

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 Sch 1 - 1984/23

Stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft "Schönere Zukunft" Ges.m.b.H.,
8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 289.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe	2
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Organe	4
III. Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben	5
1. Umfang der Prüfung	5
2. Bauvorhaben Graz, Mariagrünerstraße 91-93b	5
2.1 Baubeschreibung	5
2.2 Planung	6
2.3 Bauablauf	13
2.4 Ausschreibung, allgemeine Bemerkungen	19
2.5 Baumeisterarbeiten	23
2.5.1 Ausschreibung	23
2.5.2 Schlußrechnungsprüfung	28
2.6 Professionisten	36
2.6.1 Zimmermannsarbeiten	36
2.6.2 Spenglerarbeiten	37
2.6.3 Schwarzdeckerarbeiten	38
2.6.4 Tischlerarbeiten	39
2.6.5 Außenanlagen	41
2.6.6 Zivilschutzbauten	43
2.6.7 Elektroinstallationsarbeiten und Elektroheizung	45
2.6.8 Garagenentlüftungsanlage	56
2.6.9 Sanitärinstallationsanlagen	58
2.6.10 Elektroherde, Elektroheißwasser- speicher, Kleinspeicher	60

3. Bauvorhaben Rein, Seniorenheim	
St. Paulus	61
3.1 Baubeschreibung	61
3.2 Planung und Finanzierung	61
3.3 Baumeisterarbeiten	69
3.3.1 Ausschreibung	69
3.3.2 Bauablauf	73
3.4 Professionisten	76
IV. Schlußbemerkungen	79

I. P R Ü F U N G S A U F T R A G

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einzelner von der Gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Schönere Zukunft" Ges.m.b.H. errichteter Bauten durchgeführt.

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.

Festgestellt wird, daß der Hauptsitz der Bauvereinigung in Wien ist und daher der Wohnbauträger der Aufsicht der Wiener Landesregierung unterliegt. Die Prüfung der Wohnbauvereinigung "Schönere Zukunft" kann sich daher nur auf die in der Steiermark mit Förderungsmittel des Landes Steiermark errichteten Bauten beziehen.

Unter Bedachtnahme auf diese Prüfungskompetenz bezog sich die Prüfung auf die Bauvorhaben:

- * Graz, Mariagrünerstraße 91-93b
- * Rein, Seniorenheim

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofs beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter ORR. Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfung im besonderen RBR. Dipl.Ing. Horst Sparer und BORev. Ing. Reinhard Just durchgeführt.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

Bevor auf die in die Prüfung einbezogenen Bauvorhaben im einzelnen eingegangen wird, werden kurz die rechtlichen Grundlagen und Organe der Bauvereinigung dargelegt.

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1952 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgesellschaft
"Schönere Zukunft", Ges.m.b.H.

und hat ihren Sitz in 1041 Wien, Paniglgasse 4, mit Zweigniederlassungen in Innsbruck, St.Pölten und Graz.

Die Gemeinnützigkeit wurde der Gesellschaft mit Bescheid des Amtes der Tiroler Landesregierung vom 18. April 1952, GZ.: Ve - 389/3, lautend auf den damaligen Namen der Wohnbauvereinigung "Gemeinnützige Werkwohnungsbaugesellschaft m.b.H. der Textil-AG., vormals J. Paravicini in Landeck", zuerkannt.

Gesellschafter der Wohnbauvereinigung sind:

	<u>Stammkapital</u>
* Dr. Wolfgang Huber, Richter	S 45.000.--
* Gemeinnützige Bau- und Sied- lungsgenossenschaft "Frieden" reg.Gen.m.b.H., Wien	S 20.000.--
* Verein "Heimat und Frieden", Wien	S 35.000.--

Der Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen sowie die Schaffung von Wohnungseigentum.

Der örtliche Geschäftsbereich ist das gesamte Bundesgebiet.

2. ORGANE

1. Geschäftsführer
2. Aufsichtsrat
3. Generalversammlung

Der Geschäftsführer der Gesellschaft ist Ing. Hubert Wachabauer, Wien.

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

<u>Vor- und Zuname</u>	<u>Funktion</u>
Dr. Günther Tschepl, Wien	Vorsitzender
Dr. Walter Säckl, Wien	Vorsitzender- Stellvertreter
Hofrat Dr. Karl Werschetz, Graz	Mitglied
Dr. Vinzenz Pippich, Wien	Mitglied
Dir. Josef Bügelmayer, Mödling	Mitglied
OLGR. Dr. Klothilde Eckbrecht-Dürckheim-Montmartin, Wien	Schriftführerin
Dkfm. Ernst L. Gratzner, Wien	Mitglied
Generaldirektor Dr. Hans Sassmann, Graz	Mitglied
Dr. Helmut Majcen, Graz	Mitglied

III. B A U - U N D K O S T E N M Ä S S I G E P R Ü - F U N G V O N B A U V O R H A B E N

1. UMFANG DER PRÜFUNG

Der Landesrechnungshof prüfte im Rahmen der stichprobenweisen Kontrolle von Bauvorhaben die Abwicklung und die Kosten der Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang.

2. BAUVORHABEN GRAZ, MARIAGRÜNERSTRASSE 91 - 93b

2.1 Baubeschreibung

Der Wohnbauträger errichtete aus Mitteln der Wohnbauförderung nach den Plänen des Architekturbüros Ing. Rupert Weber, Baden, auf einem rd. 6.900 m² großen Grundstück in Graz-Mariagrün eine Wohnhausanlage, bestehend aus 5 dreigeschoßigen Häusern mit insgesamt 32 Wohnungen und einer dementsprechenden Tiefgarage sowie Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge von Besuchern.

Bedingt durch die Hanglage des Grundstückes wurden die Wohnhäuser terrassenförmig angeordnet. Dies und die Steilheit des Hanges führte dazu, daß nur ein Haus eine Zufahrtsmöglichkeit besitzt, während die übrigen Häuser nur durch Stiegen bzw. Wege erreichbar sind.

2.2 Planung

Der Planung liegt eine Widmungsbewilligung vom 19. November 1971 zugrunde. Bewilligungswerber war Baumeister Anton Kallinger, der aber aus wirtschaftlichen Gründen von einem Kauf des Grundstückes Abstand nahm. Im September 1972 wurde das Grundstück schließlich vom Architekten Ing. Rupert Weber, Baden, zum Preis von S 1,232.820.-- erworben.

Aufbauend auf dem Widmungsbescheid plante das Architekturbüro Weber die gegenständliche Terrassenwohnanlage und reichte zu Anfang des Jahres 1974 um die Baubewilligung ein.

Die Baubewilligung wurde unter einer Reihe von Auflagen im Oktober 1974 erteilt. Der Bescheid enthielt unter anderem die Bedingung, daß die Kanalanlage der Wohnanlage an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen ist und die Kosten von den Interessenten zu tragen sind, da ein öffentliches Interesse nicht vorläge.

Die vom Magistrat Graz veranschlagten Kanalbaukosten von rd. S 1,5 Mio. wurden beträchtlich, nämlich um rd. 23 %, überschritten, sodaß die Interessenten tatsächlich rd. S 1,85 Mio. aufzubringen hatten. Bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses hingegen hätte den Kanal der Magistrat Graz bauen müssen und wären den Wohnungseigentumswerbenden lediglich die Kanalanschlußkosten in Höhe von S 871.993,64 erwachsen. Der Differenzbetrag zu den Kanalbaukosten von S 975.575,35 wurde vom Magistrat Graz vereinbart und stellt eine sogenannte "stille Reserve" für das Grundstück dar. Bei einer weiteren Verbauung des Grundstückes werden sodann die jeweiligen Kanalanschlußgebühren von dieser "stillen Reserve" abgebucht. Diese "stille Reserve" ist jedoch in Wirklichkeit ein verlorener Aufwand, da die Bebauungsdichte des Grundstückes voll ausgenutzt wurde

und somit eine weitere Verbauung nicht mehr möglich ist. Die Wohnungseigentumswerber müssen nun nicht nur diese zusätzlichen Kosten tragen, sondern sie erhalten auch auf Grund der Förderungsrichtlinien keine Förderung für diese Art des Kanalanschlusses.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß zumindest die theoretischen Anschlußgebühren von S 871.993,64 gefördert werden sollen, zumal in der Förderungszusage Kanalanschlußgebühren in Höhe von S 595.118,30 enthalten sind, die ebenfalls nur theoretische Gebühren sein können, da bereits seit dem Widmungsbescheid bekannt ist, daß der Kanalanschluß nur mit privater Sonderleistung möglich ist und deshalb nur Kanalbaukosten und keine Kanalanschlußgebühren anfallen werden.

Nach Erteilung der Baubewilligung war der Grundeigentümer und Planverfasser bemüht, einen Bauträger zu finden. Diesbezügliche erste Kontakte mit der "Schöneren Zukunft" reichen bis in das Jahr 1974 zurück. Vorerst nahm der Wohnbauträger Abstand vom Kauf, da die steirische Geschäftsstelle Bedenken bezüglich der Lage des Baugrundes und der damit zu erwartenden hohen Aufschließungs- und Baukosten äußerte.

Im Jahre 1975 trat aber bei der steirischen Geschäftsstelle ein Gesinnungswechsel ein und ab diesem Zeitpunkt kann auch ein starkes Engagement hinsichtlich der Realisierung des Wohnbauprojektes festgestellt werden (Beilage 1). Bezeichnend für das Engagement sind die euphorischen Bemerkungen wie "Sieg" und "Es war die schwerste Geburt, nach 9 Monaten haben wir gesiegt", die zweier Schreiben an die Wiener Zentrale zu entnehmen sind (Beilage 2 und 3).

Im Jahre 1978 waren schließlich alle Schwierigkeiten beseitigt, sodaß sich die Wohnbauvereinigung ent-

schloß, das Grundstück samt Planung zu kaufen. Auf Grund des Kaufvertrages vom 9. August 1978 und der Verbücherung beim Bezirksgericht vom 30. Oktober 1978 ging das Grundstück zum Kaufpreis von S 2,310.250.-- in das Eigentum des Wohnbauträgers über, d.h. daß der Quadratmeter S 337.-- kostete. Im Vergleich dazu erwarb Architekt Ing. Rupert Weber das Grundstück am 7. September 1972 um einen Quadratmeterpreis von S 180.--. Anhand eines Aktenvermerkes konnte festgestellt werden, daß die "Schönere Zukunft" beabsichtigt, von den Eigentumswerbenden einen Quadratmeterpreis von S 550.-- zu verlangen.

Um die Preisangemessenheit dieses Betrages prüfen zu können, ersuchte der Landesrechnungshof um Übermittlung einer genauen Grundstückskalkulation. Diese wurde mit Schreiben vom 27. März 1984 übermittelt und mitgeteilt, daß die Grundkosten gemäß § 13 (2) WGG in der Einzelendabrechnung abgerechnet werden, d.h. die Grundkosten werden auf Basis des Grunderwerbes unter Bedachtnahme auf die in der Zwischenzeit eingetretene Geldwertänderung zuzüglich einer Abgeltung für Aufwendung, höchstens jedoch mit dem Verkehrswert verrechnet. Ein Gutachten über die Höhe des Verkehrswertes wurde von der Wohnbauvereinigung bisher nicht eingeholt.

Gemäß den zum Förderungszeitpunkt geltenden Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 konnten für die Planung, Statik, Bauaufsicht und Betreuung eines Bauvorhabens 8 % bzw. bei nachweislichem Einsatz von Zivilingenieuren bis zu 10 % der Nettogesamtbausumme verrechnet werden.

Vom Wohnbauträger wurden laut Endabrechnung 9 % der Nettogesamtbauposten für die gesamte Abwicklung des Bauvorhabens in Rechnung gestellt.

Stellt man nun einige Positionen gegenüber, so ergibt sich folgendes Bild:

	laut Honorar- note	laut GOA 1976
Einreichplanung	S 270.000.--	S 650.000.--
Polierpläne	S 59.000.--	S 930.000.--
Statik	S 294.000.--	S 600.000.--

Die Differenz zwischen den tatsächlich ausbezahlten Honorarnoten und den in der GOA vorgesehenen Sätzen stellen zum Teil eine zusätzliche Einnahme für die Wohnbauvereinigung dar.

Dies war nur deshalb möglich, da

- * für gewisse Leistungen keine Ziviltechniker eingesetzt waren, sondern die bauausführende Firma einen Großteil der Planungsleistungen erbracht hat
- * die beschäftigten Ziviltechniker nicht nach der Gebührenordnung der Bundesingenieurkammer ihre Honorarnoten erstellt haben.

Als Beispiele werden angeführt:

- * Architekt Ing. Rupert Weber verrechnete für die Einreichplanung nur rd. 40 % des Honorares gemäß GOA (Beilage 5).
- * Die Detailplanung ließ die Baufirma Dipl.Ing. Fritz Webern vom Planungsbüro Dipl.Ing. Klaus Schmidt erstellen. Verrechnet wurde sie von der Baufirma (Beilage 6).
- * Die Kanalanlagen projektierte ein Beamter des Kanalbauamtes der Stadt Graz (Beilage 7).

Das Förderungsansuchen des Wohnbauträgers vom 9. November 1978 wurde in der Regierungssitzung vom 11. Juni 1979 beschlossen und die Zusicherung am 15. Juni 1979 erteilt. Die Gesamtbaukosten waren für eine Wohnnutzfläche von 3.649,05 m² mit rd. S 36,65 Mio. veranschlagt.

Weiters stellt der Landesrechnungshof fest, daß die Einreichplanung zahlreiche Planungsfehler aufweist, vor allem aber die Detailplanung äußerst mangelhaft war. Bei Betrachtung des verrechneten Planungshonorares für die Detailplanung von lediglich S 59.000.-- ist das nicht verwunderlich. Diese Mängel wirkten sich nicht nur kostenvertuernd, sondern auch bauverzögernd aus, da die Details erst beim Vorliegen des Problemes gelöst wurden. Auch auf die Qualität der Ausschreibungen wirkte sich diese ungenaue Planung unerfreulich aus.

Im folgenden werden einige der gravierendsten Planungsmängel aufgezählt:

- * Das Gefälle der Tiefgaragendecke wurde zu gering bemessen, sodaß ein ordentlicher Ablauf der Oberflächenwässer nicht gewährleistet ist; dies hat zur Folge, daß sich nach Regenfällen große Lachen auf dem befahrbaren Teil der Tiefgarage bilden.

- * Die Attikaausbildung, allseits umlaufend, ist ohne Dachentwässerungssystem, sodaß das heruntertropfende Wasser, vor allem im Bereich des Einganges, erhöhten Spritzwasseranfall im Trauf- und Sockelbereich verursacht. Dies führt zu den bereits zum derzeitigen Zeitpunkt ersichtlichen Spritzwasserschäden.
- * Bei der Flachdachausbildung handelt es sich nach der konstruktiven Ausbildung um ein belüftetes Flachdach. Deshalb müßten gemäß den Richtlinien für die Ausführung von Flachdächern Zu- und Abluftöffnungen im Ausmaß von je 1/150 der Grundrißfläche des Daches vorhanden sein. Es konnten jedoch im Traufenbereich keine Zuluftöffnungen festgestellt werden.
- * Die Sockelausbildung entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik, da große Teile der Außenwandkonstruktion aus Mantelbeton unter das Erdreich zu liegen kamen. Die Übergänge vom Keller- bzw. Sockelbeton zum aufgehenden Mauerwerk hätten stufenförmig, der schrägen Verschneidungslinie mit dem Erdreich angepaßt, ausgebildet werden müssen. Durch die Nichtbefolgung der beschriebenen Ausbildungsart gelangten Holzwoleleichtbauplatten unter das Erdreich. Dies stellt einen schwerwiegenden konstruktiven Mangel dar.
- * Das Steigungsverhältnis der Außentreppe (Trittfläche 30 cm, Steigung 14,5 cm) ist ungünstig und entspricht keiner der anzuwendenden Bemessungsformeln der Bauordnung.
- * Die Oberflächenentwässerung, d.h. das Dachterrassenentwässerungssystem und die Entwässerung des Wegenetzes, ist unzureichend, obwohl im baueologischen Gutachten ein optimal funktionierendes System gefordert wurde. Die alsch geplante Dachterrassenentwässerung bringt eine

Vereisung der Fallrohre und somit eine frühzeitige Zerstörung mit sich. Die Regeneinlaufschächte am Fuß der Fallrohre sind unterdimensioniert. Das teilweise frei auslaufende Oberflächenwasser verursacht im Gehwegbereich in den Wintermonaten gefährliche Vereisungen sowie eine vorzeitige Zerstörung der Betonoberflächen.

- * Entlang der Mauerkrone der Tiefgaragenwände fehlt eine Wassernase. Dadurch kommt es zu einer Durchnässung des oberen Bereiches der Tiefgaragenwände.
- * Der Kaminkopf ist bis unter die Kaminkopfplatte mit einer Dachfoliendichtung ohne mechanischen bzw. UV-Schutz ausgebildet. Diese Konstruktion entspricht nicht den Bauvorschriften für das Land Steiermark. Paragraph 39 Abs. 3 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 schreibt vor, daß brennbare Bauteile nicht an das Rauchfangmauerwerk eingebaut oder unmittelbar davor angebaut werden dürfen. Durch die mangelhafte Kaminkopfdämmung besteht weiters die Gefahr einer Kondensation im Rauchfangkopfbereich.
- * Die Trennwände zwischen Bad- und Kinder- bzw. Wohnzimmer sind unzureichend schallisoliert, sodaß sich empfindliche Lärmbelästigungen in den Zimmern ergeben.
- * Die Raumanordnung in den einzelnen Stockwerken ist unzulänglich, da z.B. Badezimmer über Wohnräumen liegen und WC-Abfallstränge durch Wohnzimmertrennwände führen. Dies führt zu unangenehmen Lärmbeeinträchtigungen.

2.3 Bauablauf

Obwohl die Förderung bereits am 15. Juni 1979 zugesichert wurde, erteilte die Wohnbauvereinigung erst am 14. August 1979 den Auftrag für die Baumeisterarbeiten, so daß mit dem Bau erst 2 1/2 Monate nach der Förderungszusicherung begonnen werden konnte. Diese Verzögerung ist unter anderem auch die Ursache für Kostenerhöhungen, die in diesem Kapitel des Berichtes noch näher erläutert werden.

Bereits bei den Fundierungsarbeiten traten Schwierigkeiten auf Grund der geländemäßigen und geologischen Gegebenheiten auf. Diese erforderten eine Abänderung der geplanten Ausführung in folgenden Punkten:

	ursprünglich	nunmehr
* Fundamente	Stampfbeton B 160	Stahlbeton B 300 bzw. B 225
* Kelleraußenwände	Stampfbeton B 225	Stahlbeton B 300 bzw. B 225
* Kellerinnenwände	Durisolwandsteine	Stahlbeton B 225

Diese laut Statiker notwendigen Erfordernisse ergaben laut 1. Schlußrechnung Mehrkosten von rd. S 1,0 Mio.

Im baugeologischen Gutachten erhob zwar Dr. Gottfried Kopetzky aus ingenieurgeologischer Sicht keinen Einwand gegen das Bauvorhaben, knüpfte jedoch diese Aussage an eine Reihe von im Gutachten angeführten Bedingungen. Der Gutachter verwies unter anderem darauf, daß die Schichten an und für sich nicht besonders rutschanfällig sind. Auf Grund der intensiven und tief in den Untergrund eingreifenden Baumaßnahmen ist jedoch besondere Vorsicht geboten und werden erhöhte statische Erfordernisse notwendig sein.

Diese Bedenken allein hätten für die Wohnbauvereinigung Anlaß genug sein müssen, exakte statische Berechnungen bereits vor der Ausschreibung der Baumeisterarbeiten in Auftrag zu geben, um den tatsächlichen Erfordernissen annähernd entsprechende Ausschreibungspositionen und Massen zu erhalten. Statt dessen erfolgte die Ausschreibung ohne genaue statische Berechnungen. Diese wurden erst dem Bauablauf entsprechend erstellt. Dieser Umstand trug wesentlich dazu bei, daß Mehrkosten für die erschwerte Fundierung entstanden.

Um eine Nachförderung aus diesem Grund zu erhalten, sehen die Förderungsrichtlinien die Beibringung eines Gutachtens eines Ziviltechnikers vor, aus dem hervorgeht, daß die Fundierungsschwierigkeit im vorhinein nicht erkennbar war. Ein diesbezügliches Gutachten liegt nicht vor. Neben diesen Fundierungsschwierigkeiten gab es auch Probleme mit der Wasserhaltung der Baugruben.

Nach Meinung der Wohnbauvereinigung sind die aufgezeigten Probleme der Bauabwicklung und einige Änderungen in der Bauausführung der Grund, daß der Gesamtfertigstellungszeitpunkt 30. September 1981 nicht eingehalten werden konnte. In der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vom 15. Juni 1979 war eine Bauzeit von 24 Monaten vorgesehen.

Der Baubeginn ist am 30. August 1979 erfolgt. Im Auftragsschreiben der Bauvereinigung war als Gesamtfertigstellungszeitpunkt der 30. September 1981 - somit bereits 25 Monate - festgelegt.

Mit Schreiben vom 15. Juli 1981 an die Baufirma hat die Bauvereinigung den Baufertigstellungszeitpunkt ohne Genehmigung der Rechtsabteilung 14 auf 18. Dezember 1981 verlängert.

Laut Bautagebuch wurde die Wohnanlage erst am

7. Mai 1982 fertiggestellt, d.h. daß die im Auftrag festgelegte Bauzeit um 8 Monate überschritten wurde.

Die Bauvereinigung hat erst am 20. September 1982 - also Monate nach Baufertigstellung - bei der Rechtsabteilung 14 um nachträgliche Genehmigung der Bauzeitverlängerung angesucht und wurde die Verlängerung der Bauzeit bis zum tatsächlichen Fertigstellungszeitpunkt - 7. Mai 1982 - nachträglich genehmigt.

Aus dieser nach Ansicht des Landesrechnungshofs zum überwiegenden Teil nicht gerechtfertigten Überziehung des Gesamtfertigstellungszeitpunktes ergeben sich für die Wohnungswerber außer der verspäteten Übergabe der Wohnungen auch kostenmäßige Auswirkungen, nämlich

- a) Geltendmachung des Pönales
- b) Winterbaumehrkosten
- c) Lohn- und Materialpreiserhöhungen,

worauf im folgenden kurz eingegangen wird:

- a) Geltendmachung des Pönales

Die besonderen Auftragsbedingungen sehen im Fall einer Überschreitung der Fertigstellungsfristen ein Pönale von S 1.000.-- für jeden Werktag der Überschreitung vor. Grundsätzlich wird hiezu ausgeführt, daß bei jeder Auftragserteilung der Gesamtfertigstellungszeitpunkt ein wesentlicher Vertragsbestandteil und damit zwingend einzuhalten ist. Treten durch nicht vorhersehbare Ereignisse Verzögerungen im Bauablauf ein, so hat der Auftragnehmer diese Zeitverluste durch erhöhten Arbeitseinsatz wettzumachen. Allenfalls sich daraus ergebende Mehrkosten, z.B. durch Winterarbeitstätigkeit,

hat nach Ansicht des Landesrechnungshofs grundsätzlich der Auftragsnehmer zu tragen, außer es wird dadurch ein vorzeitiger Fertigstellungszeitpunkt als der im Auftrag vereinbarte erreicht. Bei Anwendung dieser Vertragsbestimmung würde das Pönale rd. S 189.000.-- betragen. Die Bauvereinigung hat jedoch nicht nur auf die Geltendmachung dieses Pönales verzichtet, sondern in großzügiger Weise die beträchtliche Bauzeitüberschreitung geduldet.

b) Winterbaumehrkosten

Wie bereits ausgeführt, wurde weder der ursprüngliche Fertigstellungszeitpunkt 30. September 1981 noch der verlängerte Fertigstellungszeitpunkt 18. Dezember 1981 eingehalten. Die Folge davon war, daß für die Fortsetzung der Arbeiten in den Wintermonaten Heizkosten in der Höhe von S 190.000.-- angefallen sind, die den Wohnungswerbern in Rechnung gestellt wurden. Erst durch diese Winterarbeit konnte der Fertigstellungszeitpunkt 7. Mai 1982 überhaupt erreicht werden.

Das Arbeitsmarktförderungsgesetz sieht im Rahmen der produktiven Arbeitsplatzförderung gemäß § 27 (1)a i.V. mit § 28 Abs. 4 lit.b eine Beihilfe für die Winterarbeitstätigkeit vor. Zur Bedeckung dieser Kosten hätte man sich dieser bedienen sollen.

c) Lohn- und Materialpreiserhöhungen

Mit 1. Jänner und 1. April 1982 sind Lohn- und Materialpreiserhöhungen eingetreten, welche jedoch bei Einhaltung des ursprünglichen (30. Juli 1981) bzw. verlängerten Fertigstellungszeitpunktes (18. Dezember 1981) für die Wohnungswerber nicht relevant gewesen wären.

Diese beiden Preiserhöhungen betragen beispielsweise:

* Baumeisterarbeiten (gemäß 1.Schlußrechnung)	S 21.025,26
* Dachdecker	S 2.623,49
* Spengler	S 1.398,81
* Schlosser	S 23.073,06
* Tischler	S 1.609,50
* Gartenanlage	S 15.975,30
* Asphaltierung	S 8.559,60

Auch diese Mehrkosten sollen die Wohnungswerber tragen.

Zusammenfassend muß der Landesrechnungshof darauf hinweisen, daß die Bauvereinigung durch Genehmigung bzw. Duldung der Überziehung des Gesamtfertigstellungszeitpunktes und Verzicht auf das Pönale zusätzliche Kosten für

* die notwendige Heizung im Winter von S 190.000.--

* Lohn- und Materialpreiserhöhung

in der Zeit vom 30.September 1981

bis 7.Mai 1982

von rd. S 80.000.--

verschuldet hat.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofs müßten die angeführten Mehrkosten von der Baufirma bzw. von der Bauvereinigung, welche für die Bauaufsicht verantwortlich war, getragen werden.

Wie bereits erwähnt, kam es während des Baues zu einigen Ausführungsänderungen. Auf Vorschlag der Wohn-

bauvereinigung beschloß die Interessensgemeinschaft der Wohnungseigentumsverwerber, anstelle der ursprünglich geplanten Ölfeuerungsanlage eine Elektroheizung zu installieren und eine erhöhte Wärmedämmung vorzusehen. Maßgebend für diesen Beschluß waren sicherlich die von der "Schöneren Zukunft" mit einer relativ geringen Höhe wie folgt veranschlagten Mehrkosten:

* Elektroheizung	S 392.154.--
* Erhöhte Wärmedämmung	S 100.000.--

Die Mehrkosten der Elektroheizung wurden im Mai 1980 auf eine Summe von S 812.585,76 korrigiert. Tatsache ist, daß auch diese Kosten bei weitem nicht ausreichten, da die Installation der Elektroheizung eine Reihe von nicht einkalkulierten Folgekosten mit sich brachte. Die tatsächlichen Mehrkosten belaufen sich ohne Berücksichtigung der Preisberichtigungen auf rd. S 2,2 Mio. Davon entfallen ca. S 1,5 Mio. auf die Elektroheizung.

Die in diesem Berichtsteil aufgezählten Maßnahmen und die Errichtung einer zusätzlichen Wohnung führten zu wesentlichen Baukostenerhöhungen. Obwohl bereits während des Baues eine Nachförderung von rd. S 1,8 Mio. von der Rechtsabteilung 14 gewährt wurde (Beilage 9/1), überschreiten die Gesamtbaukosten laut 1. Endabrechnung die Förderungszusicherung um rd. S 2,8 Mio., bei Berücksichtigung der theoretischen Kanalanschlußgebühren um rd. S 3,7 Mio. Durch die Korrekturen der Baumeisterschlußrechnung werden sich diese Beträge jedoch verringern.

2.4 Ausschreibung, allgemeine Bemerkungen

Bevor auf die Ausschreibungs- und Vergabevorgänge im einzelnen eingegangen wird, werden vorerst einige Mängel aufgezeigt, die für alle Ausschreibungen der geprüften Bauvorhaben zutreffen:

* Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

Die Prüfung ergab, daß die Leistungsverzeichnisse ungenau und nicht umfassend erstellt wurden. Als Beispiel werden die Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten beim Prüfobjekt Graz, Mariagrünerstraße 91-93b, angeführt.

Der Auftrag für die Spenglerarbeiten lautete auf die Summe von S 570.761,28 und umfaßte 33 Leistungspositionen. Ausgeführt wurden nur 9 Anbotspositionen zuzüglich 7 Nachtragspositionen mit einer Endabrechnungssumme von S 192.388,33, d.h. daß sich der Auftrag um rd. 66 % reduzierte. Der Grund liegt einerseits in den überhöhten Anbotsmassen und andererseits in den Ausführungsabänderungen, die den Entfall wesentlicher Leistungspositionen bewirkten.

Bei den Schwarzdeckerarbeiten trat hingegen eine Auftrags-erhöhung um rd. 364 % ein. Der Grund hierfür ist, daß nur die Arbeiten für die Tiefgarage zum Betrag von S 168.209.-- ausgeschrieben waren, jedoch auch Arbeiten größeren Umfangs bei den 5 Häusern notwendig waren.

Die anhand der ausbezahlten Schlußrechnungen errechnete Summe lautet hingegen auf S 781.100,41. Die Arbeiten an den Häusern um rd. S 700.000.-- wurden zusätzlich noch freihändig, ohne auch nur ein Vergleichsanbot einzuholen, vergeben.

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß die Beschreibung und der Umfang der Leistungen eines Angebotes möglichst erschöpfend und genau sein sollen, um zum einen die Zahl der Nachtragsangebote, die erfahrungsgemäß kostensteigernd sind, auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken und andererseits Kostenschwankungen infolge von Massungenauigkeiten zu vermeiden.

* Empfang und Verwahrung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Punkt 4.1 vor, daß die empfangende Stelle den Tag und die Stunde des Einganges auf dem verschlossenen Angebotkuvert zu vermerken hat.

Die Einhaltung dieser Bestimmung konnte nicht festgestellt werden, da die Umschläge nicht den Angeboten angeschlossen sind.

Aus Gründen der Beweissicherung wird dringend die Aufbewahrung der Umschläge empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird vom Landesrechnungshof angeregt, daß in Zukunft den Firmen bei der Angebotabholung speziell gekennzeichnete Kuverte, wie sie z.B. bei den öffentlichen Dienststellen des Landes verwendet werden, mitgegeben werden, um die Angebotkuverte besser erkennbar zu machen und ein ungewolltes vorzeitiges Öffnen der Angebote bei postalischem Eingang zu verhindern.

* Eröffnung der Angebote

Der Punkt 4.22 der ÖNORM A 2050 verlangt eine Kennzeichnung der Angebote, z.B. eine Lochung, sodaß ein nachträgliches Auswechseln von einzelnen Blättern feststellbar wäre. Diesem wesentlichen Punkt der ÖNORM wurde in keinem einzigen überprüften Fall Rechnung getragen.

Beim Bauvorhaben Graz, Mariagrünerstraße 91-93b, konnte weiters festgestellt werden, daß die Anbotseröffnung von 15 Professionistenarbeiten mit insgesamt 64 Bietern in nur 18 Minuten abgewickelt, d.h. daß alle 16 Sekunden ein Anbot geöffnet und das wesentlichste vorgelesen wurde. Der Landesrechnungshof bezweifelt, daß in solch einer Zeit eine ordnungsgemäße Anboteröffnung möglich ist und schlägt vor, die Anboteröffnungstermine zeitlich zu staffeln. Auch wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß nach Ablauf der Anbotsfrist eingelangte Angebote ungeöffnet als solche zu kennzeichnen und auszuscheiden sind.

* Prüfung der Angebote

Gemäß Punkt 4.34 ist über die Prüfung und ihr Ergebnis eine Niederschrift zu verfassen, in welcher alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind. Diese Bestimmung der ÖNORM wird ebenfalls nicht eingehalten.

Festgestellt wird auch, daß die Prüfung nicht immer nach den Prüfregeln der ÖNORMEN erfolgt, z.B. wurde der Einheitspreis, der laut Punkt 4.325 der ÖNORM A 2050 bei Vorliegen von Additions- bzw. Multiplikationsfehlern Gültigkeit hat, beim Anbot "Tischlerarbeiten" des Billigstbieters abgeändert.

* Einhaltung der Wahl der Vergebungsart

Die ÖNORM A 2050 und die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 sehen bestimmte Kriterien, vor allem in bezug auf den Gesamtwert der Leistung, für die Wahl der Vergebungsart vor.

Die Prüfung ergab, daß die zulässigen Höchstgrenzen für den Gesamtwert einer Leistung bei der Wahl der Vergebungsart nicht immer eingehalten wurden. Als Beispiel werden die Schwarzdeckerarbeiten angeführt.

Der Wohnbauvereinigung wird dringend empfohlen, die Bestimmungen der Vergaberichtlinien und Normen genauestens einzuhalten.

2.5 Baumeisterarbeiten

2.5.1 Ausschreibung

Die gesamten Ausschreibungsunterlagen wurden von der Bauunternehmung Dipl.Ing. Webern erstellt (Beilage 9/2 und 9/3). Dadurch ist dieser Firma ein entscheidender Vorteil gegenüber den anderen Bietern bei der Anbotlegung erwachsen.

Der Landesrechnungshof stellt dazu fest, daß diese Vorgangsweise zwar in den damals geltenden Förderungsrichtlinien nicht ausdrücklich untersagt war, dies jedoch keine Rechtfertigung hiefür sein kann, gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter zu verstoßen.

In diesem Zusammenhang erscheint es auch erwähnenswert, daß die Firma Dipl.Ing. Webern bereits am 15. März 1978 erklärte, den Zinsendienst für die Finanzierung des Grundstückes bis zu einer Höhe von S 100.000.-- zu übernehmen, wenn die Wohnbauvereinigung andererseits bereit ist, den Auftrag der Firma Dipl.Ing. Webern zu den Bedingungen des Bestbieters zu übertragen (Beilage 10).

Die Veröffentlichung der Ausschreibung "Baumeisterarbeiten" erfolgte in der "Grazer Zeitung" vom 20. Oktober 1978. Die Anboteröffnung fand am 3. November 1978 statt. Den Bietern standen daher mit Ausnahme der Firma Dipl.Ing. Webern lediglich 9 Arbeitstage zur Verfügung, das Anbot zu kalkulieren. Diese Anbotfrist erscheint unter Berücksichtigung eines allfälligen Postlaufes als zu kurz bemessen. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß die Anbotfrist mindestens 14 Werktage betragen soll.

Laut Anboteröffnungsniederschrift ergab die Ausschreibung folgende Bieterreihung (Beilage 11):

Firma	Anbotsumme S	korrigierte Anbotsumme
1. Dipl.Ing.Webern	16,240.769,52	17,992.099,56
2. Eder	18,269.358,26	18,269.358,26
3. Moser & Zemrosser	18,453.421,74	18,453.421,74
4. Dipl.Ing. Robier	18,728.518,09	18,728.518,09
5. Franz	19,045.135,10	19,045.135,10

Hiezu wird folgendes festgestellt:

- * Die Anboteröffnung dauerte nur 6 Minuten, d.h. daß in jeder Minute ein Anbot geöffnet, die Anbotsumme und wesentliche Bemerkungen verlesen und die Eintragung in der Niederschrift vorgenommen wurde. Auch bei größtem Arbeitstempo erscheint dies innerhalb dieser Zeit nicht durchführbar, weshalb angenommen werden muß, daß die Anboteröffnung nicht gemäß den Bestimmungen der ÖNORM A 2050 erfolgte.
- * Der Anbotniederschrift ist zu entnehmen, daß die Firma Lohr bei der Anboteröffnung anwesend war, jedoch scheint diese Firma unter den Bietern nicht auf (Beilage 11). Weitere Untersuchungen ergaben, daß die Firma Lohr ein Anbot abgegeben hatte, sogar Billigstbieter mit einer Anbotsumme von S 15,740.302,02 wurde, jedoch 3 Tage nach der Anboteröffnung vom Anbot zurücktrat (Beilage 12).

Die Wohnbauvereinigung änderte daraufhin die Anbotniederschrift derartig, daß der Name und die Anbotsumme der Firma Lohr einfach ausradiert wurde. Dadurch sollte der Anschein erweckt werden, als ob sich die Firma Lohr an der Ausschreibung nicht beteiligt hätte.

Da die Wohnbauvereinigung dem Ersuchen des Landesrechnungshofs, alle Anbote der Baumeisterarbeiten vorzulegen, nicht nachkam - das Anbot der Firma Lohr wurde von der "Schöneren Zukunft" erst auf ausdrücklicher Aufforderung zur Verfügung gestellt - bekräftigt dies die Vermutung. Diese Vorgangsweise wird aufs schärfste kritisiert, da diese einzig und allein dazu dienen sollte, das Anbotergebnis zu verfälschen.

Weiters erscheint der plötzliche Rücktritt der Firma Lohr, 3 Tage nach der Anboteröffnung, äußerst fragwürdig. Eine mögliche Erklärung liegt in der großen Differenz zu den übrigen Anbotsummen von mehr als S 2,3 Mio.S.

Die Durchrechnung der Anbote mittels einer elektronischen Datenverarbeitungsanlage ergab bei 3 Anboten andere Anbotsummen als von der Wohnbauvereinigung errechnet. Der Grund liegt in der ungenauen Prüfung durch den Prüfer der Wohnbauvereinigung, da dieser etliche Additions-, Multiplikations- und Übertragungsfehler übersehen hat (Beilage 13/1). Da es sich bei den übersehenen Fehlern um keine für das Anbotergebnis maßgebenden Leistungspositionen handelt, kam es auch zu keinem Bieterreihungssturz. Erwähnt wurde dies nur deshalb, um ein umfassendes Bild über die Arbeitsweise der "Schöneren Zukunft" zu erhalten.

Der Auftrag wurde schließlich an die Firma Dipl.Ing. Webern am 14. August 1979, rund 8 Monate nach der Anboteröffnung, zur Auftragssumme von S 15,247.542.-- ohne MWSt. erteilt.

Die Durchsicht des Angebotes der Firma Dipl.Ing. Webern ergab, daß bei etlichen Leistungspositionen spekulative Einheitspreise eingesetzt sind:

Position	Menge lt. Anbot	Einheitspreis Fa. Webern in S	Angemessener Einheitspreis in S	Summe Menge x EP Fa. Webern in S	Summe Menge x angem. EP in S
Rippentorstahl 60 (Häuser u. TG)	16.500 kg	1,40	14.--	23.100.--	231.000.--
Unidim Bewehrungsmatten (Häuser u. TG)	8.000 kg	4,50	15.--	36.000.--	120.000.--
Herakustikplatten 3,5 cm	995 m ²	11.--	140.--	10.945.--	139.300.--
Schallschutztrennwandkonstruktion	340 m ²	105.--	380.--	35.700.--	129.200.--
Lecaschüttung 5 cm	50 m ³	84.--	680.--	4.200.--	34.000.--
Überspritzen von Mauerwerk m. Zementmörtel	730 m ²	2.--	17.--	1.460.--	12.410.--
Einputzen von Fliesen	390 m	3.--	30.--	1.170.--	11.700.--
Fensterbänke versetzen	240 m	8.--	75.--	1.920.--	18.000.--
Einfachabzweiger Ø 250/200	15 Stk.	63.--	570.--	945.--	8.550.--
Bogen Ø 25	10 Stk.	52.--	480.--	520.--	4.800.--

Es erübrigt sich fast zu erwähnen, daß diese Positionen größtenteils nicht zur Ausführung gelangten. Für die Ermittlung des Billigstbieters waren sie jedoch von entscheidender Bedeutung.

Hinzu kommt noch, daß das Anbot für ein und dieselbe Leistung bei verschiedenen Leistungsgruppen unterschiedliche Einheitspreise aufweist:

Position	Leistungsgruppen f.d.Wohnhäuser	Leistungsgruppe Tiefgarage
Erdaushub bis ca. 8 m Tiefe	31.--	79.--
Hinterfüllung mit Schotter	146.--	60.--
Fernverfuhr	48.--	4.--
Fundamentbeton B 160	865.--	1.005.--
Blumentröge	1.489.--	66.--

Weiters wurden die Kosten für die Baustellen-
einrichtung entgegen den Richtlinien für die Durchführung
der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 in ei-
ner eigenen Leistungsgruppe erfaßt und nicht in die Ein-
heitspreise einkalkuliert.

Die Position 3 der Leistungsgruppe "Baustellen-
einrichtung" sieht einen Pauschalbetrag von S 200.000.--
für die Herstellung der gesamten statischen Berechnungen
vor.

Die Kosten der Statik sind jedoch in den von
der Wohnbauvereinigung verrechneten 9 % der Gesamtbaukosten
enthalten, sodaß eindeutig eine Doppelverrechnung vorliegt.
Weiters ist auch der Bemessungsbetrag für die 9 %ige Summe
um die Kosten der Statik überhöht.

2.5.2 Schlußrechnungsprüfung

Die Prüfung der Schlußrechnung ergab, daß der Auftrag für die Baumeisterarbeiten am 15. Juli 1981, d.h. gegen Ende des Bauvorhabens, in eine Art Pauschalauftrag abgeändert wurde. Es war geplant, die Anbotsumme, reduziert um die nicht ausgeführten Positionen zuzüglich sämtlicher im Anbot nicht enthaltenen Leistungen, anzuerkennen und zu verrechnen.

Diese Art der Abrechnung setzt jedoch eine entsprechend genaue Erfassung der Massen und Positionen sowie eine Vergabe zu einem Bauschpreis voraus. Ein stichprobenweiser Vergleich der Anbots- mit den Ausführungsmassen ergab, daß die Anbotmassen bei zahlreichen Positionen weit überhöht waren. Der Vergleich ergab aber auch, daß bei etlichen Positionen des Angebotes zu geringe Massen eingesetzt waren. Die Massenreserven hatten jedoch das Übergewicht.

Ebenso konnte festgestellt werden, daß eine Anzahl im Anbot enthaltener und zur Verrechnung vorgesehener Positionen im Ausmaß von rd. S 380.000.-- nicht ausgeführt wurden.

Diese Abweichungen und der Umstand, daß der Auftrag zu keinem Bauschpreis vergeben wurde, veranlaßte den Landesrechnungshof, die Rechtsabteilung 14 zu ersuchen, eine Entscheidung über die Anerkennung dieser Baumeisterschlußrechnung herbeizuführen. Eine diesbezügliche Antwort ist bis heute noch ausständig.

Unabhängig von dieser Entscheidung forderte die Wohnbauvereinigung die Baufirma auf, eine Schlußrechnung basierend auf einer exakten Massenaufstellung zu legen. Von der Baufirma Webern wurde zwar eine Massenaufstellung und Kostenberechnung vorgelegt, jedoch der rechtlich gültige Pauschalauftrag nicht zurückgenommen. Die Kostenaufstellung war um rd. S 540.000.-- höher als der Pauschalauftrag.

Der Landesrechnungshof überprüfte die Massenaufstellung mit dem Ergebnis, daß eine Anzahl von ungerichtfertigten Verrechnungen und Zuvielverrechnungen festgestellt werden konnte. Die Ergebnisse der vom Landesrechnungshof überprüften Positionen wurden mit dem Prüfergebnis der Wohnbauvereinigung verglichen und es konnte größtenteils Übereinstimmung festgestellt werden.

Der Landesrechnungshof stellt hierzu fest, daß diese Massenkontrolle durch den Prüfer der Wohnbauvereinigung, Herrn Ing. Hanus, äußerst gewissenhaft und genau erfolgte. Diese Massenkontrolle und erforderlichen Preisberichtigungen von Nachtragsanboten führten zu vorläufigen Gesamtkosten für die Baumeisterarbeiten von S 16,284.746,83, d.s. um rd. S 717.000,-- weniger als die Pauschalabrechnung. Diese Gesamtbaukosten werden sich durch Abzüge infolge nicht behebbarer Mängel in der Ausführung und der Abzüge infolge Betonmindergrößen noch weiter verringern.

Nachfolgende Aufstellung zeigt beispielsweise einige Ergebnisse der Schlußrechnungsprüfung:

Position	Schlußrechnungsmassen	korrigierte Schlußrechnungsmassen	Differenzsumme in S
Statik	Pauschale	∅	200.000.--
Humusabhub	5.606,19 m ²	3.118,90 m ²	17.411,--
Fundament-hinterfüllung	282,85 m ³	∅	10.748.--
Steckeisen	936 Stk.	250 Stk.	27.440.--
Fundament-schalung	635,90 m ²	∅	29.251.--
Unterbeton	1.570,35 m ²	1.296,90 m ²	49.221.--
Zwischenwände 7 cm	2.459,21 m ²	2.150,19 m ²	56.362.--
Außenputz	2.923,60 m ²	2.541,12 m ²	75.731.--
Fundamentaus-hub	759,68 m ³	270,85 m ³	55.727.--

Es kam aber auch bei einigen Positionen zu Massenerhöhungen.

Wie bereits im Kapitel 2.5.1 "Ausschreibung Bau-
meisterarbeiten" aufgezeigt, spekulierte die Firma Webern
bei den Stahlpositionen RT 60 und Unidim-Bewehrungsmatten
durch extrem niedrige Einheitspreise von S 1,40 für 1 kg RT
60 und S 4,50 für 1 kg Unidim-Matten. Im Einvernehmen mit
der Bauaufsicht wurden diese Positionen selbstverständlich
nicht ausgeführt, sondern für den gesamten Bau laut Schluß-
rechnung RT 50 und Baustahlgitter verwendet. Hätte die Bau-
aufsicht die Firma dazu verhalten, zumindest in den Prozent-
sätzen des Angebotes die Stahlpositionen zu verwenden, d.s.
bei den Häusern 65 % RT 50 und 35 % RT 60, 93 % Baustahlgit-
ter und 7 % Unidim-Matten, sowie bei der Tiefgarage 82 % RT
50 und 18 % RT 60, 67 % Baustahlgitter und 23 % Unidim-Mat-
ten, so hätten rd. S 410.000.-- (ohne Preiserhöhungen und
MWSt) eingespart werden können.

Wäre das Bauvorhaben komplett mit RT 60 und Uni-
dim-Matten errichtet worden, so würde die sich die Einspa-
rungssumme auf rd. S 1,75 Mio. (ohne Preiserhöhungen und
MWSt.) erhöhen.

Da die Baufirma anscheinend dem Anbotprüfer der
Wohnbauvereinigung stichhaltige Argumente für die im Anbot
enthaltenen Unterpreise von etlichen Positionen lieferte,
die den Anbotprüfer veranlaßten, das Anbot wegen offensicht-
lich zu niedriger Einheitspreise nicht auszuschneiden, ist
der Landesrechnungshof der Ansicht, daß einerseits die Bau-
firma zu den Einheitspreisen des Angebotes zu stehen hat und
andererseits die Bauaufsicht dies hätte durchsetzen müssen.
Vor allem aus dem Versäumnis der Bauaufsicht soll nun den
Eigentumswerbenden ein Schaden zugefügt werden. Der Landesrech-
nungshof vertritt die Ansicht, daß die entstandenen Mehrko-
sten auf keinen Fall den Wohnungseigentümern angelastet wer-
den dürfen, sondern durch das Verschulden des Anbotprüfers
und der Bauaufsicht von der Wohnbauvereinigung zu tragen sind.

Weiters stellte sich im Zuge der Prüfung heraus,
daß die Deckenbewehrungen mit Unidim-Matten durchgeführt wur-
den. Die Baufirma erklärte sich bereit, die sich dadurch er-
gebenden Minderkosten von rd. S 350.000.-- von der Pauschal-
summe abzuziehen.

Desweiteren ergab die Prüfung, daß die laut den Vorbemerkungen des Angebotes erforderlichen Betongüteprüfungen nicht vorgenommen worden sind, da trotz mehrmaliger Aufforderung dem Landesrechnungshof kein diesbezügliches Gutachten einer staatlich anerkannten Versuchsanstalt vorgelegt werden konnte. Weiters wird festgestellt, daß entgegen den Regeln der Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit hochwertige Betongüten von B 225 bzw. B 300, ja sogar Dichtbeton für Bauwerke, bei denen eine Betongüte von B 160 bzw. B 225 und Normalbeton als ausreichend anzusehen ist, in Rechnung gestellt wurden.

Als Beispiel werden angeführt:

Balkonbrüstungssockel Sichtbeton B 300

Stiegenlaufplatten Dichtbeton B 300

Geschoßdecken Dichtbeton B 300

Terrassenstrich B 300

Auch konnte bei einer stichprobenweisen Überprüfung der Betongüten die verrechneten Betongüten nicht überall erreicht werden.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes sollen die verrechneten Aufzahlungen und Nachtragspreise für höherwertige Betongüten nur dann anerkannt werden, wenn die Baufirma die vorgeschriebenen Gütenachweise erbringt, ansonsten sind die Aufzahlungen ersatzlos zu streichen. Werden die Nachweise jedoch von den Baufirma erbracht, so sind die Mehrkosten trotzdem nicht den Eigentümern anzulasten, sondern von der Wohnbauvereinigung zu übernehmen, da die Bauaufsicht die Firma nicht dazu angehalten hat, nach den Regeln der Technik, der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu bauen.

Neben der Schlußrechnungsprüfung beauftragte der Landesrechnungshof die staatlich autorisierte Versuchs- und Prüfanstalt für Bauphysik und Fenstertechnik mit der Messung von Wärmedurchgangskoeffizienten und der Feststellung von Ausführungsmängeln. Das Gutachten ergab, daß die

Wärmeschutzgruppe IV, die beim gegenständlichen Bauvorhaben erreicht werden sollte, erreicht wurde. Die Prüfung der Ausführung der Baumeisterarbeiten ergaben folgende sichtbare Beanstandungen:

* Betonmängel

- a) Im allgemeinen eine sehr problematische Sichtbetonoberfläche
- b) Schlechte Setzungsfugenausbildung
- c) Verdichtungsmängel der Mauerkronen und schadhafte Stellen
- d) Fehlen der Wassernase bei Garagenmauer im Auffahrtsbereich

* Putzmängel

- a) Im Sockelbereich zeigen sich Schwindrisse
- b) Verlegefehler bei Leitungen
- c) Klingeltableau
- d) Anschlußschäden.

* Fenster und Fenstertüren

- a) Fladerschnitt, Harzgallen und Äste sind teilweise im unzulässigen Ausmaß an Rahmen und Flügelholz.
- b) Die Terrassentüren lassen sich im gekippten Zustand von außen öffnen.

* Außenanlagen

- a) Die Außengeländer, bestehend aus Vierkantrohren, sind an der Einspannstelle unzureichend rostgeschützt.

- b) Die Lampen der Außenbeleuchtung sind ungünstig an den Hauswänden montiert. Rostspuren und Risse sind die Folgen
- c) Der Parkplatz hat kein ausreichendes Gefälle (Wasserrutschen).

* Traufenpflaster

Ist teilweise durch Setzung vom Sockelputz abgerissen. Da keine Dehnfugen bzw. geplante Setzungsfugen vorhanden sind, bilden sich Risse in der Traufenbefestigung.

* Außenwandkonstruktion

Durch die im wesentlichen verwendete Mantelbetonplattenbauweise gelangten auch Holzwolle-Leichtbauplatten im Außenmauerbereich unter die Erdoberfläche. Dies entspricht nicht den Regeln der Technik.

Neben diesem Gutachten liegt auch ein schalltechnisches Gutachten der Fachabteilung Ia - Lärmschutzreferat vor, das folgende Mängel aufzeigt:

* Trittschalldämmung der Bäder

Der nichtausreichende Trittschallschutz ist ohne Öffnen des Bodens auf nicht näher lokalisierbare Schallbrücken zwischen Boden und den Wänden bzw. der Rohdecke zurückzuführen.

* Luftschalldämmung Wohnungstrennwand

Mangelhafte Luftschalldämmung durch übermäßigen Schalldurchgang durch die Trennwand selbst sowie einer starken Schalungsleitung, durch vereinzelte Undichtheiten im Stoßfugenbereich und durch das Fehlen eines weichfedernden Dämmplattenstreifens zwischen den beiderseits der Wohnungstrennwand angrenzenden Langloch-Zwischenwände.

* Installationsgeräusche

Die Zwischenwandstärke von 7 cm ist zur Trennung von Installationsschächten von unmittelbar angrenzenden Wohnräumen unzureichend. Die Anordnung der Bäder unmittelbar über oder unter einem schutzbedürftigen Raum ist schalltechnisch grundsätzlich sehr problematisch. Die vorliegenden Störungen hätten bei sorgfältigster Planung und Bauausführung vermieden werden können.

* Schalldämmung von Wohnungseingangstüren

Die eingebauten Türblätter sind zur Erfüllung des geforderten Dämmwertes $R_m = 30$ dB offensichtlich ungeeignet, da die Messung lediglich einen Wert von 14 dB erbrachte.

Es wird festgehalten, daß die aufgezeigten Mängel keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Die Durchsicht der Bautagebücher ergab, daß laut Bautagebuch in folgenden Zeiträumen keine Eintragungen über eine Baukontrolle seitens der Wohnbauvereinigung vorgefunden wurden:

15.April - 9. Mai 1980	= 5 Wochen
9.Juli - 8. August 1980	= 4 Wochen
18.August - 22.September 1980	= 5 Wochen
30.September - 24.Oktober 1980	= 3 Wochen
27.Oktober - 25.November 1980	= 5 Wochen
9.Juli - 1. September 1981	= 7 Wochen
9.Dezember - 22.Dezember 1981	= 2 Wochen
14.Jänner - 4.Februar 1982	= 3 Wochen
4. Februar - 17.Mai 1982	= 10 Wochen
	<hr/>
Summe:	40 Wochen

Da der Baupolier der Firma das Bautagebuch ordnungsgemäß führte, ist anzunehmen, daß während des Zeitrau-

mes von insgesamt 40 Wochen die Bauaufsicht nicht gewähr-
leistet war.

Aus diesem Grund und den bereits aufgezeigten Mängeln in der Bauabwicklung und Abrechnung gelangte der Landesrechnungshof zur Ansicht, daß die Bauaufsicht nicht pflichtgemäß und mit der erforderlichen Sorgfalt, Umsicht und Sachkenntnis durchgeführt wurde, um eine einwandfreie technische Ausführung zu erreichen.

2.6 Professionisten

Die stichprobenweise Überprüfung der Ausschreibungen hat ergeben, daß die Bauvereinigung sich nicht immer an die Bestimmungen der Förderungsrichtlinien bei der Wahl der Vergebungsart gehalten hat.

Unter anderem legen die Förderungsrichtlinien fest, daß eine beschränkte Ausschreibung nur bis zu einem Gesamtwert der Leistung von S 1,0 Mio. zulässig ist. Den Anbotniederschriften für die gesamten Professionistenarbeiten ist zu entnehmen, daß alle Arbeiten beschränkt ausgeschrieben wurden und die Anbotsummen bei den Elektroinstallations- und Tischlerarbeiten sowie bei der Außen- und Heizungsanlage über S 1,0 Mio. lagen. Ordnungsgemäß hätten diese Leistungen von vornherein öffentlich ausgeschrieben werden müssen, da die Bauvereinigung auf Grund von Erfahrungswerten hätte erkennen müssen, daß diese Ausschreibungen Anbotsummen über S 1,0 Mio. ergeben werden.

Der Wohnbauvereinigung wird nahe gelegt, die diesbezüglichen Bestimmungen genauestens einzuhalten.

2.6.1 Zimmermannsarbeiten

Die bei der beschränkten Ausschreibung als Billigstbieter hervorgegangene Firma Rupert Haas, Eggersdorf, erhielt mit Schreiben vom 30. Mai 1980 den Auftrag zur Anbotsumme von S 609.853.-- inkl. MWSt.

Ein Vergleich mit der Schlußrechnungssumme zeigt, daß die Anbotsumme um S 219.339,20 überschritten wurde. Der Grund hierfür liegt in den Preiserhöhungen und in 2 zusätz-

lich zum Hauptanbot ausgeführten Leistungen. Eine dieser Nachtragsleistungen wurde, obwohl der zulässige Gesamtwert über dem einer freihändigen Vergabe lag, freihändig vergeben. Die massenmäßige Schlußrechnungsprüfung erfolgte in diesem Fall ordnungsgemäß.

2.6.2 Spenglerarbeiten

Der Auftragssumme entsprechend fand eine beschränkte Ausschreibung statt, zu der 4 Firmen eingeladen waren.

Der Billigstbieter, die Firma Sajowitz, Weiz, erhielt den Auftrag zur Anbotsumme von S 570.761,28. Ein Vergleich der Auftragssumme mit der Abrechnungssumme von S 192.388,33 (inkl. Erhöhungen und MWSt.) zeigt, daß sich der Auftrag fast auf 1/3 der Auftragssumme reduzierte. Der Grund hierfür liegt in einer Ausführungsabänderung. Von der ursprünglich vorgesehenen Blechabdeckung der Häuser wurde aus Landschaftsschutzerwägungen Abstand genommen und ein Foliendach mit Bekiesung verwirklicht. Dadurch wurden von den 33 ausgeschriebenen Positionen lediglich 9 ausgeführt. Eine Überprüfung, ob die Firma Sajowitz auch bei ausgeführten 9 Positionen Billigstbieter gewesen wäre, ergab, daß dies der Fall ist.

Zur Schlußrechnungsprüfung wird bemerkt, daß die Preisbasis der Nachtragsanbote nicht immer der Preisbasis des Hauptanbotes entspricht, sodaß der Wohnbauvereinigung eine neuerliche Prüfung empfohlen wird.

Als Beispiele werden angeführt:

- * die Attikaabdeckung
- * der Arbeitsanteil bei den Regenwasserablaufrohren und
- * die Blechabdeckung bei den Lüftungsaufsätzen.

2.6.3 Schwarzdeckerarbeiten

Die beschränkte Ausschreibung der Schwarzdeckerarbeiten für die Tiefgaragendecke ergab, daß die Firma Sajowitz, Weiz, mit der Anbotsumme von S 168.209.-- Billigstbieter war. Der Auftrag wurde an die Firma Sajowitz erteilt. Diese führte jedoch nur einen Teil der Tiefgaragenisolierung durch, sodaß sich die Schlußrechnungssumme inkl. Preis-erhöhungen und MWSt. nur auf S 72.829,67 beläuft.

Wie bereits bei den Spenglerarbeiten erwähnt, wurde der Dachhautaufbau (von Blech- zu Foliendach) geändert. Diese Änderung erforderte nun auch Schwarzdeckerarbeiten an den Hausdächern. Laut Schlußrechnung kosteten diese Arbeiten S 445.041,90. Ebenfalls ergab sich während der Bauphase die Notwendigkeit, Isolierarbeiten bei den Terrassendächern durchzuführen. Die Schlußrechnungssumme für diese Arbeiten lautet auf S 243.477,90.

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß bei den Schwarzdeckerarbeiten Leistungen in Höhe von insgesamt rd. S 688.000.-- freihändig vergeben wurden, obwohl die einzelnen Summen der Nachtragsanbote den Grenzwert für freihändige Vergaben bei weitem überschritten haben.

Auch bei den Schwarzdeckerarbeiten wurde festgestellt, daß die nachtragsanbote nicht der Preisbasis des Hauptanbotes entsprechen. Bei den Hausdächern z.B. beträgt die Überhöhung des nachtragsanbotes rd. S 50.000.--.

2.6.4 Tischlerarbeiten

Die Tischlerarbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben und zur Anbotlegung 4 Firmen eingeladen. Die Anboteröffnung ergab folgendes Ergebnis:

Firma	Anbotssumme	korrigierte Anbotssumme
1. Firma Zirngast	S 1,054.672,20	S 1,054.672,20
2. Firma Walch	S 1,062.939,28	S 1,045.947,28
3. Firma Heimburg	S 1,294.047.--	S 1,294.047.--
4. Firma Grübler	S 1,326.980,80	S 1,326.980,80

Das Anbotergebnis zeigt, daß zum Zeitpunkt der Anboteröffnung die Firma Zirngast Billigstbieter war, nach der Prüfung der Angebote die Firma Walch. Der Grund liegt in einer vom Prüfer vorgenommenen Korrektur eines Additionsfehlers bei der Errechnung des Einheitspreises (Arbeit und Sonstiges) der Position 1 des Angebotes der Firma Walch.

Die ÖNORM A 2050 sagt zu Rechenfehlern bei Additionen bzw. Multiplikationen folgendes aus:

"Stimmt bei Angeboten mit Einheitspreisen der Preis für eine Position mit den auf Grund der Menge und des Einheitspreises feststellbaren nicht überein, so gelten die angegebene Menge und der angegebene Einheitspreis. Bestehen zwischen den angebotenen Preisen und einer allenfalls vorliegenden Preisaufgliederung Abweichungen, so gelten die angebotenen Preise."

Die Korrektur des Einheitspreises erfolgte daher zu Unrecht, da die ÖNORM A 2050 nicht nur maßgebend für die Anboterstellung sein kann, sondern auch für die durch die Wohnbauvereinigung vorzunehmende Prüfung sein muß.

Die Vergabemodalität wird daher kritisiert und die "Schönere Zukunft" darauf aufmerksam gemacht, daß die Prüfung der Angebote gemäß der ÖNORMEN durchzuführen ist.

Auf Grund der ungenauen Massenerfassung wurden vor Auftragserteilung die Massen nochmals errechnet und so- dann der Auftrag in Höhe von S 1,172.996,89 an die Firma Walch erteilt.

Trotz dieser neuerlichen Massenaufstellung ent- hält die Schlußrechnung etliche Nachtragspositionen, die nicht auf der Preisbasis des Hauptanbotes erstellt wurden. Zum Bei- spiel kostete laut Hauptanbot ein Isolierglasfenster mit einer Mauerlichte von 160/160 cm S 1.630.--. Im Nachtrags- anbot hingegen wird für ein Isolierglasfenster mit einer Mauerlichte von 160/80 cm S 1.625.--, d.h. um nur S 5.-- weniger als für ein doppelt so großes Fenster des Hauptan- botes, verrechnet. Weiters wurden die Versetzarbeiten für die Fenster und Fenster-Türkombinationen aus dem Auftrag der Baumeisterarbeiten herausgenommen und basierend auf ei- nem Nachtragsanbot in Höhe von rd. S 170.000.-- freihändig an die Firma Walch vergeben. Eine Nachrechnung des Landes- rechnungshofs ergab, daß diese Versetzarbeiten um rd. S 47.000.-- (inkl. Erhöhung und MWSt.) billiger gewesen wä- re, wenn die Baufirma den Auftrag ausgeführt hätte.

Die Position Fenster- und Fenstertürkombinatio- nen umfaßte weiters den Schutz der Holzstöcke durch eine PVC-Folie. Anhand von Fotos wurde festgestellt, daß dieser Schutz nicht durchgeführt wurde. Da das Material und die Arbeit für diese Arbeiten in die Einheitspreise einzukalku- lieren war, ist ein entsprechender Abzug vorzunehmen.

Desweiteren erfolgte von der Firma Walch eine Lieferung von rd. 270 m Werzalit-Fensterbretter zu einem Nachtragsanbotpreis von S 200.--/m mit Preisbasis November 1979. Laut einer telefonischen Preisauskunft von der Firma

Walch kostet der Laufmeter Werzalit-Fensterbretter mit Preisbasis 13. März 1984 S 153.-- ohne Rabatt. Dieser Preis aus dem Jahre 1984 wurde anhand der von der Rechtsabteilung 14 anerkannten Preiserhöhungen auf Preisbasis November 1979 zurückgerechnet. Der Einheitspreis beträgt somit S 120.--/m und nicht S 200.--/m wie im Nachtragsanbot. Der zuviel anerkannte Betrag inklusive Erhöhungen und MWSt. lautet auf die Summe von rd. S 31.000.--.

Die Versetzarbeiten dieser Fensterbretter wurden gemäß dem Nachtragsanbot Nr. 9 der Baumeisterarbeiten zu einem Einheitspreis von S 57.--/m abgerechnet, obwohl das Hauptanbot diese Leistungserbringung vorsah, natürlich zu einem wesentlich geringeren Preis, nämlich um S 8.--/m. Durch die Anerkennung dieses Nachtragsanbotes seitens der Bauaufsicht wurde die Baufirma von der Pflicht, die Leistung zu dem Anbotspreis durchzuführen, entbunden und soll dadurch ein finanzieller Nachteil von rd. S 22.000.-- (inkl. Erhöhungen und MWSt). den Wohnungseigentümern erwachsen.

2.6.5 Außenanlagen

Die Außenanlagen wurden zweigeteilt ausgeschrieben und vergeben. Der eine Teil umfaßte die Asphaltierungsarbeiten und der andere die gärtnerische Gestaltung der Wohnanlage.

Die Ausschreibung der Asphaltierungsarbeiten, die auf Grund der Anbotsergebnisse von weit über 1 Mio.S unzulässigerweise beschränkt ausgeschrieben wurde, ergab, daß die Firma Kapsreiter bei der Anboteröffnung Billigstbieter war. Die Anbotprüfung erbrachte keine Änderung, so daß der Auftrag um S 1,395.207,22 an die Firma Kapsreiter vergeben wurde.

Die Schlußrechnungsprüfung ergab, daß von den 23 ausgeschriebenen Positionen lediglich 5 ausgeführt wurden. Damit erklärt sich auch die gegenüber der Auftragssumme niedrige Schlußrechnungssumme von S 655.716,95.

Dies veranlaßte den Landesrechnungshof zu prüfen, ob die Firma Kapsreiter bei alleiniger Berücksichtigung der 5 ausgeführten Positionen auch Billigstbieter blieb. Die Überprüfung ergab, daß die Firma Stuag diese Leistungen auf Grund ihrer Einheitspreise um rd. S 72.000.-- (inkl. Erhöhung und MWSt.) billiger hätte erbringen können. Dieses Beispiel zeigt deutlich, wie enorm wichtig die exakte Leistungsabgrenzung und die genaue Massenerfassung für eine Bieterreihung ist.

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Außenanlagen war die Firma Kohlfürst Billigstbieter und wurde diese auch beauftragt. Die Schlußrechnungsprüfung ergab, daß sowohl die Baufirma Webern als auch die Firma Kohlfürst die Leistung "Humusieren" der kompletten Wohnanlage verrechnet haben. Es liegt somit eine Doppelverrechnung vor. Auf Befragen der Bauaufsicht, welche Firma diese Arbeiten tatsächlich ausgeführt, wurde mitgeteilt, daß die Baufirma Webern die Humusierung vorgenommen hat. Deshalb ist aus der Schlußrechnung der Gartenbaufirma diese Position mit einem Betrag von S 52.535,74 (inkl. Erhöhungen und MWSt.) herauszunehmen und den Wohnungseigentumswerbenden gutzuschreiben.

Weiters konnte festgestellt werden, daß eine beträchtlich hohe Zahl von Regieleistungen angefallen ist. Der Grund hierfür liegt in einer Hangrutschung, zu der es nach Meinung der Betroffenen durch Fehlen einer Drainage und durch den direkten Abfluß der Terrassenentwässerung in diesem Bereich des Hanges gekommen ist.

Im baugeologischen Gutachten führt Dr. Gottfried Kopetzky aus, daß Sicherungsmaßnahmen des Hanggeländes

durch eine Oberflächenentwässerung, Stützung des Geländes sowie Einleitung der Dachwässer in die Drainagen erforderlich sind.

Dieser wesentlichen Aussage wurde von seiten der Bauaufsicht zu wenig Beachtung geschenkt. Der Landesrechnungshof vertritt deshalb die Meinung, daß die Kosten der Rutschungssanierung in Höhe von S 55.502,09 (inkl. Erhöhung und MWSt.) von der Wohnbauvereinigung und nicht von den Eigentumswerbenden zu tragen sind.

2.6.6 Zivilschutzbauten

Den Auftrag für die Ausstattung der Schutzräume erhielt die Firma Wonitsch, Wien, um S 106.129,20. Auf Grund der unexakten Leistungserfassung differiert die Anbotsumme mit der Auftragsumme um rd. 187 %, d.s. ca. S 69.000.--.

Vor Auftragsfertigstellung mußte die Firma Wonitsch den Konkurs anmelden. Die Firma Krobath erklärte sich bereit, den Auftrag zu den Bedingungen der Firma Wonitsch zu vollenden.

Aus einem vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung, Abteilung für Katastrophenschutz und Landesverteidigung, erstelltem Gutachten ist zu entnehmen, daß bei den Schutzraumbauten Planungs- und Ausführungsmängel bestehen, die teilweise gravierend sind, da sie ein ordnungsgemäßes Funktionieren der Schutzräume in Frage stellen (Beilage 13/2).

Im einzelnen sind dies:

- * Der Notausgang entspricht nicht den technischen Richtlinien für die Errichtung von Schutzräumen, da dieser nur einmal abgewinkelt ist.
- * Die Schutzraumeingangstüren und Notausstiegsklappen weisen keine Prüf- bzw. Zulassungsnummern einer autorisierten Prüfstelle auf. Die Ausführung bei einigen Schutzraumeingangstüren ist äußerst mangelhaft und schlecht. Eine Überprüfung wird ehestens empfohlen, zumal die Ausschreibung eine Prüfnummer verlangte. Sollte die Prüfung negativ ausfallen, so sind die Eingangstüren und Notausstiegsklappen der Schutzräume auszutauschen, da eine 100 %ige Funktionsweise gewährleistet sein muß.
- * Die natürliche Be- und Entlüftung weist ebenfalls verschiedene Planungs- und Ausführungsfehler auf. Es wird auf das Gutachten (Beilage 13/2) verwiesen.
- * Die Kanalrohre, die durch die Schutzräume führen, entsprechen nicht der technischen Richtlinie. Diese Leitungen sind mit einem 10 mm starken, gasdichten Betonmantel zu umgeben.
- * Die Einführung der Elektroleitung in den Schutzraum hat gasdicht zu erfolgen.

nach Ansicht des Landesrechnungshofes sind die behebbaren Mängel zu beseitigen. Bei den unbehebbar ist ein entsprechender finanzieller Abzug vorzunehmen.

2.6.7 Elektroinstallationsarbeiten und Elektroheizung

Beide Arbeiten Elektroinstallation und Elektroheizung wurden von der ausführenden Firma Elektro-eon-Elger Ges.m.b.H., Graz, projektiert.

Die Elektroinstallationsarbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben und erbrachten bei der Anboteröffnung vom 4. November 1978 folgendes Ergebnis:

	verlesene An- botsumme	durchgerechnete Anbotsumme (je- weils zuzügl.USt)
1. Firma Elger, Graz	1,134.428,31	865.040,58
2. Firma Wagner, Graz	866.417.--	866.417.--
3. Firma Elektro Schmidt, Graz	1,160.954.--	1,160.954.--
4. Firma Elektro Schwarz	1,468.889,99	1,244.822,03
5. Firma Friebe	1,346.336,10	1,346.336,10

Auffällig ist beim Anbot der nach der Durch-
rechnung billigstbietenden Firma Elektro Elger, daß das
Offert selbst völlig frei von Rechenfehlern ist, die Zu-
sammenstellung auf Seite 64 des Angebotes (Beilage 25/1) je-
doch eine völlig andere, in keinem Zusammenhang mit dem An-
bot stehende Anbotsumme als Additionsergebnis aufweist.

Ein Vergleich hat ergeben, daß die Angebote der
billigstbietenden Firma Elger und der zweitbietenden Firma
Wagner im Gegensatz zu den anderen Mitbieterern erstaunlicher-
weise nur geringfügige Abweichungen aufweisen (Beilage 25).

Wie im Bericht auf Seite 20 bereits darge-
stellt (Eröffnung der Angebote), wurde eine Kennzeichnung
der Angebote im Sinne des Punktes 4,22 der Ö ORM A 2050 auch

bei dieser Ausschreibung nicht durchgeführt. Es kann daher ein Auswechseln einzelner oder aller Anbotsblätter nicht ausgeschlossen werden.

Ursprünglich war als Beheizung eine Ölzentralheizungsanlage vorgesehen und auch ausgeschrieben. Nach langen Diskussionen und Vorlagen von Kostenberechnungen durch die "Schönere Zukunft" wurde am 7. Februar 1980 durch die Wohnungsinhaber mittels Mehrheitsbeschluß festgelegt, daß die Heizung mit Strom erfolgen sollte (Beilage 26).

Wie im Bericht auf Seite 18 bereits aufgezeigt, wurden von der "Schönen Zukunft" die Mehrkosten für die Elektroheizung zuerst mit rd. S 500.000.-- veranschlagt. Im Mai 1980 wurden diese Mehrkosten auf eine Summe von ca. S 813.000.-- korrigiert. Tatsächlich waren auch diese Kosten bei weitem nicht ausreichend, da die Installation der Elektroheizung eine Reihe von nicht einkalkulierten Folgekosten mit sich brachte. Die tatsächlichen Mehrkosten belaufen sich ohne Berücksichtigung der Preisberichtigungen auf rd. S 2,2 Mio. Davon entfallen ca. S 1,5 Mio. auf die Elektroheizung.

Der Landesrechnungshof kritisiert, daß den Wohnungseigentümern von der "Schönen Zukunft" unvollständige Kostenberechnungen als Entscheidungsgrundlage für eine Elektroheizung vorgelegt wurden. Nach Ansicht des Landesrechnungshofs wurden die Wohnungseigentümer auch nur ungenügend über die zu erwartenden Betriebskosten und deren Vergleich mit der ursprünglich geplanten Zentralheizung informiert.

Nach Entscheidung zur Installation einer Elektroheizung wurden die Arbeiten öffentlich ausgeschrieben. Die Ausschreibung wurde am Freitag, den 7. März 1980 in

der Grazer Zeitung veröffentlicht. Die Grazer Zeitung wird üblicherweise Freitag versendet. D.h., daß die Zeitung den interessierten Firmen erst ab Montag zur Verfügung gestanden ist. Anboteröffnung war Dienstag, der 18. März 1980. Demnach standen den anbietenden Firmen für die Kalkulation lediglich 5 Werktage zur Verfügung. Normalerweise werden 14 Tage oder ca. 10 Werktage zur Kalkulation gewährt. Weiters ist dem Landesrechnungshof bei der Durchsicht der Leistungsverzeichnisse eine unübliche Ausschreibung der Anspeisung der Fußbodenheizung aufgefallen. Wie aus Beilage 27 ersichtlich, sind weder genaue Massen noch eine genaue Aufteilung einzelner Stromkreise, noch die mögliche Verlegungsart selbst exakt beschrieben. In der ÖNORM A 2050 Pkt. 2,1 sowie 2,211 heißt es:

"Die auf Grund einer Ausschreibung ausgearbeiteten Angebote sollen miteinander vergleichbar sein."

"Die Leistung ist so aufzugliedern, daß unter den einzelnen Ordnungszahlen nur Leistungen gleicher Art und Preisbildung, die auch mengenmäßig zumindest annähernd bestimmt sein müssen, aufscheinen."

Diese Bestimmungen wurden im gegenständlichen Fall mißachtet.

Die Anboteröffnung am 18. März 1980 erbrachte folgendes durchgerechnetes Ergebnis (Beträge inkl. USt):

	Teilzeitspeicher	Fußbodenheizung
1. Firma Elger	S 1,552.738,40	S 2,006.724,63
2. Firma Siemens	S 1,680.098,16	S 2,089.282,96
3. Firma Denzel	S 1,674.454,33	S 2,208.059,78
4. Firma Rechberger	S 1,722.271,31	S 2,410.495,66
5. Firma Schwarz	S 1,838.147,40	S 2,398.388,31

Da lediglich das Anbot der fünftbietenden Firma Elektro Schwarz, Graz, einen unwesentlichen Rechenfehler hatte, sämtliche anderen Angebote rechenfehlerfrei waren, wurde im gegenständlichen Fall verzichtet, die verlesenen Anbotsummen im Bericht anzuführen.

Bei dieser Elektroheizungsausschreibung wurden 2 Varianten ausgeschrieben:

Variante mit Teilzeitspeicherheizung und Variante mit Fußbodenheizung. Als Fabrikat wurde bei der Fußbodenheizung unzulässigerweise bindend das Fabrikat Calorway vorgeschrieben.

Laut Aussage der "Schöneren Zukunft" hat jedoch die Mehrheit der Wohnungseigentümer gewünscht, daß als Fußbodenheizung Fabrikat Elin verwendet werden sollte. Die Elektrofußbodenheizung wurde in mengenmäßig reduzierter Form und mit einem - ebenfalls unzulässigerweise bindend anderen Bezugsfabrikat, dem Fabrikat Elin, neuerlich ausgeschrieben. Die beschränkte Ausschreibung erbrachte am 30. Mai 1980 folgendes durchgerechnetes Anbotergebnis (inkl. USt.):

1. Firma Elektro-Neon-Elger	S 997.005,60
2. Firma Siemens	S 1,009.584,40
3. Firma Rechberger-Pajek, Graz	S 1,013.659,77
4. Firma Elektrobau Dipl.Ing. Denzel	S 1,097.872.--
5. Firma Elektro Schwarz, Graz	S 1,107.959,82

Auch bei dieser, zweiten Elektroheizungsanschreibung waren die Angebote im wesentlichen ohne Rechenfehler.

Ein Vergleich der beiden Ausschreibungen zeigt, daß in der zweiten Fußbodenheizungsanschreibung mit einer um rd. 22 % reduzierten, beheizten Estrichfläche das Auslangen gefunden wurde. Der Landesrechnungshof errechnete eine beheizte Estrichfläche in der 1. Fußbodenheizungsanschreibung (Fabrikat Calorway) von 2.569,87 m² ohne Randzonen (die Randzonen betragen bei der 1. Ausschreibung 276 m²).

Die beheizte Estrichfläche der 2. Fußbodenheizungsanschreibung (Fabrikat Elin) beträgt 2.101 m² (1.868,5 m² mit Flächenleistung 150 Watt pro m², dazu 96,5 m² mit Flächenleistung 200 Watt pro m² und Fußbodenheizkabelschleifen für 136 m² Badezimmerflächen).

Der Landesrechnungshof sah sich deshalb veranlaßt, beide Fußbodenausschreibungsvarianten genau zu durchleuchten und errechnete für die 1. Fußbodenheizungsanschreibung Fabrikat Calorway einen Nettoangebotsbetrag der Firma Elger (auf der Vergleichsbasis der 2. Ausschreibung) von S 890.453,90 (d.h., daß die Verteiler, Installation und Randzonenbeheizung herausgenommen wurden).

Die 2. Ausschreibung mit Fabrikat Elin ergab bei der Firma Elektro-Neon-Elger eine Anbotsumme netto exkl. USt. von S 844.920.--. Trotz einer Reduzierung der beheizten Estrichfläche um 22 % war die neue Anbotsumme um lediglich 5,39 % billiger! Ein Vergleich der Einheitspreise der 1. und 2. Fußbodenheizungsausschreibung zeigt, daß bei der 2. Ausschreibung durchwegs höhere Einheitspreise als in der 1. Ausschreibung angeboten wurden (Beilage 28).

Wie aus der Beilage ebenfalls ersichtlich, sind beide Materialien (Calorway- und Elinfußbodenheizmatten) gleichartig und gleichwertig. Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß die Massen der 1. Ausschreibung überhöht waren. Der Vergleich der "Schöneren Zukunft" über die verschiedenen Heizsysteme, Ölzentralheizung gegenüber der Teilzeitspeicher-Fußbodenheizung, als Entscheidungsgrundlage für die Wohnungseigentümer war daher nicht richtig.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß bei richtiger Auslegung der beheizten Estrichfläche der 1. Fußbodenheizungsausschreibung auf Grund der billigeren Einheitspreise rd. S 100.000.-- hätten eingespart werden können.

Der Landesrechnungshof ist weiters der Meinung, daß nach erfolgter Entscheidung, eine Elektroheizung zu installieren, die gesamten Elektroinstallationsarbeiten inklusive Heizung neu und in einem hätten ausgeschrieben werden müssen. Dies beweist auch die Abrechnung, da die aus 3 Ausschreibungen zusammengestückelten 2 Aufträge zusammen abgerechnet wurden. Auf den Pkt. 1,51 der ÖNORM A 2050 wird

in diesem Zusammenhang verwiesen:

"Zusammengehörige Leistungen sind grundsätzlich ungeteilt auszuschreiben, anzubieten und zuzuschlagen, um eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistung zu erreichen."

Wie bereits aufgezeigt, ist dem Landesrechnungshof ein Rechenfehler der Firma Elektro-Neon-Elger, Graz, beim Anbot "Elektroinstallationsarbeiten" aufgefallen, der bewirkte, daß diese Firma nach der Durchrechnung Billigstbieter war.

Der Landesrechnungshof sah sich daher veranlaßt, 2 weitere Anboteröffnungsprotokolle von Ausschreibungen anzusehen, bei denen die Firma Elektro-Neon-Elger als Billigstbieter hervorgegangen ist.

Bei beiden Ausschreibungen, Bauvorhaben Grabenstraße und Bauvorhaben Handelsstraße, war die Firma Elektro Elger, teilweise mit Abstand Billigstbieter. Der Abstand zum Zweitbieter schrumpfte jedoch nach Durchrechnung beim Bauvorhaben Handelsstraße von 3,67 % auf 0,05 % und beim Bauvorhaben Grabenstraße von 29,02 % auf 3,78 % zusammen (Beilage 29). Die stichprobenweise Prüfung zeigte weiter, daß eine Gleichbehandlung der Bieter im Sinne der ÖNORM A 2050 bei beiden Bauvorhaben nicht gegeben war. So hat die Firma Elger beim Bauvorhaben Grabenstraße die Massen der Ausschreibung eigenmächtig reduziert und stellt dies eine unzulässige Abänderung des Anbots im Sinne der ÖNORM A 2050 dar (Beilage 30). Das Anbot hätte nach ÖNORM A 2050 ausgeschrieben werden müssen.

Es erscheint weiters als seltsam, daß trotz angeblich exakter Planung bei der Durchrechnung und Ermittlung des Bestbieters Massen des Leistungsverzeichnisses

von der Wohnbauvereinigung vor Auftragsvergabe verändert und reduziert werden (Beilage 31). Auch diese Vorgangsweise stellt eine Verletzung der ÖNORM A 2050 dar, in der es in Pkt. 2,1 heißt:

"Die Leistungsbeschreibung und die sonstigen Bestimmungen sollen so abgefaßt sein, daß sie in derselben Fassung sowohl für das Angebot als auch für den Vertrag verwendet werden können."

Eine stichprobenweise Überprüfung der Arbeiten und der Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten und Elektroheizungsanlagen des Bauvorhabens Mariagrün ergab folgende Mängel:

- * Die Stiegenhaus-, Eingangs- sowie Keller- und Tiefgaragenleuchten entsprechen nicht der Ausschreibung und dem Angebot. Im Stiegenhaus wurden Nurglasleuchten minderer Qualität montiert. Ausgeschrieben und angeboten waren Leuchten, deren Unterteil bzw. Sockel aus Aluminium bestehen und für eine Bestückung bis 100 Watt Glühbirnen zugelassen sind. Solche Leuchten haben aus Gründen der wesentlich besseren Wärmeableitung eine höhere Glühlampenlebensdauer und damit eine größere Wirtschaftlichkeit und Betriebssicherheit. Tatsächlich montiert sind Nurglasleuchten mit Blechunterteil (Korrosionsgefahr) mit einer maximal möglichen Bestückung von 60 Watt. Der Austausch dieser Leuchten gegen ausschreibungsgerechte wäre nach Ansicht des Landesrechnungshofes durch die "Schönere Zukunft" zu veranlassen. Für Keller und für die Tiefgarage wurden Feuchtraumlichtleisten mit 65 Watt angeboten. Ausgeführt wurden Feuchtraumlichtleisten mit 40 Watt. Die Einsparung der ausführenden Firma beim Material dieser Position beträgt rd. 23 %.

- * Im Abschnitt E "Wohnungsinstallation" des Angebotes waren die Licht- und Schukokreise getrennt ausgeschrieben und anzubieten. Bei der Ausführung wurden Licht- und Schukokreise zusammen und teilweise in verminderter Querschnittsform verlegt. Nach den "Kalkulationstabellen für Elektroanlagen" (Bauzeitenkatalog), herausgegeben von der Bundesinnung der Elektro-, Radio- und Fernstechniker, läßt sich ohne weiteres eine mindestens 20%ige Einsparung durch die Zusammenlegung von Licht- und Schukokreisen ableiten. Die verrechneten Licht- und Schukoauslässe im Abschnitt E "Wohnungsinstallationen" betragen S 186.060.-- exkl. Erhöhungen und exkl. USt. Eine 20%ige Ersparnis bedeutet einen möglichen Abzug von der Schlußrechnung in der Höhe von S 37.212.-- zuzüglich Erhöhungen und Umsatzsteuer.
- * In Abschnitt F "Gemeinschaftsantennenanlage" des Angebotes wurde ein Umsetzer in der Höhe von rd. S 4.500.-- zu viel verrechnet.
- * In Abschnitt I "Außenbeleuchtung" wurden andere statt der ausgeschriebenen Leuchten ausgeführt. Trotz niedrigerer Bruttopreise wurden Aufpreise für diese geänderten Leuchten verrechnet. Da keine Ausführungs- und Kabelverlegungspläne vorhanden waren, hat die "Schönere Zukunft" erst nach Anforderung durch den Landesrechnungshof diese Pläne angefordert und von der ausführenden Firma erhalten. Die dort zu entnehmenden Längen und Querschnitte des Erdkabels der Außenbeleuchtung stimmen nicht mit den verrechneten überein.
- * Bei fast allen Arbeiten, die zusätzlich ausgeführt bzw. die in abgeänderter Form ausgeführt wurden, mußte festgestellt werden, daß die in der Schlußrechnung verrechneten Preise nicht der Preisbasis des Hauptangebotes entsprechen.

- * In Abschnitt U "Regiearbeiten" sind Regiearbeiten in der Höhe von S 15.162,60 zuzüglich Erhöhungen und zuzüglich USt. verrechnet. Nach Ansicht des Landesrechnungshofs sind diese Regiearbeiten (teilweise Grabarbeiten für die Außenbeleuchtung, sowie Versetzen von Schalter und Abzweigdosen in den Außenwänden) durch eine mangelnde bzw. ungenügende Bauaufsicht und Koordinierung durch die "Schönere Zukunft" entstanden. So z.B. war die Notwendigkeit einer zusätzlichen Außenwanddämmung für die Bauleitung laut Beilage 32 rechtzeitig erkennbar. Die Mitteilung an die ausführende Elektrofirma ist vermutlich unterblieben. Es ist daher unzumutbar, diese Regiearbeiten den Wohnungseigentümern anzulasten.

- * Unter Abschnitt "Elektroheizung, II Steigleitung Pos. 4" sind 430 m verzinktes Bandeisen als Erder verrechnet. Da jedoch im Abschnitt G "Blitzschutzanlage" der Elektroinstallationsarbeiten die Blitzschutzanlage inklusive Fundamente der bereits pauschal abgegolten wurde, hat diese Position ersatzlos zu entfallen (Doppelverrechnung).

- * Die verrechneten Elektroheizgeräte stimmen mit der der Rechnung beigelegten Massenaufstellung nicht überein.

Der Landesrechnungshof hat in der Schlußrechnung die Korrekturen der stichprobenweisen Prüfung mit grünem Filzstift detailliert und nachvollziehbar eingetragen. Wie aus der Zusammenstellung (Beilage 33) ersichtlich, beträgt der vom Landesrechnungshof errechnete mögliche Preisabzug von der Schlußrechnung ohne Teuerungszuschläge und ohne Umsatzsteuer S 149.468,60. Der Landesrechnungshof stellt fest, daß sämtliche aufgezeigte Beanstandungen bei einer ordnungsgemäßen und fachkundig ausgeübten Bauaufsicht vermeidbar gewesen wären.

Vorgenannter Betrag wäre daher nach Ansicht des Landesrechnungshofes von der "Schöneren Zukunft" den Wohnungseigentümern zu refundieren.

Die stichprobenweise Prüfung, ob Zusatzausstattungen und Sonderwünsche der Wohnungseigentümer annähernd auf der Preisbasis des Hauptanbotes abgerechnet wurden, zeigt, daß dies nicht der Fall war.

Wie aus Beilage 34 ersichtlich, entsprechen die zusätzlich verrechneten Leistungen bei weitem nicht der Preisbasis des Hauptanbotes. So kostet beispielsweise eine bescheidene Zusatzausstattung beinahe soviel wie die komplette Installation der gesamten Elektroheizung.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß die "Schönere Zukunft" den Wohnungseigentümern kaum Unterstützung gewährt hat, niedrige Preise für Zusatzarbeiten zu erzielen. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß Preise für Zusatzarbeiten nicht wesentlich von den Preisen des Hauptanbotes abweichen dürfen. Diese Zusatzarbeiten könnten ebenso von der "Schöneren Zukunft" im Namen der Wohnungseigentümer in Auftrag gegeben werden. Nach den Anbots- und Vertragsbestimmungen sind jedoch Zusatzangebote auf der selben Preisbasis wie das Hauptangebot zu kalkulieren.

Lediglich aus dem Grund einer Verwaltungvereinfachung werden Zusatzarbeiten direkt von den Wohnungseigentümern in Auftrag gegeben.

Die Aufnahme einer entsprechenden Bestimmung in künftige Ausschreibungen wird dringend empfohlen.

Um jedoch dem teilweise berechtigten Wunsch ausführender Firmen betreffend Abgeltung eines Mehraufwandes bei Zusatzarbeiten Rechnung zu tragen, empfiehlt der Landesrechnungshof weiters, eine Position in das Leistungsverzeichnis auf-

zunehmen, die eine Abgeltung des Mehraufwandes bei Zusatzarbeiten pro Wohnungseinheit berücksichtigt.

2.6.8 Garagenentlüftungsanlage

Die Arbeiten wurden 1978 von der Firma Kristl, Seibt & Co. geplant und 1982 beschränkt ausgeschrieben. Die Anbieteröffnung am 12. Februar 1982 ergab nachstehend durchgerechnetes Ergebnis (inkl. USt.):

1. Firma Fischer, Graz	S	227.866,48 (Alternativanbot mit S 217.671,06)
2. Firma Dirnböck, Graz	S	231.466,44
3. Firma Krobath, Graz	S	285.216,30
4. Firma Wagner, Graz	S	304.488,00

Die Vorschriften über Garagenentlüftungsanlagen erfuhren durch die Steiermärkische Garagenordnung 1979 eine grundlegende Änderung. Diese Änderungen wurden in dem aus 1978 stammenden Projekt von der "Schöneren Zukunft" bei der Ausschreibung nicht berücksichtigt. Lediglich die Firma Fischer hat mit ihrem Alternativanbot diese neue Vorschriftenlage berücksichtigt. Wie aus Beilage 35 ersichtlich, wurde von der "Schöneren Zukunft" am 15. März 1982 von der Firma Fischer ein nachträglicher Preisnachlaß in der Höhe von rd. S 12.000.-- erzielt und der Auftrag pauschal auf Grund des Alternativanbotes am 1. April 1982 in der Höhe von S 217.120.-- inkl. USt. vergeben. Der Landesrechnungshof stellt fest, daß eine Pauschalvergabe nach den Anbotsbedingungen nicht vorgesehen war. Diese Preisverhandlung sowie die Pauschalvergabe war nach den WBF-Richtlinien unzulässig.

Eine stichprobenweise Überprüfung der Arbeiten und der Abrechnung hat folgende Mängel ergeben:

- * In der Ausschreibung waren 320 m² Luftkanäle enthalten. Auf Grund der Ausführungspläne sowie Besichtigung an Ort und Stelle mußte festgestellt werden, daß nur rd. 220 m² Luftkanäle zu Ausführung gelangten (Preisdifferenz rd. S 28.000.--).

- * In Abschnitt 3 "CO-Überwachungs- und Warnanlage" wurde in einer Alternative das Fabrikat Suga um S 50.000.-- angeboten, im Hauptanbot war Fabrikat Dräger um S 50.172.-- offeriert. Nach Ansicht des Landesrechnungshofs ist das Fabrikat Suga ein ausgesprochenes Billigfabrikat und hat bei weitem nicht die Qualitätsmerkmale wie das im Hauptanbot angebotene Fabrikat Dräger. Das Fabrikat Suga ist in Wien von der zuständigen Magistratsabteilung nicht mehr zugelassen. Auch wurde der Vertrieb des Fabrikates Suga inzwischen in der Steiermark eingestellt. Der hier in der Alternative angebotene Preis von S 50.000.-- dürfte um rd. S 25.000.-- überhöht sein.

- * Den in Position 1.3) angebotenen 21 Stück Lüftungsgitter mit einstellbaren waagrechten Luftlenklamellen und angebauten Luftmengeneinstellsatz stehen 9 regelbare und 9 nicht regelbare Lüftungsgitter der Ausführung gegenüber. Die Preisdifferenz beträgt S 3.000.--. Die Richtigkeit der Ausführung nach den Bestimmungen der Garagenordnung wurde von einem Zivilingenieur überprüft und bestätigt (Beilage 36). Der Landesrechnungshof mußte jedoch feststellen, daß § 17 (2) 2. Absatz (Beilage 37) nicht eingehalten wurde:

"Jeder Ventilator muß aus einem eigenen Stromkreis gespeist werden....."

Beide Ventilatoren werden aus einem Stromkreis gespeist. Die Behebung dieses Mangels wäre von der "Schöneren Zukunft" umgehend zu veranlassen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß durch die Pauschalierung des Auftrages (kein Aufmaß), durch unsachgemäße Prüfung der Angebote bzw. Zulassung einer nicht gleichwertigen CO-Warnanlage, den Wohnungseigentümern durch die "Schönere Zukunft" ein Schaden von S 44.000.-- zuzüglich USt. zugefügt wurde. Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß dieser Betrag von der "Schöneren Zukunft" den Wohnungseigentümern zu refundieren wäre.

2.6.9 Sanitärinstallationsarbeiten

Die Arbeiten wurde von der Firma Kristl, Seibt & Co., Graz, projektiert. Die Sanitärinstallationsarbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben und erbrachten folgendes durchgerechnetes Angebotsergebnis (jeweils inkl. USt.):

1. Firma Kristl, Seibt & Co.	S	982.680,75
2. Firma Hilscher & Hanseli	S	1,038.051,26
3. Firma Dirnböck	S	1,108.450,03
4. Firma Belzl	S	1,120.920,14

Bei den dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellten Gegenofferten ist jedoch noch zusätzlich ein durchgerechnetes Angebot der Firma Duller & Skreiner, Graz, mit einer Summe von S 1,116.221,79 enthalten (Beilage 38). Es dürfte sich dabei um ein verspätet eingebrachtes Angebot handeln.

Die ÖNORM A 2050 Pkt. 4.22 besagt:

"Nach Ablauf der Angebotsfrist eingelangte Angebote sind ungeöffnet als solche zu kennzeichnen und nach 4,55 auszuscheiden."

Diese Bestimmung wurde im gegenständlichen Fall sichtlich nicht eingehalten.

Die Arbeiten wurden am 17. Oktober 1979 an die best- und billigstbietende Firma Kristl, Seibt & Co., Graz, vergeben. Aus dem Auftragschreiben (Beilage 39) ist zu entnehmen, daß "Aussparungen an Wand und Decke bis 20.10.1979 der Firma Dipl.Ing. Schmidt, Planungsbüro, bekanntzugeben sind".

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß es für die ausführende Firma unmöglich gewesen sein kann, innerhalb dieser gestellten Frist (3 Tage) die Aussparungen bekanntzugeben. Es kann im gegenständlichen Fall nicht ausgeschlossen werden, daß dadurch unnötige Mehrarbeiten und Mehrkosten entstanden sind.

Der Landesrechnungshof muß außerdem kritisieren, daß etliche Materialien, vor allem Sanitäreinrichtungsgegenstände bindend und ohne Wahlmöglichkeit für die anbietenden Firmen, vorgeschrieben waren. Das bindende Vorschreiben von Produkten steht im Widerspruch zu den Vergabungsvorschriften der Wohnbauförderungsrichtlinien.

Der Einsatz eines weiteren Angestellten der "Schöneren Zukunft" bei der Bauaufsichtstätigkeit hat sich in der Endphase des Baues positiv auf die Überwachung der Restarbeiten und der Kontrolle der Abrechnung ausgewirkt.

Die stichprobenweise Überprüfung der Ausführung und Abrechnung der Arbeiten hat keine nennenswerten Mängel

ergeben. Als positiv stellt der Landesrechnungshof fest, daß Abrechnungs-, Bestandspläne, Aufmaßlisten ausreichend und in leicht nachvollziehbarer Form vorhanden waren. Bei Nachtragsanboten war die zuständige Bauleitung sichtlich bemüht, auf die Einhaltung der Preisbasis des Hauptanbotes zu achten.

2.6.10 Elektroherde, Elektroheißwasserspeicher, Kleinspeicher

Die Elektroheißwasserspeicher und die Elektrokleinspeicher waren ursprünglich in den Sanitärinstallationsarbeiten mitausgeschrieben. Die Lieferung dieser Geräte wurde jedoch aus dem Auftrag der Sanitärinstallationsfirma herausgenommen und direkt an die Firma Elektra Bregenz vergeben. Der Auftragswert beträgt S 197.447,04 inkl. USt. (Beilage 40).

Nach den Vergabungsvorschriften der Wohnbauförderungsrichtlinien hätte diese Lieferung beschränkt ausgeschrieben werden müssen. Weiters ist das bindende Vorschreiben von Produkten ohne zwingende Gründe unzulässig.

Eine stichprobenweise Überprüfung weiterer Bauvorhaben zeigt ähnliche Vorgangsweisen bei anderen Objekten. Eine durch nichts begründete Monopolstellung vorgenannter Lieferfirma bei Elektroheißwassergeräten und Elektro-E-Herden konnte festgestellt werden.

Der Landesrechnungshof muß darauf drängen, daß in Zukunft auch hier die Vergabungsvorschriften der Wohnbauförderungsrichtlinien strikt eingehalten werden.

3. BAUVORHABEN REIN "SENIORENHEIM ST.PAULUS"

3.1 Baubeschreibung

In unmittelbarem Anschluß an die Baulichkeiten des Stiftes Rein wird ein Seniorenheim mit 45 Wohneinheiten errichtet. Hierbei sollen die alte Bausubstanz des bestehenden alten Mühlengebäudes sowie einer Wehrmauer und Ruinenreste der ursprünglich befestigten Anlage in den eubau mit einbezogen werden. Durch schmale langgezogene einhüftige Massivbauten mit 3 Geschoßen wurde die Architektur der des Stiftes angepaßt.

3.2 Planung und Finanzierung

Über Auftrag des Stiftes Rein plante das Architekturbüro Dipl.Ing. H. Ilgerl/Dipl.Ing. W. Walch eine Wohnanlage für betagte Menschen. Die Anlage sollte folgende Einrichtungen umfassen:

- * 63 Wohneinheiten in der Größe von 30 - 40 m²
- * Gemeinschaftsräume (Essraum, Wintergarten, Hobbyraum)
- * Krankenstation (2 Krankenzimmer, Schwesternzimmer, 2 Ärztezimmer, Teeküche)
- * Seelsorge (Kapelle, 2 Büroräume)
- * Verwaltung (Verwalterwohnung, 2 Büroräume)
- * Hausmeisterwohnung
- * technische Räume (Heizung, Öllager, Werkstätte)

Diesem Projekt wurde nach einer örtlichen Erhebung und mündlichen Verhandlung mit Bescheid vom 15. Juli 1980 der Gemeinde Eisbach als 1. Bauinstanz die Baubewilligung erteilt.

Für die Baudurchführung wurde zwischen dem Zisterzienserstift Rein-Hohenfurth und der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgesellschaft "Schönere Zukunft" ein Betreuungsvertrag abgeschlossen.

Mit Schreiben vom 3. November 1980 wurde um die Förderung des Gesamtprojektes angesucht.

Um die Förderungswürdigkeit prüfen zu können, wurden eine Reihe von Gutachten erstellt. Im folgenden werden Auszüge aus diesen Gutachten wiedergegeben:

- * Baugeologisches Gutachten vom Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. H.A. Haller - E. Wendl (Beilage 14)

"Wie man diesen BodenaufschlieBungen entnehmen kann, sind die Verhältnisse des Baugrundes sehr unterschiedlich. Während bei den BodenaufschlieBungen 1 und 2 im Fundierungsbereich gut tragfähiger Boden angetroffen wurde, zeigten die Schürfungen 3-4 und 5 unter dem Mutterboden Sand-Tongemische geringerer Schichtdicke und abwechselnd ausgeprägte plastische oder gering plastische Tone. In diesem Bereich besitzt der Boden geringere Tragfähigkeit und man kann keinesfalls voraussehen, welche Schichten bei talseitigen Objekten in Fundierungstiefe angetroffen wird. Die in den Tonschichten eingeschlossenen Sand- Ton- oder Sand- Kiesgemische sind außerdem ziemlich stark wasserführend."

- * Technisches Gutachten der Rechtsabteilung 14 (Beilage 15)

A) Allgemeiner Teil

Situierung: "Den Ruhesitz von alten Menschen in einem fast von allen Seiten abgeschlossenen Talwinkel in ghettomäßiger, klösterlicher Abgeschlossenheit zu errichten, muß als äußerst problematisch angesehen werden. Die infolge durch Gebrechlichkeit an das Zimmer oder an das Haus gebundenen Personen haben keinen Kontakt mehr zur Außenwelt und sind mit

ihresgleichen unter sich. Wurden Überlegungen hinsichtlich der Klimabedingungen angestellt (Sonne, Nebel, Temperatur, Feuchtigkeit) ?

Planung: Beim Studium des Projektes und vor allem bei Besichtigung des dafür vorgesehenen Baugeländes kann man sich eine Realisierung nur vorstellen, wenn ein potenter Finanzier zur Verfügung steht, der in der Lage ist, problemlos die für die Verwirklichung dieses Projektes erforderlichen Mittel bereitzustellen.

Kosten: Die Ausführung des Projektes ist durch eine Reihe von Fakten, die sich aus der Baugrundwahl und aus der Planung ergeben, mit spezifischen Kosten belastet, die sich bei Errichtung eines sozialen Wohnbaues nach den Förderungsbestimmungen ansonsten nicht ergeben:

- a) Erhöhte Kosten durch die Anpassung der Baukörper (Fundamente) an die äußerst unterschiedliche Geländebeschaffenheit
- b) Erhöhte Kosten durch vollkommen unterschiedliche Baugrundverhältnisse
- c) Erhöhte Kosten durch die Anpassung des Neubaues an den in die Planung miteinbezogenen Ruinenbestand
- d) Adaptierung eines Altbestandes (alte Mühle)."

* Raumplanerisches Gutachten der Fachabteilung Ib, Ortsplanung (Beilage 16/1)

"Zur errechneten Bebauungsdichte ist festzustellen, daß diese sich auf Grund der ausgewiesenen Besitzverhältnisse ergibt, die räumliche Wirkung der Tallandschaft und die Stellung des Baukörpers wird dadurch nicht ausgedrückt.

Das vorliegende Projekt ist von der Grundkonzeption so aufgebaut, daß das Altersheim in einer landschaftlich reizvollen und ruhigen Umgebung unter Einbeziehung des religiösen und kulturellen Betriebes des Stiftes geführt wird. Die Tendenz ist hier, entgegen neueren Planungstheorien, auf Zurückgezogenheit abgestimmt!"

Obwohl, wie allen Gutachten zu entnehmen ist, große Bedenken hinsichtlich Lage und Kosten des Seniorenheimes geäußert wurden, erteilte die Rechtsabteilung 14 nach Vorlage einer Promesse der Hypo-Bank die Förderungsbe-
willigung mit Zusicherung vom 8. Juli 1981 (Beilage 17).

Der Finanzierungsplan sah folgendermaßen aus:

Eigenmittel	S 5,000.000.--	10 %
Hypothekendarlehen	S 15,000.000.--	30 %
Darlehen des Landes	S 30,000.000.--	60 %
<hr/>		
Gesamtbaukosten	S 50,000.000.--	100 %

Nach Ansicht der Rechtsabteilung 14 ist aus den Einreichunterlagen ersichtlich, daß das Objekt sowohl den Begriffsbestimmungen eines Altenwohnheimes mit den Merkmalen von Gemeinschaftsräumen, als auch den Bestimmungen eines Altenwohnhauses mit den Merkmalen von lauter abgeschlossenen Wohneinheiten entspricht, wobei ein Teil der Wohnungen allerdings unter bzw. über dem Nutzflächenlimit liegen.

In einer Vorbesprechung vom 28. November 1980 zwischen Bauträger, Planer und Rechtsabteilung 14 wurde festgelegt, daß das Objekt als Seniorenwohnheim gefördert werden soll.

Nach Meinung des Landesrechnungshofs ist diese Entscheidung, die Förderung nach den Begriffsbestimmungen eines Heimes zu erteilen, für den Bauherrn kostengünstiger, jedoch benachteiligt sie die zukünftigen Mieter, da diese durch diese Art der Förderung keinen Anspruch auf Subjektförderung, d.h. Wohnbauhilfe, haben.

Desweiteren sehen die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 bei Wohnungseigentum 10 v.H. der angemessenen Gesamtkosten als Eigenmittel vor. Im Falle der Errichtung von Klein-

oder Mittelwohnungen durch Gemeinden oder gemeinnützige Bauvereinigungen zur Überlassung in Miete oder in sonstige Nutzung verringert sich die Höhe der aufzubringenden Eigenmittel auf 5. v.H. der angemessenen Gesamtbaukosten.

Wie dem Werbeprospekt für das Seniorenheim "St. Paulus" zu entnehmen ist, sind die Gesamtbaukosten mit S 37,249.900.-- veranschlagt. Davon sind S 6,949.900.-- als Eigenmittel bzw. Baukostenbeitrag aufzubringen, d.h., daß die Mieter mit rd. 18,7 % der Gesamtkosten belastet werden sollen. Dieser Prozentsatz liegt um 8,7 % über dem zugesicherten Finanzierungsplan und um 13,7 % über dem für Mietwohnungen.

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß auch der Finanzierungsplan mit 10 % Eigenmittel die Senioren benachteiligt. Da es sich bei dem mit den zukünftigen Bewohnern abgeschlossenen Verträgen eindeutig um Mietverträge auf Lebenszeit handelt, wären nur 5 % Eigenmittel aufzubringen gewesen.

Auf Grund der Förderungszusicherung vom 8. Juli 1981 wurde mit dem Bau am 31. September 1981 begonnen. Wie bereits erwähnt, sah der Finanzierungsplan vor, daß der Förderungswerber (Stift Rein) S 15 Mio. bereitzustellen hat. Bei der Darlehensaufnahme durch das Stift Rein traten jedoch auf Grund der kirchenrechtlichen Bestimmungen Schwierigkeiten auf. Die Abtei ist nämlich nur ermächtigt, grundbücherliche Belastungen bis zu einem gewissen Betrag einzugehen. Da im gegenständlichen Fall der Betrag weit über der Ermächtigungsgrenze lag, war eine Zustimmung von den zuständigen kirchlichen Stellen in Rom erforderlich. Diese Entscheidung übertrug Rom dem Abtpräses des Stiftes Wilhering. Der Abtpräses stimmte diesem Projekt nicht zu, da die finanziellen Risiken für das Stift Rein nicht absehbar sind und die Verpflichtungen mit der Ertragslage des Stiftes nicht im Einklang stehen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß daher zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung und des Baubeginnes die finanzielle Deckung des Bauvorhabens nicht gegeben war, da die Promesse der Hypo-Bank eine grundbücherliche Sicherstellung verlangte. Auf Grund der Ermächtigungsgrenze des Stiftes Rein war eine grundbücherliche Eintragung nicht möglich und konnte diese durch die Ablehnung des Projektes durch den Abtpräses des Stiftes Wilhering auch nicht nachgeholt werden.

Da das Drängen der am Bau beteiligten Firmen nach finanzieller Abdeckung der bereits erbrachten Leistungen (Wert ca. S 5 Mio.) immer stärker wurde, entschloß sich die Abtei, die gesamte Bauabwicklung und Finanzierung der Wohnbauvereinigung "Schönere Zukunft" zu übertragen. Die hierfür erforderliche Grundstücksübergabe wurde zu einem Anerkennungspreis von S 1.--/m² durchgeführt. Somit war die Wohnbauvereinigung berechtigt, das Hypothekendarlehen aufzunehmen.

Diese Abänderung des Förderungswerbers erforderte eine neue Förderungszusicherung. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens verlangte die Rechtsabteilung 14 aus Gründen der Sicherheit bezüglich der Vergabe von Landesmitteln, daß die Anzahl der fixen Wohnungswerber mindestens 2/3 der zu errichtenden Wohneinheiten betragen muß (Beilage 18). Dies führte zu einer Reduzierung der Wohneinheiten von den ursprünglich geplanten 63 auf 45 Wohnungen und somit zur Abänderung des Projektes. Vollständigkeithalber sei erwähnt, daß auch ein Nachweis von 2/3 (26 Wohnungen) fixen Bewerbungen für die 45 Wohnungen nicht erbracht wurde. Es konnten mit Schreiben vom 13. Mai 1982 lediglich 11 fixe Bewerber und das Interesse für 9 Wohnungen nachgewiesen werden. Erst mit Stichtag 30. März 1984

sind, unter Berücksichtigung der 10 vom Stift reservierten aber erst zu ca. 50 % angezahlten Wohnungen, 2/3 der Bewerber fix. Auch der mit Koordinierungsaufgaben für bauliche Belange im Stift Rein betraute W.Hofrat Dipl.Ing. Franz Josel wies im Schreiben vom 16. Februar 1982 (Beilage 19) darauf hin, daß eine Lösung der Finanzierung für das Seniorenheim nur dann sinnvoll wäre, wenn

- * die notwendigen kirchenbehördlichen Genehmigungen vorliegen,
- * die Baukosten mit Förderungsmitteln und Eigenmittel sichergestellt sind und
- * vor allem die laufenden Betriebskosten der Verwaltung des Heimes mit dem Personalaufwand kostendeckend aufgebracht werden können.

Gleichzeitig verweist W.Hofrat Dipl.Ing. Josel in diesem Schreiben darauf hin, daß die Bauarbeiten derzeit, ohne daß diese Voraussetzungen erfüllt sind, weitergeführt werden. Unter diesen Umständen wurde auch eine Einstellung der Baumaßnahmen angeraten.

Nach Überlegung aller Fakten entschloß sich die Rechtsabteilung 14 schließlich, das Bauvorhaben weiterzufördern und erteilte die Zusicherung für das um 18 Wohnungen reduzierte Projekt (Beilage 21/1). Der Finanzierungsplan sah nunmehr folgendermaßen aus:

Eigenmittel	S	3,200.000.--	10 %
Hypothekendarlehen	S	9,600.000.--	30 %
Darlehen des Landes	S	19,200.000.--	60 %
<hr/>			
Gesamtbaukosten	S	32,000.000.--	100 %

In den besonderen Bedingungen der Zusicherung wurde unter Pkt. B extra nochmals darauf hingewiesen, daß eventuell anfallende Mehrkosten (ausgenommen die amtlich anerkannten Preiserhöhungen) vom Förderungswerber abzudecken sind. Diese Mehrkosten, die sicherlich durch die erschwerte Fundierung und lange Bauzeit anfallen werden, müssen dafür durch zusätzliche Eigenmittel oder Fremdfinanzierung aufgebracht werden und belasten somit wiederum unmittelbar die Bewohner des Seniorenheimes.

Bezüglich der Panungsaufträge und Kosten wird bemerkt, daß erst durch Übernahme der Bauherrschaft durch die Wohnbauvereinigung Werkverträge mit den Planern abgeschlossen bzw. Honorarnoten ausbezahlt werden. Auch bei diesem Bauvorhaben konnte festgestellt werden, daß die planenden Architektur- und Zivilingenieurbüros weit unter den von der Bundesingenieurkammer herausgegebenen verbindlichen Gebührenordnung arbeiten. Dies kann sich nur negativ auf die Planungs- bzw. Bauaufsichtsqualität auswirken.

Desweiteren wird in diesem Zusammenhang erwähnt, daß mit Vorlage des Leistungsausweises Nr. 3 vom 29. April 1983 an die Rechtsabteilung 14 um Freigabe der Auszahlung von S 1,345.000,-- für Statik, Planung und Bauleitung angesucht und diese auch gewährt wurde (Beilage 20). Aus den Zahlungsbedingungen der Werkverträge ist jedoch ersichtlich, daß bis zum Zeitpunkt April 1983 die Auszahlung von S 456.000,-- vorgesehen war. Tatsächlich wurden hiefür bis zu diesem Termin S 70.672,93 ausbezahlt. Erwähnt wird noch, daß bis zum Stichtag 12. April 1984 von der Wohnbauvereinigung lediglich S 543.672,93 ausbezahlt wurden.

3.3 Baumeisterarbeiten

3.3.1 Ausschreibung

Das Gesamtprojekt wurde in der "Grazer Zeitung" vom 19. September 1980 ausgeschrieben. Die Anboteröffnung fand am 14. Oktober 1980 statt. Dem Anboteröffnungsprotokoll ist zu entnehmen, daß ein Bieter, die Firma Probst und Schmied, angab, daß die Ausschreibungsunterlagen angeblich von der Firma Webern erstellt worden seien.

Eine diesbezügliche Prüfung durch den Landesrechnungshof ergab, daß zumindest das Leistungsverzeichnis von der Firma Webern erstellt wurde. Keine Klarheit konnte hingegen darüber geschaffen werden, wer die Massen ermittelte. Auf Grund der Prüferfahrung beim Projekt "Mariagrünerstraße" liegt jedoch die Vermutung nahe, daß die Massenermittlung auch die Firma Webern durchführte.

Zum Leistungsverzeichnis wird festgestellt, daß daß dieses nicht den Förderungsrichtlinien entspricht und äußerst mangelhaft ist, wie im folgenden aufgezeigt wird:

- * Entgegen den Bestimmungen der Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, III. Technischer Teil, Pkt.i wurden die Kosten für die Baustelleneinrichtung nicht in die Einheitspreise der Baumeisterarbeiten einkalkuliert, sondern hiefür eine eigene Leistungsgruppe geschaffen. Die Leistungsgruppe "Allgemeine Kosten" war unter anderem auch maßgebend für die Bieterreihung, da sich die Anbotsumme für diese Gruppe zwischen S 240.000.-- und S 2,600.000.-- bewegten.
- * Variantenpositionen waren in einigen Fällen auszureisen und auszuwerfen, d.h. in der Anbotsumme zu berücksichtigen, in anderen Fällen nur auszureisen. Dies führte zu einer unklaren Anbotlegung und Bieterreihung, da einige

Firmen die Alternative als solche bewerteten und daher nicht auswarfen, andere aber entgegengesetzt handelten.

- * Weiters wurde festgestellt, daß die Maßeinheiten einzelner Positionen entgegen den technischen Normen festgelegt wurden.
- * Auch die Massenermittlung war ungenau, sodaß überhöhte Massen ausgeschrieben wurden. Eine gewisse Parallelität mit dem Bauvorhaben Mariagrünerstraße ist gegeben. Im Schreiben vom 2. Dezember 1980 gibt das Architekturbüro Ilgerl/Walch an, daß es sich um Massenreserven gehandelt hat. Ob diese Angabe und die Höhe der im Schreiben angegebenen Prozentsätze stimmen, wird erst die Endabrechnung ergeben (Beilage 22).
- * Die Anbotprüfung erfolgt nicht gemäß ÖNORM A 2050. Insbesondere wurde der Einheitspreis bei Additionsfehler der Teilpreise für Arbeit und Sonstiges korrigiert, obwohl die ÖNORM A 2050 im Pkt. 4,325 festlegt, daß die angegebene Menge und der Einheitspreis gilt. Diese Art der Korrektur wurde jedoch nicht generell gehandhabt. Beispielsweise wird das Baumeisteranbot der Firma Frager angeführt (Beilage 21/2). Diese unterschiedliche Handhabung der Korrektur von Rechenfehlern wird kritisiert, da sie eine ungleiche Behandlung der Bieter darstellt und es auch dadurch zu finanziellen Benachteiligungen gegenüber den zukünftigen Bewohnern des Heimes kam, wie in einem späteren Kapitel näher ausgeführt wird.

Dem Landesrechnungshof wurde ein Anboteröffnungsprotokoll und Prüfungsprotokoll vorgelegt. In diesen Protokollen sind die bei der Anboteröffnung verlesenen Anbotsummen der einzelnen Bieter angeführt, sowie zwei geprüfte Anbotsummen, die sich zum Teil wesentlich unterscheiden. Der Grund hiefür dürfte darin liegen, daß die Positionen und

Massen zweimal reduziert wurden, um das Förderungslimit zu erreichen.

Bemängelt wird, daß das Architekturbüro es nicht für notwendig erachtete, das eigentliche Anbotergebnis, d.h. unter Berücksichtigung aller auszuwerfenden Leistungspositionen, zu errechnen, sondern gleich ein Anbotergebnis errechnete, das nur einen Teil der Leistungen umfaßte und Massenverringerungen berücksichtigte.

Die große Differenz des Billigstbieters zum Zweitbieter von rd. S 4,6 Mio., das sind rd. 17% der Anbotsumme, veranlaßte den Landesrechnungshof, das Gesamtanbot der Firma Webern durchzurechnen. Dabei stellte sich heraus, daß bei der Leistungsgruppe "Maurer- und Isolierarbeiten" die Positionen 1 und 2 "Ziegelaußenmauerwerk" zwar ausgepreist und ausgeworfen waren, jedoch bei der Addition aller Positionen diese Leistungsgruppe nicht berücksichtigt wurden. Bei Miteinrechnung dieser Positionen war die Firma Webern nur noch um rd. S 1,6 Mio. billiger als der Zweitbieter.

Dies und noch weitere Mängel in den Anboten, z.B. fehlte beim Anbot der Firma Papst die Seite 47 - fielen dem Prüfer des Architekturbüros anscheinend nicht auf, da keine diesbezüglichen Prüfvermerke im Prüfprotokoll vorgefunden wurden.

Auf Grund der ungenauen Anbotprüfung und Bewertung, der engen Zusammenarbeit mit der Firma Webern vor Ausschreibung und der Verwendung von Ausschreibungsunterlagen der Firma Webern entstand der Eindruck, daß die Firma Webern von vornherein als Auftragnehmer vorgesehen war.

Der Gesamtauftrag wurde am 11. August 1981 von der Wohnbauvereinigung auf Grundlage des mengen- und positionsmäßig reduzierten Angebotes vergeben. Durch die Nichtaufbringung der von der Rechtsabteilung 14 verlangten fixen Interessenten mußte die Anzahl der Wohneinheiten verringert werden, was wiederum Massenminderungen mit sich brachte. Am 3. Dezember 1982 erhielt die Firma Webern einen neuen Auftrag für das Teilprojekt.

Im Laufe des Baufortschrittes wurden die Massen ungefähr dem tatsächlichen Aufwand angepaßt. Es war geplant nach diesen Massen pauschal, jedoch zuzüglich der Erschwernisse und Erhöhungen abzurechnen. Durch die Prüftätigkeit des Landesrechnungshofs wurde jedoch von dieser Verrechnungsart Abstand genommen und wird nun, wie es die Ausschreibung und der Auftrag vorsah, nach einer exakten Massenaufstellung abgerechnet werden.

Eine vom Landesrechnungshof durchgeführte Durchrechnung aller Angebote unter Berücksichtigung der für die Pauschalabrechnung vorgesehenen Positionen und Mengen ergab folgende Bieterreihung:

Firma	Summe	R e i h u n g	
		Gemäß ge- planter Abrechnung	Gemäß Gesamtanbot
Fa. Webern	16,285.455,74	1	1
Fa. Samitz	17,294.790,35	2	3
Fa. Papst	17,232.671,81	3	10
ARGE Deutsch- Feistritz	17,354.916,08	4	6
Fa. Eder	18,005.253,02	5	9
Fa. Fleischhaker	18,138.288,58	6	5
Fa. Leitner	18,363.588,28	7	2
Fa. Lieb	19,416.538,92	8	4
Fa. Franz	19,621.761,66	9	12
Fa. Lohr	19,852.065,12	10	7
Fa. Frager	20,051.601,94	11	8
Fa. Reformbau	21,375.162,03	12	13
ARGE Viertl, Probst	21,995.734,01	13	11

Wie aus der Tabelle ersichtlich, änderte sich die Bieterreihung mit Ausnahme des Billigstbieters total und beträgt der Unterschied zwischen dem Billigstbieter und Zweitbieter nur mehr rd. S 1,0 Mio.

Im Vergleich dazu nochmals die Differenzsummen bei

* Anboteröffnung S 4,5 Mio.

* Auftragserteilung S 1,6 Mio.

Erst die Schlußrechnung wird Auskunft darüber geben, ob die Firma Webern tatsächlich der Billigstbieter war.

3.3.2 Bauablauf

Mit dem Bau wurde am 30. September 1981 auf Grund des Auftrags für die Errichtung des gesamten Projektes vom 11. August 1981 be onnen.

Auf Grund der bereits im Kapitel 3.2 Planung und Finanzierung ausführlich erläuterten Finanzierungsschwierigkeiten wurde die Baustelle in der Zeit vom Baubeginn bis 11. März 1982 dreimal von der Bauaufsicht der Schöneren Zukunft, die bis zu diesem Zeitpunkt lediglich Bauträger war, und von März 1982 bis Juli 1982 nunmehr als Bauherr noch zweimal eingestellt. Die ersten 4 Baueinstellungsaufforderungen wurden von der Baufirma negiert und die Bautätigkeit fortgesetzt. Nach Auskunft der Wohnbauvereinigung soll die Baufortführung auf Anordnung des Abtes erfolgt sein. Erst die fünfte Baueinstellungsanordnung zeigte Erfolg, sodaß der Bau am 26. Juli 1982 eingestellt wurde. Nach Klärung der Finanzierung und der neuen Förderungszusicherung wurden die Bauarbeiten am 14. Oktober 1982 wieder

aufgenommen. Den schriftlichen Auftrag für die Errichtung von 45 Wohneinheiten erhielt die Baufirma jedoch erst am 3. Dezember 1982 um S 18,370.240.-- inklusive MWSt. und Kosten für erschwerte Fundierungen.

Die erschwertten Fundierungsarbeiten wurden von der Wohnbauvereinigung laut Aktenvermerk vom 29. November 1982, der ein integrierter Bestandteil des Auftraggebers ist, zu einem Pauschalbetrag von S 900.000.-- vergeben, ohne daß hierfür irgendwelche Preisberichtigungen nachträglich durchgeführt werden können.

In Kenntnis der vom Landesrechnungshof beanstandeten Pauschalabrechnungsmodalitäten beim Bauvorhaben Mariagrünerstraße, hat die "Schönere Zukunft" von sich aus den Pauschalauftrag dahingehend abgeändert, daß die Summe von S 900.000.-- lediglich eine Höchstgrenze darstellt und nach den tatsächlichen ausgeführten Massen und Einheitspreisen des Angebotes abgerechnet werden soll (Beilage 23).

Der zweiten Förderungszusicherung ist zu entnehmen, daß die Bauzeit 24 Monate zu betragen hat und daß alle Lohn- und Preiserhöhungen, die nach der vorgeschriebenen Bauvollendungsfrist eintreten, nicht zu Lasten der Förderung anerkannt werden können. Dementsprechend würde der endgültige Fertigstellungstermin der 21. Juli 1984 sein. Auf Grund des Baufortschrittes und des derzeitigen Arbeitseinsatzes ist jedoch zu erwarten, daß dieser Termin um etliche Monate überschritten werden wird.

Die Gesamtbauzeit dieses Seniorenheimes wird unter Berücksichtigung der 3-monatigen Baueinstellung rd. 35 Monate betragen. Hauptgrund für diese extrem lange Bauzeit sind sicherlich die aufgezeigten Finanzierungsschwierigkeiten und der damit verbundene geringe Arbeitseinsatz durch die Firmen.

Wie der Landesrechnungshof immer wieder ausführt, sollte größter Wert auf die Fertigstellungstermine

gelegt und Lohn- und Preiserhöhungen über diesen Zeitpunkt hinaus nur in Ausnahmefällen und dann nur mit stichhaltiger Begründung anerkannt werden. Dies soll ein Beitrag dafür sein, die Bauwirtschaft dazu zu verhalten, rascher und somit kostengünstiger zu bauen.

3.4 Professionisten

Stichprobenweise wurde bei einigen Professionisten der Ausschreibe- und Vergabevorgang geprüft. Hiezu stellt der Landesrechnungshof folgendes fest:

- * Durch von vornherein vom Architekturbüro eingeplanten Massenreserven und durch die Reduktion des Bauvolumens kam es zu großen Abweichungen zwischen Anbots- und Auftragsmengen, die eine Größenordnung bis zu rd. 50 % erreichten.
- * Die Leistungsverzeichnisse waren zu produkt- bzw. firmenbezogen. Z.B. wurden als Dacheindeckung BRAMAC, als Beize für Holz Sadolin, als Dachfenster BRAMAC vorgeschrieben. Gleichwertige Produkte waren bei der Ausschreibung nicht zugelassen.
- * Ausgeschriebene Produkte wurden schon vor Anbotbewertung ausgeschieden bzw. nach Anbotbewertung durch andere billigere Produkte ersetzt. Z.B. Dachfenster.
- * Die Rechenfehler bei der Addition von Arbeit und Sonstiges wurden so korrigiert, daß der Einheitspreis verändert wurde. Das Angebot des Billigstbieters bei den Bautischlerarbeiten, der Firma Heimburg, Graz, wies bei 8 Positionen Rechenfehler - der Einheitspreis war niedriger als die Addition von Arbeit und Sonstiges ergibt - auf (Beilage 24). Diese Einheitspreise wurden vom Prüfer nach oben hin korrigiert. Trotz dieser Korrektursumme von rd. S 83.000.-- blieb die Firma Billigstbieter.
Der Landesrechnungshof stellt fest, daß diese Korrektur entgegen den Bestimmungen der ÖNORM A 2050 erfolgte und daher rückgängig gemacht werden soll, um einen finanziellen Nachteil zu verhindern.

In dieser Methode der Einheitspreiskorrektur liegt die Ursache für spekulative Angebote, da dadurch folgendes ermöglicht wird:

- ** Die Firma legt ein Angebot mit etlichen Rechenfehlern. Der Einheitspreis ist jedoch niedriger als die Additionssumme von Arbeit und Sonstiges. Damit versucht die Firma auf alle Fälle einmal Billigstbieter zu werden.
- ** Ergibt die Durchrechnung des Angebotes, daß die Firma trotz Korrektur nach oben hin noch immer Billigstbieter ist, so wird es schon gelingen, den Auftrag um den besseren Preis zu erhalten.
- ** Ergibt die Durchrechnung, daß die Firma bei der Korrektur nach oben hin nicht mehr Billigstbieter ist, so bleiben die Einheitspreise gemäß ÖNORM A 2050 fest und die Firma erhält wiederum den Auftrag.

Diese Methode wird auch die Firma Heimburg angewendet haben, da die Vielzahl der "Verrechnungen" nach unten hin sonst nicht erklärbar sind.

Der Landesrechnungshof empfiehlt nochmals, die vorgenommenen Einheitspreiskorrekturen zurückzunehmen, um einen finanziellen Nachteil für die Senioren von rd. S 83.000.-- abzuwenden.

Auch bei den Glaserarbeiten wurde das Billigstbieterangebot der Firma Aldrian in gleicher Weise korrigiert. Durch die Korrektur einer Position wurde der Auftrag um rd. S 12.000.-- gegenüber dem Angebot erhöht. Eine Richtigstellung des Einheitspreises wäre angebracht.

Bei den Bodenbelagsarbeiten wurde die gleiche Art der Einheitspreiskorrektur angewendet. Der dadurch entstandene Schaden beträgt rd. S 29.000.--.

Auch bei den Professionistenarbeiten entstand der Eindruck, daß die Wohnbauvereinigung gewisse Firmen bevorzugt und größten Wert darauf legt, daß diese den Auftrag erhalten.

Die Wohnbauvereinigung wird daher aufgefordert, den freien Wettbewerb im vollen Umfang gelten zu lassen und die Bieter gleichmäßig zu behandeln.

IV. S C H L U S S B E M E R K U N G E N

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einzelner von der gemeinnützigen Wohn- und Siedlungsgenossenschaft "Schönere Zukunft" Ges.m.b.H. errichteter Bauten durchgeführt.

Grundsätzliches

Gemäß § 7 des Landesverfassungsgesetzes über den Landesrechnungshof, LGBI. 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 der Bauvereinigung in Wien ist und daher der Wohnbauträger der Aufsicht der Wiener Landesregierung unterliegt. Die Prüfung der Wohnbauvereinigung "Schönere Zukunft" kann sich daher nur auf die in der Steiermark mit Förderungsmitteln des Landes Steiermark errichteten Bauten beziehen.

Unter Bedachtnahme auf diese Prüfungscompetenz bezog sich die Prüfung auf die Bauvorhaben:

- * Graz, Mariagrünerstraße 91-93b
- * Rein, Seniorenheim

Die Bauvereinigung wurde 1952 gegründet und hat ihren Sitz in 1041 Wien, Paniglgasse 4, mit Zweigniederlassungen in Innsbruck, St. Pölten und Graz.

Gesellschafter der Wohnbauvereinigung sind:

	<u>Stammkapital</u>
* Dr. Wolfgang Huber, Richter	S 45.000.--
* Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft "Frieden" reg.Gen.m.b.H.	S 20.000.--
* Verein "Heimat und Frieden", Wien	S 35.000.--

Zu den einzelnen Bereichen der bau- und kostenmäßigen Prüfung der 2 ausgewählten Bauvorhaben wird festgestellt:

PLANUNG

Gemäß den zum Förderungszeitpunkt geltenden Richtlinien konnten für Planung, Statik, Bauaufsicht und Betreuung des Bauvorhabens Graz, Mariagrünerstraße 91-93b 8 % bzw. bei nachweislichem Einsatz von Zivilingenieuren bis zu 10 % der Nettogesamtbausumme verrechnet werden.

Laut Endabrechnung wurden von der Bauvereinigung 9 % in Rechnung gestellt.

Stellt man nun einige Positionen gegenüber, so ergibt sich folgendes Bild:

	laut Honorar- note	laut GOA 1976
Einreichplanung	S 270.000.--	S 650.000.--
Polierpläne	S 59.000.--	S 930.000.--
Statik	S 294.000.--	S 600.000.--

Die Differenz zwischen den tatsächlich ausbezahlten Honorarnoten und den in der GOA vorgesehenen Sätzen stellen zum Teil eine zusätzliche Einnahme für die Wohnbauvereinigung dar.

Dies war nur deshalb möglich, da

- * für gewisse Leistungen keine Ziviltechniker eingesetzt waren, sondern die bauausführende Firma einen Großteil der Planungsleistungen erbracht hat.
- * die beschäftigten Ziviltechniker nicht nach der Gebührenordnung der Bundesingenieurkammer ihre Honorarnoten erstellt haben.

Der Landesrechnungshof muß feststellen, daß die Detailplanung mangelhaft war, was bei einem Honorar für die Detailplanung von lediglich S 59.000.-- nicht verwunderlich erscheint (siehe Seite 10 - 12 des Berichtes).

Diese Planungsmängel wirkten sich bauverzögernd und somit kostenerhöhend aus.

ERSTELLUNG DER AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN

Grundsätzlich wird hiezu ausgeführt, daß die Beschreibung und der Umfang der Leistungen eines Angebotes möglichst erschöpfend und genau sein sollen, um die Zahl der Nachtragsangebote, die erfahrungsgemäß kostensteigernd sind, auf ein unbedingt notwendiges Maß zu beschränken und Kostenschwankungen auf Grund von Massenungenauigkeiten zu vermeiden.

Die Prüfung ergab, daß die Leistungsverzeichnisse ungenau und nicht umfassend erstellt wurden.

Beispiel

Bauvorhaben Graz, Mariagrünerstraße 91-93b

* Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten

Der Auftrag für die Spenglerarbeiten lautete auf die Summe von S 570.761,28 und umfaßte 33 Leistungspositionen. Ausgeführt wurden nur 9 Anbotspositionen zuzüglich 7 Nachtragspositionen mit einer Endabrechnungssumme von S 192.388,33, d.h., daß sich der Auftrag um rd. 66 % reduzierte. Der Grund liegt einerseits in den überhöhten Anbotsmassen und andererseits in den Ausführungsabänderungen, die den Entfall wesentlicher Leistungspositionen bewirkten.

Bei den Schwarzdeckerarbeiten trat hingegen eine Auftrags-erhöhung um rd. 364 % ein. Der Grund hierfür ist, daß nur die Arbeiten für die Tiefgarage zum Betrag von S 168.209.-- ausgeschrieben waren, jedoch auch Arbeiten größeren Umfanges bei den 5 Häusern notwendig waren.

Die anhand der ausbezahlten Schlußrechnungen errechnete Summe lautet hingegen auf S 781.100,41. Die Arbeiten an

den Häusern um rd. S 700.000.-- wurden zusätzlich noch freihändig, ohne auch nur ein Vergleichsanbot einzuholen, vergeben.

* Baumeisterarbeiten

Die gesamten Ausschreibungsunterlagen wurden von der Bauunternehmung Dipl.Ing. Webern erstellt (Beilage 9/2 und 9/3). Dadurch ist dieser Firma ein entscheidender Vorteil gegenüber den anderen Bietern bei der Anbotlegung erwachsen.

Der Landesrechnungshof stellt dazu fest, daß diese Vorgangsweise zwar in den damals geltenden Förderungsrichtlinien nicht ausdrücklich untersagt war, dies jedoch keine Rechtfertigung hiefür sein kann, gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter zu verstoßen.

In diesem Zusammenhang erscheint es auch erwähnenswert, daß die Firma Dipl.Ing. Webern bereits am 15. März 1978 (8 Monate vor der Ausschreibung!) erklärte, den Zinsendienst für die Finanzierung des Grundstückes bis zu einer Höhe von S 100.000.-- zu übernehmen, wenn die Wohnbauvereinigung andererseits bereit ist, den Auftrag der Firma Dipl.Ing. Webern zu den Bedingungen des Bestbieters zu übertragen (Beilage 10).

Bauvorhaben Rein, Seniorenheim

* Baumeisterarbeiten

Das Gesamtprojekt wurde in der "Grazer Zeitung" vom 19. September 1980 ausgeschrieben. Die Anboteröffnung fand am 14. Oktober 1980 statt. Dem Anboteröffnungsproto-

koll ist zu entnehmen, daß ein Bieter, die Firma Probst und Schmied, angab, daß die Ausschreibungsunterlagen angeblich von der Firma Webern erstellt worden seien. Eine diesbezügliche Prüfung durch den Landesrechnungshof ergab, daß zumindest das Leistungsverzeichnis von der Firma Webern erstellt wurde. Keine Klarheit konnte hingegen darüber geschaffen werden, wer die Massen ermittelte. Auf Grund der Prüferfahrung beim Projekt "Mariagrünerstraße" liegt jedoch die Vermutung nahe, daß die Massenermittlung ebenfalls die Firma Webern durchführte.

Auf Grund der engen Zusammenarbeit mit der Firma Webern vor der Ausschreibung und der Verwendung von Ausschreibungsunterlagen dieser Firma besteht Grund zur Annahme, daß die Firma Webern offensichtlich von vornherein als Auftragnehmer vorgesehen war.

Auch muß festgestellt werden, daß das Leistungsverzeichnis äußerst mangelhaft erstellt wurde, wobei im Detail auf den Berichtsteil P. 3.3 verwiesen wird.

ERÖFFNUNG DER ANBOTE

Punkt 4.22 der ÖNORM A 2050 verlangt eine Kennzeichnung der Anbote, z.B. eine Lochung, sodaß ein nachträgliches Auswechseln von einzelnen Blättern feststellbar wäre. Diesem wesentlichen Punkt der ÖNORM wurde in keinem einzigen überprüften Fall Rechnung getragen.

Die bei den Anboteneröffnungen aufzunehmenden Niederschriften wurden im Einzelfalle nachträglich abgeändert.

Beispiel

Bauvorhaben Graz, Mariagrünerstraße 91-93b

* Baumeisterarbeiten

Der Anbotniederschrift ist zu entnehmen, daß die Firma Lohr bei der Anboteröffnung anwesend war, jedoch scheint diese Firma unter den Bietern nicht auf (Beilage 11). Weitere Untersuchungen ergaben, daß die Firma Lohr ein Anbot abgegeben hatte, sogar Billigstbieter mit einer Anbotsumme von S 15,740.302,02 wurde, jedoch 3 Tage nach der Anboteröffnung vom Anbot zurücktrat (Beilage 12).

Die Wohnbauvereinigung änderte daraufhin die Anbotniederschrift derart, daß Name und Anbotsumme der Firma Lohr einfach ausradiert wurde. Dadurch sollte der Anschein erweckt werden, als ob sich die Firma Lohr an der Ausschreibung nicht beteiligt hätte.

PRÜFUNG DER ANBOTE

Gemäß Punkt 4.34 der ÖNORM A 2050 ist über die Prüfung und ihr Ergebnis eine Niederschrift zu verfassen, in welcher alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind. Diese Bedingung der ÖNORM wurde ebenfalls nicht eingehalten.

Auch mußte festgestellt werden, daß die Prüfung der Angebote nicht immer nach der ÖNORM A 2050 erfolgt ist.

P. 4325 sieht diesbezüglich vor:

Stimmt bei Angeboten mit Einheitspreisen der Preis für eine Position mit dem auf Grund der Menge und des Einheitspreises feststellbaren nicht überein, so gelten die angegebene Menge und der angegebene Einheitspreis.

Die Bauvereinigung hat jedoch Rechenfehler bei der Addition von Arbeit und Sonstiges nach oben - somit entgegen der ÖNORM und zum Nachteil der Wohnungswerber - korrigiert.

Beispiele

Bauvorhaben Rein, Seniorenheim

* Bautischlerarbeiten

Das Anbot des Billigstbieters (Fa.Heimburg) wies bei 8 Positionen Rechenfehler - der Einheitspreis war niedriger als die Addition von Arbeit und Sonstiges ergibt - auf. Die Bauvereinigung hat die Einheitspreise nach oben hin korrigiert. Dadurch sind für die Wohnungswerber Mehrkosten in Höhe von S 83.000.-- entstanden.

* Glaserarbeiten

Das Anbot der beauftragten Firma Aldrian wurde um S 12.000.-- nach oben hin korrigiert.

* Bodenbelagsarbeiten

Die Einheitspreiskorrektur beträgt hier zu Lasten der Wohnungswerber S 29.000.--.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß die von der Bauvereinigung entgegen den Bestimmungen der ÖNORM A 2050 vorgenommenen Einheitspreiskorrekturen zurückgenommen werden.

WAHL DER VERGEBUNGSART

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

So wurden

- * beschränkte Ausschreibungen anstelle öffentlicher Ausschreibungen
- und
- * freihändige Vergabungen anstelle beschränkter Ausschreibungen

durchgeführt.

SPEKULATIVE EINHEITSPREISE

Der Landesrechnungshof mußte bei der Prüfung von Angeboten spekulative Einheitspreise feststellen.

Beispiel

Bauvorhaben Graz, Mariagrünerstraße 91-93b

* Baumeisteranbot der Firma Dipl.Ing. Webern

Die Durchsicht des Angebotes der Firma Dipl.Ing. Webern ergab, daß bei etlichen Leistungspositionen spekulative Einheitspreise eingesetzt sind:

Position	Menge lt. Anbot	Einheits- preis Fa.Webern in S	Angemes- sener Ein- heitspreis in S
Rippentorstahl 60 (Häuser u.TG)	16.500 kg	1,40	14.--
Unidim Bewehrungsmatten (Häuser u. TG)	8.000 kg	4,50	15.--
Herakustikplatten 3,5 cm	995 m ²	11.--	140.--
Schallschutztrennwandkonstruktion	340 m ²	105.--	380.--
Lecaschüttung 5 cm	50 m ³	84.--	680.--
Überspritzen von Mauerwerk mit Zementmörtel	730 m ²	2.--	17.--
Einputzen von Fliesen	390 m	3.--	30.--
Fensterbänke versetzen	240 m	8.--	75.--
Einfachabzweiger Ø 250/200	15 Stk.	63.--	570.--
Bogen Ø 25	10 "	52.--	480.--

Diese Positionen gelangten größtenteils nicht zur Ausführung. Für die Ermittlung des Billigstbieters waren sie jedoch von entscheidender Bedeutung.

ÜBERPRÜFUNG DER QUALITÄT DER AUSFÜHRUNG

Um die Qualität der Ausführung zu überprüfen, beauftragte der Landesrechnungshof die staatlich autorisierte Versuchs- und Prüfanstalt für Bauphysik und Fenster-technik mit der Messung von Wärmedurchgangskoeffizienten und der Feststellung von Ausführungsmängel.

Im folgenden wird das Ergebnis auszugsweise wiedergegeben:

- * Die Wärmegruppe IV wurde erreicht
- * die Sichtbetonoberfläche ist im allgemeinen sehr problematisch, schlechte Setzungsfugenausbildung sowie Verdichtungsmängel im Mauerkronenbereich
- * der Putz im Sockelbereich zeigt Schwindrisse und es sind Verlegefehler bei Leitungen feststellbar
- * die Fenster und Fenstertüren weisen teilweise im unzulässigen Ausmaß Fladerschnitte, Harzgallen und Äste auf
- * der Parkplatz hat kein ausreichendes Gefälle
- * das Traufenpflaster ist durch Setzungen teilweise vom Sockelputz abgerissen, da keine Dehnfugen vorhanden sind
- * die Schutzraumbauten weisen Planungs- und Ausführungsmängel auf, die teilweise so gravierend sind, daß ein ordnungsgemäßes Funktionieren der Schutzräume in Frage gestellt ist

* die Wohnungseingangstüren entsprechen in keiner Weise den Schalldämmerfordernissen.

SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG BAUVORHABEN GRAZ, MARIAGRÜNER-
STRASSE 91 - 93b

Die Überprüfung der Baumeisterarbeiten ergab, daß diese entgegen dem Auftrag in der Art eines Pauschalauftuges abgerechnet werden sollten. Diese Abänderung des Auftrages erfolgte erst gegen Ende des Baues. Es war geplant, das um die ausgeführten Positionen reduzierte Anbot als Pauschale zu verrechnen. Zuzüglich wurden alle im Anbot nicht enthaltenen Leistungen als Nachtragsanbote anerkannt.

Eine Pauschalabrechnung setzt jedoch eine genaue Erfassung der Leistungen und Massen sowie eine Vergabe zu einem Bauschpreis voraus. Diese Voraussetzungen waren beim gegenständlichen Bauvorhaben nicht gegeben.

Der Landesrechnungshof führte eine stichprobenweise Prüfung der Massen des Angebotes durch und konnte bei zahlreichen Positionen Massenreserven feststellen. Diese Feststellung führte dazu, daß die Wohnbauvereinigung die Baufirma aufforderte, eine exakte Massen- und Kostenaufstellung zu erstellen. Diese wurde zwar von der Baufirma erstellt, der Pauschalauftrag und die Bauschabrechnungssumme jedoch nicht zurückgenommen. Die Kostenaufstellung war um rd. S 540.000,-- höher als die Pauschalsumme.

Der Landesrechnungshof und die Wohnbauvereinigung überprüften die Massenaufstellung und kamen zu dem Ergebnis, daß eine Anzahl von ungerechtfertigten Verrechnungen vorliegen.

Die im Anbot der Baumeisterarbeiten enthaltenen Fin-

heitspreise der Firma Webern bei den Stahlpositionen Rippen-
torstahl 60 von nur S 1,40/kg und Unidim-Matten von nur
S 4,50/kg führten dazu, daß diese Positionen gemäß Schluß-
rechnung nicht ausgeführt wurden. Dies konnte nur im Einver-
nehmen mit der Bauaufsicht geschehen.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes hätte die
Bauaufsicht die Firma Webern dazu verhalten müssen, zu-
mindest gemäß den Prozentsätzen des Angebotes RT 60 und Uni-
dim-Matten zu verwenden. Dadurch hätte die Wohnbauvereini-
gung rd. S 410.000.-- einsparen können, die nun zu Lasten
der Wohnungseigentümer verrechnet werden sollen.

Desweiteren ergab die Prüfung, daß bei den Ge-
schoßdecken anstelle des verrechneten Baustahlgitters Uni-
dim-Matten verwendet wurden. Die in Abzug zu bringenden
Minderkosten betragen hierfür rd. S 350.000.--. Die Baufirma,
obwohl auf Grund des Pauschalauftrages nicht dazu verpflich-
tet, erklärte sich bereit, diese Kosten zu übernehmen.

Der Landesrechnungshof fordert die Bauvereini-
gung nochmals auf, die Stahlpositionen genauestens zu über-
prüfen. Durch das Versäumnis der Bauaufsicht dürfen den Woh-
nungseigentümern keine Mehrkosten erwachsen.

Desweiteren ergab die Prüfung, daß die laut den
Vorbemerkungen des Angebotes erforderlichen Betongüteprüfungen
nicht vorgenommen worden sind, andererseits aber hochwertige
Betongüten von B 225 und B 300 für Bauwerke verrechnet
wurden, für die nach den Regeln der Sparsamkeit und Wirt-
schaftlichkeit niedrigere Betongüten als ausreichend ange-
sehen werden. Eine stichprobenweise Prüfung der verrechneten
Betongüten ergab, daß diese nicht immer erreicht wurden.

Der Landesrechnungshof ist daher der Ansicht,
daß die Baufirma den Gütenachweis zu erbringen hat. Sollte
dieser nicht erbracht werden, so sind die Aufzahlungen für
höherwertige Betongüten ersatzlos zu streichen bzw. von der
Bauvereinigung zu tragen, da die Bauaufsicht die Firma nicht
veranlaßte, während des Baues die erforderlichen Nachweise

zu erbringen.

Die vorläufige massen- und preismäßig überprüfte Schlußrechnungssumme der Baumeisterarbeiten beträgt S 16,284.746,83, das sind um rd. S 717.000.-- weniger als die ursprünglich vorgesehene Pauschalabrechnung. Diese vorläufige Schlußrechnungssumme wird sich durch Abzüge infolge nicht behebbarer Ausführungsmängel und Betonminderergüten sowie durch die von der Wohnbauvereinigung aufgrund mangelnder Bauaufsicht zu tragenden Kosten noch verringern.

Die Durchsicht der Bautagebücher ergab, daß während zahlreicher Zeiträume keine Eintragungen über ein Baukontrolltätigkeit vorgefunden wurde. Die Addition dieser Zeiträume ergibt rd. 40 Wochen.

Auch die stichprobenweise Prüfung der Schlußrechnungen von Professionistenarbeiten und der Haustechnik gibt Anlaß zu Beanstandungen.

Zu den Spenglerarbeiten wird bemerkt, daß die Preisbasis der Nachtragsanbote nicht immer der Preisbasis des Hauptanbotes entsprechen.

Das gleiche gilt für die Schwarzdecker- und Tischlerarbeiten. Als Beispiel wird die Lieferung von rd. 270 m Werzalit-Fensterbretter durch die Firma Walch zu einem Nachtragsanbotpreis von S 200.--/m nach der Preisbasis vom November 1979 angeführt. Laut telefonischer Preisauskunft seitens der Firma Walch kostet der Laufmeter Werzalit-Fensterbretter zur Zeit S 153.-- ohne Rabatt.

Bei den Außenanlagen wurde von der Gartenbaufirma Kohlfürst die Leistung "Humusieren" verrechnet. Auch die Baufirma Webern verrechnete diese Leistung. Es liegt somit eine Doppelverrechnung im Ausmaß von rd. S 52.500.-- vor. Dieser Betrag ist von der Gartenbaufirma rückzufordern, da nach Auskunft der Bauaufsicht die Baufirma diese Leistung erbrachte.

Die Kosten einer Hangrutschungssanierung sind ebenfalls von der Wohnbauvereinigung zu tragen, da die Bauaufsicht es verabsäumte, den wesentlichen Aussagen des baugelogischen Gutachtens, wie z.B. Sicherungsmaßnahmen des

Hanggeländes durch eine Oberflächenentwässerung, Stützung des Geländes sowie Einleitung der Dachwässer in die Drainage, Beachtung zu schenken.

Die Überprüfung der Ausführung und Schlußrechnung der Elektroinstallationsarbeiten ergaben auszugsweise folgende Beanstandungen:

- * die Stiegenhaus-, Eingangs-, Keller- und Tiefgaragenleuchten entsprechen nicht der Ausschreibung
- * die Licht- und Schukokreise wurden entgegen der Ausschreibung zusammen und teilweise in verminderter Querschnittsform ausgeführt. Ein Abzug in Höhe von S 37.212.-- von der Schlußrechnung ist angebracht
- * ein Versetzer der Gemeinschaftsantennenanlage wurde zuviel verrechnet
- * bei der Außenbeleuchtung wurden billigere Leuchten als ausgeschrieben ausgeführt. Verrechnet hingegen wurde noch ein Aufpreis,
- * die verrechneten Elektroheizgeräte stimmen mit der der Rechnung beigelegten Massenaufstellung nicht überein.

Die nach Ansicht des Landesrechnungshofes vorzunehmenden Korrekturen erreichen einen Betrag von rd. S 150.000.-- ohne Preisberichtigungen und Umsatzsteuer.

Weiters wird noch bemerkt, daß die von den Wohnungseigentümern gewünschten Zusatzausstattungen nicht annähernd auf Preisbasis Hauptanbot verrechnete wurden.

Zu der Garagenentlüftungsanlage wird festgestellt, daß durch ungerechtfertigte Mehrverrechnungen und

dem Einbau eines Billigfabrikates eine Korrektur in Höhe von rd. S 44.000.-- angebracht ist.

Auf Grund der aufgezeigten Mängel in der Bauabwicklung und Abrechnung ist der Landesrechnungshof der Meinung, daß die Bauaufsicht der Wohnbauvereinigung nicht pflichtgemäß und mit der erforderlichen Sorgfalt, Umsicht und Sachkenntnis durchgeführt wurde.

Am 19. Juni 1984 fand im Landesrechnungshof eine Schlußbesprechung statt, an der

vom Landesrechnungshof:

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

vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Josef Riegler:

LRR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

von der Rechtsabteilung 14:

W. Hofrat Dr. Erich Nopp
ROBR. Dipl.Ing. Friedrich Leitmeier

von der Siedlungsgesellschaft "Schönere Zukunft":

Ing. Erich Fleischhacker, Geschäftsführer
Hofrat Dr. Karl Werschetz, Aufsichtsratsmitglied
Ing. Hanus, Techniker

vom Architekturbüro Dipl.Ing. Ilgerl:

Dipl.Ing. Govedic

Von den Vertretern des Landesrechnungshofes
wurde das Ergebnis der Prüfung dargelegt und darüber dis-
kutiert.

Graz, am 25. Juni 1984

Der Landesrechnungshofdirektor:

Ortner e.h.

F.d.R.d.A.:

Robial