebotes sollen möglichst genau sein, um einerseits Nachtragsangebote, die erfahrungsgemäß kostensteigernd sind, auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken und andererseits Kostenerhöhungen infolge großer Massungenauigkeiten zu vermeiden.

Die Bauvereinigung hat sich jedoch nicht immer an diesen Grundsatz gehalten.

Beispiele

Ausschreibung Baumeisterarbeiten

Im Anbotleistungsverzeichnis waren Wahlpositionen enthalten, die in die Anbotsumme eingerechnet wurden. Aus den verlesenen und berichtigten Anbotsummen konnte daher nicht der tatsächliche Anbotbilligstbieter bei den verschiedenen Positionskombinationen entnommen werden. Die im Baumeisterauftrag nicht enthaltenen Wahlpositionen bewegen sich in einer Größenordnung von ca. S 12 Mio. Gegenüber der Reihung vor der Reduzierung bzw. Ausscheiden der Wahlpositionen ergab sich jedoch keine Änderung. Die Ausschreibung wäre jedoch transpa-

renter gewesen, wenn die Wahlpositionen nicht im Hauptanbot enthalten, sondern Variantenanbotssummen in den Ausschreibungsunterlagen vorgesehen gewesen wären.

Ausschreibung Fassadeneternitverkleidung

- * Aus dem Text ist nicht ersichtlich, ob das Anbot mit oder ohne Mehrwertsteuer auszureisen ist.
- * Im Anbot fehlt der Hinweis, ob zu Festpreisen oder veränderlichen Preisen anzubieten ist.
- * Gegenüber der Ausschreibung hat sich das Flächenausmaß mehr als verdoppelt.

Ausschreibung Sanitärinstallationsarbeiten

Im Leistungsverzeichnis wurden nicht alle Mengen und Leistungen erfaßt. So wurden z.B. lediglich die Niederspülklosettanlagen ausgeschrieben. Badezimmereinrichtungen und Küchenspülen wurden überhaupt nicht ausgeschrieben.

Ausschreibung Elektroinstallationsarbeiten

Die Installation der Tiefgarage sowie die Erweiterung und Ergänzung verschiedener Anlagenteile in der Höhe von ca. 81 % des Hauptauftrages wurden ohne Ausschreibung vergeben.

ANBOTERÖFFNUNG

Gemäß den Bestimmungen der ÖNORM A 2050 ist über die Eröffnung der Angebote eine Niederschrift aufzunehmen.

Diese Niederschrift hat unter anderem zu enthalten:

- * Beginn und Ende der Eröffnung
- * die Namen der Anwesenden
- * Name und Geschäftssitz des Bieters
- * Gesamtpreis
- * Erklärungen der Bieter
- * die Unterschrift desjenigen, der die Eröffnung vornimmt und mindestens die Unterschrift eines Zeugen.

Die Überprüfung hat ergeben, daß die anlässlich der Eröffnung der Angebote aufzunehmenden Niederschriften häufig wesentliche Daten wie

- * Datum
- * Unterschrift
- * Namen der Anwesenden

nicht enthalten.

Über die Anbieteröffnung

- * Schwarzdeckerarbeiten lag überhaupt keine Niederschrift
- * Fassaden eternitverkleidung lag nur ein handschriftliches Beistiftkonzept ohne Datum und Unterschrift vor.

ARTEN DER VERGEBUNG

Die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 sehen folgende Arten der Vergabung vor:

- * Vergabung im Wege öffentlicher Ausschreibung
- * Vergabung im Wege beschränkter Ausschreibung
- * freihändige Vergabung

Die Überprüfung hat ergeben, daß die Bauvereinigung sich nicht immer an die diesbezüglichen Bestimmungen gehalten hat.

Freihändige Vergebungen anstelle einer beschränkten Ausschreibung

Nach den damals gültigen Förderungsrichtlinien war eine freihändige Vergebung unter anderem zulässig

- * wenn der Gesamtwert der Leistung S 40.000.-- nicht übersteigt
- * bei höchstens einer Nachbestellung bis zu 30 % der ursprünglichen Bestellung

Beispiele

Anbote Sanitärinstallationsarbeiten

- * Die Tiefgaragenentlüftung wurde freihändig vergeben.
Abrechnungssumme: S 476.449,52
- * Die Montage der Sanitäreinrichtungsgegenstände wurden ebenfalls freihändig vergeben.
Abrechnungssumme: S 498.261,11

Anbote Elektroinstallationsarbeiten

Die Installation der Tiefgarage sowie die Erweiterung und Ergänzung verschiedener Anlagenteile in der Höhe von ca. 81 % des Hauptauftrages wurde freihändig vergeben.

- Auftragssumme: S 1,533.829,96
- Abrechnungssumme: S 2,775.616,01

Beschränkte Ausschreibung anstelle einer öffentlichen Ausschreibung

Die damaligen Förderungsrichtlinien sahen unter anderem eine beschränkte Ausschreibung vor, wenn der Gesamtwert der Leistung S 500.000.-- nicht übersteigt. Ansonsten war eine öffentliche Ausschreibung durchzuführen.

Beispiele

Anbote Fassadeneternitverkleidung

Diese Arbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Die Anbotsumme der Firma Rippel als Billigstbieter betrug S 439.300.--.

Die tatsächlich verrechnete Fläche hat sich gegenüber der ausgeschriebenen Fläche mehr als verdoppelt und die Abrechnungssumme auf S 1,678.897,96, also um das fast Vierfache erhöht.

Im Übrigen muß beanstandet werden, daß der Auftrag an die Firma Rippel nur mündlich erging, obwohl Aufträge an Firmen schriftlich zu ergehen haben.

Weitere Beispiele können dem Berichtsteil II. entnommen werden.

SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

Wie bereits ausgeführt, waren die im Jahre 1980 vom Verein der Rechtsabteilung 14 vorgelegten Abrechnungsunterlagen in einem nicht prüffähigen Zustand. Der vom Verein mit der Erstellung einer prüffähigen Endabrechnung beauftragte Zivilingenieur Dipl.Ing. Claudius Bertolo, Wien, hat in seinem Schlußprüfbericht klar zum Ausdruck gebracht, daß die Anerkennung der Leistungserbringungen nach Quantität und Qualität ausschließlich der vom Verein mit der örtlichen Bauaufsicht beauftragte Architekt Dipl.Ing. Konrad Weeber, Graz,

zu vertreten hat. Dipl.Ing. Bertolo hat unter dieser Prämisse Gesamtbaukosten in der Höhe von S 113,140.040,85 errechnet. Dieser Betrag wurde allen Wohnungswerbern mitgeteilt und der Abrechnung zugrundegelegt.

Die Interessentengemeinschaft hat die Richtigkeit dieser Kosten bezweifelt und den gerichtlich beeideten Bau-sachverständigen Baumeister Ing. Voit mit der Überprüfung der Massen der Baumeisterarbeiten beauftragt. Der Genannte hat einen zu Unrecht in Rechnung gestellten Betrag in der Höhe von S 2,7 Mio. festgestellt.

Am 20. Dezember 1983 fand in der Rechtsabteilung 14 ein Gespräch aller Beteiligten statt. Der mit der Bauaufsicht und Prüfung der verrechneten Mengen und Leistungen beauftragte Architekt Dipl.Ing. Weeber wurde im Rahmen dieser Besprechung mit den vom Sachverständigen Ing. Voit festgestellten zu Unrecht verrechneten Mehrkosten in Höhe von S 2,7 Mio. konfrontiert. Architekt Dipl.Ing. Weeber gab hierzu jedoch keine Erklärung ab, sondern vertrat die Ansicht, daß diese Angelegenheit aus seiner Sicht ohnedies bereits verjährt sei. Es wurde jedoch vereinbart, daß Architekt Dipl.Ing. Weeber und Baumeister Ing. Voit unter Beiziehung des Prüforganes des Landesrechnungshofs W.Hofrat Dipl.Ing. Preindl eine Abklärung der Standpunkte durchführen sollen. Am 30. Jänner 1984 fand eine neuerliche Besprechung aller Beteiligten bei der Rechtsabteilung 14 statt. Im Rahmen dieser Besprechung wurden zu Unrecht verrechnete Kosten

* von Architekt Dipl.Ing. Weeber in Höhe von S 633.114,40 anerkannt

* von Baumeister Ing. Voit in Höhe von S 1,820.181.-- bekanntgegeben.

Zu diesen Beträgen sind noch die Preiserhöhungen, die Mehrwertsteuer usw. hinzuzurechnen. Eine Einigung konnte jedoch nicht erzielt werden.

Es wurde daher für 6.März 1984 eine neuerliche Besprechung anberaumt, bei der ein Kompromiß über die Höhe des

an die Interessentengemeinschaft rückzuzahlenden Betrages angestrebt werden sollte.

Diese Besprechung erbrachte folgendes Ergebnis:

"A. Ungerechtfertigte Mehrverrechnung von Baukosten

Dazu wurde von den Eigentümern der Wohnhausanlage Leonhardstraße 100a und b festgestellt, daß sie das mit 1.4.1984 netto S 1,4 Mio. begrenzte Anbot der neuen Reformbauges.m. b.H. nicht akzeptieren können. Sie verweisen vielmehr darauf, daß die einvernehmlich vorgenommene Nachprüfung einen Betrag von S 1,391.191,82 ergeben habe, zu dem die neue Reformbauges.m.b.H. noch den Betrag von S 240.886,17 dazuzuschlagen hätte (Refundierung der zu Unrecht eingeforderten MWSt.). Schließlich müßten zu diesem Anbot auch noch die adäquaten Anteile an den Architektengebühren (S 116.233,50) und Betreuungsgebühren (S 48.962,34) hinzugerechnet werden, sodaß sich der Forderungsendbetrag auf S 1,797.273,89 beläuft.

Seitens des Liquidators des Vereins der Freunde wurde dazu festgestellt, daß es ihm bei dem vor Abfassung des Protokolls mit Organen der neuen Reformbauges.m.b.H. geführten Telefongespräch nicht möglich gewesen sei, von dort eine verbindliche Zusage für diese Abänderung des am 5.3.1984 schriftlich gestellten Anbots zu erhalten, daß er aber begründete Hoffnung habe in noch weiteren Verhandlungen eine solche Zusage zu erwirken, wenn damit tatsächlich eine auch der neuen Reformbauges.m.b.H. akzeptable Form der endgültigen Bereinigung der Angelegenheit erreicht werden kann.

Hinsichtlich des Honorars für Herrn Bm. Anton Voith, der die entsprechenden Überprüfungen durchgeführt hat, wird folgende Lösung vorgeschlagen:

Von den zu leistenden S 420.000.-- (inkl.MWSt.) erklärt sich Herr Arch. Dipl.Ing. Konrad Weeber bereit 2/3 zu bezahlen, das sind S 280.000.--. Der restliche Betrag von S 140.000.-- wird vom Verein der Freunde i.L. übernommen.

Seitens des Herrn Hofrat Dr. Schüller wird in diesem Zusammenhang vorgebracht, daß eine größere Anzahl von Eigentümern dieser Wohnhausanlage dem Verein der Freunde i.L. aus dem Titel der seinerzeit zu entrichten gewesenen Eigenmittel noch immer einen Betrag von ca. S 200.000.-- schulden. Im Rahmen der Transaktionen, die infolge der Erfüllung dieses Vergleiches vor sich zu gehen haben werden, müßte auch ein Weg gefunden werden, daß der Verein der Freunde i.L. diese rückständigen Beträge überwiesen erhält."

Am 6. März 1984 fand die Schlußbesprechung im Landesrechnungshof mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Josef Riegler:

LRR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Vom Verein der Freunde des Wohnungseigentums:

W.Hofrat Dr. Herbert Gottl als Bevollmächtigter
des Liquidators Dr. Emil Schüller
Architekt Dipl.Ing. Konrad Weeber

Von der Rechtsabteilung 14:

Abteilungsvorstand W.Hofrat Dr. Erich Nopp
LRR. Dr. Georg Mandyczewsky
LRR. Mag. DDr. Gerhard Kapl

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr.Gerold Ortner
Landesrechnungshofdirektorstellvertreter
W.Hofrat Dr. Egbert Thaller
ORR. Dr. Karl Bekerle
BORev. Ing. Reinhard Just

Im Rahmen dieser Schlußbesprechung wurde das Ergebnis der Prüfung dargelegt und diskutiert.

Graz, am 12. März 1984

Der Landesrechnungshofdirektor:

Ortner e.h.