

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 OVG 1 - 1984/ 8

Stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben
der
Obersteirischen Wohnstätten-Genossenschaft
Gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H.
8720 Knittelfeld, Linden-Allee 2a.



Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe	2
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Organe	3
III. Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben	5
1. Umfang der Prüfung	5
2. Bauvorhaben Knittelfeld, Dr.Poelzgasse 13 u. 13a	5
2.1 Planung	5
2.2 Ausschreibungen	7
2.3 Schlußrechnungsprüfung, Baumeisterarbeiten	15
2.4 Haustechnik	17
2.4.1 Elektroinstallationsarbeiten	17
2.4.2 Wasserinstallationsarbeiten, Zentralheizung u. Solaranlage	21
3. Bauvorhaben Knittelfeld, Parkstraße/Mozartstraße	26
3.1 Planung	26
3.2 Förderung	26
3.3 Endabrechnung	29
4. Bauvorhaben Feistritz b.Knittelfeld 70 u.71	34
4.1 Ausschreibungs-u. Vergabevorgang	34
4.2 Förderung	38
4.3 Haustechnik	43
4.3.1 Elektroinstallationsarbeiten	43
4.3.2 Wasserinstallationsarbeiten, Heizung, Solaranlage und Wärmepumpe	44
5. Zusammenfassung	47

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 Wohnbauvereinigung "Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft" gemeinnützige registrierte Genossenschaft 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.

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

- * Knittelfeld, Dr. Poelzgasse 13 u. 13a
- * Knittelfeld, Parkstraße/Mozartstraße
- * Knittelfeld, Feistritz 70, 71

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem Gruppenleiter ORR. Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfung im besonderen RBR. Dipl.-Ing. Horst Sparer und B0Rev. Ing. Reinhard Just durchgeführt.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

G A N E

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 Genossenschaft wurde am 14. August 1895 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H.

und hat ihren Sitz in 8720 Knittelfeld, Linden-Allee 2a.

Die Gemeinnützigkeit wurde der Genossenschaft auf Grund des Erlasses des Reichsarbeitsministers vom Reichsstatthalter in der Steiermark am 24. Dezember 1940, Zl. Si 340 WGG 2/5-40, zuerkannt.

Die Anzahl der Genossenschaftsmitglieder mit Stichtag 31. Dezember 1983 beträgt 3.029. Entsprechend der Satzung beträgt der Geschäftsanteil S 600.--.

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

Der örtliche Geschäftsbereich **erstreckt sich auf die Bezirke Knittelfeld, Judenburg und Murau.**

Der Zweck des Unternehmens ist darauf gerichtet, den Mitgliedern zu angemessenen Preisen gesunde und zweckmäßig eingerichtete Wohnungen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes zu verschaffen, diese Wohnungen zu verwalten und auch Wohnungseigentum an ihnen zu begründen.

2. ORGANE

Die Genossenschaft hat folgende Organe:

1. Vorstand
2. Aufsichtsrat und
3. Generalversammlung

Der Vorstand setzt sich derzeit zusammen:

Obmann: Hans Kühnl, 8720 Knittelfeld, Industriestraße 37

Obmannstellvertreter: Fritz Kaufmann, 8720 Knittelfeld,
J. Tomschikgasse 21

Mitglieder: Ing. Eduard Gassinger, 8720 Knittelfeld,
Finkenweg 6

W.Hofrat Dr. Hans Leikauf, 8720 Knittelfeld,
Parkstraße 104

LAbg. Alois Erhart, 8720 Knittelfeld, Koloman-
Wallischgasse 9

Peter Eichtinger, 8720 Knittelfeld, Portniggstr.6

Der Aufsichtsrat setzt sich dzt. zusammen:

Vorsitzender: Franz Redl, 8720 Knittelfeld, Seckauerstr. 26

Vorsitzender-Stellvertreter: Peter Bucher, 8720 Pausendorf,
Sonnenring 33

Mitglieder: Franz Schaffer, 8720 Knittelfeld, Gaalerstr. 30
Peter Banluka, 8720 Knittelfeld, Dr.Hans-Kloepfer-
straße 15
Othmar Trost, 8720 Knittelfeld, Billrothstraße 21
Siegfried Schafarik, 8720 Knittelfeld, Parkstr. 54

Ersatzmitglieder: Gerhard Trunkl, 8720 Knittelfeld, Parkstr. 52
Faustinus Sperdin, 8720 Knittelfeld, Sauna-
straße 11
Dr. Wolfgang Fiedler, 8720 Knittelfeld,
Mozartstraße 20

Der Geschäftsführer der Bauvereinigung ist Ing.
Eduard Gassinger, 8720 Knittelfeld, Finkenweg 6.

III. BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN

1. UMFANG DER PRÜFUNG

Der Landesrechnungshof prüfte im Rahmen der stichprobenweisen Kontrolle von Bauvorhaben den Planungs-, Ausschreibungs-, Vergabe-, Bauführungs- und Abrechnungsvorgang. Es wurden drei Bauvorhaben, nämlich BV. "Knittelfeld, Dr. Poelzgasse 13 u. 13a" und BV. "Knittelfeld, Parkstraße" und "Feistritz bei Knittelfeld Nr.70 u.71", geprüft.

2. BAUVORHABEN KNITTELFELD, DR. POELZGASSE 13 UND 13a

2.1 Planung

Der Wohnbauträger errichtet aus Mitteln der Wohnbauförderung nach Eigenplanungen ausschließlich Mietobjekte. Zusätzlich übernimmt die Genossenschaft auch Betreuungsbauten.

Auch beim gegenständlichen Wohnobjekt, das zwei 4-geschoßige Häuser mit insgesamt 20 Wohneinheiten umfaßt, handelt es sich nach Auskunft der Bauvereinigung um eine komplette Eigenplanung.

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß z.B. die haustechnischen Anlagen nicht von Technikern des Wohnbauträgers geplant wurden, sondern Firmenprojekte darstellen. Die planenden Firmen nahmen an der Ausschreibung teil, wurden Bestbieter und erhielten den Zuschlag. Seitens der Genossenschaft wurde

hieszu ausgeführt, daß diese Methode nun nicht mehr praktiziert wird. Es werden nun Planungsbüros für diese Aufgaben herangezogen.

Laut Endabrechnung wurden die vollen Gebührensätze für die Planung (GOA 1980) verrechnet.

Die Gesamtleistung "Planung" unterteilt sich in folgende Teilleistungen:

* Vorentwurf	10 %
* Entwurf	15 %
* Einreichung	10 %
* Kostenberechnungsgrundlage	15 %
* Ausführungs- und Detailzeichnungen	35 %
* Künstlerische Oberleitung	5 %
* Technische und geschäftliche Oberleitung	10 %
<hr/>	
Volle Büroleistung	100 %
=====	

Der Landesrechnungshof ersuchte um Übermittlung sämtlicher Planunterlagen, mußte jedoch feststellen, daß vom Vorentwurf und Entwurf überhaupt keine Skizzen bzw. Unterlagen und die Ausführungs- und Detailzeichnungen nur teilweise vorhanden sind. Zusätzlich wurde, wie bereits erwähnt, ein Großteil der Detailplanungen von Firmen geleistet.

Der Landesrechnungshof ist daher der Ansicht, daß bei Nichterbringung einzelner Teilleistungen auch die Gebühren nur nach den tatsächlich erbrachten Teilleistungen angesprochen werden dürfen.

Der Genossenschaft wird empfohlen, künftig alle verrechneten Planungsleistungen gemäß Leistungsbeschreibung der GOA zu erbringen und die Unterlagen nachprüfbar aufzubewahren.

Die Qualität der Planung kann als gut bezeichnet werden. Die Ausstattung und Gestaltung der Wohnanlagen entspricht den Anforderungen des sozialen Wohnbaues. Lediglich das Bauvorhaben Knittelfeld, Parkstraße, bildet auf Grund der weit über den des sozialen Wohnbaues liegenden Sonderausstattungen eine Ausnahme. Im einzelnen wird darauf in einem späteren Berichtsteil eingegangen.

2.2. Ausschreibungen

Bei den überprüften Bauvorhaben konnte festgestellt werden, daß die Leistungen und Massen zwar genauer als bei anderen überprüften Wohnbauvereinigungen erfaßt werden, jedoch noch exakter erfaßt werden könnten. So entfielen z.B. bei den Baumeisterarbeiten von 236 Positionen ca. 33 Positionen, das sind rd. 14 %, mit einem Auftragsvolumen von rd. S 123.000.--.

In folgender Aufstellung sind die nicht zur Ausführung gelangten Positionen im einzelnen angeführt:

Entfallene Positionen

	Position	Massen	Einheitspreis in S	Gesamtpreis in S
2012	Humusabhub	1.650 m ²	3,50	5.775,00
2029	Hinterfüllen v.Fundamentmauern u.Rohrgräben	70 m ³	48.--	3.360.--
2030	Humusabhub	300 m ²	3,50	1.050.--
2030a	Anplanie von Humuserde	50 m ²	8,80	440.--
3027b	Kaminentlüftungsmauerwerk	18 lfm	185.--	3.330.--
3077A	Leitungsschlitze bis 20 cm verkleiden	250 lfm	10.--	2.500.--
	Grober Wandputz 5 mm	380 m ²	78.--	29.640.--
	Türstöcke über 2m ² versetzen	3 Stk	730.--	2.190.--
3143E	Verteilerkästen versetzen	20 Stk	360.--	7.200.--
3152	Fußabstreifrahmen versetzen	2 Stk	200.--	400.--
3152D	Haltestangen	2 Stk	300.--	600.--
3153A	Tankeinfülltürl	1 Stk	200.--	200.--
3172A	Eisernes Geländer 1m hoch versetzen	140 lfm	10.--	1.400.--
3185	Abfallrohre verkleiden	1 m ²	345.--	345.--
3186A	Hausnummerntafeln versetzen	2 Stk	100.--	200.--
3192A	Dachbodentreppe versetzen	2 Stk	200.--	400.--
3229A	Traufenpflaster bei Garagen	18 m ²	259.--	4.662.--
40176	Baustahlgewebe A 30	50 m ²	22,50	1.125.--
4020a	Verschließbroste Schalung	25 m ²	54.--	1.350.--
4020b	Verschließbroste Beton	4 m ³	1.551.--	6.204.--
4020c	Rippentorstahl	350 kg	11,90	4.165.--
19001d	Kunststoffkanalrohre Ø 250 mm	20 lfm	356.--	7.120.--
19001A/h	Bögen Ø 250 mm	2	350.--	700.--
3077B	Leitungsschlitze bis 40 cm verkleiden	140 lfm	10.--	1.400.--

	Position	Massen	Einheitspreis in	Gesamtpreis in S
19008A	Putzschächte 40/40	3	1.150.--	3.450.--
19011	Reinigungsschacht 120/80	1	12.770.--	12.770.--
19013	Polodur Rohre Ø 150 mm	35 lfm	165.--	5.775.--
190015	Bögen Ø 150 mm	4 Stk	252,50	1.010.--
190016	Abweiger Ø 150 mm	2 Stk	308,50	617.--
19018	Betonsockel 40/60/60	3 Stk	525.--	1.575.--
26012	Wasserentnahmeschacht	1 Stk	6.750.--	6.750.--
26014	Hausnummerntafeln liefern	2 Stk	100.--	200.--
26015	Betoneinfassungssteine liefern und versetzen	117 lfm	42.--	4.914.--

Gesamtsumme der entfallenen Leistungspositionen

S 122.817.--

=====

Auch die Massenermittlung für die Ausschreibung zeigt Abweichungen gegenüber der Endabrechnung auf.

Beispiele sind folgender Aufstellung zu entnehmen:

Position	Massen		EP in S	Differenz	
	Anbot	Schluß-rechn.		in %	in S
2002a Fundamentaushub	110 m ³	190 m ³	176.--	+ 73	14.080.--
2014 Humusplanie	1.132 m ²	617 m ²	8,80	- 46	4.532.--
3001 Fundamentbeton	110 m ³	169 m ³	1.063.--	+ 54	62.717.--
3210 Vorbereitung f. Horizontalisierung	345 m ²	151 m ²	44.--	- 57	8.932.--
3078B Heraklithplatten 2,5 cm	127 m ²	67 m ²	145.--	- 47	8.700.--
3078a Wandputz	5.145 m ²	4.752 m ²	156.--	- 7	61.308.--
3116B Unterlagsbeton in den Waschküchen, Heizraum usw.	92 m ²	121 m ²	140.--	+ 33	4.060.--
3142a Türstöcke versetzen bis 2 m ²	167 Stk	156 Stk	540.--	- 6	5.940.--
3183B Bodenrohrleitungen ummanteln	560 m ¹	77,2 m ¹	5.--	- 86	2.414.--
3210A Fundament aus Betonschalungssteinen	32 m ³	13,7 m ³	1.256.--	- 57	22.984,80
4001A Stahlbetonkragplatte f. Loggia über EG	43 m ²	25,4 m ²	367.--	- 41	6.459,20
4017a Rippentorstahl Wohnhaus	4.500 kg	1.299 kg	11,90	- 71	38.091,90
4018A Rippentorstahl Zivilschutz	3.000 kg	1.591 kg	11,90	- 47	16.767,10
6002A Wärmedämmung über Kellerdecke	360 m ²	503 m ²	47.--	+ 40	6.721.--
26007 Zugangswege Gehsteige herstellen	406 m ²	287 m ²	185.--	- 29	22.015.--

Desweiteren ergab die Überprüfung der Vorbedingungen bzw. Vorbemerkungen und Leistungsbeschreibungen der Angebote, daß diese nicht dem neuesten Stand der Technik bzw. der Förderungsrichtlinien entsprechen.

Als Beispiele werden angeführt:

- * Von der Genossenschaft werden 5 % Haftrücklaß einbehalten. Die ÖNORM B 2110 sieht nur einen Haftrücklaß in Höhe von 3 % vor.
- * Die Baufristen sind zu ungenau angegeben, z.B. Herbst 1981, und es fehlen auch die Vertragsstrafen (Pönale) bei Nichteinhaltung der Fristen.
- * Über die Zuschlagsfristen sind überhaupt keine Angaben zu finden.
- * Die Leistungsbeschreibungen sind produktbezogen und lassen Gleichwertiges nicht zu. Die Verwendung von Kenndaten wird empfohlen.
- * Die Bestimmungen der Vorbemerkungen werden teilweise nicht eingehalten. Z.B. werden die Nachweise über die Betonfestigkeiten nicht verlangt; die Statik wird nicht vom Statiker abgenommen.

Bei der Einschau in die Ausschreibungsvorgänge stellte sich heraus, daß bei den 16 seit 1975 von der Genossenschaft vorgenommenen öffentlichen Ausschreibungen von Baumeisterarbeiten nur 2 Knittelfelder Firmen als Bestbieter aufscheinen. Eine Prüfung aller 16 Vergabevorgänge konnte nicht durchgeführt werden, da die Genossenschaft sämtliche Angebote mit Ausnahme des Bestbieters nach Zustimmung des Vergabevorschlages durch die Rechtsabteilung 14 vernichtete.

Über Ersuchen des Landesrechnungshofes hat die Rechtsabteilung 14 mit Erlaß vom 4. Februar 1985 den gemeinnützigen Bauvereinigungen die Bestimmungen des § 44 HGB über die 7-jährige Aufbewahrungspflicht nachdrücklich in Erinnerung gerufen.

Lediglich bei 3 noch in Bau befindlichen Wohnobjekten waren die Vergleichsanbote vorhanden. Beim Bauvorhaben Burgfriedgasse ergab die Anboteröffnung und die nachfolgende rechnerische Prüfung einen anderen Billigstbieter als die vorhin erwähnten 2 Knittelfelder Firmen. Die Firma Moser & Zemrosser wurde jedoch aus 3 Gründen ausgeschieden und ein diesbezüglicher Vergabevorschlag mit Begründung der Rechtsabteilung 14 vorgelegt (Beilage 11).

Da bei der Wohnbauvereinigung keine schriftliche Erledigung seitens der Rechtsabteilung 14 - auch ein diesbezüglicher Aktenvermerk konnte im Hausakt der Rechtsabteilung 14 nicht gefunden werden - einlangte, war die Genossenschaft der Meinung, daß dieser Vergabevorschlag von der Rechtsabteilung 14 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes sind die 3 Ausscheidungsgründe, nämlich daß

- * daß Anbot der Firma Moser & Zemrosser ein Unteraanbot wäre,
- * die Zuverlässigkeit der Firma auf Grund einer Klage der Firma gegen die Gemeinde St.Margarethen nicht gegeben wäre,
- * die Firma im Anbot den Anschein einer ortsansässigen Firma zu erwecken versuchte,

nicht stichhältig.

Hiezu wird ausgeführt:

1. Ein offensichtlich niedriger Preis kann von vornherein nicht als Ausscheidungsgrund angesehen werden. Die Bauvereinigung hätte die Baufirma zu einer Begründung einzelner Anbotspositionen auffordern können.
2. Ein anhängiger Rechtsstreit zwischen der Baufirma und einer Gemeinde (St.Margarethen) kann nicht als Ausscheidungs-

grund für ein von der Bauvereinigung ausgeschriebenes Bauvorhaben sein.

3. Es mag richtig sein, daß die Firma Moser & Zemrosser den Anschein der Ortsansässigkeit zu erwecken versuchte. Die Förderungsrichtlinien sehen lediglich vor, daß bei Preisunterschieden bis zu 5 % über dem billigsten Anbot ortsansässige Bewerber gegenüber auswärtigen und steirische gegenüber nicht steirischen Bewerbern berücksichtigt werden können. Im Gegenstande hätte die Bauvereinigung der Firma Moser & Zemrosser bei Anbotsprüfung die Ortsansässigkeit nur nicht zuerkennen müssen. Trotzdem wäre jedoch die Firma Moser & Zemrosser Billigstbieter geblieben, da das Anbot der Firma Bauer um 7,6 % höher war. Es wird festgestellt, daß der Versuch einer Firma, als ortsansässig zu gelten, keinen Ausscheidungsgrund darstellt.

Das Ausscheiden der Firma Moser & Zemrosser erfolgte daher zu Unrecht. Auch die Meinung der Wohnbauvereinigung, daß die Rechtsabteilung 14 durch die nicht erfolgte schriftliche Erledigung des Schreibens über den Vergabevoranschlag diesem zugestimmt hat, kann nicht akzeptiert werden.

Es konnte ferner festgestellt werden, daß zusammengehörige Leistungen getrennt ausgeschrieben wurden, um die Zulässigkeit einer beschränkten Ausschreibung zu erreichen. Dies geschieht beispielsweise durch die Trennung der Bautischlerarbeiten in Bautischler- und Beschlagsschlosserarbeiten, die nach erfolgter getrennter beschränkter Ausschreibung jedoch zusammen vergeben wurden. Diese Vorgangsweise ist eine krasse Verletzung der Förderungsrichtlinien.

Bei den beschränkten Ausschreibungen werden immer dieselben Firmen eingeladen. Der Landesrechnungshof regt an, die einzuladenden Bieter bei nachfolgenden Ausschreibungen zu wechseln.

Auch der Grenzwert für freihändige Vergaben wurde von der Wohnbaugenossenschaft nicht eingehalten. Z.B. betrug die Auftragssumme für die Gartengestaltung des Erholungs- und Spielparkes Dr. Poelzgasse/Arbeitergasse S 85.830.- (ohne MWSt.). Bei dieser Auftragssumme ist gemäß den Förderungsrichtlinien eine beschränkte Ausschreibung erforderlich. Diese wurde nicht durchgeführt, sondern der Auftrag freihändig vergeben.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben wird zum Ausschreibevorgang noch bemerkt, daß der Differenzbetrag des Billigstbieters, der Firma Ing. Johann Dinhopel, zum Zweitbieter, der Firma Ing. Leopold Bauer, bei der Anboteröffnung rd. S 300.000.-- betrug. Nach der Anbotprüfung verringerte sich dieser Betrag auf rd. S 31.000.--.

Die Durchsicht des Angebotes der Firma Ing. Johann Dinhopel ergab, daß dieses Multiplikationsfehler in Höhe von rd. S 180.000.-- und Additionsfehler von genau S 600.000.--, d.s. zusammen S 780.000.--, aufweist. Die Firma war offensichtlich sehr bemüht, bei der Anboteröffnung Billigstbieter zu werden.

Zur Korrektur der Rechenfehler wird angeführt, daß der Prüfer der Wohnbauvereinigung bei falschen Additionen von Arbeit u. Sonstiges den Einheitspreis abänderte. Dies entspricht nicht der ÖNORM A 2050, da diese den angebotenen Preis (Einheitspreis) bei Abweichungen von vorliegenden Preisaufgliederungen als gültig ansieht.

Abschließend empfiehlt der Landesrechnungshof der Wohnbaugenossenschaft, die Punkte der Förderungsrichtlinien bezüglich Ausschreibung genauestens einzuhalten.

2.3 Schlußrechnungsprüfung

Die stichprobenweise Prüfung der in der Bau-
meisterschlußrechnung verrechneten Leistungen und Massen er-
gab, daß die Schlußrechnungsprüfung von der Bauvereinigung
ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Die vom Landesrechnungs-
hof festgestellten geringfügigen Massenungenauigkeiten sind
durch Leistungen, die die Baufirma erbrachte, jedoch nicht
verrechnete, abgedeckt, sodaß sich eine nachträgliche Rück-
verrechnung erübrigt.

Bemängelt wird aber, daß der Haftrücklaß, der
laut den Vorbedingungen der Anbote nicht durch einen Haft-
brief ablösbar ist, in einigen Fällen durch Haftbriefe abge-
löst wurde (Beilage 2).

Der Geschäftsführer der Genossenschaft konnte
über den Grund für diese Vorgangsweise keine Auskunft abge-
ben. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß diese un-
einheitliche und entgegen den Vorbedingungen des Angebotes
gehandhabte Vorgangsweise eine ungleiche Behandlung der Auf-
tragsnehmer ist und daher unterlassen werden soll.

Die ÖNORM A 2060 sieht im Punkt 2.10.4 vor, daß
Vorkommnisse am Erfüllungsort, welche die Ausführung der
Leistung wesentlich beeinflussen können, sowie Feststel-
lungen, die zu einem späteren Zeitpunkt nicht oder nicht
mehr zielführend vorgenommen werden können, schriftlich
festzuhalten sind. Diese können gemäß Pkt. 2.7 der ÖNORM
B 2110 je nach vertraglicher Vereinbarung in einem Baubuch,
in das vom Auftraggeber die von ihm getroffenen Anordnungen
und alle für die Vertragsabwicklung wichtigen Tatsachen und
Feststellungen fortlaufend eingetragen werden, und bzw. oder

in Bautagesberichten, in denen vom Auftragnehmer alle wichtigen die vertragliche Leistung betreffenden Tatsachen, wie Wetterverhältnisse, Arbeiter- und Gerätestand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen, sowie alle sonstigen Umstände fortlaufend festgehalten werden.

Im gegenständlichen Fall wurden vom Auftragnehmer die Bautagesberichte geführt, die jedoch nicht den vorhin aufgezählten Erfordernissen entsprechen. Es wurde zum Beispiel keine Eintragung über Anordnungen des Auftraggebers, über Güte- und Abnahmeprüfungen und Baukontrollen der örtlichen Bauaufsicht vorgefunden.

Der Landesrechnungshof stellt weiters fest, daß die Bauvereinigung die vollen Gebühren für die örtliche Bauaufsicht gemäß Gebührenordnung für Architekten verrechnet hat und diese Gebühren auch die Führung des Baubuches beinhalten. Dieses Baubuch wurde von der örtlichen Bauaufsicht nicht geführt, d.h. daß eine Leistung verrechnet, aber ~~nicht~~ erbracht wurde. Der Landesrechnungshof weist ausdrücklich nochmals darauf hin, daß der volle Umfang der in der Gebührenordnung für Architekten festgelegten Leistungen zu erbringen ist, da die GOA eine prozentuelle Aufgliederung der Leistung "Örtliche Bauaufsicht" nicht vorsieht und dies auch nicht sinnvoll wäre.

2.4 Haustechnische Anlagen

2.4.1 Elektroinstallationsarbeiten

Das Projekt war laut Aussage der OWG eine Eigenplanung. Bei einer Besprechung am 5. Juli 1984 mußte der Landesrechnungshof jedoch feststellen, daß der Bearbeiter der OWG nicht über die nötige Sachkenntnis für eine Projekterstellung aufweist. Es wurde zugegeben, daß das Leistungsverzeichnis nicht die OWG verfaßt hat, sondern eine kostenlose Firmenplanung der ortsansässigen und auch später beauftragten Firma Elektro Winter, Knittelfeld, ist. Wenn es auch zum damaligen Zeitpunkt noch nicht ausdrücklich untersagt war, daß planende Firmen am Wettbewerb teilnehmen dürfen, so ist der Landesrechnungshof der Ansicht, daß solche "kostenlose Gefälligkeitsplanungen" schon aus Gründen von Haftungsfragen nicht zweckmäßig sind. Auch ist die Gefahr des Einarbeitens sogenannter "Planungsvorteile" bei ungenügender Kontrolle der Planung durch den Bauherrn gegeben. Wie im Prüfbericht aufgezeigt wird, wurden die Massen der Rohre und Leitungen bis zu 40 % höher als ausgeführt geplant und ausgeschrieben.

Die Arbeiten wurden am 26. November 1980 beschränkt ausgeschrieben. Lediglich 3 Firmen erhielten eine Einladung zur Anbotlegung.

Die Ausschreibung erbrachte folgendes durchgerechnetes Ergebnis:

		inkl.USt.
1. Firma Winter, Knittelfeld	S	846.967,--
2. Stadtwerke Judenburg	S	881.295,98
3. Firma Kuttner, Knittelfeld	S	896.384,92

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß mit 3 eingeladenen Firmen der Teilnehmerkreis auf Grund der Ausschreibungssumme zu gering war. Der Vergleich der Teilnehmerliste dieses Bauvorhabens mit 11 weiteren Bauvorhaben der ÖWG zeigt, daß bis auf eine Ausnahme immer wieder dieselben Firmen zu den beschränkten Ausschreibungen eingeladen wurden. Von 12 Bauvorhaben sind 11 an dieselbe meist auch planende Firma vergeben worden. Es erscheint als nicht gänzlich ausgeschlossen, daß bei etlichen Ausschreibungen der freie Wettbewerb und damit eine günstige Preisgestaltung für den Bauherrn beeinträchtigt wurde.

Der Landesrechnungshof hat auf Grund seiner bisherigen Erfahrungen durchschnittliche vergleichbare Elektroinstallationskosten pro Wohnung von ca. S 22.000.-- bis S 30.000.-- inkl. USt. ermittelt. Die Kosten pro Wohnung für die Elektroinstallationsarbeiten beim Bauvorhaben Dr. Poelzgasse betragen rd. S 43.000.-- inkl. USt. Da beim Bauvorhaben Dr. Poelzgasse weder ein übertriebener Ausstattungsstandard noch besondere Erschwernisse beim Bau festzustellen waren, weiters die Genossenschaft keine plausiblen Erklärungen für das relativ hohe Preisniveau geben konnte, beschäftigte sich der Landesrechnungshof eingehend mit der Überprüfung der abgerechneten Massen.

Wie aus Beilage 17 ersichtlich, wurden Massen und Längen äußerst detailliert ausgeschrieben und jeweils in einer Position (z.B. eine Wohnungsinstallation mit je 3 Zimmer, Küche, Bad etc... 8 Stück) zusammengefaßt. Überprüft wurde

beim Aufmaß z.B. lediglich die Anzahl der Wohnungen und nicht die tatsächlich installierten Massen und Längen.

Der Landesrechnungshof sah sich daher veranlaßt, stichprobenweise eine eigene Massenermittlung bei der Wohnung 1 im Haus 13a auf Grund der zur Verfügung gestellten Ausführungspläne zu erstellen (Beilage 18). Die ermittelten Massen weichen stark von den ausgeschriebenen und verrechneten Massen ab. Die OWG hat über Veranlassung des Landesrechnungshofes nach mehrmaligen Urgezen am 4. September 1984 eine Wandabwicklung dieser überprüften Wohnung vorgelegt (Beilage 19). Diese Aufmaß- und Abwicklungsblätter wurden in Anwesenheit des verantwortlichen Bauleiters der OWG überprüft und teilweise korrigiert. Die Zusammenstellung der Massen in Beilage 19 bestätigt die vom Landesrechnungshof ermittelten Massen bzw. übertreffen sie sogar teilweise. Auf Grund der Überprüfung dieser Massenblätter kann nachgewiesen werden, daß die tatsächlich installierten Massen und Leitungen dieser Wohnung bis zu 40 % gegenüber den ausgeschriebenen und abgerechneten differieren. Dies bedeutet hochgerechnet für die 4-Zimmer, 3-Zimmer und 2-Zimmerwohnungen, einen 35%igen Abstrich von der Rechnungssumme, das sind ca. S 75.000.-- zuzüglich USt.

Weitere Stichproben ergaben ebenfalls Differenzen zwischen verrechneten und ausgeführten Leistungen wie:

- Pos. 21001B Allgemeinverteiler; Preisabzug von der Schlußrechnung ca. S 5.000.--
- Pos. 21008A Wohnungsverteiler; Preisabzug von der Schlußrechnung ca. S 3.000.--
- Pos. 21009A E-Herd-Auslässe; Preisabzug ca. S 4.000.--

Pos. 21010C	Telefonrohrinstallation;	möglicher Preisabzug ca. S 1.000.--
Pos. 21010F	Heizungsverteiler;	möglicher Preisabzug ca. S 22.800.--
Pos. 21011B	Elektrische Müllverbrennungsanlage;	Preisabzug S 2.160.--
Pos. 21011D	Installation für Drucksteigerungsanlage;	Preisabzug S 2.900.--
Pos. 21012B	Antennenleitung;	Preisabzug ca. S 1.000.--
Pos. 21012C	Blitzschutzanlage;	Preisabzug ca. S 5.230.--

Die Summe der stichprobenweisen Überprüfung ergibt mögliche Preisabzüge von der Schlußrechnung in der Höhe von S 139.147,96 inkl. USt. Das sind rd. 16 % der korrigierten Schlußrechnungssumme inkl. Steuerungen.

Die OWG hat erklärt, in Zukunft sämtliche haustechnische Anlagen durch geeignete Fachleute (wie z.B. technische Büros etc.) planen und die Abrechnung und Ausführung überprüfen zu lassen. Für das Bauvorhaben Dr. Poelzgasse wurde bereits von der OWG mit der ausführenden Firma eine neuerliche Überprüfung der gesamten Abrechnung vereinbart (Beilage 20). Es kann daher angenommen werden, daß die vom Landesrechnungshof stichprobenweise aufgezeigten und noch etwaige weitere Abrechnungsmängel bereinigt und die Differenzbeträge den Mietern gutgeschrieben werden.

2.4.2 Wasserinstallationsarbeiten - Zentralheizungsanlage -
Solaranlage

Die Planung der Wasserinstallationsarbeiten, Zentralheizungsanlage und Solaranlage wurde von der OWG als Eigenplanung deklariert. Auch hier mußte der Landesrechnungshof bei einer Besprechung am 5. Juli 1984, wie bei den Elektroinstallationsarbeiten, feststellen, daß der zuständige Bearbeiter der OWG nicht über die nötige Fachkenntnis für eine Eigenplanung verfügt.

Die OWG hat zugegeben, daß diese 3 Planungen ebenfalls kostenlose Firmenplanungen der später beauftragten Firma Hopf, Knittelfeld, darstellen. Wie bei den Elektroinstallationsarbeiten bereits festgestellt, ist unter anderem auch aus Gründen von Haftungsfragen eine kostenlose Gefälligkeitsplanung nicht zweckmäßig.

Die 3 Arbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Der Teilnehmerkreis bestand immer aus denselben 3 Firmen (Beilage 21). Alle 3 Anboteröffnungen erfolgten am 26. November 1980 um 16 Uhr 30 und ergaben nachfolgend durchgerechnetes Ergebnis:

Solaranlage

geprüfte Anbotsumme inkl.USt.

1. Firma Hopf, Knittelfeld	S 827.928.--
2. Firma Zeiringer, Scheifling	S 890.048,28
3. Firma Stiegler, Judenburg	S 898.497.--

Zentralheizungsarbeiten

1. Firma Hopf, Knittelfeld	S	801.199.--
2. Firma Stiegler, Judenburg	S	866.926,65
3. Firma Zeiringer, Scheifling	S	914.225.--

Wasserinstallationsarbeiten

1. Firma Hopf, Knittelfeld	S	808.136.--
2. Firma Zeiringer, Scheifling	S	886.815.--
3. Firma Stiegler, Judenburg	S	892.535,48

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß diese 3 Arbeiten in einem und öffentlich hätten ausgeschrieben werden müssen.

In ÖNORM A 2050 Pkt. 1,51 heißt es:

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

Wie auch weitere Beispiele im Bericht noch aufzeigen, erscheint eine bewußte Umgehung der Wertgrenzen, um die Arbeiten beschränkt ausschreiben zu können, nicht ausgeschlossen.

Die stichprobenweise Kontrolle der Planung und Ausführung ergab, daß diese im großen und ganzen den allgemein gültigen Regeln der Technik entsprechen. Kritisieren muß der Landesrechnungshof jedoch, daß bei der Auslegung des Heizkessels der Zentralheizungsanlage und der zentralen Warmwasserbereitung zu große Reserven und Sicherheiten ein-

geplant wurden. So konnte bei der Heizungsanlage festgestellt werden, daß der Betriebsstundenzähler des Brenners rund 1.800 Betriebsstunden bei einer Betriebsdauer von 2 Jahren aufweist. Bei richtiger Dimensionierung und Auslastung eines Heizkessels ist dieser in einem Jahr (pro Heizsaison) rund 1.600 Stunden in Betrieb.

Aus diversen einschlägigen Formeln kann abgeleitet werden, daß die vorhandenen und theoretischen Betriebsstunden (900 zu 1.600) in direkt proportionalem Verhältnis zur vorhandenen und theoretischen Kesselleistung stehen. Die vom Landesrechnungshof errechnete erforderliche Heizkesselleistung beträgt nach vorangeführtem Verfahren ca. 135 kW. Die tatsächlich installierte Kesselleistung beträgt 230 kW, ist also um rd. 70 % überdimensioniert.

Über Aufforderung des Landesrechnungshofes legte die OWG die Wärmebedarfsberechnung nach ÖNORM M 7500 und die Warmwasserbedarfsberechnungen nach Buderus, sowie Recknagel-Sprenger 79/80 vor. Bei der Kontrolle dieser Berechnungen mußte jedoch festgestellt werden, daß bei der Berechnung des Warmwasserbedarfes (Spitzenbedarf) verschiedene Faktoren mit zu großer Sicherheit und Reserve angenommen wurden. Bei Korrektur der vorgelegten Berechnung läßt sich ein Gesamtwärmebedarf von rd. 139 kW und nicht wie tatsächlich ausgelegt 230 kW ableiten.

Auf Grund der überdimensionierten Kesselleistung läßt sich nach einschlägigen Formeln der VDI 2067 bei richtiger Heizkesselauslegung ein ca. 7%iger Minderverbrauch von Heizöl errechnen. Es wird jedoch festgehalten, daß in diesem Fall die Mieter nicht geschädigt werden, da die Heizanlage einer Wärmelieferungsgesellschaft, und zwar der Wärmebetriebsgesellschaft m.b.H., zum Betrieb übergeben wurde. Das bedeutet, daß den Mietern lediglich die

tatsächlich verbrauchte Energie und nicht die tatsächlichen Heizkosten verrechnet werden.

Das Risiko einer eventuell unwirtschaftlichen Anlage trägt in diesem Fall die Wärmebetriebe Ges.m.b.H. Aus einer Heizkostenabrechnung der Wärmebetriebe Ges.m.b.H. (Beilage 22) geht außerdem der tatsächliche Wärmebedarf (Anschlußwert) von 131,67 kW hervor.

Aus den vorgelegten Unterlagen über die Solaranlage ist zu entnehmen, daß bei der Planung und Auslegung der Anlage Betriebskosteneinsparungen von S 53.100.-- pro Jahr (Beilage 23) errechnet wurden. Bedauerlicherweise hat es die OWG verabsäumt, diesen Betriebskosteneinsparungen die Errichtungskosten gegenüberzustellen.

Zum Zeitpunkt der Anbotlegung stehen Investitionsmehrkosten der Solaranlage von S 827.928.-- Betriebskosteneinsparungen von S 53.100.-- pro Jahr gegenüber. Das heißt, die statische Amortisationszeit (ohne Verzinsung!) beträgt ca. 15,6 Jahre. Solarkollektoren, die rd. ein Drittel der Gesamtanlagekosten der Solaranlage ausmachen, haben derzeit eine technische Lebensdauer von rd. 10 - 15 Jahren!

Aus der Tabelle in Beilage 24 kann die statische Amortisationszeit (ohne Verzinsung des eingesetzten Kapitals) in dynamische Amortisationszeit, d.h. die tatsächliche Amortisationszeit, umgerechnet werden. Unter Berücksichtigung einer jährlichen Energiepreissteigerung von derzeit rd. 5,5 %, eines durchschnittlichen Zinsfußes von annähernd 10,5 - 11 % kann der Tabelle bei einer statischen Amortisationszeit von 15 Jahren entnommen werden, daß die dynamische Amortisationszeit rd. 30 Jahre beträgt. Das bedeutet, daß die auf Grund der Installierung einer Solaranlage entstehenden Mehrkosten durch die jährlichen Betriebskosteneinsparungen nicht abgedeckt werden können.

Der einschlägigen Literatur (Recknagl/Sprenger 83/84) ist weiters

zu entnehmen, daß ein wirtschaftlicher Betrieb von Brauchwassererwärmung mittels Solaranlage wegen der hohen Investitionskosten gegenwärtig noch nicht möglich ist (Beilage 25/2). Der Landesrechnungshof muß darauf drängen, daß in Zukunft vor Anwendung von Alternativenenergien strenge Wirtschaftlichkeits- und Amortisationsberechnungen anzustellen sind. Auf die Förderungsrichtlinien III. Technischer Teil, C. Ausstattung, wird verwiesen:

"Als normale Ausstattung gilt eine solche, die bei größter Wirtschaftlichkeit hinsichtlich des Baukostenaufwandes und bei einwandfreier Ausführung nach dem jeweiligen Stand der Technik insbesondere hinsichtlich des Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutzes den zeitgemäßen Wohnbedürfnissen entspricht."

Der Landesrechnungshof empfiehlt zu prüfen, ob bei künftigen Bauvorhaben die zentrale Brauchwassererwärmung (Heizkessel, Solaranlage, Wärmepumpen jeweils mit großen Warmwasserspeichern) nicht durch dezentrale Brauchwassererwärmung (pro Wohnung ein Heißwasserboiler mit billigem Nachtstrom betrieben) ersetzt werden sollte. Dadurch würden große Einsparungsmöglichkeiten ohne Komfortverlust möglich sein.

Die stichprobenweise Überprüfung der Ausführung und Abrechnung ergab keine nennenswerten Mängel. Die Arbeiten selbst wurden augenscheinlich ordentlich ausgeführt. Positiv vermerkt der Landesrechnungshof, daß ausführliche und ausreichende Abrechnungspläne sowie nachvollziehbare Aufmaßlisten vorhanden waren.

3. BAUVORHABEN KNITTELFELD, PARKSTRASSE/MOZARTSTRASSE

3.1 Planung

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um 10 Einfamilienhäuser, die im Rahmen der Förderung von geschlossenen Siedlungen und Reihenhäusern errichtet wurden.

Der grundsätzliche Lösungsvorschlag (Vorentwurf) und die Lösung der Bauaufgabe (Entwurf) stammen vom Knittelfelder Stadtbaudirektor Dipl.Ing. Heinz Grabner, der diese gegen ein Honorar von S 106.200.-- der Genossenschaft übereignete (Beilage 3). Basierend auf dem vorhandenen Entwurf zeichnete die Genossenschaft die Einreichpläne, die keine wesentlichen Unterschiede zum Entwurf aufweisen, und reichte diese als Planung der Genossenschaft bei der Baubehörde ein. Die Einreichpläne wurden in Vertretung des Bürgermeisters vom Stadtbaudirektor mit dem Genehmigungsvermerk versehen, d.h. daß der Vertreter der Baubehörde seine eigene Planung genehmigte. Diese Pläne waren ferner Grundlage für die Ausschreibungsmassen und für das Förderungsbegehren.

3.2 Förderung

Das Begehren auf Förderung wurde am 2.Dezember 1980 gestellt. Die im Begehren ausgewiesenen Gesamtbaukosten von rd. S 15,6 Mio. lagen bei weitem über den angemessenen Gesamtbaukosten von rd. S 13,4 Mio. Um in den Förderungsrahmen zu gelangen, erfolgten eine Reduzierung der Sicherheitsreserve, Massenverminderungen und diverse Einsparungsmaßnah-

men bei den Professionistenarbeiten.

Des weiteren legte die Wohnbaugenossenschaft eine Bestätigung der Stadtgemeinde vor, wonach die Kosten des Kinderspielplatzes von der Stadtgemeinde und den 10 Interessenten getragen werden (Beilage 4). Auch bei den Außenanlagen hat die Stadtgemeinde die Kosten für die Herstellung der Aufschließungswege übernommen.

Des weiteren erklärten sich die 10 Interessenten bereit, alle anfallenden Kostenüberschreitungen bzw. Mehrkosten, welche über der angemessenen Gesamtbausumme von S 14,044.000.-- liegen, selbst zu tragen (Beilage 5).

Die Wohnbaugenossenschaft verzichtete auf die Verrechnung der Kosten für die Bauverwaltung und auch die Kosten für eine künstlerische Ausgestaltung wurden nicht in Anspruch genommen (Beilage 6).

Unter diesen Bedingungen wurde am 14. April 1981 die Förderung mit Gesamtbaukosten in Höhe von S 14,052.000.-- erteilt (Beilage 7). Gefördert wurde die Wohnanlage als Mietobjekt, d.h. daß der Förderungswerber 5 % der angemessenen Gesamtbaukosten gegenüber 10 % bei Wohnungseigentum aufzubringen hatte.

Auf Grund nachfolgender Feststellungen gelangte der Landesrechnungshof zur Ansicht, daß diese 10 Wohnhäuser eher als **Eigenheime** und nicht als **Mietobjekte** anzusehen sind:

* Auf Grund des § 21 des Nutzungsvertrages (Beilage 8) ist die Zuweisung vom 22. Oktober 1981 (Beilage 9) Bestandteil des Vertrages. Diesen Zuweisungen ist zu entnehmen, daß die Mieter den Kaufpreis für ihre Liegenschaft bereits der Genossenschaft bezahlt haben. Somit sind die Mieter außerbücherliche Eigentümer ihrer Grundstücke.

- * Mit Bezahlung des Kaufschillings für die Grundstücke wurde den Mietern ein Vorkaufsrecht eingeräumt.
- * Weiters wurde in der Zuweisung festgelegt, daß eine Übertragung des Eigentumsrechtes an dem Grundstück samt Einfamilienhaus aus finanztechnischen Gründen (Umsatzsteuerbefreiung) erst in 15 - 20 Jahren möglich ist. Tatsache ist jedoch, daß die Mieter bereits nach 10 Jahren die Häuser ohne Nachzahlung der Umsatzsteuer kaufen können.
- * Die Kosten für die Sonder- und Mehrausstattung sind auf keinen Fall adäquat den Kosten, die ein Mieter in ein Mietobjekt zu investieren bereit wäre.

Unter anderem ist eine Voraussetzung für die Förderung von Eigenheimen, Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen, daß es sich um begünstigte Personen handeln muß.

Hierüber und über noch andere Voraussetzungen hat jeder Bewerber um eine Eigentums- oder Mietwohnung eine Erklärung abzugeben. Aufgabe des Bauträgers ist es, dies zu prüfen und zu bestätigen (Beilage 10). Auf Verlangen des Landesrechnungshofes, die für diese Prüfung erforderlichen Einkommensverhältnisse der einzelnen Mieter vorzulegen, erklärte der Geschäftsführer, daß lediglich beim ihrer Meinung nach Größtverdiener eine Prüfung erfolgt ist.

Der Landesrechnungshof stellt zu dieser Vorgangsweise fest, daß aus der Prüfung des Größtverdieners, der meistens auch sehr hohe Absatzbeträge aufweist, nicht auf alle übrigen Bewerber geschlossen werden kann. Weiters wird noch darauf hingewiesen, daß die Nachweise über das Familieneinkommen mindestens 3 Jahre aufzubewahren sind.

Im Zuge der weiteren Prüfung stellte sich jedoch heraus, daß die Familieneinkommen aller Mieter von der Wohnbaugenossenschaft im Zuge des Ansuchens um Gewährung einer Wohnbeihilfe und eines Eigenmittelersatzdarlehens einer Prüfung unterzogen wurden. Diese Prüfung erfolgte aber erst nach der Zuweisung des Einfamilienwohnhauses. Korrekterweise hätte die Prüfung der begünstigten Personen vor Zuweisung erfolgen müssen.

3.3 Endabrechnung

Die Endabrechnung wurde am 12. Dezember 1983 der Rechtsabteilung 14 vorgelegt und wird zur Zeit geprüft.

Der Landesrechnungshof beschränkte sich bei der Prüfung dieser Endabrechnung nur darauf, einen Überblick zu erhalten und führte keine Detailprüfungen durch.

Die Einschau führte zu folgendem Ergebnis:

Die örtliche Besichtigung der Siedlung am 30. August 1984 ergab, daß die Ausführung mit der seinerzeitigen Einreichplanung nicht mehr viel gemeinsam hat. Obwohl die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 eine Zustimmung bei Änderung der genehmigten Planung vorschreiben, konnte im Hausakt der Rechtsabteilung 14 kein entsprechendes Begehren mit den erforderlichen Plänen und einer Baubeschreibung vorgefunden werden.

Dieses Versäumnis der Genossenschaft führte dazu, daß die Rechtsabteilung 14 erst durch Vorlage der Endabrechnung von der Planänderung in Kenntnis gesetzt wurde und somit keine Möglichkeit hatte, die nun vorliegenden großen Kostenüberschreitungen zu verhindern. Laut der von

der Genossenschaft erstellten Endabrechnung betragen die Gesamtbaukosten S 17,985.495,63 d.s. rd. S 3,9 Mio. über der Förderungssumme. In Prozenten heißt dies, daß die Gesamtbaukosten um ca. 28 % überschritten wurden.

Diese Überschreitungssumme wird sich jedoch reduzieren, da die Genossenschaft Leistungen verrechnete, auf die vor Förderungszusicherung verzichtet wurde und dies auch zu den besonderen Bedingungen der Förderungszusicherung zählt. Z.B. sind dies:

- * Betreuungskosten von 3 %
- * Künstlerische Ausgestaltung
- * Kosten für den Kinderspielplatz
- * Mehr- und Sonderausstattungen

Auf Grund der nicht mehr bzw. nur mit großem Aufwand nachvollziehbaren Trennung der Leistungen laut Förderungszusicherung und Endabrechnung - im besonderen bei einigen Professionisten (z.B. Wandbeläge und keramische Fußböden) - und dem Vorliegen einer Erklärung aller Bieter, die Mehrkosten über den Betrag der Förderungszusicherung zu übernehmen, gelangte der Landesrechnungshof zur Ansicht, daß Basis der Endabrechnung das Produkt der anrechenbaren Nutzfläche mal dem zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung geltenden Quadratmeterpreis sein soll. Preisberichtigungen sind entsprechend der Nachvollziehbarkeit anzuerkennen.

Festgestellt wird, daß bei den Häusern 1, 6 und 7 eine Überschreitung der auf Grund der im Haushalt lebenden Personen maximal förderbaren Nutzfläche vorliegt.

Desweiteren konnte festgestellt werden, daß bei der Planung und Ausführung einiger Häuser die Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung 1968 nicht eingehalten wurden. Dies wurde jedoch von der Baubehörde (Stadtgemeinde Knittelfeld) laut Benützungsbewilligung nicht beanstandet und somit genehmigt.

Beispielsweise sind dies:

- * Gemäß § 47 (2) muß die lichte Durchgangshöhe in Stiegenhäusern bei Kleinhäuser mindestens 2,00 m betragen. Diese Mindesthöhe wurde nicht bei allen Stiegen erreicht.
- * Gemäß § 31 muß die Raumhöhe von Aufenthaltsräumen 2,60 und von anderen Räumen mindestens 2,10 m betragen. § 47 Abs. 2 lit.d) sieht zwar bei Kleinhäusern eine Erleichterung für die Raumhöhe in Aufenthaltsräumen von nur 2,50 m bzw. in Dachräumen von 2,40 m vor, jedoch keine für Kellerräume. Es wird festgestellt, daß teilweise die Kellerraumhöhen nur 1,97 m betragen.
- * Gemäß § 12 ist die Errichtung von Schutzräumen mindestens so weit vorzusehen, daß die Ausstattung zu einem einsatzfähigen Schutzsystem rasch und ohne einschneidende bauliche Maßnahmen möglich ist. Unter Anmerkung 3 zum § 12 der Bauvorschriften für das Land Steiermark von Rupprecht-Perner steht, daß zur Erfüllung der Erfordernisse des § 12 im Regelfall der Schutzzumfang des sogenannten Grundschutzes genügt. Vom Bundesministerium für Bauten und Technik wurden "Technische Richtlinien" für den Grundschutz in Neubauten und bestehenden Bauten herausgegeben. Der Landesrechnungshof stellt fest, daß verschiedene Punkte

dieser Richtlinie bei einigen Häusern nicht eingehalten wurden.

Z.B. sind dies:

- ** Die für die Belegung nutzbare Fläche eines Schutzraumes darf 6 m², die lichte Breite 2 m nicht unterschreiten. Bei 3 Häusern wurde diese Mindestfläche unterschritten (Haus 2, 4,02 m², Haus 3, 5,80 m² und Haus 4, 3,83 m²).
- ** Der Erlaß der Rechtsabteilung 3 vom 17. März 1969 sah vor, daß alle mit dem Bauwerk in fester baulicher Verbindung stehenden Bauteile zu errichten sind. Darunter sind sicherlich der Sandfilter und die Schutzraumtüre, zumindestens die Zarge der Schutzraumtüre, zu verstehen. Bei einigen Häusern sind die Schutzräume weder mit Türen versehen noch mit einem Sandfilter ausgestattet.
- ** Die elektrischen Leitungen wurden entgegen der Richtlinie nicht gasdicht in die Schutzräume geführt.
- * Gem. § 14 (5) der Steiermärkischen Garagenordnung 1979 dürfen Kleingaragen mit Gängen, Stiegenhäusern und Nebenräumen unmittelbar nur durch Öffnungen mit brandhemmenden, selbstschließenden Türen verbunden werden. Diese Bauvorschrift wurde ebenfalls nicht eingehalten.
- * Gem. § 19 (3) ist für Kleingaragen mindestens ein Handfeuerlöscher mit 6 kg Löschmittelinhalt erforderlich. Desweiteren ist die Anbringung einer Verbotstafel mit der Aufschrift "Offenes Feuer und Rauchen verboten" gemäß § 25 (4) vorgeschrieben. Keine der beiden Vorschriften wurde eingehalten.

- * Die von der Baubehörde im Zuge der Benützungsbewilligung genehmigten Abänderungspläne, die die tatsächliche Ausführung darstellen sollen, stimmen in einigen Details mit der Wirklichkeit nicht überein.

Der Landesrechnungshof verweist in diesem Zusammenhang darauf, daß der Stadtbaudirektor von Knittelfeld in mehreren Funktionen aufgetreten ist, nämlich

- * als Planverfasser für den Vorentwurf und Entwurf
- * als Vertreter der Baubehörde beim Baubewilligungsverfahren
In dieser Funktion hat er seinen eigenen Entwurf genehmigt.
- * als technischer Amtssachverständiger
In dieser Funktion war er im Rahmen der Endbeschau, die die Voraussetzung für die Benützungsbewilligung ist, tätig.
- * als Mieter eines der Objekte der Wohnanlage.

Der Verzicht der Bauvereinigung auf Inrechnungstellung der Kosten für die Bauverwaltung in Höhe von 3 % wird seitens des Landesrechnungshofes an sich grundsätzlich begrüßt, da dies eine im Interesse der Wohnungswerber liegende Kostensenkung darstellt.

Da jedoch nicht anzunehmen ist, daß die Bauvereinigung bei allen zukünftigen Mietobjekten immer auf die Geltendmachung der Bauverwaltungskosten in voller Höhe verzichten wird, bedeutet dies eine ungleiche Behandlung der Wohnungswerber. Anstelle der Vorgangsweise bei einzelnen Bauvorhaben - wie beim Bauvorhaben Knittelfeld, Parkstraße/Mozartstraße auf die Geltendmachung der Bauverwaltungskosten zur Gänze zu verzichten, sollte die Bauvereinigung z.B. bei allen zukünftig zu errichtenden Mietobjekten die Bauverwaltungskosten entsprechend niedriger ansetzen (z.B. 2 % oder 2,5 %).

Diese Vorgangsweise würde dem Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Wohnungswerber entsprechen.

4. BAUVORHABEN FEISTRITZ BEI KNITTELFELD 70 UND 71

Die 2 zweigeschoßigen Wohnhäuser mit ausgebautem Dachgeschoß für insgesamt 12 Wohneinheiten wurden in den Jahren 1982 - 1984 errichtet.

Die Prüfung bezieht sich nur auf den Ausschreibungs-, Vergabe- und Förderungsvorgang. Die Endabrechnung konnte deshalb nicht geprüft werden, da für das Bauvorhaben erst einige Schlußrechnungen vorliegen.

4.1 Ausschreibungs- und Vergabevorgang

Wie bereits erwähnt, lagen entgegen der von der Wohnbauvereinigung ansonst geübten Praxis, alle Vergleichsanbote zu vernichten - für diese Wohnanlage die Angebote der nicht beauftragten Bieter vor, sodaß auch der Vergabevorgang nachvollzogen werden konnte.

Der Landesrechnungshof gelangte zu folgendem Prüfungsergebnis:

- * Das Anbot der Baufirma Bauer weist, wie auch beim Bauvorhaben Burgfriedgasse festgestellt, bei der Zusammenstellung der Leistungsgruppen einen großen Rechenfehler in Höhe von S 400.000.-- auf, d.h., die Firma war offensichtlich bemüht, bei der Anboteröffnung Billigstbieter zu werden. Auch diesmal wurde der bei der Anboteröffnung verlaubliche Differenzbetrag zum Zweitbieter nach Anbotsprüfung wesentlich geringer. Es besteht eine Parallelität zu den übrigen geprüften Bauvorhaben.

* Unklare Formulierungen in der Ausschreibung

Beispiel

Bauvorhaben Feistritz, Baumeisterarbeiten

Die Baumeisterausschreibung weist unter anderem bei 2 Positionen eine sprachliche und technische Unklarheit auf, die für die Bieterreihung von entscheidender Bedeutung sind. Die Wohnbaugenossenschaft schreibt in der Position 3078a einen glatten Wandputz, bestehend aus einem groben und feinen Weißkalkmörtel, und in Position 3091A einen groben und feinen Verputz an Stahlbetondecken aus Gipskalkmörtel aus. Die Positionen 3078b und 3094A (Beilage 11) sehen eine Aufzählung für die Ausführung der beiden zuerst genannten Positionen im Maschinen-Gipsputz vor. Unklar und zu Mißverständnissen Anlaß gibt das Wort "Aufzählung", da im allgemeinen Sprachgebrauch darunter sicher ein Mehrpreis zu verstehen ist. Tatsache ist jedoch, daß bereits seit etlichen Jahren der Gipsputz wesentlich billiger als der Kalkmörtelputz ist. Da es sich daher um einen Minderpreis handelt, veranlaßte das Wort "Aufzählung" die Bieter bei diesen beiden Positionen nichts bzw. nur einen sogenannten "Erinnerungsschilling" einzusetzen. Nur die Firma Bauer, die in den letzten Jahren fast immer wieder mit den Baumeisterarbeiten beauftragt wurde und offensichtlich dadurch doch über gewisse Wissensvorteile verfügt, strich das Wort "Aufzählung" bei beiden Positionen durch und setzte einen Minderbetrag von rd. S 300.000.-- ein. Der Genossenschaft wird daher dringend empfohlen, diese Positionen in Zukunft klar und deutlich zu formulieren.

* Eine zumindest teilweise Erklärung des Umstandes, daß immer wieder dieselben Firmen aufscheinen, dürfte sein, daß

** Firmen, die mit der Planung betraut waren, auch als Bieter auftreten konnten und damit zweifellos über Wissensvorteile gegenüber den anderen Bietern verfügten

** bei beschränkten Ausschreibungen immer dieselben Firmen - zumeist nur 3 - zur Anboteröffnung eingeladen wurden.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß in Hinkunft die Förderungsrichtlinien entsprechend eingehalten werden.

Auch mußte festgestellt werden, daß Angebote bestimmter Firmen immer wieder wesentliche Additions- bzw. Multiplikationsfehler aufweisen, d.h. daß der Differenzbetrag zum Zweitbieter bei der Anboteröffnung nach Anbotprüfung wesentlich geringer wurde. Diese Firmen waren offensichtlich bemüht, bei Anboteröffnung auf jeden Fall als Billigstbieter aufzuscheinen.

Aus der folgenden Aufstellung sind die bei den einzelnen Bauvorhaben beauftragten Professionisten ersichtlich.

Professionisten

B U V O R H A B E N

	Dr. Poelzgas- se 13,13a	Parkstr.	Ingeringweg 52,54	Dr. Poelzgas- se 17,17a	Dr. Poelzgas- se 15,	St. Margareth. Schulg. 5,7	Feistritz 51a	Feistritz 70,71	Seckauerstr. 26,28	Freiheits- allee 42	Gleinstraße 50,51	Burgfried- gasse 7,9,11
Gartengestaltung	Schneditz		Schneditz	Steitz	Schneditz			Schneditz	Schneditz	Schneditz		
Küchenkombination	Binder		Binder					Binder				
Fliesenleger-u. Kunststeinarbeiten	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig					Oberlassnig				
Sonstige Fußboden- belagsarbeiten	Kletzl	Gaishüttner	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl		
Fliesenlegerarbeiten	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig	Oberlassnig		
Lieferung von Jalousien	Kletzl		Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl	Kletzl		Kletzl	Kletzl		
Glaserarbeiten	Sternthal Glas	Sternthal Glas	Sternthal Glas	Wurster	Wurster	Wurster	Wurster	Wurster	Sternthal Glas	Wurster		
Malerarbeiten	Ruprecht	Tscheließnig	Ruprecht	Ruprecht	Ruprecht	Ruprecht	Ruprecht	Ruprecht	Ruprecht	Ruprecht		
Anstreicherarbeiten	Ruprecht	Tscheließnig	Ruprecht	Ruprecht	Ruprecht	Ruprecht	Ruprecht	Ruprecht	Ruprecht	Ruprecht		
Sonstige Geräte- u. Eisenlieferungen	Schreibmayer		Schreibmayer	Schreibmayer	Schreibmayer	Schreibmayer	Schreibmayer	Schreibmayer	Minich	Schreibmayer		
Steinmetz-u. Kunst- steinarbeiten	Kala		Kala	Kala	Kala	Wieser	Wieser	Kala	Faleschini	Kala		
Gewichtsschlosser- arbeiten	Sgardelli	Seidl	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli	Sgardelli
Dachdeckerarbeiten	Sajowitz	Sajowitz	Sajowitz	Sajowitz	Sajowitz	Sajowitz	Sajowitz	Sajowitz	Sajowitz	Sajowitz	Sajowitz	Sajowitz
Zimmermannsarbeiten	Hickel	Hickel	Hickel	Hickel	Hickel	Perwein	Perwein	Hickel	Hickel	Hickel	Hickel	Hickel
Elektroinstallations- arbeiten	Winter	Stadtwerke Judenburg	Winter	Winter	Winter	Winter	Winter	Winter	Winter	Winter	Winter	Winter
Bauspengerarbeiten	Hopf	Lindheim	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Lindheim	Hopf
Solar-Arbeiten	Hopf		Hopf	Hopf	Hopf			Hopf		Hopf		
Zentralheizungsarb.	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf
Wasserinstallations- arbeiten	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf	Hopf
Bautischler-Beschlag- schlosserarbeiten	Kopp	Hickel	Hickel	Hickel	Hickel	Hickel	Hickel	Hickel	Hickel	Kopp	Kopp	Hickel
Baumeisterarbeiten	Dinhopel	Bauer	Bauer	Bauer	Bauer	Bauer	Bauer	Bauer	Bauer	Dinhopel	Dinhopel	Bauer
Schwarzdeckerar- beiten		Lenhard										
Einrichtungsgegen- stände			Hopf				Hopf					
Entlüftungsarbei- tern			Hopf					Hopf				
Estriche				Bauer		Bauer	Bauer	Bauer	Ebner & Wiedner	Bauer		
Elektro-Herde				Winter	Winter	Winter	Winter	Winter	Winter	Winter		

- * Eine Unrichtigkeit, diesmal im Massenbereich, weist das Leistungsverzeichnis über die Einrichtungsgegenstände auf. Obwohl in der Position 11 nur 12 Stk. Stahlblecheinbaubadewannen ausgeschrieben wurden, waren bei der Position 12 "Wannenab- und Überlaufgarnituren einschließlich Syphon" 32 Stk. anzubieten. Diesen Massenfehler entdeckte als einziger die billigstbietende Firma Hopf, korrigierte die Stückzahl auf 12 Stk. und bot nur diese an (Beilage 12). Alle übrigen Bieter boten die ausgeschriebenen 32 Stk. an. Der Prüfer der Genossenschaft verabsäumte es, dies zu korrigieren, sodaß ungleiche Massen bei der Berechnung des Anbotergebnisses zugrundelagen. Bei gleichen Massen wäre die Firma Hopf nicht mehr Billigstbieter gewesen, sondern die Firma Kail. Korrekterweise hätte die Firma Hopf den Auftrag nur zu der Anbotsumme der Firma Kail, bei Berücksichtigung der 5%-Klausel für ortsansässige Firmen, erhalten dürfen.

- * Bei den Bautischler- und Beschlagsschlosserarbeiten konnte beim Billigstbieter festgestellt werden, daß die Übertragungssumme der Seite 2 ident ist mit der Vortragssumme auf Seite 4, d.h. daß die Summen der auf Seite 3 ausgeworfenen Positionen nicht berücksichtigt wurden (Beilage 13). Die Firma Hickel wurde laut Anboteröffnungsprotokoll um rd. S 90.000.-- Billigstbieter. Dieser Betrag verringerte sich nach Prüfung der Angebote auf S 42.000.--.

Abschließend wird der Genossenschaft empfohlen, das gesamte Leistungsverzeichnis inklusive Vorbemerkungen vor der nächsten Ausschreibung dem Stand der Technik, den

neuen Förderungsrichtlinien und ÖNORMEN anzupassen sowie besonders die Bestimmungen der Förderungsrichtlinien hinsichtlich des Ausschreibe- und Vergabevorganges mit größtmöglicher Sorgfalt zu beachten.

4.2 Förderung

Das Begehren auf Förderung wurde erstmals am 2. Juni 1982 an die Rechtsabteilung 14 gestellt. Die angemessenen Gesamtbaukosten waren aber um rd. S 1,7 Mio. überschritten (Beilage 14).

Daraufhin begann die Genossenschaft nicht nur Massen und Leistungen, die auf einmal nicht mehr erforderlich waren, zu reduzieren, sondern es wurde auch mit allen Billigstbietern über Gewährung von Preisnachlässen, die schließlich zwischen 4 und 10 % lagen, verhandelt.

Der Landesrechnungshof kritisiert diese Preisverhandlungen, da diese, in den meisten Fällen, nur zu momentanen Kostenreduzierungen führen. Die Praxis zeigt, daß dann die Endabrechnung weit höhere Gesamtkosten aufweist.

Bei den Baumeisterarbeiten entfielen zum Beispiel die Positionen "Flächiger Erdabtrag", "Stemmarbeiten Elektro", "Rippentorstahl", andere wurden wiederum reduziert, wie "Verfuhr", "EMFA-Kokoswandplatte", "Gehestrich im DG", "Zufahrtswege", sodaß ein Minderbetrag von rd. S 400.000.-- herauskam. Auch wurden die geschätzten Kosten der nicht aus-

geschriebenen Gewerke gekürzt.

Trotz all dieser Maßnahmen war auch das zweite Begehren auf Förderung vom 28. Juni 1982 um rd. S 133.000.-- überhöht (Beilage 15).

Dies veranlaßte die Genossenschaft, der Rechtsabteilung 14 neuerlich Einsparungsmaßnahmen bekanntzugeben (Beilage 16).

Die Zusicherung der Förderung wurde sodann am 21. Juli 1982 erteilt.

Der Landesrechnungshof untersuchte weiters, ob es zu einer Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten kommen wird, da die Planung, die Grundlage für die Ausschreibungen war, infolge eines Einspruches der Fachabteilung Ib - Ortsplanung abgeändert werden mußte. Mit dieser Umplanung wird auch die Abminderung der Massen und Leistungspositionen von der Wohnbaugenossenschaft begründet. Dieser Argumentation kann sich jedoch der Landesrechnungshof nur bedingt anschließen, da sicherlich die Projektsänderung Minderleistungen verursachte, jedoch auch Mehrleistungen, die wiederum nicht berücksichtigt wurden. Deshalb wurden die Auftragssummen aller Gewerke summiert und es stellte sich heraus, daß eine Überziehung von rd. S 245.000.-- bestand. Unter anderem veranlaßte dies wahrscheinlich die Wohnbauvereinigung, die geplante Solaranlage nicht auszuführen, sondern eine Wärmepumpe zu installieren. Interessant ist, daß die dadurch erzielte Einsparung fast exakt der Überziehungssumme entspricht.

Aus diesem Grund und der Tatsache, daß bei den überprüften Bauvorhaben es zu fast keinen Regieleistungen und Nachtragsanboten gekommen ist, kann angenommen werden, daß auch bei diesem Bauvorhaben die angemessenen Gesamtbaukosten nicht oder nur unwesentlich überschritten werden.

Die Prüfung der Auftragsschreiben (Bestimmungen der Schlußbriefe) hat folgendes ergeben:

* Im § 2 heißt es unter anderem:

"..... und erklären hiermit unwiderruflich, daß sie unter Berufung auf allfällige technische Mängel der Pläne oder unvollständige Angaben des Leistungsverzeichnisses niemals Nachforderungen stellen werden."

Dies stellt nach Ansicht des Landesrechnungshofes eine unbillige Härte gegenüber dem Auftragnehmer dar und verstößt gegen die guten Sitten und Moral. Der Landesrechnungshof regt daher an, diesen Passus aus dem § 2 herauszunehmen.

* Wie bereits in einem früheren Kapitel erwähnt, ist der Haftrücklaß derzeit von 5 % auf 3 % gemäß ÖNORM B 2110 zu senken und die Gewährleistungsfrist von eineinhalb Jahren ebenfalls den Bestimmungen der jeweiligen ÖNORMEN anzupassen.

* Auf Grund des § 7 sind Firmen erst dann berechtigt, Preiserhöhungen zu fordern, wenn dadurch die Auftragssumme um mehr als 3 % erhöht wird. Dies steht im Widerspruch zu den Erlässen der Rechtsabteilung 14 über die Berücksichtigung von Erhöhungen der Baukosten bei den vom Land Steiermark nach den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 geförderten Bauvorhaben und sollte daher aus den Auftragsschreiben entfernt werden.

* Der Bauvereinigung wird desweiteren geraten, bei Nichteinhaltung der Baufristen ein Pönale gemäß der ÖNORMEN im § 10 vorzusehen.

Abschließend weist der Landesrechnungshof nochmals darauf hin, daß bei Vorliegen einer Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten nicht preisverhandelt werden darf, sondern die Projekte auf Kosteneinsparungsmöglichkeiten überdacht und gegebenenfalls auch Abstriche in der Ausstattung gemacht werden sollen.

4.3 Haustechnische Anlagen

Da die Abrechnungen noch nicht erstellt wurden, beschränkte sich die Prüfung des Landesrechnungshofes auf die Planung und Ausführung der Arbeiten.

4.3.1 Elektroinstallationsarbeiten

Das Projekt war laut Aussage der OWG eine Firmenplanung der Firma Elektro Wernegg, Leoben. Bei einer Besprechung am 21. August 1984 hat die OWG jedoch zugegeben, daß auch dieses Projekt eine kostenlose Firmenplanung der ortsansässigen und auch später beauftragten Firma Elektro Winter, Knittelfeld, ist. Es wird festgehalten, daß zum Zeitpunkt der Planung und Ausschreibung (1982) das Mitbieten von Bewerbern, die mit der Planung der betreffenden Arbeit oder Lieferung befaßt waren, ausdrücklich verboten war. Die OWG hat diesbezüglich erklärt, in Zukunft Elektroinstallationsarbeiten ausschließlich von unabhängigen technischen Büros planen zu lassen.

Die Arbeiten wurden am 25. Mai 1982 beschränkt ausgeschrieben, es wurden 3 Firmen zur Anbotlegung eingeladen. Die Ausschreibung erbrachte folgendes durchgerechnetes Ergebnis:

	inkl. USt.
1. Firma Winter, Knittelfeld	S 669.030,50
2. Firma Kuttner, Knittelfeld	S 702.347,80
3. Firma Lukasiewitsch, Kraubath	S 730.420.--

Auch hier ist der Landesrechnungshof der Ansicht, daß mit 3 eingeladenen Firmen der Teilnehmerkreis auf Grund der Anbotsumme zu gering festgelegt wurde.

Wie bei allen Professionistenarbeiten des Bauvorhabens Feistritz wurde auch mit der billigstbietenden Elektroinstallationsfirma preisverhandelt und nachträglich ein 10%iger Nachlaß erreicht. Die Auftragssumme für diese Arbeiten betrug S 589.383.--.

Der Wohnungsdurchschnittspreis beträgt für dieses Bauvorhaben ca. S 49.000.--. Da auch bei diesem Bauvorhaben weder ein übertriebener Ausstattungsstandard noch besondere Erschwernisse beim Bau festzustellen sind, dürften die Beanstandungen des Landesrechnungshofes, die beim Bauvorhaben Dr. Poelzgasse aufgezeigt wurden, auch bei diesem Bauvorhaben zutreffen, d.h. daß die Massen als überhöht anzusehen sind. Überhöht auch deshalb, da bei einer Begehung einer in Rohinstallation befindlichen Baustelle festgestellt werden konnte, daß etliche Leitungen von der ausführenden Elektrofirma - für sie kostensparend - im Fußbodenestrich jeweils den kürzesten Weg verlaufend installiert wurden. Eine sorgfältigere Prüfung der Massen durch die OWG erscheint daher vordringlich.

4.3.2 Zentralheizungs-, Wasserinstallations-, Entlüftungsanlage-, Solaranlage- (bzw. Wärmepumpenanlage)-arbeiten sowie Sanitäreinrichtungsgegenstände

Laut Angabe der OWG hat die Planung das Technische Büro Ing. Pickl, Graz, durchgeführt. Auch hier hat die Prüfung des Landesrechnungshofes ergeben, daß das Technische Büro Pickl lediglich ein Anbot über die Kosten der Planung

erstellt hat. Tatsächlich ist wiederum eine kostenlose Firmenplanung der später beauftragten Firma erfolgt.

Alle 3 Arbeiten wurden jeweils beschränkt ausgeschrieben, wobei immer dieselben Firmen eingeladen wurden (Beilage 27).

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß diese Arbeiten in einem und öffentlich ausgeschrieben hätten werden müssen.

Wie auch aus Beilage 26/4 ersichtlich, sind die Arbeiten für Wasserinstallation, Zentralheizung und Alternativenergien (Solaranlage, Wärmepumpenanlage) nachweislich untrennbar miteinander verbunden.

Da dieses Bauvorhaben, wie schon im Bericht erwähnt, mit seinen ursprünglichen Kosten über den Förderungsrichtlinien lag, wurde ebenso wie bei den Elektroinstallationsarbeiten, mit der billigstbietenden Firma preisverhandelt. Weiters wurde aus Kosteneinsparungsgründen die Solaranlage herausgenommen und durch eine Wärmepumpe ersetzt.

Über Verlangen des Landesrechnungshofes hat die OWG eine Amortisationsberechnung für die zusätzlichen Kosten der Wärmepumpe des Bauvorhabens Feistritz erstellt. Wie schon bei der Amortisationsberechnung der Solaranlage für das Bauvorhaben Dr. Poelzgasse, ist man auch hier von falschen Annahmen ausgegangen. So geht die Amortisationsberechnung der OWG von einem zu großen Wasserverbrauch, von einer zu optimistischen Leistungsziffer der Wärmepumpe und von falsch angegebenen Anschaffungskosten aus. Die OWG errechnet eine Amortisationszeit von ca. 7 Jahren, der Landesrechnungshof hat in Beilage 26/1 die Betriebskostenamortisationsberechnung der OWG nachvollziehbar korrigiert und errechnet eine statische Amortisationsdauer (ohne Verzinsung des eingesetzten Kapitals) von 27 Jahren.

Die Aggregatlebensdauer beträgt nach heutigem Stand der Technik ca. 10 - 12 Jahre.

Auch diese durch die Installierung einer Wärmepumpe entstehenden Mehrkosten werden sich nicht amortisieren. Es erscheint daher notwendig, daß künftig bei Verwendung von Alternativen energien bereits in der Planungsphase sorgfältige Wirtschaftlichkeits- und Amortisationsberechnungen angestellt werden.

V. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einzelner von der Wohnbauvereinigung "Obersteirische Wohnstätten-Genossenschaft" gemeinnützige registrierte Genossenschaft m.b.H. errichteter Bauten durchgeführt.

Grundsätzliches

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

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

* Knittelfeld, Dr. Poelzgasse 13 u. 13a

* Knittelfeld, Parkstraße/Mozartstraße

* Feistritz b. Knittelfeld 70 u. 71

Die Genossenschaft wurde am 14. August 1895 gegründet und hat ihren Sitz in 8720 Knittelfeld, Linden-Allee 2a.

PLANUNG

Der Wohnbauträger errichtete aus Mitteln der Wohnbauförderung ausschließlich Mietobjekte. Nach Auskunft der Bauvereinigung werden diese nach Eigenplanungen gebaut.

Während der Prüfung stellte sich jedoch heraus, daß es sich z.B. bei der Planung der haustechnischen Anlagen, wie Wasser-, Elektroinstallationen, Heizung und Alternativanlagen, um keine Eigenplanung der Genossenschaft, sondern um kostenlose Firmenplanungen handelt. Die planenden Firmen nahmen auch an der Ausschreibung teil, wurden (selbstverständlich) Bestbieter und erhielten auch den Zuschlag.

Obwohl die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 seit 1. September 1981 ausdrücklich darauf hinweisen, daß planende Firmen von der Anbotlegung auszuschließen sind, wurde diese Vergebungsvorschrift nicht eingehalten.

Seitens der Genossenschaft wird hiezu bemerkt, daß diese Methode nun nicht mehr praktiziert wird, sondern Planungsbüros für diese Aufgaben herangezogen werden.

Beim Bauvorhaben Knittelfeld, Parkstraße/Mozartstraße, mußte festgestellt werden, daß bei der Planung und Ausführung einiger Häuser Bestimmungen der Steiermärkischen Bauordnung 1968 nicht eingehalten wurden (siehe Berichtsteil 3.3).

Der Landesrechnungshof verweist in diesem Zusammenhang darauf, daß der Stadtbaudirektor von Knittelfeld in mehreren Funktionen aufgetreten ist, nämlich

- * als Planverfasser für den Vorentwurf und Entwurf
- * als Vertreter der Baubehörde beim Baubewilligungsverfahren

In dieser Funktion hat er seinen eigenen Entwurf genehmigt.

* als technischer Amtssachverständiger

In dieser Funktion war er im Rahmen der Endbeschau, die die Voraussetzung für die Benützungsbewilligung ist, tätig.

* als Mieter eines der Objekte der Wohnanlage.

Beim Bauvorhaben Knittelfeld, Dr.Poelzgasse 13 und 13a, mußte festgestellt werden, daß über Vorentwurf und Entwurf keine Unterlagen und Ausführungs- und Detailzeichnungen nur teilweise vorhanden sind.

Gem. § 36 der Gebührenordnung für Architekten sind die Teilleistungen innerhalb der Gesamtleistung folgend zu bewerten:

a) Vorentwurf.....	mit	10 %
b) Entwurf.....	mit	15 %
c) Einreichung.....	mit	10 %
d) Kostenberechnungsgrundlage.....	mit	15 %
e) Ausführungs- und Detailzeichnungen.....	mit	35 %
Oberleitung der Bauausführung		
f) künstlerische.....	mit	5 %
g) technische und geschäftliche.....	mit	10 %

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß bei Nichterbringung einzelner Teilleistungen auch die Gebühren nur nach den tatsächlich erbrachten Teilleistungen angesprochen werden dürfen.

Der Landesrechnungshof muß auch darauf drängen, daß bei Verwendung von Alternativenergien in der Planungsphase bereits sorgfältige Wirtschaftlichkeits- und Amortisationsberechnungen angestellt werden.

Es wird festgestellt, daß bei den Amortisationsberechnungen für

* die Solaranlage des Bauvorhabens Knittelfeld, Dr. Poelzgasse

* die Wärmepumpenanlage des Bauvorhabens Feistritz von falschen und zu optimistischen Annahmen ausgegangen wurde. Der Landesrechnungshof weist darauf hin, daß die zusätzlich entstandenen Kosten sich nicht amortisieren werden (im Detail siehe Berichtsteil 2.4.2 und 4.3.2).

Auch empfiehlt der Landesrechnungshof bei künftigen Bauvorhaben, die zentrale Brauchwassererwärmung aus Kostengründen durch dezentrale Anlagen (pro Wohnung ein Heißwasserboiler, betrieben mit billigem Nachtstrom) zu ersetzen.

AUSSCHREIBUNG

Die Prüfung der Ausschreibungsunterlagen, wie Vorbemerkungen und Leistungsbeschreibungen der Angebote, ergab, daß diese in folgenden Punkten nicht den Förderungsrichtlinien entsprechen:

- * Die Leistungsbeschreibung schließt von vornherein gewisse Produkte bzw. Materialien aus und läßt Gleichwertiges nicht zu, d.h., der freie Wettbewerb wird ausgeschaltet.
- * Die Baufristen sind zu ungenau, z.B. Herbst 1981, angegeben und es fehlen auch die Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung der vereinbarten Baufristen.
- * Der von der Genossenschaft einbehaltene Haftrücklaß von 5 % entspricht nicht der ÖNORM B 2110. Die ÖNORM sieht nur einen Haftrücklaß von 3 % vor.
- * Die Gewährleistungszeiträume sind nicht önormgemäß.

- * Bezüglich der Zuschlagsfrist sind überhaupt keine Angaben vorzufinden.
- * Die Vorbemerkungen sind den neuen ÖNORME und Förderungsrichtlinien anzupassen. Sie enthalten ferner eine Reihe von Bestimmungen, wie z.B. Betongüteprüfungen, Abnahme der Statik usw., die nicht oder nur teilweise eingehalten bzw. verlangt werden. Die Wohnbauvereinigung möge in Zukunft mehr Augenmerk auf die Einhaltung der in den Vorbemerkungen verlangten Nachweise und Prüfungen legen.
- * Zusammenhängende Arbeiten wurden getrennt ausgeschrieben bzw. geteilt, um den Gesamtwert einer Leistung für die Zulässigkeit einer der in der Förderungsrichtlinie vorgesehenen Ausschreibungsart zu umgehen.

Beispiel

Bauvorhaben Knittelfeld, Dr.Poelzgasse 13 und 13a

Die	Auftragssumme
* Solaranlage	S 827.929.--
* Zentralheizungsarbeiten	S 801.199.--
* Wasserinstallationsarbeiten	S 808.136.--

wurden getrennt ausgeschrieben und nur 3 Firmen zur Anbotlegung eingeladen.

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß diese Arbeiten in einem und auf Grund des Gesamtwertes öffentlich ausgeschrieben hätten werden müssen.

- * Die Bauvereinigung schränkt den Abholzeitraum für die Anbote während der Anbotsfrist auf wenige Tage ein. Diese Begrenzung der Anbotabholfrist stellt eine Einschränkung der Anbotsfrist dar und ist durch die ÖNORM A 2050 nicht gedeckt und daher unzulässig.
- * Die Positionen und Mengen der Leistungsverzeichnisse waren nicht immer erschöpfend erfaßt.

* Unklare Formulierungen in der Ausschreibung

Beispiel

Bauvorhaben Feistritz, Baumeisterausschreibungen

Die Baumeisterausschreibung weist unter anderem bei 2 Positionen eine sprachliche und technische Unklarheit auf, die für die Bieterreihung von entscheidender Bedeutung ist. Die Wohnbaugenossenschaft schreibt in der Position 3078a einen glatten Wandputz, bestehend aus einem groben und feinen Weißkalkmörtel und in Position 3091A einen groben und feinen Verputz an Stahlbetondecken aus Gipskalkmörtel aus. Die Positionen 3078b und 3094A (Beilage 11) sehen eine Aufzahlung für die Ausführung der beiden zuerst genannten Positionen im Maschinen-Gipsputz vor. Unklar und zu Mißverständnissen Anlaß gibt das Wort "Aufzahlung", da im allgemeinen Sprachgebrauch darunter sicher ein Mehrpreis zu verstehen ist. Tatsache ist jedoch, daß bereits seit etlichen Jahren der Gipsputz wesentlich billiger als der Kalkmörtelputz ist. Da es sich daher um einen Minderpreis handelt, veranlaßte das Wort "Aufzahlung" die Bieter bei diesen beiden Positionen nichts bzw. nur einen sogenannten "Erinnerungsschilling" einzusetzen. Nur die Firma Bauer, die in den letzten Jahren fast immer mit den Baumeisterarbeiten beauftragt wurde und offensichtlich dadurch doch über gewisse Wissensvorteile verfügt, strich das Wort "Aufzahlung" bei beiden Positionen durch und setzte einen Minderbetrag von rd. S 300.000.-- ein. Der Gesellschaft wird daher dringend empfohlen, diese Positionen in Zukunft klar und deutlich u formulieren.

AUSSCHEIDEN VON ANBOTEN

Beim Bauvorhaben Knittelfeld, Burgfriedgasse, wurde der ursprüngliche Billigstbieter, die Firma Moser & Zemrosser, mit der Begründung, daß

- * das Anbot dieser Firma ein Unteraanbot wäre
- * die Zuverlässigkeit der Firma auf Grund einer Klage der Firma gegen die Gemeinde St. Margarethen nicht gegeben wäre
- * die Firma im Anbot den Anschein einer ortsansässigen Firma zu erwecken versuchte

von der Bauvereinigung ausgeschieden.

Hiezu wird ausgeführt:

1. Ein offensichtlich niedriger Preis kann von vornherein nicht als Ausscheidungsgrund angesehen werden. Die Bauvereinigung hätte die Baufirma zu einer Begründung einzelner Anbotspositionen auffordern können.
2. Ein anhängiger Rechtsstreit zwischen der Baufirma und einer Gemeinde (St. Margarethen) kann kein Ausscheidungsgrund für ein von der Bauvereinigung ausgeschriebenes Bauvorhaben sein.
3. Es mag richtig sein, daß die Firma Moser & Zemrosser den Anschein der Ortsansässigkeit zu erwecken versuchte. Die Förderungsrichtlinien sehen lediglich vor, daß bei Preis-

unterschieden bis zu 5 % über dem billigsten Anbot ortsansässige Bewerber gegenüber auswärtigen und steirische gegenüber nicht steirischen Bewerbern berücksichtigt werden können. Im Gegenstande hätte die Bauvereinigung der Firma Moser & Zemrosser bei Anbotsprüfung die Ortsansässigkeit nur nicht zuerkennen müssen. Trotzdem wäre jedoch die Firma Moser & Zemrosser Billigstbieter geblieben, da das Anbot der Firma Bauer um 7,6 % höher war. Es wird festgestellt, daß der Versuch einer Firma, als ortsansässig zu gelten, keinen Ausscheidungsgrund darstellt.

Das Ausscheiden der Firma Moser & Zemrosser erfolgte daher zu Unrecht.

PRÜFUNG DER ANBOTE

Grundsätzlich ist hiezu festzustellen, daß bei den in den letzten Jahren durchgeführten Bauvorhaben im wesentlichen immer wieder dieselben Firmen als Billigstbieter hervorgegangen sind bzw. beauftragt wurden (siehe auch Detailaufstellung Seite 37).

Ein Nachvollziehen der Vergabevorgänge war nur noch bei den im Bau befindlichen Objekten möglich. Dies des-

halb, da die Bauvereinigung die Angebote der nicht beauftragten Firmen nach Zustimmung des Vergabevorschlages durch die Rechtsabteilung 14 vernichtet.

Über Ersuchen des Landesrechnungshofes hat die Rechtsabteilung 14 mit Erlaß vom 4. Februar 1985 den gemeinnützigen Bauvereinigungen die Bestimmungen des § 44 HGB über die 7-jährige Aufbewahrungspflicht nachdrücklich in Erinnerung gerufen.

Eine zumindest teilweise Erklärung des Umstandes, daß immer wieder dieselben Firmen aufscheinen, dürfte sein, daß

- * Firmen, die mit der Planung betraut waren, auch als Bieter auftreten konnten und damit zweifellos über Wissensvorteile gegenüber den anderen Bietern verfügten,
- * bei beschränkten Ausschreibungen immer dieselben Firmen - zumeist nur 3 - zur Anboteröffnung eingeladen wurden.

Der Landesrechnungshof erwartet, daß in Hinkunft die Förderungsrichtlinien entsprechend eingehalten werden.

Auch mußte festgestellt werden, daß Angebote bestimmter Firmen immer wieder wesentliche Additions- bzw. Multiplikationsfehler aufweisen, d.h. daß der Differenzbetrag zum Zweitbieter bei der Anboteröffnung nach Anbotprüfung wesentlich geringer wurde. Diese Firmen waren offensichtlich bemüht, bei Anboteröffnung auf jeden Fall als Billigstbieter aufzuscheinen.

In den Auftragsschreiben findet sich die Bestimmung, daß die Firmen für allfällige technische Mängel der Pläne oder unvollständige Angaben des Leistungsverzeichnisses niemals Nachforderungen stellen können.

Der Landesrechnungshof stellt hierzu fest, daß dies eine unbillige Härte gegenüber dem Auftragnehmer ist

und gegen die guten Sitten verstößt, da ein anderer für Fehler, die er nicht verursacht hat, haften soll.

FÖRDERUNG

Zwei der drei geprüften Bauvorhaben wiesen beim Erstbegehren auf Förderung enorme Überschreitungen der angemessenen Gesamtbaukosten auf. Beim Bauvorhaben "Knittelfeld, Parkstraße/Mozartstraße" waren es rd. S 2,2 Mio., d.s. 16 % der angemessenen Gesamtbaukosten, und beim Bauvorhaben "Feistritz 70 und 71" betrug der Überhang S 1,7 Mio., d.s. 15 % der angemessenen Gesamtbaukosten.

Um in den Förderungsrahmen zu gelangen, wurden von der Genossenschaft Massen vermindert, diverse Einsparungsmaßnahmen vorgenommen sowie gewisse Leistungen aus den Angeboten herausgenommen. Bei beiden Wohnbauvorhaben mußten außerdem noch weitere Maßnahmen vorgenommen werden, um eine Förderung zu erreichen.

Beispiel

Bauvorhaben Knittelfeld, Parkstraße/Mozartstraße

Es handelt sich um im Rahmen des verdichteten Flachbaues errichtete Einfamilienhäuser. Die Förderung erfolgte als Mietobjekt. Um im Förderungsrahmen zu bleiben, wurden folgende Vereinbarungen getroffen:

- * Die 10 Mieter erklärten sich bereit, alle anfallenden Kostenüberschreitungen bzw. Mehrkosten, die über den angemessenen Gesamtbaukosten von S 14,044.000.-- liegen, selbst zu tragen.
- * Die Gemeinde Knittelfeld übernahm die Anschließungskosten.
- * Die Gemeinde Knittelfeld übernahm gemeinsam mit den 10 Mietern die Kosten des Kinderspielplatzes.

- * Die Bauvereinigung verzichtete auf die Kosten für die Bauverwaltung (3 %) und die Kosten für die künstlerische Ausgestaltung.

Der Landesrechnungshof ist auf Grund folgender Feststellungen der Ansicht, daß das gegenständliche Objekt eher charakteristisch für eine Eigenheimsiedlung ist:

- * Die Mieter haben der Genossenschaft den Kaufpreis für die Grundstücke bezahlt und sind somit bereits außerbücherlicher Eigentümer ihrer Liegenschaften.
- * Mit der Bezahlung des Kaufschillings für die Grundstücke wurde den Mietern ein Vorkaufsrecht eingeräumt.
- * In der Zuweisung der Häuser wurde festgelegt, daß eine Übertragung des Eigentumsrechtes an dem Grundstück sowie Einfamilienhaus aus finanztechnischen Gründen erst in 15 - 20 Jahren möglich ist.
- * Die Kosten für die Sonder- und Mehrausstattung haben einen Rahmen erreicht, die ein Mieter auf keinen Fall in ein Mietobjekt zu investieren bereit wäre.

Eine örtliche Besichtigung der Siedlung "Parkstraße/Mozartstraße" am 30. August 1984 ergab, daß die Ausführung mit der seinerzeitigen Einreichplanung nicht mehr viel gemeinsam hat. Obwohl die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 eine Zustimmung bei Änderung der genehmigten Planung vorschreiben, konnte im Hausakt der Rechtsabteilung 14 kein entsprechendes Begehren mit den erforderlichen Plänen und einer Baubeschreibung vorgefunden werden.

Dieses Versäumnis der Genossenschaft führte dazu, daß die Rechtsabteilung 14 erst durch Vorlage der Endabrechnung von der Planänderung in Kenntnis gesetzt wurde

und somit keine Möglichkeit hatte, die nun vorliegenden großen Kostenüberschreitungen zu verhindern. Laut der von der Genossenschaft erstellten Endabrechnung betragen die Gesamtbaukosten S 17,985.495,63, d.s. rd. S 3,9 Mio. über der Förderungssumme. In Prozenten heißt dies, daß die Gesamtbaukosten um ca. 28 % überschritten wurden.

Diese Überschreitungssumme wird sich jedoch reduzieren, da die Genossenschaft Leistungen verrechnete, auf die vor Förderungszusicherung verzichtet wurde.

Festgestellt wird, daß bei den Häusern Nr. 1, 6 und 7 eine Überschreitung der auf Grund der im Haushalt lebenden Personen maximal förderbaren Nutzfläche vorliegt. Die Rechtsabteilung 14 hat dies bereits aufgegriffen und ein Überprüfungsverfahren eingeleitet.

Der Verzicht der Bauvereinigung auf Inrechnungstellung der Kosten für die Bauverwaltung in Höhe von 3 % wird seitens des Landesrechnungshofes an sich grundsätzlich begrüßt, da dies eine im Interesse der Wohnungswerber liegende Kostensenkung darstellt.

Da jedoch nicht anzunehmen ist, daß die Bauvereinigung bei allen zukünftigen Mietobjekten immer auf die Geltendmachung der Bauverwaltungskosten in voller Höhe verzichten wird, bedeutet dies eine ungleiche Behandlung der Wohnungswerber. Anstelle der Vorgangsweise bei einzelnen Bauvorhaben - wie beim Bauvorhaben Knittelfeld, Parkstraße/Mozartstraße - auf die Geltendmachung der Bauverwaltungskosten zur Gänze zu verzichten, sollte die Bauvereinigung z.B. bei allen zukünftig zu errichtenden Mietobjekten die Bauverwaltungskosten entsprechend niedriger ansetzen (z.B. 2 % oder 2,5 %).

Diese Vorgangsweise würde dem Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Wohnungswerber entsprechen.

SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

Die stichprobenweise Prüfung der Schlußrechnungsmassen hat insbesondere im Bereich Haustechnik zu Beanstandungen Anlaß gegeben.

Beispiel

Bauvorhaben Knittelfeld, Dr. Poelzgasse 13 u. 13a

Elektroinstallationsarbeiten

Die stichprobenweise Überprüfung der Massen bei der Wohnung 1 im Hause 13a hat ergeben, daß die ermittelten Massen stark von den ausgeschriebenen und verrechneten Massen abweichen. Die tatsächlich installierten Massen und Leitungen dieser Wohnung differieren bis zu 40 % gegenüber den ausgeschriebenen und abgerechneten Massen. Hochgerechnet würde dies einen ca. 16%igen Abstrich (= ca. S 133.000.--) von der Gesamtrechnungssumme bedeuten. Die Bauvereinigung hat zugesagt, die Abrechnung nochmals einer genauen Prüfung zu unterziehen und in Zukunft sämtliche haustechnische Anlagen durch geeignete Fachleute planen und die Abrechnung und Ausführung überprüfen zu lassen. Dies wurde auch für 3 weitere noch nicht abgerechnete Bauvorhaben zugesagt.

Die Schlußrechnungsprüfung der Baumeisterarbeiten wurde bei den geprüften Bauvorhaben ordnungsgemäß durchgeführt und gab keinen Anlaß für Beanstandungen.

Am 12. Juni 1985 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Josef Riegler:

ORR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der Obersteirischen Wohnstätten-Genossenschaft Knittelfeld:

Hans Kühnel, Obmann

Ing. Eduard Gassinger, Geschäftsführer

Bm. Gruber

Von der Rechtsabteilung 14:

W.Hofrat Dipl.Ing. Wilhelm Fais

LRR. Dr. Georg Halper

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Gerold Ortner

Landesrechnungshofdirektorstellvertreter

W.Hofrat Dr. Egbert Thaller

ORR. Dr. Karl Bekerle

BR. Dipl.Ing. Horst Sparer

BORev. Ing. Reinhard Just

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

Besonders hervorzuheben ist, daß die Schlußbesprechung in konstruktiver Form geführt wurde. Hinsichtlich der aufgezeigten Mängel wurden von der überprüften Genossenschaft bereits während der Prüfung entsprechende Maßnahmen veranlaßt, welche Bemühungen besonders hervorgehoben werden bzw. zugesagt, daß die erforderlichen Maßnahmen gesetzt werden.

Graz, am 14. Juni 1985

Der Landesrechnungshofdirektor: