

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 St 1 - 1985/3

BERICHT

über die stichprobenweise Prüfung von Bauvorhaben des
"Gemeinnützigen Steirischen Wohnungsunternehmens
Ges.m.b.H., Frohnleiten"
8130 Frohnleiten, Grazerstraße 14

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlage und Organe	2
1. Rechtliche Grundlagen	2
2. Organe	3
III. Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben.....	4
1.0 Bauvorhaben Gratwein, Am Grünanger 44, Haus 8	4
1.1 Baubeschreibung - Daten	4
1.2 Ansuchen, Bescheide - Daten	6
1.3 Finanzierung des Bauvorhabens, Gesamtbaukosten	6
1.4 Prüfungskriterien	7
1.5 Planung	7
1.6 Ausschreibung - allgem. Bemerkungen	14
1.7 Angebote - allgem. Bemerkungen	15
1.8 Zuschlag - allgem. Bemerkungen	17
1.9 Prüfung diverser Professionistenarbeiten (ohne Haustechnik)	19
1.9.1 Baumeisterarbeiten	19
1.9.2 Dachdeckerarbeiten	31
1.9.3 Spenglerarbeiten	33
1.9.4 Zimmererarbeiten	34
1.9.5 Verglasungsarbeiten	35
1.9.6 Klebeparkettarbeiten	35
1.9.7 Fußbodenbelagsarbeiten	37
1.9.8 Kunststeinarbeiten	42
1.9.9 Schlosserarbeiten	42
1.9.10 Fliesenlegerarbeiten	43
1.9.11 Maler- und Anstreicherarbeiten	47
1.9.12 Tischler- und Beschlagsarbeiten	52
1.10 Baudurchführung - Hochbau	56
1.10.1 Übereinstimmung Bauausführung - Einreichpläne - Ausführungspläne - Leistungsverzeichnis	56
1.10.2 Qualität der Bauausführung	57
1.10.3 Einhaltung der Baufristen	57
1.10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht	58

	Seite
1.11 Haustechnik	60
1.11.1 Sanitärinstallations- arbeiten	60
1.11.2 Warmwasserheizungsanlage	62
1.11.3 Elektroinstallationsarbeiten	65
1.11.4 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten an das Stromnetz des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)..	66
2.0 Bauvorhaben Frohnleiten-Vormarkt, Haus 7,8	69
2.1 Baubeschreibung-Daten	69
2.2 Ansuchen, Bescheide - Daten	71
2.3 Finanzierung des Bauvorhabens, Gesamtbau- kosten.....	71
2.4 Prüfungskriterien	72
2.5 Planung	72
2.6 Ausschreibung - allgem. Bemerkungen	75
2.7 Angebote - allgem. Bemerkungen.....	76
2.8 Zuschlag - allgem. Bemerkungen.....	78
2.9 Prüfung diverser Professionistenarbeiten (ohne Haustechnik)	80
2.9.1 Baumeisterarbeiten	80
2.9.2 Dachdeckerarbeiten	93
2.9.3 Spenglerarbeiten	95
2.9.4 Zimmererarbeiten	96
2.9.5 Verglasungsarbeiten	97
2.9.6 Klebeparkettarbeiten	98
2.9.7 Fußbodenbelagsarbeiten	100
2.9.8 Kunststeinarbeiten	101
2.9.9 Schlosserarbeiten	102
2.9.10 Fliesenlegerarbeiten	104
2.9.11 Maler- und Anstreicherarbeiten	107
2.9.12 Tischler- und Beschlagsarbeiten	111
2.9.13 Außenjalousien	120

	Seite
2.10 Baudurchführung Hochbau	121
2.10.1 Übereinstimmung Bauausführung - Einreichpläne - Ausführungspläne - Leistungsverzeichnis	121
2.10.2 Qualität der Bauausführung	122
2.10.3 Einhaltung der Baufristen	123
2.10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauauf- sicht	123
2.11 Haustechnik	125
2.11.1 Elektroinstallationsarbeiten, Elektroheizungsanlage.....	125
3.0 Bauvorhaben Frohnleiten - Weingartenweg, Haus 6,7	130
3.1 Baubeschreibung - Daten	130
3.2 Ansuchen, Bescheide - Daten	132
3.3 Finanzierung des Bauvorhabens, Gesamtbau- kosten	133
3.4 Prüfungskriterien	134
3.5 Planung	134
3.6 Ausschreibung - allgem. Bemerkungen	140
3.7 Angebote - allgem. Bemerkungen	141
3.8 Zuschlag - allgem. Bemerkungen	144
3.9 Prüfung diverser Professionistenarbeiten (ohne Haustechnik)	145
3.9.1 Baumeisterarbeiten	145
3.9.2 Dachdeckerarbeiten	173
3.9.3 Spenglerarbeiten	175
3.9.4 Zimmererarbeiten	176
3.9.5 Fliesenlegerarbeiten	179
3.9.6 Maler- und Anstreicherarbeiten	181
3.9.7 Kanalisationsarbeiten - 1. Teil	183
3.10 Baudurchführung - Hochbau	185
3.10.1 Übereinstimmung Bauausführung - Einreichpläne - Ausführungspläne - Leistungsverzeichnis	185
3.10.2 Qualität der Bauausführung	187

	Seite
3.10.3 Einhaltung der Baufristen	188
3.10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauauf- sicht	188
3.11 Haustechnik	191
3.11.1 Sanitärinstallationsarbeiten	191
3.11.2 Heizungsanlage	193
3.11.3 Elektroinstallationsarbeiten	195
IV. Einhaltung der Förderungsrichtlinien 84	197
V. Zusammenfassung	203
VI. Beilagenverzeichnis	222

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

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

Unter Inanspruchnahme dieser Prüfungskompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung folgender, vom Gemeinnützigen Steirischen Wohnungsunternehmen Ges.m.b.H., 8130 Frohnleiten, errichteter Bauten vorgenommen:

- * Gratwein - Am Grünanger - Haus 8
- * Frohnleiten - Vormarkt - Haus 7/8
- * Frohnleiten - Weingartenweg - Haus 6/7

Mit der Durchführung dieser Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes betraut.

Unter dem Gruppenleiter Hofrat Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfungen im besonderen BOK. Dipl.-Ing. Herbert UNGER und BOREv. Ing. Reinhard JUST vorgenommen.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1938 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnütziges Steirisches Wohnungsunternehmen
Ges.m.b.H., 8130 Frohnleiten"

und hat ihren Sitz in 8130 Frohnleiten, Grazerstraße 14.

Die Zuerkennung der Gemeinnützigkeit erfolgte aufgrund eines Erlasses des Reichsarbeitsministers durch den Reichsstatthalter in der Steiermark am 24. Dezember 1940, Zl. 340 WGG 20/6 - 40, mit Wirkung vom 1. Jänner 1939.

<u>Die Gesellschafter der Bauvereinigung sind:</u>	Stammeinlage
* Dr. Franz Mayr-Melnhof - Saurau	S 502.520,--
* Marie Goess - Saurau	S 110.000,--
* Dipl.-Ing. Anton Goess - Saurau	S 27.480,--
* Dipl.-Ing. Friedrich Mayr-Melnhof	S 160.000,--

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 800.000,--. 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 erstreckt sich auf das gesamte österreichische Bundesgebiet.

2. ORGANE

Die Organe der Gesellschaft sind:

- 1) Geschäftsführer
- 2) Aufsichtsrat
- 3) Generalversammlung

Die Geschäftsführer sind derzeit:

- * Ing. Alois Kálnoky
- * Dr. Ernst Lodron
- * Dr. Hermann Zieseritsch

Die Aufsichtsratsmitglieder sind derzeit:

- | | |
|--|---------------------------------|
| * Dipl.-Ing. Carl Anton Goess - Saurau | Vorsitzender |
| * Dipl.-Ing. Friedrich Mayr-Melnhof | Vorsitzender-
stellvertreter |
| * Dr. Alexander Tinti | Mitglied |
| * Dr. Franz Mayr-Melnhof - Saurau | Mitglied |

III. BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN

1.0 BAUVORHABEN GRATWEIN, AM GRÜNANGER 44, HAUS 8

1.1 BA BESCHREIBUNG - DATEN

Das gegenständliche Objekt - ein 12-Familien-Eigentumswohnhaus mit 5 Reihengaragen - liegt etwa 600 m nördlich vom Ortskern des Marktes Gratwein und ca. 110 m von der ÖBB Bahnlinie Graz-Bruck entfernt.

Der überaus schlichte, ungegliederte Bau - mit Kellergeschoß, Erdgeschoß und 3 Obergeschoßen, als Dreispänner mit 2 Vierzimmerwohnungen von je ca. 86 m² und einer Zweizimmerwohnung von ca. 55 m² je Geschoß geplant - wurde als letzter einer insgesamt 8 Wohnhäuser umfassenden Siedlung ausgeführt.

Bebaute Flächen:

Wohnhaus: ca. 310 m²

Garagen: ca. 94 m²

Umbauter Raum:

Wohnhaus: ca. 4.200 m³

Garagen: ca. 230 m³

Bauplatz, Erschließung

Der Bauplatz mit einer Fläche von 2.208 m² ist eben und liegt im "Allgemeinen Wohngebiet" mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,3 bis 0,5; die vorhandene Bebauungsdichte beträgt 0,45. Die Erschließung erfolgt über den Gemeindeweg "Am Grünanger".

Konstruktion

- * Fundamente: Streifenfundamente B 160
- * Kellermauerwerk: Beton B 225
- * Außenwände: 3 cm Thermoputz
38 cm "Warmwandziegel" (porosierter HLZ)
1,25 cm Gipskartonplatten ("Trockenputz")

- * Wohnungstrennwände: 1,25 cm Gipskartonplatten
25 cm Hochlochziegel
1,25 cm Gipskartonvorsatzschale auf Metallständern mit Mineralfasereinlage ("Schwingbügelssystem")
- * Leichte Trennwände: Gipskartonständerwände, einfach mit je 1,25 cm Gipskartonplatten beplankt mit Mineralfasereinlage
- * Decken: Bodenbelag
6 cm Betonestrich - lt. Polierplan (5 cm lt. schalltechnischem Gutachten)
2x20/15 Steinwolletrittschalldämmplatten (über 3.OG. 6 cm Heralan DP + 7 cm Heraklith PV; über KG. 2x30/25 Steinwolletrittschalldämmplatten)
3,5 cm Sandausgleich
16 cm Stahlbetonfertigteilelplattendecke (über KG: Stahlbetonplattendecke aus Ortbeton B 225)
- * Dachkonstruktion: Satteldach mit doppelt stehendem Pfettendachstuhl; Dachneigung ca. 21⁰; Dachdeckung mit Welleternit; Profil 6
- * Fenster: Holz-Verbundfenster

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: marktische Wasserleitung
- * Abwasserbeseitigung: Kanal der Gemeinde
- * Niederschlagswasserbeseitigung: Sickerschacht
- * Energieversorgung: Steg
- * Müll: öffentliche Müllabfuhr
- * Heizung: Warmwasser-Zentralheizung mit Heizöl leicht

1.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsansuchen 9.April 1974 - örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung 9.Mai 1974
- * Widmungsbescheid vom 21.Mai 1974
- * Bauansuchen 21.Jänner 1981 - örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung 11.März 1981
- * Baubewilligung: 18. März 1981
- * Baubeginn: lt. Meldung an Rechtsabteilung 14:17.September 1981
lt. Bautagebuch: 17.August 1981
- * Rohbaubeschau: wurde nicht durchgeführt
- * Benützungsbewilligung: Ansuchen 28.September 1982
Endbeschau: 19.Oktober 1982
Bewilligung ab 28.Oktober 1982
- * Wohnungsübergabe: 22.Oktober 1982
- * Bauzeit: ca. 13 Monate
- * Die Zeitspanne zwischen Wohnungsübergabe und Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14 betrug 30 Monate!

1.3 FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS, GESAMTBAUKOSTEN

* Förderungsantrag 2. April 1981	
* Förderungszusicherung 29. Juni 1981	
* Finanzierungsplan:	
☉ Eigenmittel	S 1,132.000,--
Darlehen der RAIKA Gratwein	S 3,394.000,--
Darlehen des Landes	S 6,790.000,--
	<hr/>
	S 11,316.000,--

* Gesamtbaukosten

lt. Förderungszusicherung S 11,316.000,--

lt. Endabrechnung WU S 9,898.509,97

Die Überprüfung der Endabrechnung durch die Rechtsabteilung 14 lag zum Prüfungszeitraum noch nicht vor.

1.4 PRÜFUNGSKRITERIEN

Die zum Zeitpunkt des Förderungsansuchens bzw. der Ausschreibung gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die einschlägigen ÖNORMEN sowie die Steiermärkische Bauordnung.

1.5 PLANUNG

- * Hochbau: Planung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen durch Wohnbauträger
- * Haustechnik: Planung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen durch Planungsbüro Urdl/Graz
- * Statische Berechnungen: durch ausführende Firmen

1.5.1 Entwurf

Die formale Gestaltung des auf einem 15 Jahre zurückliegenden Entwurf basierenden 12-Familienwohnhauses mit unproportioniertem, ungegliedertem, quaderförmigem Baukörper mit aufgesetztem Satteldach und ausdrucksloser Fassade entspricht dem Standard des seinerzeitigen sozialen Wohnbaues.

Die Qualität der Grundrißlösungen paßt sich dem formalen Niveau der äußeren Erscheinung an; so erfolgt die Erschließung des 4-Zimmerwohnungstypus über einen schlauchartig ausgebildeten Vorraum von ca. 4,50 m Länge und ca. 1,30 m Breite; die Erschließung von 3 der 4 Zimmer und des Bades ist nur über das Wohnzimmer möglich, welchem somit die Bedeutung einer zentralen Verkehrsfläche zukommt.

Diese oben angeführte, ohnehin nicht funktionelle Grundrißdisposition wurde noch durch weitere "Kunstgriffe" gemindert.

So wurde das Fußbodenniveau der WC's und Bäder - ohne den Einbau von Gullies - um 2 cm höher gelegt als jenes der übrigen Räume. Dies hat - abgesehen vom Falle eines etwaigen Gebrechens im Bereich der Sanitärinstallation, welches eine Überschwemmung der ganzen Wohnung verursachen könnte - zur Folge, daß die WC- und Badtüren nur nach außen, d.h. in die ohnehin engen Vorräume, aufschlagen.

1.5.2 Einreichplanung

Die im Maßstab 1:100 gezeichneten Einreichpläne weisen nachfolgend angeführte, gravierende bauordnungswidrige Mängel auf, welche offensichtlich auch von der Baubehörde bei der am 11.März 1981 stattgefundenen Bauverhandlung übersehen wurden.

Gemäß § 33 Abs.3 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 müssen Hauseingangstüren eine Mindestbreite von 1,10 m aufweisen.

In Abweichung von der Steiermärkischen Bauordnung wurde die Hauseingangstüre mit einer Breite von nur 1 m eingereicht und auch derart ausgeführt.

Im § 12 der Steiermärkischen Bauordnung 1968 werden Schutzräume angeführt, deren Ausführung nach den "Technischen Richtlinien für Grundschatz in Neubauten"- herausgegeben vom Bundesministerium für Bauten und Technik - zu erfolgen hat.

Darin wird unter Pkt.9.1 "Dicke der Außenwände" bei einem Abstand der Deckenunterkante zum angrenzenden Terrain bis 0,6 m - eine Mindestwandstärke von 50 cm der Betongüte B 225 gefordert; im Einreichplan war nur eine Wandstärke von 40 cm eingemaßt, welche im Polierplan allerdings auf bauordnungsgemäße 50 cm korrigiert wurde. Überdies wurde weder im Einreichplan noch im Polierplan der unter Pkt. 10.4 der o.a. Richtlinien geforderte Sandfilter vorgesehen; der Sandfilter - eine bauliche Vorkehrung - wurde letztendlich auch nicht ausgeführt; auch die unter Pkt. 10 der Richtlinien angeführ-

ten Lüftungsrohre, die in die Schutzraumwände miteinbetoniert werden, wurden übersehen.

Weiters sehen die Richtlinien unter Pkt. 7.1 vor, daß grundsätzlich bei jedem Schutzraum ein Notausgang vorzusehen ist.

Unter Pkt. 7.2 wird einschränkend angemerkt, daß bei Bauten mit weniger als 3 Wohn- oder Betriebsgeschossen die Anordnung eines Notausganges unterbleiben kann.

Das gegenständliche Bauwerk weist sogar 4 Wohnungsetage, jedoch - unter Nichtbeachtung der Steiermärkischen Bauordnung 1968 bzw. der Schutzraumrichtlinien - keinen Notausgang auf.

Unter Pkt. 9.3 der Richtlinien "Dicke der Decken" wird eine Mindeststärke von 25 cm in Betonqualität B 225 sowie - zusätzlich zur Nutzlast - eine Trümmerlast von 1.000 kg für die Schutzraumdecke gefordert.

Aus den vom Wohnbauträger beigegebenen Plänen gehen keine Deckenstärken für den Schutzraumbereich hervor, wohl aber aus der Pos.3.5 des Leistungsverzeichnisses der Baumeisterarbeiten, in welcher ein Zuschlag (Aufpreis) für eine "trümmerfeste Stahlbetonplattendecke mit 1.000 kg/m² Nutzlast, Deckenstärke 20 cm", für den Bereich Schutzraum ausgeschrieben wurde.

Da diese Position auch in der Schlußrechnung aufscheint, kann angenommen werden, daß die Ausführung wie ausgeschrieben vorgenommen wurde.

Dies würde bedeuten, daß - entgegen den Schutzraumrichtlinien - die Deckenstärke nur mit 20 cm statt 25 cm und die Tragfähigkeit der Decke nur mit 1.000 kg Nutzlast anstelle von "erforderlicher Nutzlast plus 1.000 kg Trümmerlast" ausgebildet wurde.

Unter Pkt. 3 der Richtlinien wird "die Anzahl der erforderlichen Schutzraumplätze" für 2-Zimmerwohnungen mit 3, für 4 Zimmerwohnungen mit 4 Plätzen festgelegt; unter Pkt. 4 "Raumbedarf" werden 0,6 m² nutzbare Bodenfläche je Person plus je 1 m² für Trockenabtritt und Waschgelegenheit für je 25 Personen gefordert.

Daraus folgt, daß der erforderliche Platzbedarf für 8 4-Zimmerwohnungen - $8 \times 4 = 32$ - und für 4 2-Zimmerwohnungen - $4 \times 3 = 12$ - also in Summe 48 beträgt; 48 Plätze mal $0,6 \text{ m}^2$ + $2 \times 2 \text{ m}^2$ für Abort und Waschgelegenheit ergibt eine erforderliche Fläche von $32,8 \text{ m}^2$. Die vorhandene Schutzraumfläche beträgt hingegen nur $25,04 \text{ m}^2$.

Abschließend wird zum Thema "Schutzraum" bemerkt, daß beim gegenständlichen Bau die Zielsetzung des § 12 der Steiermärkischen Bauordnung 1968, Schutzräume derart auszuführen, daß "die Ausgestaltung zu einem einsatzfähigen Schutzsystem rasch und ohne einschneidende bauliche Maßnahmen möglich ist", nicht gegeben erscheint.

Zu der Ausstattung der Einreichpläne wird noch ausgeführt, daß sie der Baubehörde - auch im Verein mit der Baubeschreibung (§ 58 lit. e) - nicht den nötigen Überblick in bezug auf die bauordnungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens ermöglichen.

So fehlt u.a. ein ordnungsgemäßer Kanalplan für die Abwasserbeseitigung, bestehend aus Grundriß und Schnitt mit Angabe der Entlüftungen über Dach und einer Darstellung des Anschlusses an den Ortskanal.

Vom Wohnbauträger wurde die Abwasserkanalisation nur im Kellergeschoßgrundrißplan, innerhalb des Gebäudes - ohne Höhen- und Längenangaben sowie ohne den Ortskanalanschluß-dargestellt.

Die in der Baubeschreibung angegebene Niederschlagsentwässerung in einen Sickerschacht wurde planlich überhaupt nicht erfaßt.

Zudem fehlen im KG-Grundrißplan die Größenangaben für Heizraum- und Öllagertür (lt. Ölfeuerungsgesetz § 8/4) mindestens $0,8 \times 1,9 \text{ m}$ bzw. mindestens $0,8 \times 1,2 \text{ m}$) sowie Angabe über die Beschaffenheit des Fußbodens im Heiz- und Öllagerraum (öldichter Belag).

1.5.3 Polierplanung, Detailplanung

Aufgrund eines negativen lärmschutztechnischen Gutachtens der Fachabteilung Ia vom 22. April 1981 und eines Ortsaugenscheines durch den Wohnbauförderungsbeirat im Juni 1981 kam es - nach der Einreichung zu einer Umplanung des gegenständlichen Wohnhauses.

Wegen der Lärmbelästigung durch die im Abstand von etwa 110 m vom Bauvorhaben vorbeiführenden ÖBB-Linie Graz-Bruck/Mur wurden der Eingangsbereich sowie "minderwertigere" Räume auf die der Bahnlinie zugewandten Seite verlegt.

Damit konnten "hochwertigere" Räume auf die der Bahn abgewandte ruhigere N-W Seite situiert werden.

Diese Planungsänderung wurde im Zuge der Erstellung der Polierpläne (M 1:50) berücksichtigt. Sie war ohne Einfluß auf die äußeren Abmessungen und das Erscheinungsbild des Bauvorhabens.

Am 7. Juli 1981 wurden die gegenüber den genehmigten Einreichplänen geänderten Polierpläne als Austauschpläne der Baubehörde vorgelegt und von dieser genehmigt.

Unabhängig von der o.a. Änderung der Grundrißdisposition, deren Notwendigkeit und Vorteil einzusehen sind, wurden bei der Polierplanung die lichten Raumhöhen um 10 cm - auf 2,70 cm - gegenüber der Einreichplanung, die nur eine lichte Höhe von 2,60 m vorgesehen hatte, vergrößert.

Diese Änderung hat als Nachteil eine Vergrößerung des umbauten Raumes um ca. 125 m³ und eine Erhöhung der Heizkosten zur Folge.

Vorteile - wie eine allfällige Steigerung des Raumerlebnisses oder eine Berücksichtigung der Ziegelmaße, als Begründung für die Erhöhung der Raum- bzw. Geschoßhöhe - können seitens des Landesrechnungshofes nicht gesehen werden, da einerseits die Flächen der Räume relativ klein sind und andererseits die sich aufgrund der Änderung ergebende Höhe zwischen Rohdeckenober- und -unterkante keinem Vielfachen der Höhe eines gängigen Hochlochziegels entspricht.

Weiters können - unter den gegebenen Umständen - keine Gründe für die Sinnhaftigkeit der Ausbildung von 40 cm starken Kelleraußenwänden in Betongüte B 225 für eine Auflast von 4 Geschoßen erkannt werden.

Eine Wandstärke von 30 cm in der o.a. Betongüte wäre von den statischen Erfordernissen her weitaus ausreichend gewesen und hätte eine Ersparnis von ca. 17 m³ Beton bedeutet.

Dies entspräche beim gegenständlich angebotenen Einheitspreis von 1.320.--/m³ einem Betrag von S 22.440.-- netto.

Der Informationsgehalt der Ausführungspläne ist unterdurchschnittlich und reicht - ohne ergänzende Angaben der örtlichen Bauaufsicht - nicht aus, um den Bau auszuführen.

Als Beispiele werden angeführt:

- * in den Grundrissen gibt es keine Deklaration des Vertikalschnittes
- * der Vertikalschnitt in der dargestellten Form kann in bezug auf die Schnittführung - selbst bei überdurchschnittlicher Phantasie - nicht nachvollzogen werden
- * die Fußbodenaufbauten sind nur teilweise angegeben; zudem fehlt bei den angegebenen Aufbauten die erforderliche Trennschicht (PAE-Folie oder Baupapier) zwischen Sandausgleichsschicht und Trittschalldämmung sowie Trittschalldämmung und Betonestrich.
- * im Kellergrundrißplan fehlen:
 - Niveauhöhen
 - Angaben über die Fußbodenbeläge
 - Tiefe der Kanalschächte und die Bemaßung deren Lage
 - Materialangaben für die Grundleitungen
 - Länge der Grundleitungen
 - Rohparapet und Sturzhöhen der Fenster

Bemaßung der "Fensteranschläge"

Parapethöhe der Tankraumtür

Steigungsverhältnis und die Einmaßung des Antritts der Kellerstiege.

Mauerlichte der Kellerfenster

Materialangaben über die Wände

Angaben über die erforderliche Schwelle bei der Heizraumtür

Sturzhöhen bei den "Kellerdurchgängen"

Höhenangaben für die Oberkante der Kelleraußenstiegenstützmauer

* im Erdgeschoß- bzw. Regelgeschoßgrundrißplan fehlen:

Rohparapet und Sturzhöhen der Fenster

Darstellung des Treppenantrittes, welcher im EG - laut Vertikalschnitt - anders als in den Regelgeschoßen ist (für das EG. und die 3 Regelgeschoße wurde nur ein Plan gezeichnet)

Maßangaben über die Breite der Parapetaufmauerung beim Loggia-Tür-Fensterelement

Einmaßung der Achsen einiger Türen

Materialangaben über die Wände

* im Vertikalschnitt fehlen:

die Darstellung des Vordaches im Eingangsbereich

der Plankopf mit Datumsangaben sowie Angaben über Planer und Zeichner

Überdies ist die Bemaßung derart, daß wesentliche Raummaße nicht sofort ersichtlich und erst über Zwischenrechnungen zu ermitteln sind, wie beispielsweise Rohdeckenabstände, Parapethöhen, Sturzhöhen im Stiegenhaus und Niveauhöhen der Stiegenzwischenpodeste.

Konstruktionspläne (Detailpläne) waren bei den vom Wohnbauträger zur Prüfung beigestellten Unterlagen nicht vorhanden.

1.6 AUSSCHREIBUNG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

1.6.1 Ausschreibungsunterlagen

Wie bereits angeführt, erfolgte die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für den hochbautechnischen Bereich durch den Wohnbauträger, für den haustechnischen Bereich durch das Planungsbüro Urdl.

Die Qualität der Ausschreibungsunterlagen im speziellen wird gesondert - im Zuge der Prüfung der diversen Professionisten - beurteilt.

Generell wird jedoch vorweg festgestellt, daß vor allem bei den "kleineren" Professionistenausschreibungen, wie z.B. Dachdeckerarbeiten, Glaserarbeiten, Spenglerarbeiten, Klebeparkettarbeiten und Kunststeinarbeiten, wesentliche vertragsrechtliche und kalkulationsrelevante Punkte, wie:

- Art der Preise (fix- oder veränderlich)
- Zuschlagsfristen
- Ausführungstermine
- Vertragsstrafen
- Abrechnung- und Rechnungslegung
- Gewährleistung
- Gerichtsstand
- Sicherstellungen,

fehlen.

1.6.2 Art der Ausschreibung

Die Ausschreibungen erfolgten unter Einhaltung der einschlägigen Richtlinien grundsätzlich öffentlich.

1.7 ANGEBOTE - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

1.7.1 Angebotsfristen

Die Angebotsfristen betragen in der Regel 14 Tage. Diese Fristen beinhalten sowohl den Postlauf als auch Sonntage und erscheinen für ein Studium der Angebotsunterlagen und eine sorgfältige Kalukation relativ kurz bemessen.

Die neuen mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien schreiben nunmehr eine Mindestfrist von 14 Werktagen für die Angebotslegung vor.

1.7.2 Eingang der Angebote

Gemäß ÖNORM A 2050 Punkt 4.11 hat die empfangende Stelle auf dem Umschlag Tag und Stunde des Einganges zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen.

Die Einhaltung dieser - aus etwa erforderlichen Beweissicherungsgründen vorgegebenen - Richtlinie konnte nicht überprüft werden, da die Umschläge nicht mehr vorhanden waren.

1.7.3 Eröffnung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Pkt. 4.22 u.a. vor, daß alle Teile eines Angebotes nach Möglichkeit derart zu kennzeichnen sind (z.B. zu lochen sind), daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre.

Eine derartige Kennzeichnung der Angebote wurde vom Wohnbauträger nicht vorgenommen.

1.7.4 Niederschrift - Angebotseröffnung

Pkt. 4.24 der ÖNORM A 2050 sieht u.a. vor, daß in die über die Angebotseröffnung aufzunehmende Niederschrift Beginn und Ende der Eröffnung einzutragen sind.

Diese Angaben scheinen in den Niederschriften grundsätzlich nicht auf.

Zudem wird festgestellt, daß die Bauvereinigung über das Angebotsprüfungsergebnis keine eigene Niederschrift aufgenommen hat; vielmehr wurden die geprüften Angebotssummen nachträglich in die Angebotseröffnungsniederschrift eingetragen.

Eine derartige Vermengung dieser zu verschiedenen Zeiten stattgefundenen Vorgänge sollte vermieden werden.

Überdies wird empfohlen, neben den Unterschriften der Anwesenden der Angebotseröffnung einen Hinweis über deren Funktion anzufügen.

Desweiteren wird nachdrücklich angeregt, von der bislang üblichen Methode, die Angebotseröffnungsprotokolle als "Umschlag" für die Angebote der nichtbeauftragten Firmen zu verwenden, abzugehen (siehe Beilagen 1/1,2), ordnungsgemäße Angebotseröffnungsformulare unter Beachtung der in der ÖNORM A 2050 Pkt.4.2 angeführten Kriterien zu erstellen und diese dem jeweiligen Professionistenakt beizulegen.

1.7.5 Aufbewahrung von Angeboten

Hiezu wird positiv hervorgehoben, daß sämtliche für die gegenständliche Prüfung angeforderten Angebote - allerdings ohne Briefhüllen - vorhanden waren.

1.7.6 Prüfung von Angeboten

Laut ÖNORM B 2110 wird unter Pkt. 3.6 "Bereinigung von Rechenfehlern in Angeboten" vorgegeben, daß bei Abweichungen zwischen angegebenen Preisen und Preisaufgliederungen die angegebenen Preise zu gelten haben.

Bei Nichtübereinstimmung von Preisen einer Position mit dem Produkt aus Menge und angegebenem Einheitspreis hat die angegebene Menge und der angeführte Einheitspreis zu gelten.

Seitens der Bauvereinigung erfolgten Rechnungskorrekturen - in Abweichung von der Norm - in der Reihenfolge der Schreibweise und des Rechenganges; überdies fehlen bei einigen Angeboten das Datum der Prüfung und die Unterschrift des Prüfers.

Im Sinne einer einheitlichen Vorgangsweise bei Rechnungsprüfungen sollte jedoch normkonform vorgegangen werden.

Die seit 19. Mai 1984 gültigen Förderungsrichtlinien schreiben nunmehr die Einhaltung der ÖNORMEN zwingend vor.

1.8 ZUSCHLAG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

1.8.1 Zuschlagsfristen

Wie bereits bemängelt, fehlten in den Ausschreibungsunterlagen in der Regel Angaben über die Zuschlagsfristen.

Die Zuschlagsfrist - jener Zeitraum zwischen Angebotsabgabe und Zuschlag (Vergabe der Leistung), während welchem der Bieter an sein Angebot gebunden ist und dieses somit weder ändern noch zurückziehen darf - sollte laut ÖNORM A 2050 Pkt. 2.51 möglichst kurz gehalten werden.

Die tatsächlichen Zuschlagsfristen betrug jedoch bis zu einem Jahr.

1.8.2 Verhandlung mit Bietern

Die ÖNORM A 2050 gibt unter Punkt 4.4 dazu u.a. vor, daß Verhandlungen zwischen Auftraggeber und Bietern zwecks Erzielung von Preisnachlässen oder sonstige gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter verstoßende Verhandlungen während des Vergabeverfahrens unzulässig sind.

Unter Umgehung dieser Richtlinie wurden jedoch vom Wohnbauträger nachträgliche Preisverhandlungen - in einigen Fällen, die noch gesondert angeführt werden - sogar unter Nichtberücksichtigung des Billigstbieters getätigt.

1.8.3 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Hiezu wird festgestellt, daß die Vergabe der Leistungen in einigen Fällen - ohne schriftliche Angabe von Gründen - nicht an den Billigstbieter erfolgte.

Diese Vorgangsweise wird - im Zuge der Prüfung der einzelnen Professionisten - noch aufgezeigt.

1.8.4 Form des Vertragsabschlusses

Die Leistungsvergaben erfolgten grundsätzlich schriftlich - mit Auftrags- und gegengezeichneten Auftragschreiben und somit önormgemäß.

1.9 PRÜFUNG DIVERSE PROFISSIONISTENARBEITEN - HOCHBAU

1.9.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 27. Februar 1981.

Zum Abgabetermin am 13. März 1981 langten 7 Angebote ein.

Mit Auftragschreiben vom 13. November 1981 wurde die Firma Neuhold, Graz, als Billigstbieter mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

1.9.1.1 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

* "Allgemeine Bedingungen"

Diese gelten laut Wohnbauträger als Grundlage des Vertragsverhältnisses zwischen dem Bauherrn und dem Auftragnehmer.

Darin wurde u.a. angeführt.

Pkt. 2 - Zuschlag und Bindefrist:

"8 Wochen nach Angebotseröffnung" - tatsächlich erfolgte die Vergabe der Arbeit - mit Auftragschreiben vom 13. November 1981 - 8 Monate nach Angebotseröffnung.

Pkt. 5 - "die Preise des Angebotes sind veränderlich im Sinne der ÖNORM B 2110, jedoch mit der Einschränkung auf Preisberichtigung, wenn die Preisgrundlagen eine Änderung von mehr als 5 % ergeben, wobei erst die Differenz über 5 % der genehmigten Preiserhöhung vergütet wird.

Das bedeutet, daß Preiserhöhungen bis 5 % nicht verrechenbar sind. Hierbei werden nur die gemäß Erlaß des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung genehmigten Erhöhungen der Baukosten bei den vom Land Steiermark geförderten Bauten gemäß WBFGes. 1968 anerkannt."

Die Zitierung der ÖNORM B 2111 ist in diesem Zusammenhang unsinnig, weil einerseits die Bagatellgrenze mit 5% (ÖNORM 2111 - 2%) und andererseits die veränderlichen Preise ausschließlich nach den Richtlinien der Wohnbauförderung festgesetzt wurden.

- Pkt. 6 - "die Abrechnung erfolgt nach der tatsächlich durchgeführten Arbeit, welche mittels gemeinsamen Bauaufmaßes festgestellt wird. Sollte ein Aufmaß nicht mehr festzustellen sein, so werden die Maße der Pläne der Abrechnung zugrunde gelegt."

Im Auftragsschreiben wurde hingegen festgelegt, daß der Auftrag ein Pauschalauftrag ist, wobei die Leistungsgruppen Erdarbeiten, Kanal- und Regiearbeiten sowie einige wenige Positionen nach Aufmaß bzw. Aufwand abgerechnet werden.

- Pkt. 9 - Deckungs- und Haftrücklaß
"Deckungsrücklaß mit mindestens 20 %,
Haftrücklaß mit 5 % auf 2 Jahre;"

Im Auftragsschreiben wurde hingegen - in Abweichung zu den o.a. "Allgemeinen Bedingungen" - der Haftrücklaß mit 3% auf 3 Jahre festgelegt.

Diese Vertragsregelungen sind abweichend von den Gepflogenheiten im Baugeschehen.

Laut ÖNORM B 2110 beträgt der Haftrücklaß 3 % auf 2 Jahre und der Deckungsrücklaß 10 %.

Im übrigen wird bezüglich der Punkte 6 und 9 auf die ÖNORM A 2050 Pkt.2.1 verwiesen, wonach die Leistungsbeschreibung und die sonstigen Bestimmungen so abgefaßt sein sollen, daß sie in derselben Fassung sowohl für das Angebot, als auch für den Vertrag verwendet werden können.

Abschließend wird zum Informationsgehalt der "Allgemeinen Bedingungen" noch festgestellt, daß darin - ebenso

wie im Auftragsschreiben - Angaben über die Reihenfolge der Vertragsunterlagen bei Widersprüchen im Vertrag sowie Angaben über die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten und der Gerichtsstand fehlen.

* Leistungsverzeichnis

Das Leistungsverzeichnis enthält eine Vielzahl von Varianten, welche, allesamt mit vollen Massen angeführt, in der Angebotssumme enthalten sind.

Dadurch ist das Angebotsergebnis lt. Angebotseröffnungs- bzw. Prüfungsprotokoll ohne besonderen Aussagewert.

So machte z.B. die korrigierte Bruttoangebotssumme der später beauftragten Firma Neuhold/Graz S 6,446.971,30, die Auftragssumme nach Wegfall der Varianten jedoch nur noch S 4,853.691,64 aus. Die Differenz zwischen Angebots- und Auftragssumme betrug somit S 1,593.279,66 bzw. ca. 32 %.

Es wird empfohlen, künftighin die Leistungsverzeichnisse derart zu gestalten, daß die Alternativen zwar in vollen Massen angeboten, jedoch gesondert im Angebotsergebnis ausgeworfen werden.

Bei der Position 2.1 "Humusabhub" passierte bei der Massenermittlung offensichtlich ein Fehler, da bei ca. 2.200 m² vorhandener Grundstücksfläche ein Abhub von 1.680 m² errechnet wurde.

Die Schlußrechnung ergab für o.a. Position eine Fläche von 484,24 m².

Unter Pos. 3.20 wurden 74 m² Unterbeton in den Badezimmern und WC's im Mittel 5 cm stark, B 160 mit Betonzusatzmittel, wasserdicht, ausgeschrieben, wobei die Ausführung schwimmend auf Mineralfaserplatten erfolgte.

Bei dieser Textierung liegt eindeutig eine Verwechslung des Terminus technicus vor.

Gemeint ist offenbar anstatt Unterbeton ein Zementestrich, der allerdings mindestens einer Betongüte von B 225 zu entsprechen hat.

Im übrigen wäre es - nach der Definition des Begriffes "Dichtbeton" in den einschlägigen Normen - nicht möglich, einen Dichtbeton in Betongüte B 160 mit 5 cm Stärke herzustellen.

Bei den Positionen 4.35 sowie 4.13 -Gipskartonständerwände bzw. Wand-Trockenputz mit Gipskartonbauplatten-fehlt die Forderung, daß in den Räumen mit zeitweilig erhöhter Luftfeuchtigkeit, wie bei Küchen und Bädern, imprägnierte Gipskartonbauplatten (GKB1) zu verwenden sind.

Dieser Hinweis ist insofern wesentlich, da normale Gipskartonbauplatten (GKB) bei erhöhter Luftfeuchtigkeit aufquellen.

Im übrigen fehlen im Leistungsverzeichnis:

Angaben über die Herleitung des Bruttomittellohnes für die Baustelle sowie Preisangaben für Baustoffe und Maschinen mit deren prozentuell kalkuliertem Aufschlag.

1.9.1.2 Angebotsprüfung

Unter den dem Landesrechnungshof beigestellten Prüfunterlagen war kein Preisspiegel vorhanden.

Es ist unverständlich, wie eine ordnungsgemäße Billigstbieterermittlung - unter Berücksichtigung der hiezu in der ÖNORM A 2050 angeführten Kriterien - ohne Erstellung eines Preisspiegels möglich ist.

Beim Angebot der nach der Angebotsprüfung an 2. Stelle gereihten Firma Papst/Frohnleiten wurde vom Prüfer des Wohnbauträgers - ebenso wie von der anbietenden Firma - übersehen, daß die Pos.4.4 - "Aufzahlung für 335 m³ Poroothermziegel" zu einem Einheitspreis von S 180.--/m³ - nicht ausgeworfen wurde.

Dies bedeutet, daß sich die im Prüfprotokoll des Wohnbauträgers angeführte Angebotssumme der Firma Papst um 335 x 186.- = 62.310.- + 18 % Mehrwertsteuer erhöht.

Das Übersehen dieses Fehlers war allerdings ohne Belang für die Bieterreihung, da die Differenz zwischen der erstgereihten Firma Neuhold und der - ohne Korrektur der Pos. 4.4 - zweitgereihten Firma Papst ca. S 566.000.-- brutto betrug.

Positiv wird bewertet, daß die Angebotsprüfungen kurzfristig, dies bedeutet im gegenständlichen Fall innerhalb einer Woche, durchgeführt wurden.

1.9.1.3 Feststellungen zur Schlußrechnungsprüfung

* Vorlage bei der Rechtsabteilung 14

Gemäß Pkt. 9 der "Allgemeinen Bedingungen" des Baumeisteranbotes sowie nach Pkt. 7 der Auftragsbedingungen des Auftragsschreibens, war die Firma Neuhold zur Vorlage der Schlußrechnung innerhalb von 4 Wochen nach Baufertigstellung verpflichtet.

Da die Firma Neuhold dieser Verpflichtung termingerecht nachkam, ist es unverständlich, daß der Wohnbauträger die gemäß § 34 Abs.1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 festgelegte Frist für die Vorlage der Schlußrechnung - ein Jahr nach Erteilung der Benützungsbewilligung - nicht nur voll ausnützte, sondern sogar noch um 18 Monate überschritt.

Dem Wohnbauträger wird daher im Interesse der Wohnungswerber nahegelegt, die Einhaltung dieser Frist genauer zu beachten.

* Stichprobenweise Prüfung der vom Wohnbauträger anerkannten Schlußrechnungsmassen

Wie bereits angeführt, wurden die Baumeisterarbeiten - mit Ausnahme der Leistungsgruppen Erd-, Kanal- und Regiearbeiten sowie einiger weniger, im Auftragsschreiben angeführten Positionen, die nach Aufmaß abgerechnet wurden - als Pauschalauftrag vergeben.

Die Schlußrechnungsprüfung durch den Landesrechnungshof wurde daher unter 2 Gesichtspunkten vorgenommen; einerseits als Massenprüfung der "Aufmaßpositionen" andererseits in Form einer Gegenüberstellung der auf den Einreichplänen M 1:100 basierenden Massenberechnung, die als Grundlage für die "Pauschalauftragsmassen" herangezogen wurde, zu den - sich aufgrund der gegenüber den Einreichplänen geänderten Ausführungsplänen - tatsächlich ergebenden Massen.

"Aufmaßpositionen" - Erdarbeiten

Pos. 2.2 - Baugrubenaushub

Laut Pos. 2.2 ist als Isolierraum eine mittlere Breite von 50 cm ab Kelleraußenwand, als Tiefe die Differenz zwischen Baugrubensohle und OK.Terrain abzüglich der Humusschicht anzuerkennen.

Tatsächlich wurde mit einem Isolierraum von 100 cm und einer mittleren Tiefe von 160 cm - ohne Abzug der Humusschicht - abgerechnet.

Das verrechnete Ausmaß beträgt 630,53 m³, das tatsächliche 506,10 m³.

Bei einem Einheitspreis von 34.--/m³ ergibt sich somit eine Rechnungskorrektur von S 4.230,62.

Pos. 2.3 - Erdaushub für Fundamente

Hiebei wurde vom Prüfer ein Additionsfehler in der Massenaufstellung übersehen.

Bei einer Massenkorrektur von 2,72 m³ und einem Einheitspreis von 127.-/m³ ergibt sich somit eine Rechnungskorrektur von S 345,44.

Pos. 2.4 - Hinterfüllen der Baugrube

Dabei wurde zwar mit der richtigen Hinterfüllbreite von 50 cm - allerdings wegen des Zusammenhanges zwischen Aushub und Hinterfüllung unlogisch in bezug auf den in der Pos. 2.2 verrechneten Isolierraum von 100 cm - gerechnet; jedoch wurde die "Hinterfüllhöhe"

bis zur Oberkante des fertigen Terrains angenommen und somit wurde übersehen, die Konstruktionshöhe von 35 cm für das Traufenpflaster abzuziehen.

Es ergibt sich daher eine Massenkorrektur von 17,58 m³, woraus bei einem Einheitspreis von 22.--/m³ eine Rechnungskorrektur von S 386,76 resultiert.

Pos. 2.5 - Verführen des Aushubmaterials

Wegen des Zusammenhanges der korrigierten Positionen 2.2 - Baugrubenaushub, 2.3 - Fundamentaushub und 2.4 - Hinterfüllen der Baugrube mit der Pos. 2.5 - Verführen des Aushubmaterials ergibt sich eine Massenkorrektur von 109,57 m³.

Bei einem Einheitspreis von 20.--/m³ bedeutet dies eine Rechnungskorrektur von S 2.191,40.

Pos. 2.6 - Humusierung

Laut Position 2.6 ist das Gelände nach Fertigstellung des Baues mit dem aus Pos. 2.1 gelagerten Material mittels Gerät oder händisch in einer Stärke von 20 cm nach Angabe der Bauaufsicht zu planieren.

Die Pos. 2.1 - "Humusabhub 15 - 20 cm stark" scheint in der Schlußrechnung mit 484,24 m² auf.

Die gemäß Aufmaßplan richtig ermittelte Fläche von 710,39 m² für die Humusierung - mit einer geforderten Stärke von 20 cm - mußte, aus den ersten Absatz folgernd, somit mit einer "Abhubfläche" von 484,24 m² ebenfalls mit einer Stärke von 20 cm ausgeführt werden, was technisch nicht möglich ist.

Die tatsächliche mittlere Stärke der Humusierung konnte nicht wie gefordert 20 cm, sondern nur $484,24 \text{ m}^2 \times 0,2 \text{ m} : 710,39 \text{ m}^2 = \underline{13,6 \text{ cm}}$, also ca. 2/3 der ausgeschriebenen Stärke betragen.

Somit ergibt sich eine Korrektur des verrechneten Einheitspreises von 8.- /m² auf $S 8.- \times 2/3 = S 5,34$.

Dies ergibt eine Rechnungskorrektur von $710,39 \times S(8-5,34) = \underline{S 1.889,64}$.

Pos. 2.8 - Künettenaushub für E-Kabel, Wasserleitung udgl.

Bei dieser Position erfolgte eine teilweise Doppelverrechnung mit der Pos. 6.7 - "PVC-Rohre außerhalb des Hauses in 1,0-2,0 m Tiefe einschließlich Erdarbeiten."

Unter Pos. 2.8 wurden u.a. 45,5 lfm Künette für die Post mit einer Kubatur von 31,85 m³ und 44,30 lfm Künette für die STEG mit einer Kubatur von 39,87 m³ verrechnet.

Unter Pos. 6.7 wurden ebenfalls 45,5 lfm für die Post und 2x12 lfm für die STEG verrechnet; da die Pos. 6.7 die Erdarbeiten beinhaltet, wurden unter der Pos. 2.8 die Erdarbeiten für 45,5 lfm "Postkünette" und 12 lfm "Stegkünette" - darin wurden 2 PVC-Rohre a 12 lfm verlegt - doppelt verrechnet.

Die Massenkorrektur beträgt somit:

$$\begin{array}{rcl} 45,5 \text{ lfm} \times 0,7 \text{ m Breite} \times 1,0 \text{ m Tiefe} & = & 31,85 \text{ m}^3 \\ 12,0 \text{ lfm} \times 0,9 \text{ m Breite} \times 1,0 \text{ m Tiefe} & = & 10,80 \text{ m}^3 \\ & & \underline{\hspace{1.5cm}} \\ & & 42,65 \text{ m}^3 \end{array}$$

Bei einem Einheitspreis von 150.--/m³ ergibt sich damit eine Rechnungskorrektur von 42,65 x 150 = S 6.397,50.

"Aufmaßposition" - Beton- und Stahlbetonarbeiten

Pos. 3.1 - Fundamentbeton

Aufgrund der Korrektur der Pos.2.3 "Erdaushub für Fundamente" ändert sich auch die Kubatur des Fundamentbetons.

Die Massenkorrektur beträgt 2,72 m³, daraus ergibt sich bei einem Einheitspreis von 605.--/m³ eine Rechnungskorrektur von S 1,645,60.

"Aufmaßposition" - Kanalisierungsarbeiten

Pos. 6.7 - "PVC-Rohre Ø 150 außerhalb des Hauses in 1,0 - 2,0 m Tiefe einschließlich Erdarbeiten"

Unter dieser Position wurden - wie bereits bei Pos. 2.8 angeführt - u.a. 2 x 12 lfm PVC-Überschubrohre Ø 150 für die Steg verrechnet.

Abgesehen davon, daß die Zuordnung dieser Arbeiten zu den Kanalisierungsarbeiten nicht zutreffend ist, erfolgte auch hier eine Doppelverrechnung.

Die Pos. 6.7 inkludiert sämtliche Erdarbeiten, das Rohrmaterial, Dichtigkeitsproben, Verlegen im Gefälle udgl.

In der Schlußrechnung wurden für die Verlegung zweier 12 m langer PVC-Überschubrohre in einer 12 m langen Künette 24 lfm verrechnet. Da der Laufmeterpreis für das PVC-Rohr auch die Erdarbeiten beinhaltet und nur 12 lfm Künette für 24 lfm Rohr gegraben werden mußten, dürfen nur 12 lfm der Pos. 6.7 verrechnet werden.

Zusätzlich wird für 12 lfm PVC-Rohr ein Materialpreis von 115.-/lfm anerkannt.

Daher ergibt sich eine Massenkorrektur von 12 lfm, was bei einem Einheitspreis von 615.--/lfm eine Rechnungskorrektur von $12 \times 615.-$ minus $12 \times 115.-$ (Materialpreis für 12 lfm PVC-Rohr) ist gleich S 6.000.-- ausmacht.

Die Gesamtrechnungskorrektur für die Aufmaßpositionen Erd-, Beton- und Stahlbeton sowie Kanalisierungsarbeiten beträgt somit S 23.086,96.

"Aufmaßposition" - Regiearbeiten

Die Prüfung der verrechneten und vom Wohnbauträger anerkannten Regiestunden ergab, daß ein Teil der Stunden den Wohnungswerbern zu Unrecht verrechnet wurde.

So wurden Regiestunden genehmigt, die als Folge von Planungsänderungen während des Baues, Planungsmängel, Professionistenfehlern und Anerkennungen von Leistungen, die im Leistungsverzeichnis angeführt waren, anfielen; die Stunden wären dem Verursacher anzulasten gewesen.

Im einzelnen sind dies laut Bautagebucheintragungen:

- BB 12 - "Änderungen von Türöffnungen in tragenden Mauern - Wohnung 6 und 7"
Diese Regiestunden fielen wegen Planungsänderungen bzw. Sonderwünschen an.
Rechnungskorrektur S 6.749,80
- BB 20 - "Elektroschlitz zuputzen"
Diese Leistungen sind in den Pos. 3.2 bzw. 4.0 des Leistungsverzeichnisses enthalten.
Rechnungskorrektur S 1.191,60
- BB 24 - "Heizungsschlitz zuputzen"
Begründung für Korrektur wie BB 20
Rechnungskorrektur S 8.935,70
- BB 30 - "Im Waschküchenboden einen Schlitz stemmen und Durchbruch f. Überdruckleitung herstellen"
Diese Regiestunden sind auf mangelhafte Koordinierung bzw. auf die Planung zurückzuführen.
Rechnungskorrektur..... S 2.022,30
- BB 42 - "Durchbrüche herstellen für Kabeleinführung bei Trafo"
Begründung für Korrektur wie BB 30
Rechnungskorrektur S 3.177,90
- BB 45 - "Ausmauern der Türleibungen für Umfassungszargen"
Diese Arbeit ist in Pos. 4.18 enthalten.
Rechnungskorrektur S 1.283,40
- BB 53 - "Abtrennen der Bodenfliesen bei 3 Türanschlügen"
Diese Arbeit ist der Firma Pirstner anzulasten.
Rechnungskorrektur S 330,--

Weiters wurden in der Schlußrechnung für das Aufstellen von Schutt-containern S 1.150.-- verrechnet und vom Wohnbauträger anerkannt. Diese Leistung scheint in der Zusammenstellung der Regiearbeiten nicht auf; zudem ist die Baureinigung in der Position 4.34 des Leistungsverzeichnisses enthalten.

Rechnungskorrektur S 1.150.--

Die Gesamtrechnungskorrektur für den Abschnitt "Regiearbeiten" beträgt somit S 24.840,70 netto.

Abschließend wird zu der Position "Regiearbeiten" noch bemerkt, daß die in der Schlußrechnung aufscheinenden Regiestunden weder mit den von der Bauaufsicht in den Bautagebüchern anerkannten Stunden noch mit den ebenfalls von der Bauaufsicht anerkannten Stunden in der Regiestundenauflistung übereinstimmen.

Zu den vom Landesrechnungshof anerkannten Regiestunden wird noch angeführt, daß diese unter den gegebenen Umständen berechtigt waren.

Allerdings wäre durch die Erstellung eines sorgfältigen Leistungsverzeichnisses - was im gegenständlichen Fall umso leichter hätte sein müssen, da der geprüfte Bau der letzte von 8 praktisch gleichen Bauten war - das Anfallen der anerkannten Regiestunden zu vermeiden gewesen.

"Pauschalpositionen"

Um festzustellen, inwieweit sich Massenänderungen zwischen den auf Grundlage der 1:100 Einreichpläne ermittelten Massen - die Basis für die Pauschalierung waren - und den tatsächlichen, gegenüber den Einreichplänen geänderten 1:50 Ausführungsplänen ergaben, wurde nachfolgender Vergleich angestellt:

Pos.	Einheitspreis	Pauschalmasse	tatsächliche Masse	Differenz Massen	Differenz Preis
3.2 Kellermauerwerk B 225	1320.-/m ³	142,00 m ³	143,44 m ³	+ 1,44 m ³	+ 1.900,80
3.4 Decke über KG	395.-/m ³	281,00 m ³	283,55 m ³	+ 2,55 m ³	+ 1.007,25
3.5 Aufzählung - " -	40.-/m ²	41,00 m ²	41,89 m ²		
3.7 Decken über Wohnge- schoßen	410,-/m ²	1.150,00 m ²	1.165,21 m ²	+ 15,21 m ²	+ 6.236,10
3.9 Stiegenlauf u.Podest- platten	425.-/m ²	55,00 m ²	59,05 m ²	+ 4,05 m ²	+ 1.721,25
3.10 Balkonplatten	425.-/m ²	70,00 m ²	70,60 m ²	-	-
3.11 Estrich auf Vordach	125.-/m ²	31,00 m ²	2,50 m ²	- 28,50 m ²	- 3.562,50
3.17 Betonboden KG.	175.-/m ²	216,00 m ²	243,66 m ²	+ 27,66 m ²	+ 4.840,50
3.18 Oleoplast-Zuschlag	80.-/m ²	38,00 m ²	50,03 m ²	+ 12,03 m ²	+ 962,40
3.20 Unterbeton WC, Bad	138.-/m ²	74,00 m ²	72,36 m ²	- 1,64 m ²	- 226,32
3.22 schwimmender Estrich	97.-/m ²	834,00 m ²	837,00 m ²	+ 3,00 m ²	+ 291,00
3.24 Steinwolle TP 30/25	97.-/m ²	227,00 m ²	226,96 m ²	-	-
3.25 Heralan DP	221.-/m ²	290,00 m ²	292,63 m ²	+ 2,63 m ²	+ 581,23
3.27 Heralan TP 20/15	74.-/m ²	681,00 m ²	680,88 m ²	-	-
4.2 Ziegelmauerwerk EG.	1.275.-/m ²	112,00 m ²	139,05 m ²	+ 27,05 m ²	+ 34.488,75
4.3 Ziegelmauerwerk ab 1.OG.	1.275.-/m ³	335,00 m ³	417,15 m ³	+ 82,15 m ³	+ 104.741,25
4.4 Aufzählung Warmblock	189.-/m ³	335,00 m ³	359,20 m ³	+ 24,20 m ³	+ 4.573,80
4.5 Mauerwerk Giebel	1.275.-/m ³	16,00 m ³	15,77 m ³	-	-
4.6 Entlüftungsschläuche	99.-/m ³	112 lfm	115,80 lfm	+ 3,80 lfm	+ 376,20
4.7 Ziegelmauerwerk 10/12 cm	187.-/m ²	10,00 m ²	14,79 m ²	+ 4,79 m ²	+ 895,73
4.13 Wandtrockenputz	136.-/m ²	1.473,00 m ²	1.675,49 m ²	+ 202,49 m ²	+ 27.538,64
4.15 Fassadenputz	231.-/m ²	1.113,00 m ²	1.080,10 m ²	- 32,90 m ²	- 7.599,90
4.38 Gipskartonvorsatz- schale	360.-/m ²	230,00 m ²	368,97 m ²	+ 138,97 m ²	+ 50.029,20
4.39 Wandverputz	95.-/m ²	230,00 m ²	-	- 230,00 m ²	- 21.850,--
					Σ + 206.945,38

LEGENDE: "+" - tatsächliche Massen größer als
Pauschalmassen

Wie aus der Aufstellung ersichtlich ist, gibt es bei einigen Positionen wesentliche Abweichungen zwischen den Pauschal- und tatsächlichen Massen.

Die Differenz bei den Mauerwerkspositionen 4.2/4.3 und den Gipskartonpositionen 4.13/4.38 ist auf Fehler bei der Massenermittlung für das Leistungsverzeichnis und teilweise auf die - aufgrund des negativen schalltechnischen Gutachtens notwendig gewordene Umplanung zurückzuführen.

Der o.a. Vergleich zwischen den nach den Einreichplänen und den aufgrund der Ausführungspläne ermittelten Massen unterstreicht die Auffassung des Landesrechnungshofes, daß unter allen Umständen Ausführungspläne - speziell im gegenständlichen Fall der Pauschalvergabe - Grundlage für die Massenermittlung und Ausschreibung sein müssen.

Zusammenfassend wird noch festgestellt, daß die Teilpauschalvergabe gegenüber der Aufmaßabrechnung eine "Verbilligung" von ungefähr S 207.000.-- ergab und somit - im konkreten Fall - keinen Nachteil für die Wohnungswerber brachte.

1.9.2 DACHDECKERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 27. Februar 1981.

Zum Abgabetermin am 13. März 1981 langten 5 Angebote ein.

Mit Auftragsschreiben vom 26. November 1981 wurde die Firma Altenburger/Voitsberg als Billigstbieter mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Die "Vorbemerkungen" zum Leistungsverzeichnis beinhalten überhaupt keine vertragsrelevanten Bestimmungen (siehe Beilage1/3).

So fehlen Angaben über

- Preisbestimmungen (fix- oder veränderliche Preise)
- Mehr- und Minderleistungen
- Erfüllungszeiten
- Vertragsstrafen
- Sicherstellungen
- Zuschlagsfristen
- Gerichtsstand

Erst in den als Beilage zum Auftragsschreiben angehängten Auftragsbedingungen werden unter

Pkt. 3 - die Preise als veränderlich

Pkt. 4 - der Deckungsrücklaß mit 20 %
das Skonto mit 3 % innerhalb 30 Tagen

Pkt. 5 - die Gewährleistung mit 3 Jahren und
einem Haftrücklaß von 3 %

Pkt. 9 das Pönale mit 2 % der Schlußrechnungssumme je Tag Terminverzug.

Pkt.10 - die Kommunalhaftung

fixiert.

Abgesehen vom Abweichen einzelner Vertragspunkte (Deckungsrücklaß, Haftrücklaß) von den einschlägigen ÖNORME, ist es nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes unbillig, die für die Bieter kalkulationsrelevanten Faktoren nicht schon in der Ausschreibung, sondern erst nachträglich bei der Beauftragung zu deklarieren.

Die Überarbeitung der verwendeten Ausschreibungsunterlagen unter Berücksichtigung des oben Angeführten - wird dem Wohnbauträger nahegelegt.

Ansonsten wird bemerkt, daß die Massenberechnungen des Leistungsverzeichnisses präzise erstellt wurden, und daher die Angebots- und Schlußrechnungssumme nahezu ident sind.

1.9.3 SPENGLERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 27. Februar 1981.

Zum Abgabetermin am 13. März 1981 langten 7 Angebote ein.

Mit Auftragsschreiben vom 26. November 1981 wurde als Billigstbieter die Firma Seelos/Gratwein mit der Ausführung der Arbeiten beauftragt.

Ebenso wie bei den Dackdeckerarbeiten beinhalten die Vorbemerkungen (siehe Beilage 1/4) keine vertragsrelevanten Bestimmungen.

Erst im Auftragsschreiben wurden die Art der Preise (veränderlich), die Höhe des Skonto sowie die Höhen des Deckungs- und Haftrücklasses und das Pönale angegeben.

Die Massen für die Leistungsverzeichnisse wurden genau ermittelt; die Angebots- und Schlußrechnungssummen stimmen nahezu überein.

1.9.4 ZIMMERERARBEITEN

Aufgrund der öffentlichen Ausschreibung in der Grazer Zeitung vom 27. Februar 1981 langten zum Abgabetermin am 13. März 1981 4 Angebote ein.

Beauftragt wurde - mit Schreiben vom 26. November 1981 - der Billigstbieter, die Firma Marek/Hitzendorf.

In den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis fehlen wiederum Angaben über Ausführungstermine, Pönale, Zahlungsbedingungen und Gewährleistung.

Als Zuschlagsfrist wurden in den Ausschreibungsunterlagen "8 Wochen nach Angebotseröffnung" angeführt.

Tatsächlich erfolgte der Zuschlag 8 Monate nach Angebotseröffnung.

Gemäß den Vorbemerkungen sind die Preise des Angebotes veränderlich im Sinne der ÖNORM B 2111, jedoch mit der Einschränkung auf Preisberichtigung, wenn die Preisgrundlagen eine Änderung der gesamten Auftragssumme von mehr als 5 % ergeben, wobei erst die Differenz über 5 % der gesamten Auftragssumme vergütet wird.

Im Widerspruch dazu wurde im Auftragsschreiben festgelegt, daß die Angebotspreise veränderlich im Sinne der ÖNORM B 2111 sind, jedoch mit der Einschränkung auf Preisberichtigung, daß nur die gemäß Erlaß des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung genehmigten Erhöhungen der Baukosten anerkannt werden.

Somit entfiel im Auftragsschreiben die 5%-Bagatellgrenzklausel, welche in den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis angeführt und von den Bietern einzukalkulieren war.

In der Schlußrechnung der Firma Marek wurde die Preisberichtigung vom 1. April 1981 von 4,3 % vom Wohnbauträger anerkannt.

Dies ergab einen Betrag von S 5.436,40 netto, der - wegen des "verteuernden Entfalles" der 5%-Bagatellgrenzklausel im Auftragschreiben - unnötigerweise anfiel und als "Geschenk" für die ausführende Firma und als Nachteil für die Wohnungswerber gesehen werden kann.

Die Massenermittlungen des Leistungsverzeichnisses sind präzise - es gibt kaum Abweichungen zwischen Angebots- und Abrechnungsmassen.

1.9.5 VERGLASUNGSARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982.

Zum Abgabetermin am 23. April 1982 langten 7 Angebote ein. Beauftragt wurde als Billigstbieter die Firma Haller/Frohnleiten.

Zu den Ausschreibungsunterlagen ist zu bemerken, daß darin überhaupt keine - weder vertragsrechtliche, noch fachtechnische - Kriterien angeführt wurden.

1.9.6 KLEBEPARKETTARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982; zum Abgabetermin am 23. April 1982 langten 7 Angebote ein.

In den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis fehlen Angaben über Art der Preise, Zahlungsbedingungen, Pönale, Ausführungstermine und Zuschlagsfristen.

Erst im Auftragschreiben wurden die oben angeführten, kalkulationsrelevanten Faktoren, welche unter allen Umständen bereits aus den Ausschreibungsunterlagen hervorgehen müßten, fixiert.

Das Leistungsverzeichnis enthält einige nicht als solche deklarierte Alternativen.

Nach Angebotsprüfung ergab sich - inkl. Alternativen und Mehrwertsteuer - folgende Reihung der beiden bestplatzierten Bieter:

- | | |
|------------------------|--------------|
| 1. Firma Schuster/Graz | S 358.543.-- |
| 2. Firma Weitzer/Weiz | S 370.378.-- |

Der Wohnbauträger wählte unter den angebotenen Varianten die Pos. 1 - "Klebparkett Eiche Standard" aus.

Die Pos. 1 war im Leistungsverzeichnis mit 590 m² ausgeworfen und wurde von der Firma Schuster mit einem Einheitspreis von netto S 231.-/m², von der Firma Weitzer mit S 239.-/m² ausgepreist.

Daraus ergab sich für die Firma Schuster ein Angebotsbetrag von $590 \text{ m}^2 \times 231.-/\text{m}^2 = \underline{\text{S } 136.290.--}$, für die Firma Weitzer ein solcher von $590 \text{ m}^2 \times 239.-/\text{m}^2 = \underline{\text{S } 141.010.--}$; die Differenz betrug somit S 4.720.-- netto, bzw. S 5.569,60 brutto.

Obwohl das Angebot der Firma Schuster formal in Ordnung war und aus den vom Wohnbauträger zur Prüfung beigegebenen Unterlagen keinerlei schriftliche Begründung für das Übergehen der Firma Schuster vorgefunden wurde, betraute der Wohnbauträger - mit Auftragsschreiben vom 22. Juli 1982 - die nach Angebotsprüfung um S 5.569,60 teurere Firma Weitzer mit der Ausführung der Arbeiten.

In der - ohne die übliche Angabe des Leistungszeitraumes - von der Firma Weitzer mit 5. November 1982 gelegten Schlußrechnung wurden unter der Pos.1 557,96 m² verrechnet.

Daraus ergab sich ein Schlußrechnungsbetrag von S 157.355.-- inkl. MWSt.

Wären die Arbeiten vom (übergangenen) Billigstbieter, der Firma Schuster, ausgeführt worden, hätte der Schlußrechnungsbetrag S 152.088,74 betragen.

Der Differenzbetrag von S 5.266,26 ging somit zu Lasten der Wohnungswerber.

1.9.7 FUSSBODENBELAGSARBEITEN

Aufgrund der öffentlich - in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982 - verlautbarten Ausschreibung gingen zum Abgabetermin am 23. April 1982 13 Angebote ein.

Zu den Vorbemerkungen wird bemerkt, daß diese eine Vermengung von technischen und rechtlichen Bedingungen darstellen; wesentliche Angaben wie Ausführungstermine, Pönale, Zuschlag und Zahlungsbedingungen fehlen darin; zudem sind die Vorbemerkungen zum Teil widersprüchlich.

So wurde u.a. angeführt

"Für die Ausführung und die Abrechnung aller Lieferungen und Arbeiten gelten die einschlägigen Vorschriften der ÖNORM, sofern diese, durch nachstehende Bedingungen oder den Text des Leistungsverzeichnisses, nicht abgeändert oder außer Kraft gesetzt worden sind."

Im darauffolgenden Absatz hingegen wurde festgelegt:

"Für die Abrechnung gilt die reine verlegte Fläche im Naturmaß."

Da laut ÖNORM B 2236 Pkt.6.2, Aussparungen für Schachtdeckel, Siphondeckel, Abstreifgitter, Pfeilervorsprünge u.dgl. bis zu 1 m² Einzelfläche nicht abgezogen werden, hätte sich die Zitierung der ÖNORM in bezug auf die Abrechnung im erstangeführten Absatz erübrigt, da diesen Angaben bereits im zweiten Absatz durch "reine verlegte Fläche im Naturmaß" widersprochen wurde.

Zum Leistungsverzeichnis ist festzustellen, daß dieses unübersichtlich erstellt wurde.

Es enthielt eine Vielzahl von Varianten, wobei unklar war, welche der Varianten nur mit Einheitspreis angegeben werden sollten und welche in die Angebotssumme miteinbezogen werden mußten.

Aus diesem Grund ist auch das Angebotseröffnungsprotokoll ohne Aussagekraft, da von den diversen Bietern ungleiche Mengen angeboten wurden; zudem fehlen auch Vermerke darüber, daß von einigen Bietern der Text des Leistungsverzeichnisses geändert wurde (z.B. Von den Firmen Leiner, Plastica, Gottscheber und Plattner).

Die korrigierten Angebotssummen inkl. MWSt. - teilweise mit, teilweise ohne Varianten - betragen laut Angebotsprüfungsprotokoll:

Firma Plastica/Graz	S	109.043,80
Firma Leiner/Graz	S	56.312,55
Firma Portugal/Graz	S	151.158.--
Firma Kettele/Feldbach	S	172.929.--
Firma Zieger/Graz	S	110.035.--
Firma Lorbeck/Graz	S	64.015.--
Firma Schuster/Graz	S	57.289.--
Firma Hostra/Graz	S	67.136,10
Firma Haase/Graz	S	180.280,40
Firma Fauland/Graz	S	59.501,50
Firma Heilinger/Bruck	S	125.080.--
Firma Plattner/Gratkorn	S	82.906,80
Firma Gottscheber/Gratkorn	S	44.822,30

Wie ersichtlich, ergab sich bei den Offertpreisen eine Streuung von S 44.823,30 bis S 180.280,40.

Aus der Vielzahl der angebotenen Varianten wurden vom Wohnbauträger letztendlich als Standardausführung die Pos. 1a "PVC-Filz-Thelo-

floor" sowie die Pos. 2 "Sesselleisten" beauftragt.

Um einen Überblick über die unübersichtliche Angebotssituation zu erlangen, wurde vom Landesrechnungshof ein Preisspiegel der beauftragten Positionen erstellt.

Reihung	Firma	Pos. 1 a				Pos. 2		Pos.1a + Pos.2 netto	%
		m ²	Ein- heits- preis	Pos.1a	lfm	Ein- heits- preis			
*	Plastica*	250	*91.--	22.750.--	310	11.--	3.410.--	- *	
8	Leiner	250	127,93	31.982,50	310	9.--	2.790.--	34.772,50	153 %
10	Portugal	250	140.--	35.000.--	310	10.--	3.100.--	38.100.--	167,6 %
4	Kettele	250	103,70	25.925.--	310	10.--	3.100.--	29.025.--	127,7 %
2	Zieger	250	93.--	23.250.--	310	10.--	3.100.--	26.350.--	116 %
9	Lorbeck	250	125.--	31.250.--	310	12.--	3.720.--	34.970.--	153,9 %
3	Schuster	250	93.--	23.250.--	310	11.--	3.410.--	26.660.--	117,3 %
11	Hostra	250	139,50	34.875.--	310	15.--	4.650.--	39.525.--	173,9 %
7	Haase	250	115.--	28.750.--	310	13.--	4.030.--	32.780.--	144,2 %
1	Fauland	250	78,50	19.625.--	310	10.--	3.100.--	22.725.--	100 %
5	Heilinger	250	112.--	28.000.--	310	10.--	3.100.--	31.100.--	136,9 %
*	Gottscheber*	250	*89,90	22.475.--	310	11.--	3.410.--		
6	Plattner	250	116.--	29.000.--	310	11.--	3.410.--	32.410.--*	142,6 %

LEGENDE: * Da die vom Wohnbauträger beauftragte Pos. 1a von den Firmen Plastica und Gottscheber nicht ausschreibungsgemäß angeboten worden war - die Firma Plastica änderte die ausgeschriebene Stärke von 4 mm auf 1,5 mm, die Firma Gottscheber bot anstelle des ausgeschriebenen Fabrikats "Thelofloor" das Fabrikat "Interfilz" an - wurden diese Firmen in der Reihung nicht berücksichtigt.

Wie aus dem Preisspiegel ersichtlich, war die Firma Fauland/Graz Billigstbieter.

Vom Wohnbauträger wurde jedoch ohne schriftliche Begründung die an 6. Stelle gereichte, um 42,6 % teurere Firma Plattner aus Frohnleiten, mit Auftragschreiben vom 22. Juli 1982, mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Anzumerken ist, daß die Beauftragung der Firma Plattner zu deren Angebotspreis und nicht zum Billigstbieterpreis erfolgte. Die Differenz zum Billigstbieter betrug S 11,428,30 brutto.

Interessant - und auch nicht unrichtig - ist in diesem Zusammenhang ein Auszug aus dem Auftragschreiben (siehe Beilage 1/5) des Wohnbauträgers an die Firma Plattner:

"Abschließend weisen wir darauf hin, daß wir Ihnen diesen Auftrag vor einer großen Konkurrenz übertragen haben, obwohl Sie auch nicht unbedingt der Billigstbieter waren.

Wir erwarten daher, daß Sie die Arbeiten sauber und prompt ausführen und allfällige Sonderwünsche auch preisgünstig den Wohnungswerbern anbieten."

Abgesehen davon, daß die vom Landesrechnungshof aufgezeigte Vorgangsweise des Wohnbauträgers eine krasse Mißachtung der Förderungsrichtlinien darstellte, und die öffentliche Ausschreibung zu einer Farce machte, gereichte sie auch zum Nachteil des Wohnungswerbers.

1.9.8 KUNSTSTEINARBEITEN

Die Ausschreibung erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982.

Zum Angebotsabgabetermin am 23. April 1982 langten 6 Angebote ein.

Mit Schreiben vom 26. Mai 1982 wurde die Firma Pirstner aus Frohnleiten als Billigstbieter beauftragt.

Die Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis sind - wie bei den Dachdecker-, Spengler-, Verglasungs-, Klebeparkett- und Fußbodenlegerarbeiten - äußerst dürftig.

So fehlen u.a. wiederum Angaben über Ausführungsfristen, Zuschlag, Pönale, Zahlungsbedingungen, Gewährleistung und Preisbestimmungen.

Bei der Schlußrechnung fehlt die Angabe des Leistungszeitraumes. Die Schlußrechnungsprüfung und die Massenermittlung des Leistungsverzeichnisses waren sorgfältig; es traten nur geringfügige Differenzen zwischen Ausschreibungs- und Schlußrechnungsmassen auf.

1.9.9 SCHLOSSERARBEITEN

Die Arbeiten wurden in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982 öffentlich ausgeschrieben; zum Abgabetermin am 23. April 1982 langten 7 Angebote ein.

Auch hier fehlen in den Ausschreibungsunterlagen Angaben über die wesentlichsten Vertragspunkte.

Mit der Ausführung der Arbeiten wurde die Firma Brandstätter/Frohnleiten als Billigstbieter beauftragt.

Zur Schlußrechnung wird bemerkt, daß darin nachträgliche Aufpreise für die Pos. 5 "Teppichklopfständer" und die Pos. 7 "Fahrradständer" für verzinkte Ausführung aufscheinen.

Die Aufpreise für die Verzinkung erscheinen angemessen, jedoch ist es unverständlich, daß diese Bauteile vom Wohnbauträger nicht in verzinkter Ausführung ausgeschrieben wurden, zumal auch bei anderen Bauvorhaben die o.a. Bauteile nachträglich verzinkt wurden.

1.9.10. FLIESENLEGERARBEITEN

Die Ausschreibung erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982.

Zum Abgabetermin am 23. April 1982 langten 5 Angebote ein.

In den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis fehlen wiederum Angaben über Ausführungstermine, Zuschlag, Pönale und Zahlungsbedingungen.

Unter "Gewährleistung" wurden in den Vorbemerkungen 2 Jahre mit einem Haftrücklaß von 5 % angegeben.

Im Widerspruch dazu wurde in den Auftragsbedingungen, die Bestandteil des Auftragsschreibens sind, die Gewährleistungsfrist mit 3 Jahren und der Haftrücklaß mit 3 % fixiert.

Nach Angebotsprüfung ergab sich - inkl. MWST. und Varianten - folgendes Ergebnis:

Firma Bergling/Gleisdorf	S 234.938.--
Firma Sendlhofer/Stainach	S 293.569,84
Firma Schaffler/Lannach	S 216.898,16
Firma Gutmann/Fürstenfeld	S 235.627,10
Firma Sauseng/Graz	S 264.884,98

Im Angebotseröffnungs- bzw. im Prüfprotokoll scheinen keinerlei Anmerkungen über das Begleitschreiben der Firma Sendlhofer auf, in dem ausgeführt wurde, daß für die Pos. 1c und 2 andere als die ausgeschriebenen Fabrikate angeboten wurden.

Zudem wurde nicht vermerkt, daß auch von den Firmen Gutmann und Samonig teilweise andere Fliesen als ausgeschrieben waren angeboten wurden.

Gemäß Auftragsschreiben wurden vom Wohnbauträger die Positionen 1a, 1b und 2 ausgewählt; zur Fertigstellung der Arbeiten waren überdies noch die Pos. 5 "Versetzen von Fliesentüren", Pos. 6 "dauerelastische Kittfuge" und Pos. 7 "Versetzen von Schlüterschienen" nötig, welche im Auftragsschreiben nicht gesondert angeführt wurden.

Aufgrund der o.a. Entscheidungen des Wohnbauträgers wurde vom Landesrechnungshof nachfolgender Preisspiegel erstellt:

Pos.	Massen	Fa. Bergling		Fa. Sendlhofer		Fa. Schaffler		Fa. Gutmann	Fa. Samonig
		EH	EH x Massen	EH	EH x Massen	EH	EH x Massen		EH
1a - Wandfliesen	260 m ²	246.--	63.960.--	331.--	86.060	260.--	67.600.--		315.-- 81.900.--
1b - Wandfliesen	260 m ²	280.--	72.800.--	334.--	86.840	260.--	67.600.--		320.-- 83.200.--
2 - Bodenfliesen	60 m ²	360.--	21.600.--	anderes Fabrikat als ausgeschrieben angeboten		260.--	15.600.--	andere Fabrikate als	andere Fliesen als ausgeschrieben angeboten
5 - Fliesentüren	12 Stk.	in Pos. 1 enthalten ∅		110.--	1.320.--	1.--	12.--	ausgeschrieben angeboten	
6 - dauerel. Kittfuge	300 lfm	45.--	13.500.--	55.--	16.500	34.--	10.200.--		
7 - Schlüterschienen	24 Stk.	60.--	1.440.--	177.--	4.248.--	50.--	1.200.--		
			173.300.-- =====				162.212.-- =====		

EH = Einheitspreis; Preise netto

Wie aus dem Preisspiegel der beauftragten Positionen ersichtlich, war die Firma Schaffler mit einer Differenz von ca. S 11.000.-- netto zur Firma Bergling Billigstbieter.

Von der Firma Bergling wurde am 4. Mai 1982, 11 Tage nach Angebots-eröffnung, ein nachträglicher Nachlaß von 3 % gewährt (siehe Bei-lage1/6).

Abgesehen davon, daß - lt. ÖNORM A 2050 Pkt.4.4 - das Verhandeln mit Bietern während des Vergabeverfahrens unzulässig ist, betrug die Nettoangebotssumme der Firma Bergling - trotz des Nachlasses - S 173.300.-- - 3% = S 168.101.-- und war somit noch immer um S 5.889.-- netto bzw. S 6.949,02 brutto, also um 3,6 % höher als das Billigstbieteroffert der Firma Schaffler.

Trotzdem wurde vom Wohnbauträger mit Auftragschreiben vom 26. Mai 1982 - ohne schriftliche Begründung - die Firma Bergling mit der Durchführung der Arbeiten betraut.

Um festzustellen, wie groß die Differenz zwischen dem übergangenen Billigstbieter und der beauftragten Firma - unter Bezug auf die Schlußrechnungsmassen - gewesen wäre, wurde vom Landesrechnungshof nachfolgend angeführter Vergleich erstellt:

Pos.	Massen	tatsächl. Schlußrechn. der Fa. <u>Bergling</u> vom 24.8.1982		fiktive Schlußrechnung der Fa. <u>Schaffler</u>	
		EH	EHxMassen	EH	EHxMassen
1a	24,12 m ²	246.--	5.933,52	260.--	6.271,20
1b	240,04 m ²	280.--	67.211,20	260.--	62.410.--
2	58,76 m ²	360.--	21.153,60	260.--	15.277,60
5	12 Stk.	∅	-	1.--	12.--
6	366,16 lfm	45.--	16.477,20	34.--	12.449,44
7	24 Stk.	60.--	1.440.--	50.--	1.200.--
			112.215,52		97.620,24
nachträgl.Nachlaß			<u>3.366,47</u>	<u>+18%MWST.17.571,64</u>	
			108.849,05		115.191,88
		+18%MWSt.	<u>19.592,83</u>		=====
			128.441,88		=====

Aus dem Vergleich ist ersichtlich, daß sich die ursprüngliche Differenz aufgrund der Ausschreibungsmassen von S 6.949,02 bzw. 3,6% - auf S 13.250.-- bzw. 11,5 % aufgrund der Schlußrechnungsmassen erhöht hätte.

Dies bedeutet, daß durch das Übergehen des Billigstbieters ein Betrag von S 13.250.-- zu Lasten der Wohnungswerber ging.

1.9.11 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982.

Zum Abgabetermin am 23. April 1982 langten 6 Angebote ein.

Die Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis weisen eine Vermengung von rechtlichen und technischen Bedingungen auf; überdies fehlen

Angaben über Zuschlagsfristen, Zahlungsbedingungen und Ausführungs-
termine.

Obwohl keine Ausführungsstermine angeführt waren, wurde ein Pönale
von S 500.--/Tag festgelegt; dies ist unsinnig, da einem Pönale nur
in Verbindung mit einem deklarierten Ausführungstermin Bedeutung
zukommen kann.

Im übrigen gibt es auch noch Widersprüche zwischen den Vorbemer-
kungen und dem Auftragsschreiben.

So wurden in den Vorbemerkungen die Preise "veränderlich laut ÖNORM
B 2111" und das Pönale mit "S 500.-- je Tag" angeführt.

Im Auftragsschreiben hingegen wurden die Preise "veränderlich -
gemäß Erlaß der Rechtsabteilung 14" und das Pönale mit "2% der
Schlußrechnungssumme je Tag" festgelegt.

Vom Landesrechnungshof wird - außer dem Abstimmen von Ausschrei-
bungs- und Vergabebedingungen - noch nahegelegt, künftighin Arbei-
ten, die - wie im gegenständlichen Fall - innerhalb von 5 Monaten
nach Angebotsöffnung abgeschlossen sein müssen, zu Fixpreisen zu
vergeben.

Bezüglich Angebotsprüfung wird bemerkt, daß das Angebot der Firma
Stern/Graz überhaupt keinen Prüfungsvermerk aufweist, und daß beim
Angebot der Firma Kovatschitz/Graz das Datum der Prüfung und die
Unterschrift des Prüfers fehlen.

Nach Angebotsprüfung ergab sich - inkl. MWST. und Alternativen -
folgende Bieterreihung:

1. Firma Malek/Graz	S 155.957,06
2. Firma Czernovsky/Graz	S 162.703,12
3. Firma Kovatschitz/Gratwein	S 166.115,68
4. Firma Berghoffer/Graz	S 170.361,32
5. Firma Kolly/Graz	S 212.823,42
6. Firma Stern/Graz	S 240.712,92

Mit Auftragsschreiben vom 26. Mai 1982 wurde die an 3.Stelle gereihte Firma Kovatschitz/Gratwein - nach nachträglichen Preisverhandlungen am 4. Mai 1982 und Gewährung eines Nachlasses von 3 % - mit der Ausführung der Arbeiten betraut.(s. Beilagen 1/7 - 9).

Durch die önormwidrige Gewährung des o.a. Nachlasses verringerte sich die Angebotssumme der Firma Kovatschitz zwar auf S 161.132,21, trotzdem betrug die Differenz zum Billigstbieter, der Firma Malek/Graz - deren Angebot formal in Ordnung war - noch immer S 5.175,15.

Eine schriftliche Begründung für das Übergehen des Billigstbieters konnte bei den dem Landesrechnungshof vom Wohnbauträger zur Verfügung gestellten Prüfunterlagen nicht vorgefunden werden.

Um festzustellen, wie groß die Differenz zwischen dem übergangenen Billigstbieter und der beauftragten Firma - unter Bezug auf die Schlußrechnungsmassen - gewesen wäre, wurde vom Landesrechnungshof nachfolgend angeführter Vergleich erstellt.

Pos.	Massen	Schlußrechnung vom vom 24.1.1983 der		fiktive Schluß- rechnungssumme	
		Fa. Kovatschitz		<u>Firma Malek</u>	
		EH	EH x Massen	EH	EH x Massen
1a	3.599,60 m ²	12,50	44.995.--	12,50	44.995.--
1b	66,00 m ²	12,50	825.--	13,50	891.--
2	206,70 m ²	22.--	4.547,40	21.--	4.340,70
4a	8 Stk.	497.--	3.976.--	367.--	2.936.--
4c	8 Stk.	151.--	1.208.--	84.--	672.--
4b	32 Stk.	357.--	11.424.--	263.--	8.416.--
6	12 Stk.	801.--	9.621.--	320.--	3.840.--
8	1 Stk.	570.--	570.--	733.--	733.--
9	3 Stk.	398.--	1.194.--	409.--	1.227.--
10	2 Stk.	460.--	920.--	487.--	974.--
11	2 Stk.	460.--	920.--	430.--	860.--
13	6 Stk.	679.--	4.074.--	929.--	5.574.--
16	4 Stk.	60.--	240.--	60.--	240.--
17	32,10 lfm	110.--	3.531.--	60.--	1.926.--
18	12 Stk.	440.--	5.280.--	250.--	3.000.--
20	28 Stk.	10.--	280.--	20.--	560.--
21	14 Stk.	130.--	1.820.--	60.--	840.--
24	84,55 lfm	27.--	2.282,90	25.--	2.113,75
27	300,00 m ²	42.--	12.600.--	43.--	12.900.--
			<hr/>		
			110.299,30		97.038,45

	<u>Fa. Kovatschitz</u>		<u>Fa. Malek</u>
Übertrag	110.299,30		97.038,45
nachträgl. - 3 % Nachlaß	3.308,97	+ 18 %	17.466,92
	106.990,33		114.505,37
	18 %		=====
	<u>126.248,58</u>		
	=====		

Durch den o.a. Vergleich wurde aufgezeigt, daß durch das Übergehen des ursprünglichen Billigstbieters, der Firma Malek, für die Wohnungswerber eine Verteuerung von S 11.743,21 eingetreten ist.

1.9.12 TISCHLER- UND BESCHLAGSARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 27. Februar 1981; zum Angebotsabgabetermin am 13. März 1981 langten 5 Angebote ein.

Die Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis stellen eine Vermengung von rechtlichen und technischen Bedingungen dar; überdies fehlen Angaben über Ausführungstermine, Zuschlagsfristen und Pönale.

Weiters geht aus dem Ausschreibungstext nicht hervor, ob die Arbeiten inklusive oder exklusive Verglasung anzubieten waren.

Im übrigen wurde in den Vorbemerkungen unter "Gewährleistung" eine Frist von 2 Jahren mit einem Haftrücklaß von 5 %, in den Auftragsbedingungen jedoch - im Widerspruch zu den Vorbemerkungen - eine Gewährleistungsfrist von 3 Jahren unter Einbehaltung eines Haftrücklasses von 3 % der Schlußrechnungssumme angeführt.

In den Ausschreibungsunterlagen gibt es keinen Hinweis darauf, daß auch nur Teile der ausgeschriebenen Leistungen angeboten werden dürfen.

Ebensowenig gibt es einen Vermerk, der die Absicht des Wohnbauträgers erkennen ließe, die Gesamtleistung getrennt in Teilleistungen zu vergeben.

Unter Bedachtnahme auf das oben Angeführte wären daher Angebote, die nur Teilleistungen beinhalteten und somit unvollständig waren, gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.56, auszuschneiden gewesen.

Im gegenständlichen Fall waren von den 5 eingegangenen Angeboten jene der Firmen Mauthner/Weiz und Gaulhofer/Frohnleiten unvollständig.

Trotzdem wurden o.a. Firmen vom Wohnbauträger beauftragt.

Nach der rechnerischen Prüfung der Angebote ergaben sich - inklusive Mehrwertsteuer - nachfolgend angeführte Angebotssummen:

Firma Holzapfel/Frohnleiten	S 836.356,86
Firma Gaulhofer/Frohnleiten	S 282.956.-- (unvollständig)
Firma Walch/Graz	S 748.325,64
Firma Felsner/Peggau	S 730.178,10
Firma Mauthner/Weiz	S 346.970,74 (unvollständig)

Da der Aussagewert dieser Angebotsbeträge wegen der nicht ausgeschiedenen unvollständigen Angebote gering ist, wurde vom Landesrechnungshof - zur Verdeutlichung der Sachlage - ein Preisspiegel erstellt; darin wurden die bei den jeweiligen Firmen beauftragten Positionen durch Sternsymbole * gekennzeichnet.

LEGENDE: M = Massen
EH = Einheitspreis

Position	Massen	Fa.Holzapfel		Fa.Gaulhofer		Fa.Walcher		Fa.Felser		Fa.Mauthner	
		EH	EHxM	EH	EHxM	EH	EHxM	EH	EHxM	EH	EHxM
1) Verbundfenster 174/144	16 Stk.	3.990.-	63.840.-	3.603.-	57.648*	3.716.-	59.456.-	3.528.-	56.448.-		
2) -"- 124/144	24 Stk.	2.340.-	56.160.-	2.444	58.656*	2.371.-	56.900.-	2.372.-	56.928.-		
4) -"- 74/94	8 Stk.	1.595.-	12.760.-	1.821.-	14.568*	2.188.-	17.500.-	1.425.-	11.400.-		
6) -"- 244/154	3 Stk.	5.980.-	17.940.-	7.039.-	21.117*	5.220.-	15.660.-	4.522.-	13.566.-		
7) Balkon Glas- türen	12 Stk.	7.980.-	95.760.-	7.317.-	87.804*	6.824.-	81.888.-	5.992.-	71.904.-		
9) Eingangsportal	1 Stk.	12.478.-	12.478.-*			12.593.-	12.593.-	5.380.-	5.380.-		
11) Wohnungsein- gangstüren	12 Stk.	7.828.-	93.936.-			3.585.-	43.020.-	5.582.-	66.984.-	5.426.-*	65.112.-
12) Wohnungsinnen- türen	36 Stk.	2.953.-	106.308.-			2.791.-	100.476.-	2.970.-	106.920.-	2.267.-*	81.612.-
13) Wohnungsinnen- türen m.Glas	24 Stk.	3.248.-	77.952.-			3.215.-	77.160.-	3.420.-	82.080.-	2.527.-*	60.648.-
14) Wohnungsinnen- türen f.Neben- räume	36 Stk.	2.986.-	107.496.-			3.025.-	108.500.-	2.740.-	98.640.-	2.196.-*	79.056.-
15) Kellertüren	3 Stk.	2.955.-	8.865.-			1.369.-	4.107.-	1.710.-	5.130.-	1.405.-*	4.215.-
16) Balkongeländer- Verkleidung	60 m ²	551.-	33.060.-*			600.-	36.000.-	525.-	31.500.-		
17) Hausanschlags- tafel	1 Stk.	380.-	380.-*			400.-	400.-	425.-	425.-	600.-	600.-
18) Aufzählung Pos.1, 27 f. Fensterbänke	90 lfm	165.-	14.850.-	nachtr.am 14.1. 82 angegeben 258,- 23.220.-		182.-	16.380.-	75.-	6.750.-		
19) Außentüre Fahrradraum	1 Stk.	6.992.-	6.992.-			3.650.-	3.650.-	4.740.-	4.740.-	2.800.-*	2.800.-
			708.777.-				634.098.-		618.795.-		

Wie aus dem Preisspiegel ersichtlich, wurde die Firma Mauthner/Weiz mit der Ausführung der Positionen 11,12,13,14,15 und 19, die Firma Holzapfel/Frohnleiten mit der Ausführung der Positionen 9,16 und 17 und die Firma Gaulhofer/Frohnleiten mit der Ausführung der Positionen 1,2,4,6,7 und 18 beauftragt.

Durch das Aufsplittern des Auftrages auf die 3 o.a. Firmen ergab sich eine "synthetische" Gesamtangebotssumme von S 602.374.-- netto.

Die Angebotssummen der Firmen Felsner/Peggau und Walch/Graz, welche ein vollständiges Angebot gelegt hatten, betrugen S 618.795.-- bzw. S 634.098.-- netto.

Somit ist festzustellen, daß die vom Bauträger vorgenommene Auftragssteilung zwar önormwidrig, jedoch nicht zum Nachteil der Wohnungswerber war.

Dazu einschränkend wird allerdings vom Landesrechnungshof noch anmerkt, daß die vom Wohnbauträger gewählte Auftragskombination der Firmen Holzapfel, Mauthner und Gaulhofer - mit einer Summe von S 602.374.-- netto - nicht die günstigste der möglichen Varianten war.

Bei einer Beauftragung der Firmen Felsner und Mauthner zur Ausführung der Positionen 1,2,4,6,7,9,16 und 18 bzw. 11,12,13,14,15,17 und 19, hätte sich eine "synthetische" Gesamtangebotssumme von S 547.919.-- netto ergeben.

Der Minderpreis dieser Alternative gegenüber der vom Wohnbauträger gewählten, hätte somit S 54.455.-- netto bzw. S 64.256,90 brutto betragen.

1.10 BAUDURCHFÜHRUNG - HOCHBAU

1.10.1 ÜBEREINSTIMMUNG BAUAUSFÜHRUNG - EINREICHPLÄNE - AUSFÜHRUNGS- PLÄNE - LEISTUNGSVERZEICHNIS

Wie bereits unter Pkt.1.5.3 ausgeführt, mußten die genehmigten 1:100 Einreichpläne aufgrund eines negativen lärmschutztechnischen Gutachtens der Fachabteilung Ia geändert werden.

Die notwendige Umpfanung erfolgte im Zuge der Polierplanung. Die gegenüber den Einreichplänen geänderten Polierpläne wurden der Baubehörde als Austauschpläne vorgelegt und von dieser genehmigt.

Die Bauausführung erfolgte im wesentlichen - abgesehen von geringfügigen Änderungen der Fenstergrößen - gemäß den Austauschplänen.

Eine Abweichung zwischen dem Leistungsverzeichnis und der Bauausführung wurde bei den Geschoßdecken festgestellt.

Anstelle der ausgeschriebenen und vom Wohnbauträger im Auftragschreiben bestellten Ausführung der Geschoßdecken ab dem Erdgeschoß - Pos.3.7 "Stahlbetonplattendecken (Ortbeton), Mindeststärke 16 cm, mit 1,5 cm Heraklith als Putzträger" - gelangte laut Schreiben der Firma Neuhold vom 7. September 1981 eine "massive Großraumelementdecke mit geglätteter Untersicht, 16 cm stark, einschließlich Verspachtelung der Fugen und Aufbringen einer Rauhfaser tapete" zur Ausführung.

Vergütet wurden für die o.a. Leistungen die Positionen 3.7 "Stahlbetonplattendecke" und 4.9 "Deckenputz".

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist die Preisangemessenheit für diese Art der Verrechnung gegeben.

1.10.2 QUALITÄT DER BAUAUSFÜHRUNG

Anläßlich einer Begehung konnten - neben den üblichen Abnutzungerscheinungen - nur geringfügige Ausführungsmängel, wie Haarrisse im Putz und leichte Farbunterschiede in der Fassade, festgestellt werden.

Einschränkend wird zu diesem Prüfungspunkt bemerkt, daß im Zuge eines örtlichen Augenscheines eines bereits fertiggestellten Baues allfällig verbaute bzw. versteckte Mängel naturgemäß nicht mehr festgestellt werden können.

Der Nachweis derartiger Mängel ist teilweise durch Messungen möglich, was beim gegenständlichen Bauwerk auch geschah.

So wurde bei der schalltechnischen Überprüfung - laut Gutachten der Fachabteilung Ia vom 17. Jänner 1983 - eine unzureichende Luftschalldämmung der Wohnungstrenndecken und Wohnungstrennwände festgestellt.

Bei der Luftschalldämmung der Wohnungstrenndecken wurden statt des erforderlichen LSM von +5 dB ein tatsächliches von 0 dB bis +1 dB, bei der Luftschalldämmung der Wohnungstrennwände statt der erforderlichen +3 dB nur -1 dB gemessen.

Aus dem Gutachten der Fachabteilung Ia geht weiters hervor, daß die unzureichende Luftschalldämmung auf eine übermäßige Schallängsleitung über die flankierenden Außenwände zurückzuführen ist, wobei ein Konstruktionsfehler des Wandaufbaues nicht ausgeschlossen wird.

1.10.3 EINHALTUNG DER BAUFRISTEN

Vom Landesrechnungshof wird als positiv hervorgehoben, daß der vom Wohnbauträger erstellte Bauzeitplan eingehalten und die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 angegebene Bauzeit von 15 Monaten nicht nur eingehalten, sondern sogar um 2 Monate unterschritten wurde.

1.10.4 TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien beurteilt:

- 1) Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung
- 2) Qualität der Ausführung
- 3) Einhaltung der Baufristen
- 4) Qualität der Massen- und Rechnungsprüfungen
- 5) Bautagebuch - Baukontrolle

zu Pkt.1

Auf die Einhaltung der Vorschriften der Steiermärkischen Bauordnung wurde nicht in ausreichendem Maße geachtet (s.Pkt.1.5.2) u.a. wurde auch die Vornahme einer Rohbaubeschau gemäß § 68 der Steiermärkischen Bauordnung verabsäumt.

zu Pkt.2

Die Qualität der Ausführung der sichtbaren Bauteile ist durchschnittlich, die Luftschalldämmung der Wohnungstrenndecken und Wohnungstrennwände nicht ausreichend (s.Pkt.1.10.2).

zu Pkt.3

Die Baufristen wurden eingehalten (s.Pkt.1.10.3)

zu Pkt.4

Die Massen- und Rechnungsprüfungen wurden teilweise oberflächlich durchgeführt (s. Punkt 1.9).

zu Pkt.5

Von der Baufirma wurde ein "Butagebuch" geführt. Nach den Gepflogenheiten im Baugeschehen sollte ein Bautagebuch den lückenlosen Ablauf des Baugeschehens darstellen, täglich geführt werden und Angaben über Arbeiterstand, Temperaturen, Eisenabnahmen, Materialanlieferungen, Materialprüfungen, geleistete Arbeiten, besondere Vorkommnisse, Baukontrollen, Regiearbeiten - sofern kein eigenes Regiebuch geführt wird - udgl. enthalten.

Im gegenständlichen Fall ist das - von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete - "Bautagebuch" ein Bauwochenbuch und entspricht in keiner Weise einem ordnungsgemäß geführten Bautagebuch (s. Beilagen 1/10 - 12)

So wurde die Arbeitsleistung einer Woche in einem Bericht zusammengefaßt; es fehlen Angaben über Temperaturen, Arbeiterstand, Eisenabnahmen, Betongüten, Baukontrolle und Arbeitszeiten. Zudem fehlen teilweise die Numerierung der "Bautagesberichte" und der Firmenkopf.

Aus den Bautagesberichten läßt sich die Entstehung des Bauwerkes fragmenthaft erahnen, die Aktivitäten der örtlichen Bauaufsicht sind daraus - außer durch Gegenzeichnung der Berichte und durch relativ kommentarloses Hinnehmen von teilweise ungeRechtfertigten Regieleistungen - nicht zu beurteilen.

Dem Landesrechnungshof ist das Säumnis der örtlichen Bauaufsicht, die ausführende Firma zur Führung eines ordentlichen Bautagebuches zu bewegen, unverständlich.

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wird vom Landesrechnungshof zusammenfassend als mangelhaft und unzureichend beurteilt.

1.11 HAUSTECHNIK

Beim gegenständlichen Bauvorhaben hat der Landesrechnungshof folgende Arbeiten und Leistungen im haustechnischen Bereich hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit geprüft:

Die Elektroinstallationsarbeiten, die Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten sowie die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten an das Stromnetz des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens (EVU).

1.11.1 Sanitärinstallationsarbeiten

Die Arbeiten wurden von der Wohnbauvereinigung als Eigenplanung deklariert, wobei die Mithilfe einer mitanbietenden Firma als nicht ausgeschlossen erscheint.

Zur Qualität der Planung ist festzustellen, daß es sich beim Leistungsverzeichnis offensichtlich um Texte und Massen eines gleichartigen alten Bauvorhabens handelt. Die Massen wurden jedoch nicht dem neuen Bauvorhaben angepaßt, denn die zusätzlichen Arbeiten bei den Rohr- und Ablaufleitungen, die nicht durch das Hauptanbot erfaßt waren, betragen lt. Schlußrechnung S 58.871,80 (exkl. USt.), d.s. rund 52 % der Summen I und II (Rohr- und Ablaufleitung) der Schlußrechnungssumme (Beilage 1/13).

Die Arbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben; die Anbotöffnung am 13. März 1981 ergab folgendes durchgerechnetes Ergebnis:

	(inkl.USt.)	
1. Fa. Thermosan OHG, Graz	S 299.101,32	100 %
2. <u>Fa. Schaffler, Frohnleiten</u>	S 349.593,88	116,9 %

3. Fa. Duller & Skreiner, Graz	S	355.052,70	118,7 %
4. Fa. Ing. Sattler & Kolbegger, Bruck	S	369.313,45	123,5 %
5. Fa. Belzl, Graz	S	403.161,16	134,8 %
6. Fa. Zenti, Graz	S	404.233,23	135,2 %
7. Fa. Jürgen Zeiringer, Oberwölz	S	410.775,93	137,3 %

Die Anbotssumme der Fa. Schaffler, Frohleitens, beinhaltet bereits einen Nachlaß von 2 %. Bei einer nachträglichen Verhandlung am 16. September 1980 (Beilage 1/14) wurde statt des 2-%igen ein 5-%iger Nachlaß gewährt. Die Arbeiten wurden unter Berücksichtigung des Nachlasses mit einer Auftragssumme von S 338.891,75 vergeben. Ein Vergabeprotokoll bzw. eine Begründung, warum diese Arbeiten um rund S 40.000,--, d.i. 13,3 % teurer, an die zweitgereichte Firma vergeben wurden, konnte den Akten nicht entnommen werden. Der Landesrechnungshof muß die Nichteinhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien durch die Wohnbauvereinigung (Verhandeln mit Bieter, unbegründete Vergabe an den Nichtbilligstbieter) kritisieren.

Eine stichprobenweise Kontrolle der Ausführung der Arbeiten ergab keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung. Die stichprobenweise Kontrolle der Abrechnung ergab Mängel in der Behandlung von Nachtragsleistungen:

- * Verschiedene Nachtragsarbeiten wurden nicht auf Preisbasis Hauptanbot verrechnet (siehe Beispiel Geberit-Bögen Nummer 61.055, Beilage 1/15, 16 sowie die Rohrisolierungen).

Die Nachtragsarbeiten (S 58.871,80 zuzügl. USt.) betragen rund 21 % der Leistungen des Hauptauftrages (S 273.645,79 zuzügl. USt.). Dies läßt auf eine ungenügende Planung schließen.

In der ÖNORM B 2110, Ausgabe März 1973, heißt es unter 2.4 zusätzliche Leistungen:

"Werden Leistungen erforderlich, die im Vertrag nicht vorgesehen sind, aber mit der bestellten Leistung im Zusammenhang stehen, hat sie der Auftragnehmer auszuführen, soweit ihm dies zumutbar ist. Der Preis soll vor der Ausführung unter Berücksichtigung der Preiskomponenten des ursprünglichen Auftrages (Hauptauftrag) vereinbart werden."

Dies wurde von der Wohnbauvereinigung zum Nachteil der Wohnungseigentümer verabsäumt.

Weiters wurde von der Wohnbauvereinigung der vereinbarte Preisnachlaß von 5 % bei den Nachtragsarbeiten nicht in Abzug gebracht.

1.11.2 Warmwasserheizungsanlage

Die Arbeiten wurden von der Wohnbauvereinigung als Eigenplanung deklariert. Auch hier scheint eine Mithilfe einer mit anbietenden Firma nicht ausgeschlossen zu sein.

Zur Qualität der Planung und Ausschreibung ist festzustellen, daß z.B. die komplette Montage der Anlage, die notwendige Einregelung, die Transporte der Werkzeuge und Materialien, die laufende Bauaufsicht etc. jeweils in einer Position (Beilage 1/17, Position 111) anzubieten waren. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß durch das Ausschreiben vorerwähnter Arbeiten in separierten Positionen diese Arbeiten mengenmäßig nicht exakt im Sinne der ÖNORM A 2050, Punkt 2.2, erfaßt sind. Insbesondere beim gegenständlichen Bauvorhaben auch deshalb, da es bei der Ausführung gegenüber der Ausschreibung zu Massenverschiebungen und -re-

duzierungen bei den Rohrleitungen, der Größe des Heizkessels etc. gekommen ist. Trotz einer gegenüber dem Anbot reduzierten Abrechnungssumme wurde der in Position 111 angebotene Montagepreis von S 118.832,-- (rund 1/3 der Abrechnungssumme) voll in Rechnung gestellt.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher bei künftigen Ausschreibungen, die Montage, das Vertragen, die laufende Bauüberwachung, die Transporte etc. im Lohnanteil der jeweiligen Einzelposition zu berücksichtigen.

Die Arbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben. Die Anbotöffnung am 13. März 1981 ergab folgendes durchgerechnetes Ergebnis:

	(inkl. USt.)	
1. Fa. Thermosan, Graz	S 355.866,28	100 %
2. Fa. Duller & Skreiner, Graz	S 389.342,50	109,4 %
3. Fa. Zenti, Graz	S 396.873,57	111,5 %
4. Fa. <u>Schaffler</u> , Frohnleiten	S 433.838,03	121,9 %
5. Fa. Zeiringer, Oberwölz	S 443.002,38	124,5 ‰
6. Fa. Belzl, Graz	S 460.100,88	129,3 ‰
7. Fa. Sattler & Kolbegger, Bruck	S 468.816,95	131,7
8. Fa. Hofstätter, Graz	S 493.361,65	138,6 ‰

Nachträglich wurden von der Wohnbauvereinigung mit der viertgereihten Firma Preisverhandlungen durchgeführt. Unter Berücksichtigung von nachträglich gewährten Preisnachlässen in der Höhe von 10 und 2 % (Beilage 1/18) wurden die Arbeiten mit einer Auftragssumme von S 382.645,14 an die ursprünglich viertgereichte Firma Schaffler, Frohnleiten, vergeben.

Eine Begründung, warum die Arbeiten nicht an die billigstbietende Fa. Thermosan, Graz, sondern um rund S 27.000,--, d.i. 7,5 % teurer, an die Fa. Schaffler vergeben wurden, konnte den Akten nicht entnommen werden. Diese Vergabe stellt ebenfalls eine Verletzung der Wohnbauförderungsrichtlinien dar und muß daher vom Landesrechnungshof kritisiert werden.

Eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten ergab keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung.

Die stichprobenweise Kontrolle der Endabrechnung durch den Landesrechnungshof ergab folgende Mängel:

- * Bedingt durch die bereits erwähnte Form der Ausschreibung der kompletten Montage aller Anlagenteile in einer Position wäre eine Preisreduktion der Position 111 bei der Schlußrechnung angebracht gewesen.
- * Der Nachweis, daß die zusätzlichen Arbeiten auf Preisbasis Hauptanbot abgerechnet wurden, fehlt. Bei der Schlußrechnung wurde bei den verrechneten Zusatzleistungen (zusätzliche Arbeiten) der vereinbarte Preisnachlaß von 10 und 2 % nicht in Abzug gebracht (Beilage 1/19).
- * Für Umprojektierungsarbeiten wurden S 12.751,-- (zuzüglich USt.) (Beilage 1/19) in Rechnung gestellt. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß die Wohnungseigentümer mit dieser Summe nicht belastet werden dürfen.

Positiv kann festgehalten werden, daß die Aufmaßlisten ausreichend und zum Großteil nachvollziehbar waren.

1.11.3 Elektroinstallationsarbeiten

Die Arbeiten wurden vom Techn. Büro Ing. Urdl, Graz, geplant. Eine stichprobenweise Prüfung der Qualität der Planung ergab, daß die Planung sowie die Vorbemerkungen des Leistungsverzeichnisses sichtlich sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt wurden. Dies kann vom Landesrechnungshof lobend hervorgehoben werden.

Die Arbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben, die Anbotöffnung am 13. März 1981 ergab folgendes durchgerechnetes Ergebnis:

	(inkl. USt.)	
1. Fa. Pajek, Graz	S 274.346,46	100 %
<u>2. Fa. Elektro Ploder, Nachfolger Inthaler, Gratwein</u>	S 280.884,02	102,4 %
3. Fa. Rössler, Gratkorn	S 287.102,26	104,7 %
4. Fa. Ing. Merl, Bruck	S 223.119,40	117,8 %
5. Fa. Langitzer, Trofaiach	S 568.091,86	207,0 %

Die Arbeiten wurden an die zweitgereichte ortsansässige Firma Elektro Ploder, Nachfolger Inntaler, Gratwein, ohne weiteren Preisnachlaß vergeben. Eine Begründung, warum die Arbeiten ohne weiteren gestatteten (5 % Ortsansässigkeitsklausel) Preisnachlaß von rund S 6.000,--, d.i. 2,4 % teurer als an die billigstbietende Firma, vergeben wurden, konnte den Akten nicht entnommen werden. Diese Vergabe widerspricht ebenfalls den Wohnbauförderungsrichtlinien und muß daher vom Landesrechnungshof kritisiert werden.

Eine stichprobenweise Kontrolle der Ausführung der Arbeiten sowie der Abrechnung ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Dies kann vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben werden.

1.11.4 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten an das Stromnetz des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

Aus den dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellten Unterlagen geht hervor, daß die ersten Vereinbarungen über den Anschluß des Hauses Nr. 8, als letztes Objekt einer Siedlung, im Jahre 1974 getroffen wurden (Beilage 1/20); 1977 wurde eine Zahlung für den Anteil am Niederspannungs-Anschlußkabel geleistet (Beilage 1/21,22).

Nach Baubeginn des Hauses Nr. 8 erklärte sich jedoch das örtliche EVU (STEG) am 10. Dezember 1981 außerstande, dieses aus dem bestehenden Netz versorgen zu können und es wurden von der Wohnbauvereinigung mit dem EVU neue Vereinbarungen getroffen.

Die Wohnbauvereinigung hat in Hinblick auf eine in Zukunft mögliche Siedlungserweiterung mit dem EVU die Errichtung einer neuen Trafostation in der Nähe des Hauses Nr. 8 beschlossen (Beilage 1/23).

Diese Siedlungserweiterung ist jedoch auch derzeit noch nicht absehbar. Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß Betrachtungen über eine Einbeziehung weiterer Versorgungsgebiete erst dann getroffen werden dürfen, wenn diese Erweiterungen konkrete Formen angenommen haben. Im gegenständlichen Fall ist der Landesrechnungshof der Auffassung, daß es Aufgabe der Wohnbauvereinigung gewesen wäre zu prüfen, ob nicht durch die Akontierung im Jahre 1977 ein gültiger Vertrag zwischen Wohnbauvereinigung und dem EVU über den Anschluß und die Einbindung des Hauses Nr. 8 an die Versorgung der bestehenden Siedlung entstanden ist. Unter diesen Umständen wäre womöglich eine Beteiligung an den Kosten der neu errichteten Trafostation vermeidbar gewesen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt daher, künftig schon bei Verhandlungen mit dem jeweiligen EVU über Aufschließungsmöglichkeiten und deren Kosten den Rat Fachkundiger einzuholen. Eine Prüfung, ob die Anschlußpreisverordnung mit den jeweils gültigen (höchstzulässigen) Pauschalpreisen für Baukostenzuschüsse sowie etwaige maximale Kosten einer anteiligen hochspannungsseitigen Aufschließung eingehalten wird, ist notwendig.

2.0 BAUVORHABEN FROHNLEITEN - VORMARKT HAUS NR. 7 UND 8

2.1 BAUBESCHREIBUNG - DATEN

Das gegenständliche Objekt - ein Doppelwohnhaus mit 16 Eigentumswohnungen und 6 Reihengaragen - liegt etwa 800 m östlich vom Ortskern der Marktgemeinde Frohnleiten.

Die beiden zueinander horizontal gestaffelten Baukörper - mit Kellergeschoß, Erdgeschoß und 3 Obergeschoßen, als Zweispänner mit je 2 Dreizimmerwohnungen von ca. 84 m² bis 88 m² je Haus geplant - wurden in eine innerhalb der Siedlung "Am Grünanger" vorhandene "Grundstückslücke" eingefügt.

Bebaute Flächen:

Wohnhaus: ca. 452 m²

Garagen: ca. 104 m²

Umbauter Raum:

Wohnhaus: ca. 6.600 m³

Garagen: ca. 260 m³

Bauplatz, Erschließung

Der Bauplatz mit einer Fläche von 3.647 m² ist eben und liegt im "Reinen Wohngebiet" mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 1,2 bis 0,7; die vorhandene Bebauungsdichte beträgt 0,74.

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße "Am Grünanger".

Konstruktion

- * Fundamente: Streifenfundamente B 160
- * Kellermauerwerk: Beton B 225
- * Außenwände: 3 cm Isolierputz
38 cm porosierter Hochlochziegel
1,25 cm Gipskartonplatten ("Trockenputz")
- * Wohnungstrennwände: 1,25 cm Gipskartonplatten
38 cm Hochlochziegel
1,25 cm Gipskartonvorsatzschale auf Metallständern mit Mineralfasereinlage ("Schwingbügelsystem")
- * Leichte Zimmertrennwände: Gipskartonständerwände, einfach mit je 1,25 cm Gipskartonplatten beplankt mit Mineralfasereinlage
- * Tragende Zimmertrennwände: 1,25 cm Gipskartonplatten
25 cm Hochlochziegel
1,25 cm Gipskartonplatten
- * Decken (Regelfall): Bodenbelag
6 cm Betonestrich
2x15/10 Glaswolletrittschalldämmplatten
4 cm Sandausgleich
17 cm Stahlbetondecke
1 cm Gipsputz
- * Dachkonstruktion: Satteldach mit doppelt stehendem Pfettendachstuhl; Dachneigung ca. 30°;
Dachdeckung mit Welleternit Profil 6
- * Fenster: Holz-Verbundfenster

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: marktische Wasserleitung
- * Abwasserbeseitigung: öffentlicher Kanal
- * Niederschlagswasserbeseitigung: Kanal der Gemeinde und Sickerschacht

- * Müll- u. Abfallbeseitigung: öffentliche Müllabfuhr
- * Energieversorgung: Steg
- * Heizung: Elektro-Nachtspeicherheizung und Konvektoren

2.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsansuchen 24.September 1971 - örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung 21.Oktober 1971
- * Widmungsbescheid vom 8.November 1971
- * Bauansuchen 3.April 1981 - örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung 21.April 1981
- * Baubewilligung: Bescheid vom 5. Mai 1981
- * Baubeginn: lt. Meldung an Rechtsabteilung 14.7.Oktober 1981
lt. Bautagebuch 5.Oktober 1981
- * Rohbaubeschau: 18.Juni 1982
- * Benützungsbewilligung: Ansuchen 12.November 1982
Endbeschau 16.Dezember 1982
Benützung ab 27.Dezember 1982

Bauzeit: ca. 15 Monate

2.3 FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS; GESAMTBAUKOSTEN

- * Förderungsansuchen 1. Juni 1981
- * Förderungszusicherung 9.September 1981; vorgegebene Bauzeit 18 Monate; tatsächliche Bauzeit ca. 15 Monate
- * Finanzierungsplan

Eigenmittel	1,830.000.--
Darlehen der Landes - Hypothekenbank Stmk.	5,490.000.--
Darlehen des Landes	<u>10,980.000.--</u>
	18,300.000.--
	=====

* Gesamtbaukosten

<u>lt. Förderungszusicherung</u>	18,300.000.--
<u>lt. Endabrechnung WU</u>	17,120.499,99
<u>lt. Endabrechnung RA 14</u>	17,103.000.--

- * Die Zeitspanne zwischen Wohnungsübergabe und Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14 betrug - 17 Monate.

2.4 PRÜFUNGSKRITERIEN

Die zum Zeitpunkt des Förderungsansuchens bzw. der Ausschreibungen gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die einschlägigen ÖNORMEN sowie die Steiermärkische Bauordnung.

2.5 PLANUNG

- * Hochbau: Planung durch "Werkgruppe Graz" - Arch.Dipl.Ing. F. Groß ;
Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und örtliche Bauaufsicht durch Wohnbauträger
- * Haustechnik: Planung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen durch Planungsbüro Ing. Pickl/Graz
- * Statische Berechnungen: durch Dipl.Ing. Thumer/Frohnleiten

2.5.1 Entwurf

Die beiden an sich schlichten, quaderförmigen Baukörper mit Satteldach wurden durch geschickte horizontale Staffelung sowie durch gekonnte Akzentuierung der Stiegehäuser und der - teilweise ver-

glasten - Loggien formal wesentlich aufgewertet.

Auch die Fassade wurde durch gefällige Details wie Ortganggesimse, Sprossenfenster, betonte Fensterumrahmungen und harmonisch gegliederte Loggienverkleidungen sowie durch geschmackvolle Farbgebung ansprechend ausgebildet.

Die gelungene formale Gestaltung des gegenständlichen Wohnhauses ist ein Beispiel dafür, daß auch mit relativ geringem finanziellen und formalen Aufwand gute Architektur geschaffen werden kann.

Positiv ist auch die funktionelle Disposition der Wohnungsgrundrisse hervorzuheben.

So erfolgt die Erschließung aller Räume der 3-Zimmerwohnungen zentral - ohne "Durchgehzimmer" - über die Dielen.

Durch Möbliervorschläge des Planers wird zudem aufgezeigt, daß auch die Dimensionierung der einzelnen Räume und die Lage der Türen und Fenster nicht dem Gefühl, sondern der Überlegung zuzuschreiben sind.

2.5.2 Einreichplanung

Bei den im Maßstab 1:100 gezeichneten Grundrissen fehlen die Deklarierung der Schnittführung und die Darstellung des Schutzraum-sandfilters.

Als bauordnungswidriger Mangel bei der Einreichplanung wird das Fehlen des Schutzraumnotausganges - bestehend aus Notausstieg und Rettungsweg - festgestellt.

Im § 12 der Steiermärkischen Bauordnung wird - mit Hinweis auf die "Technischen Richtlinien für Grundschutz in Neubauten" - vorgegeben, daß bei Bauten mit mehr als 2 Wohngeschoßen ein Schutzraumnotausgang vorzusehen ist.

Das gegenständliche Bauwerk weist 4 Wohngeschoße, jedoch keinen Notausgang auf.

Dieser Mangel wurde jedoch erkannt und im Zuge der Polierplanung behoben.

Ansonsten wurden die Einreichpläne sorgsam - unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften und Angabe der bauordnungsrelevanten Kriterien - erstellt.

2.5.3 Polierplanung, Detailplanung

Die Polierpläne weichen im Bereich der Kellergeschoße bedingt durch die o.a. Einplanung des Schutzraumnotausganges - in der Grundrißdisposition von den Einreichplänen nicht unwesentlich ab.

In den Wohngeschoßen wurden nur geringfügige Änderungen zwischen Einreich - und Polierplanung vorgenommen.

Der Informationsgehalt der Polierpläne ist gut und ermöglicht die Errichtung des Bauwerkes - in Verein mit der alle wesentlichen Konstruktionspunkte erfassenden Detailplanung - ohne "Ergänzungsplanung" der örtlichen Bauaufsicht.

Als Mangel in der Detailplanung ist der ungewollte "Einbau" einer Wärmebrücke im Loggien-Deckenbereich festzustellen.

Dieser bauphysikalische Planungsfehler wurde jedoch anlässlich einer Baukontrolle von der Bauaufsicht der Rechtsabteilung 14 erkannt und behoben.

2.6 AUSSCHREIBUNG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

2.6.1 Ausschreibungsunterlagen

Wie bereits angeführt, erfolgte die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für den hochbautechnischen Bereich durch den Wohnbauträger, für den haustechnischen Bereich durch das Planungsbüro Ing. Pickl/Graz.

Die Qualität der Ausschreibungsunterlagen im speziellen wird gesondert - im Zuge der Prüfung der diversen Professionisten - beurteilt.

Generell wird jedoch festgestellt, daß vor allem bei den "kleineren Professionistenausschreibungen", wie z.B. Dachdeckerarbeiten, Glaserarbeiten, Spenglerarbeiten, Klebenparkettarbeiten und Kunststeinarbeiten, wesentliche vertragsrechtliche und kalkulationsrelevante Punkte wie:

- Art der Preise (fix- oder veränderlich)
- Zuschlagsfristen
- Ausführungstermine
- Vertragsstrafen
- Abrechnung- und Rechnungslegung
- Gewährleistung
- Gerichtsstand
- Sicherstellungen

fehlen.

2.6.2 Art der Ausschreibung

Die Ausschreibungen erfolgten unter Einhaltung der einschlägigen Richtlinien grundsätzlich öffentlich.

2.7 ANGEBOTE - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

2.7.1 Angebotsfristen

Die Angebotsfristen betragen 14 bis 15 Tage. Diese Fristen beinhalten sowohl den Postlauf als auch Sonntage und Feiertage und erscheinen für ein Studium der Angebotsunterlagen und eine sorgfältige Kalkulation relativ kurz bemessen.

Die neuen, mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien schreiben nunmehr eine Mindestfrist von 14 Werktagen für die Angebotslegung vor.

2.7.2 Eingang der Angebote

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.11 hat die empfangende Stelle auf dem Umschlag Tag und Stunde des Einganges zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen. Die Einhaltung dieser - aus etwa erforderlichen Beweissicherungsgründen vorgegebenen - Richtlinie konnte nicht überprüft werden, da die Umschläge nicht mehr vorhanden waren.

2.7.3 Eröffnung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Pkt. 4.22 vor, daß alle Teile eines Angebotes nach Möglichkeit derart zu kennzeichnen sind (z.B. zu lochen), daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre.

Eine derartige Kennzeichnung der Angebote wurde vom Wohnbauträger nicht vorgenommen.

2.7.4 Niederschrift - Angebotseröffnung

Pkt. 4.24 der ÖNORM A 2050 sieht u.a. vor, daß in die über die Angebotseröffnung aufzunehmende Niederschrift Beginn und Ende der Eröffnung einzutragen sind.

Diese Angaben scheinen in den Niederschriften grundsätzlich nicht auf.

Zudem wird festgestellt, daß die Bauvereinigung über das Angebotsprüfungsergebnis keine eigene Niederschrift aufgenommen hat; vielmehr wurden die geprüften Angebotssummen nachträglich in die Angebotseröffnungsniederschrift eingetragen.

Eine derartige Vermengung dieser zu verschiedenen Zeiten stattgefundenen Vorgänge sollte vermieden werden.

Überdies wird empfohlen, neben den Unterschriften der Anwesenden der Angebotseröffnung einen Hinweis über deren Funktion anzufügen.

Desweiteren wird nachdrücklich angeregt, von der bislang üblichen Methode, die Angebotseröffnungsprotokolle als "Umschlag" für die Angebote der nichtbeauftragten Firmen zu verwenden, abzugehen (siehe Beilage 2/1), ordnungsgemäße Angebotseröffnungsformulare unter Bedachtnahme der in der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.2 angeführten Kriterien zu erstellen und diese dem jeweiligen Professionistenakt beizulegen.

2.7.5 Aufbewahrung von Angeboten

Hiezu wird positiv hervorgehoben, daß sämtliche für die gegenständliche Prüfung angeforderten Angebote - allerdings ohne Briefhüllen - vorhanden waren.

2.7.6 Prüfung von Angeboten

Laut ÖNORM B 2110 wird unter Pkt. 3.6 "Bereinigung von Rechenfehlern in Angeboten" vorgegeben, daß bei Abweichungen zwischen angegebenen Preisen und Preisaufgliederungen die angegebenen Preise zu gelten haben.

Bei Nichtübereinstimmung von Preisen einer Position mit dem Produkt aus Menge und angegebenem Einheitspreis hat die angegebene Menge und der angeführte Einheitspreis zu gelten.

Seitens der Bauvereinigung erfolgten Rechenkorrekturen - in Abweichung von der Norm - in der Reihenfolge der Schreibweise und des Rechenganges; überdies fehlen bei einigen Angeboten das Datum der Prüfung und die Unterschrift des Prüfers.

Im Sinne einer einheitlichen Vorgangsweise bei Rechnungsprüfungen sollte jedoch normkonform vorgegangen werden.

Die seit 19. Mai 1984 gültigen Förderungsrichtlinien schreiben nunmehr die Einhaltung der ÖNORMEN zwingend vor.

2.8 ZUSCHLAG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

2.8.1 Zuschlagsfristen

Wie bereits bemängelt, fehlten in den Ausschreibungsunterlagen in der Regel Angaben über die Zuschlagsfristen.

Die Zuschlagsfrist - jener Zeitraum zwischen Angebotsabgabe und Zuschlag (Vergabe der Leistung), während welcher der Bieter an sein

Angebot gebunden ist und dieses somit weder ändern noch zurückziehen darf - sollte laut ÖNORM A 2050 Pkt. 2.51 möglichst kurz gehalten werden.

Die tatsächlichen Zuschlagsfristen betragen jedoch bis zu einem Jahr.

2.8.2 Verhandlung mit Bietern

Die ÖNORM A 2050 gibt unter Punkt 4.4 dazu u.a. vor, daß Verhandlungen zwischen Auftraggeber und Bieter zwecks Erzielung von Preisnachlässen oder sonstige gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter verstoßende Verhandlungen während des Vergabevorganges unzulässig sind.

Unter Umgehung dieser Richtlinie wurden jedoch vom Wohnbauträger nachträgliche Preisverhandlungen - in einigen Fällen, die noch gesondert angeführt werden - sogar unter Nichtberücksichtigung des Billigstbieters getätigt.

1.8.3 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Hiezu wird festgestellt, daß die Vergabe der Leistungen in einigen Fällen - ohne schriftliche Angabe von Gründen - nicht an den Billigstbieter erfolgte.

Diese Vorgangsweise wird - im Zuge der Prüfung der einzelnen Professionisten - noch gesondert dargestellt.

2.8.4 Form des Vertragsabschlusses

Die Leistungsvergaben erfolgten grundsätzlich schriftlich - mit Auftrags- und gegengezeichneten Auftragsschreiben - und somit önormgemäß.

2.9 PRÜFUNG DIVERSER PROFESSIONISTENARBEITEN - HOCHBAU

2.9.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 30. April 1981.

Zum Abgabetermin am 15. Mai 1981 langten von 8 abgeholten Ausschreibungsunterlagen 5 Angebote ein.

Nach Durchrechnung der Angebote ergab sich einschließlich der Alternativen nachfolgende Reihung:

	inkl.MWSt.	exkl.MWSt.
1. Firma Strobl/Weiz	10,418.909,96	8,829.584,71
2. Firma Papst/Frohnleiten	10,567.461,09	8,955.475,50
3. Firma Frager/Kapfenberg	11,127.810,64	9,430.348,--
4. Firma Arge/Deutsch Feistritz-Peggau	12,142.849.--	10,290.550.--
5. Firma Fröhlich/Kapfenberg	12,895.755,08	10,928.606.--

Da die o.a. Angebotssummen eine Vielzahl von Alternativen enthalten und daher keinen besonderen Aussagewert aufweisen, wurde vom Landesrechnungshof ein Preisspiegel der 3 erstgereihten Bieter aufgrund der vom Wohnbauträger im Auftragsschreiben deklarierten Alternativen erstellt.

Leistungsgruppen	Fa.Papst	Fa.Strobl	Fa.Frager
1 Baustelleneinrichtung	185.000.--	375.000.--	180.000.--
2 Erdarbeiten	208.860.--	179.760.--	190.950.--
3 Beton-u. Stahlbetonarbeiten	2,142.885.--	2,301.272,60	2,296.204.--
4 Maurerarbeiten	3,889.138.--	3,757.386,50	4,252.575.--
5 Isolierungen	20.248.--	23.430,50	18.227.--
6 Kanalisation	247.765.--	255.115.--	272.276.--
7 Regiearbeiten	159.800.--	185.900.--	198.400.--
8 Fertigteilkamin	228.000.--	267.232.--	83.200.--
10 Reihengaragen	223.200.--	228.000.--	278.400.--
	7,304.896.--	7,573.097,60	7,770.232.--
Nachlaß		-5% 378.654,83	
Netto	7,304.896.--	7,194.442,77	7,770.232.--
+ 18 % MWSt.	1,314.881,28	1,294.999,70	1,398.641,70
Gesamt	8,619.777,28	8,489.442,47	9,168.873,70
	101,54 %	100 %	108 %
	2. Fa.Papst	1. Fa.Strobl	3. Fa.Frager

Aus dem Preisspiegel ist ersichtlich, daß die Firma Strobl/Weiz, welche bereits nach Angebotsprüfung - inklusive der Alternativen - an 1. Stelle gereiht war, auch nach Auswahl der Alternativen an 1. Stelle gereiht blieb.

Die Differenz der Angebotssummen der Firmen Strobl und Papst betrug brutto ca. S 130.000.-- bzw. ca. 1,54 %.

Bei dieser Konstellation wäre es - aufgrund der unter Pkt. IV E der Förderungsrichtlinien verankerten "5% Ortsansässigkeitsklausel" - unter Einhaltung der Richtlinien möglich gewesen, die ortsansässige Firma Papst aus Frohnleiten zu beauftragen.

Voraussetzung hierfür wäre allerdings ein Preisnachlaß der Firma Papst von ca. 1,5 % - d.h. ein Eingehen auf den Angebotsbetrag der Firma Strobl - gewesen.

Von dieser in den Richtlinien angeführten und in der gegebenen Situation legalen Möglichkeit der Beauftragung der Firma Papst wurde jedoch nicht Gebrauch gemacht.

Die Firma Papst wurde vom Wohnbauträger mit Schreiben vom 13. November 1981 wohl beauftragt, allerdings nicht zu den Konditionen der Firma Strobl, sondern auf Basis des Angebotes der Firma Papst - also ohne Ausbedingung eines achlasses.

Da das Angebot der Firma Strobl keine Mängel aufwies und bei den vom Wohnungsunternehmen zur Prüfung beigestellten Unterlagen keine schriftliche Begründung für die nichtbeauftragung der Firma Strobl vorgefunden wurde, ist das Übergehen der brutto um ca. S 130.000.- billigeren Firma Strobl als eine Verletzung der Richtlinien und ein Übergehen des Billigstbieters zu werten.

Um festzustellen, welcher Schlußrechnungsbetrag sich bei Beauftragung der übergangenen Billigstbieterfirma Strobl ergeben hätte, wurde vom Landesrechnungshof - basierend auf den vom Wohnbauträger anerkannten Schlußrechnungsmassen der Firma Papst und den Angebotspreisen der Firma Strobl - nachfolgender Vergleich vorgenommen:

	tatsächlicher Schlußrechnungsbe- trag d.Fa. Papst	fiktiver Schluß- rechnungsbetrag d. Fa. Strobl
1 Baustellenein- richtung	185.000.--	375.000.--
2 Erdarbeiten	140.021,13	124.667,37
3 Beton- u. Stahl- betonarbeiten	2,015.244,99	2,166.921,46
4 Maurerarbeiten	3,784.930,47	3,663.848,95
5 Isolierungen	20.248.--	23.430,50
6 Kanalisation	205.793,80	218.344,05
7 Regiearbeiten	71.686.--	76.159.--
8 Fertigteilkami- ne	261.000.--	307.232.--
10 Reihengaragen	223.200.--	228.000.--
	6,907.124,39	7,183.602,83
Nachlaß		-5% 359.180,14
Netto	6,907.124,39	6,824.422,69

Wie aus der o.a. Aufstellung ersichtlich, beträgt die Differenz der Schlußrechnungssummen ca. S 82.701.-- netto. Dieser Betrag, vermehrt um die Differenzen der Preiserhöhungen und Mehrwertsteuern, ging - durch das Übergehen des Billigstbieters - zu Lasten der Wohnungswerber.

2.9.1.1 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

* "Allgemeine Bedingungen"

Diese gelten laut Wohnbauträger als Grundlage des Vertragsverhältnisses zwischen dem Bauherrn und dem Auftragnehmer.

Darin wurde u.a. angeführt:

Pkt. 2 - Zuschlag und Bindefrist:

"8 Wochen nach Angebotseröffnung" - tatsächlich erfolgte die Vergabe der Arbeit - mit Auftrags schreiben vom 13. November 1981 - 6 Monate nach Angebotseröffnung.

Pkt. 5 - "die Preise des Angebotes sind veränderlich im Sinne der ÖNORM B 2111, jedoch mit der Einschränkung auf Preisberichtigung, wenn die Preisgrundlagen eine Änderung von mehr als 5 % ergeben, wobei erst die Differenz über 5 % der genehmigten Preiserhöhung vergütet wird.

Das bedeutet, daß Preiserhöhungen bis 5 % nicht verrechenbar sind. Hierbei werden nur die gemäß Erlaß des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung genehmigten Erhöhungen der Baukosten bei den vom Land Steiermark geförderten Bauten gemäß WBFGes. 1968 anerkannt."

Die Zitierung der ÖNORM B 2111 ist in diesem Zusammenhang unsinnig, weil einerseits die Bagatellgrenze mit 5 % (ÖNORM 2111 - 2 %) und andererseits die veränderlichen Preise ausschließlich nach den Richtlinien der Wohnbauförderung festgesetzt wurden.

Pkt. 6 - "die Abrechnung erfolgt nach der tatsächlich durchgeführten Arbeit, welche mittels gemeinsamen Bauaufmaßes festgestellt wird. Sollte ein Aufmaß nicht mehr festzustellen sein, so werden die Maße der Pläne der Abrechnung zugrunde gelegt."

Im Auftragsschreiben wurde hingegen festgelegt, daß der Auftrag ein Pauschalauftrag ist, wobei die Leistungsgruppen Erdarbeiten, Kanal- und Regiearbeiten sowie einige wenige Positionen nach Aufmaß abgerechnet werden.

Pkt. 9 - Deckungs- und Haftrücklaß, Zahlungen

"Deckungsrücklaß mit mindestens 20 %;
Haftrücklaß mit 5 % auf 2 Jahre;
2 % Skonto bei Zahlungen innerhalb von 4 Wochen;"

Im Auftragsschreiben wurde hingegen - in Widerspruch zu den o.a. "Allgemeinen Bedingungen" - der Haftrücklaß mit 3 % auf 3 Jahre und das Skonto mit 3 % bei Zahlung innerhalb von 30 Tagen festgelegt.

Diese Vertragsregelungen sind abweichend von den Gepflogenheiten im Baugeschehen.

Laut ÖNORM B 2110 beträgt der Deckungsrücklaß 10 % und der Haftrücklaß 3 % auf 2 Jahre.

Im übrigen wird bezüglich der Punkte 6 und 9 auf die ÖNORM A 2050 Pkt. 2.1 verwiesen, wonach die Leistungsbeschreibung und die sonstigen Bestimmungen so abgefaßt sein sollen, daß sie in derselben Fassung sowohl für das Angebot, als auch für den Vertrag verwendet werden können.

Abschließend wird zum Informationsgehalt der "Allgemeinen Bedingungen" noch festgestellt, daß darin - ebenso wie im Auftragsschreiben - Angaben über die Reihenfolge der Vertragsunterlagen bei Widersprüchen im Vertrag sowie Angaben über die außergerichtliche Beilegung von Streitigkeiten und der Gerichtsstand fehlen.

* Leistungsverzeichnis

Das Leistungsverzeichnis enthält eine Vielzahl von Varianten, welche, allesamt mit vollen Massen angeführt, in der Angebotssumme enthalten sind.

Dadurch ist das Angebotsergebnis lt. Angebotseröffnungs- bzw. Prüfungsprotokoll ohne besonderen Aussagewert.

So machte z.B. die korrigierte Bruttoangebotssumme der beauftragten Firma Papst/Frohnleiten S 10,567.461,09, die Auftragssumme nach Wegfall der Varianten jedoch nur noch S 8,619.777,28 aus. Die Differenz zwischen Angebots- und Auftragssumme betrug somit S 1,947.684,-- bzw. 22,6 %.

Es wird empfohlen, künftighin die Leistungsverzeichnisse derart zu gestalten, daß die Alternativen - zwar in vollen Massen angeboten - jedoch gesondert im Angebotsergebnis ausgeworfen werden.

Die Massenermittlungen zu den einzelnen Positionen wurden - bis auf die Leistungsgruppen Erd- und Kanalarbeiten - mit ausreichender Genauigkeit vorgenommen.

Die Leistungserfassung hingegen erfolgte mit unzureichender Genauigkeit; dies ist u.a. durch einen Regiestundenanfall von S 71.686,-- ersichtlich.

Unter Pos. 3.6 wurde ein Zuschlag für die Ausbildung einer "trümmerfesten Stahlbeton-Plattendecke mit 1.000 kg/m² Nutzlast und 20 cm Deckenstärke im Schutzraumbereich" ausgeschrieben.

Diese Ausschreibungstextierung entspricht nicht den in den "Schutzraumrichtlinien" vorgegebenen Kriterien.

Gemäß Pkt. 9.3 der o.a. Richtlinien - "Dicke der Decken" - ist für Decken - zusätzlich zur Nutzlast - eine Trümmerlast von 1.000 kg/m² und eine Mindestdeckenstärke von 25 cm erforderlich.

Unter Pos. 3.18 wurden 94 m² Unterbeton in den Badezimmern und WC's, im Mittel 5 cm stark, B 160 mit Betonzusatzmittel, zur Herstellung eines wasserdichten Estrichs ausgeschrieben, wobei die Ausführung schwimmend auf Mineralfaserplatten erfolgte.

Bei dieser Textierung liegt eindeutig eine Verwechslung des Terminus technicus vor.

Gemeint ist offenbar anstatt Unterbeton ein Zementestrich, der allerdings mindestens einer Betongüte von B 225 zu entsprechen hat.

Im übrigen wäre es - nach der Definition des Begriffes "Dichtbeton" in den einschlägigen Normen - nicht möglich, einen Dichtbeton in Betongüte B 160 mit 5 cm Stärke herzustellen.

Bei den Positionen 4.34, 4.35 sowie 4.13 - Gipskartonständerwände bzw. Wand-Trockenputz mit Gipskartonbauplatten - fehlt die Forderung, daß in den Räumen mit zeitweilig erhöhter Luftfeuchtigkeit, wie bei Küchen und Bädern, imprägnierte Gipskartonbauplatten (GKB1) zu verwenden sind.

Dieser Hinweis ist insofern wesentlich, da normale Gipskartonbauplatten (GKB) bei erhöhter Luftfeuchtigkeit aufquellen.

Im übrigen fehlen im Leistungsverzeichnis:

Angaben über die Herleitung des Bruttomittellohnes für die Baustelle sowie Preisangaben für Baustoffe und Maschinen mit deren prozentuell kalkuliertem Aufschlag.

2.9.1.2 Angebotsprüfung

Unter den dem Landesrechnungshof beigestellten Prüfunterlagen war kein Preisspiegel vorhanden.

Es ist unverständlich, wie eine ordnungsgemäße Billigstbieterermittlung - unter Berücksichtigung der hierzu in der ÖNORM A 2050 angeführten Kriterien - ohne Erstellung eines Preisspiegels möglich ist.

Positiv wird bewertet, daß die Angebotsprüfungen kurzfristig, dies bedeutet im gegenständlichen Fall innerhalb einer Woche, durchgeführt wurden.

2.9.1.3 Feststellungen zur Schlußrechnungsprüfung

* Vorlage der Schlußrechnung bei der Rechtsabteilung 14

Gemäß Pkt. 9 der "Allgemeinen Bedingungen" des Baumeisterangebotes sowie nach Pkt. 7 der Auftragsbedingungen des Auftragsschreibens, war die Firma Papst zur Vorlage der Schlußrechnung innerhalb von 4 Wochen nach Baufertigstellung verpflichtet.

Die Firma Papst kam dieser Verpflichtung nicht termingerecht nach; die mit 31. Oktober 1983 datierte Schlußrechnung ging - laut Eingangsstempel - am 25. November 1983 - 11 Monate nach Wohnungsübergabe beim Wohnungsunternehmen ein und wurde von diesem 6 Monate später bei der Rechtsabteilung 14 eingereicht.

Dies bedeutet ein Überziehen der im § 34 Abs.1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 festgesetzten 12-monatigen Schlußrechnungsvorlagefrist von 5 Monaten.

Dem Wohnbauträger wird daher im Interesse der Wohnungswerber nahegelegt, die Einhaltung dieser Frist genauer zu beachten.

* Stichprobenweise Prüfung der vom Wohnbauträger anerkannten Schlußrechnungsmassen

Wie bereits ausgeführt, wurden die Baumeisterarbeiten - mit Ausnahme der Leistungsgruppen Erd-Kanal- und Regiearbeiten sowie einiger weniger, im Auftragsschreiben angeführten Positionen, die nach Aufmaß abgerechnet wurden, als Pauschalauftrag vergeben. Die Prüfung durch den Landesrechnungshof in bezug auf Abweichungen zwischen den aufgrund der Einreichpläne ermittelten und in der Schlußrechnung aufscheinenden "Pauschalauftragsmassen" und den tatsächlich verbauten Massen ergab nur geringe Differenzen.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung der Aufmaßpositionen wurde vom Wohnbauträger - bis auf die Leistungsgruppe "Regiearbeiten" - mit gebotener Sorgfalt durchgeführt.

Die vom Wohnungsunternehmen genehmigten Regiestunden wurden den Wohnungswerbern zum Teil zu Unrecht verrechnet, da sie als Folge von Planungsänderungen

während des Baues, Planungsmängel, Sonderwünschen einzelner Wohnungswerber und Anerkennungen von Leistungen, die im Leistungsverzeichnis angeführt waren, anfielen und daher den Verursachern anzulasten gewesen wären.

Im einzelnen sind dies lt. Bautagebucheintragungen:

BB 4 - "Errichten eines 2,40 m hohen Bauzaunes"

Für o.a. Arbeiten wurden 22 Hilfsarbeiterstunden im Bautagebuch vermerkt und auch von der örtlichen Bauaufsicht genehmigt.

Laut Bautagesbericht waren an diesem Tage ein Polier, 3 Maschinisten und 2 Hilfsarbeiter anwesend.

Die Arbeitszeit währte von 6 Uhr 30 bis 12 Uhr und 12 Uhr 30 bis 17 Uhr, das sind 10 Stunden; somit konnten von den 2, an diesem Tage anwesenden Hilfsarbeiter maximal 20 Regiestunden geleistet werden.

Rechnungskorrektur S 332.--

Ergänzend wird noch bemerkt, daß am selben Tag von den restlichen am Bau tätigen 4 Arbeitern (inkl. Polier) der Baugrubenaushub verladen und verführt wurde und die Einrichtung der Baustelle sowie die Aufstellung des Bauabortes erfolgten.

BB 146 - "Änderung der Anschlagsleibungen bei den Wohnungseingangstüren von 12 cm auf 25 cm"

Diese Arbeiten fielen wegen Planungsänderungen an.

Rechnungskorrektur S 20.044,80

BB 155 - "Stemmarbeiten in den WC's"

Diese Arbeiten sind auf Planungsmängel (Angabe zu kleiner Deckenaussparungen) zurückzuführen.

Rechnungskorrektur S 3.417.--

Hiezu ist noch anzumerken, daß für o.a. Arbeiten 8 1/2 Kompressorstunden, welche bereits den "Maschinisten" inkludieren, und 8 1/2 Hilfsarbeiterstunden verrechnet wurden.

Die Richtigkeit der Hilfsarbeiterstundenangabe wird vom Landesrechnungshof angezweifelt, da ein gezielter Arbeitseinsatz des Hilfsarbeiters über die volle Zeit des Kompressoreinsatzes - das waren 8 1/2 Stunden - nicht vorstellbar ist.

BB 167 - "Einmauern eines Wandklosetts"

Diese Arbeiten sind auf Sonderwünsche zurückzuführen.

Rechnungskorrektur S 804.--

BB 170 - "Aufkleben von 3 cm starken extrudierten Polystyrolplatten im Balkonbereich - EG"
BB 173

Diese Arbeiten waren wegen eines bauphysikalischen Planungsmangels nötig - in Frage gestellt werden jedoch die hierfür verrechneten Stunden.

So wurden am 12. August 1982 6 Maurer- und 6 Hilfsarbeiterstunden für das Aufkleben von 5,73 m² extrudierten Polystyrolplatten in Rechnung gestellt.

Dies entspricht einer von 2 Arbeitern in 1 Stunde verlegten Fläche von 0,96 m²!

BB 194 - "Deckenverstärkung im Bereich der Kachelöfen"

Diese Arbeiten sind auf Sonderwünsche zurückzuführen.

Rechnungskorrektur S 1.128.--

BB 241 - "Waschküche - Waschtrogabfluß ausstemmen"

Diese Arbeit ist auf Planungsmängel zurückzuführen.

Rechnungskorrektur S 1.710.--

BB 253 - "Vordächer - Silikonverfugung"

Diese Arbeiten hätten nach Pos. 5.5 des Leistungsverzeichnisses verrechnet werden können.

Die Gesamtrechnungskorrektur der Leistungsgruppe "Regiearbeiten" beträgt S 27.435,80.

Die restlichen vom Wohnbauträger anerkannten und vom Landesrechnungshof nicht beanstandeten Regiestunden waren unter den gegebenen Umständen berechtigt. Allerdings wäre das Anfallen dieser Stunden durch eine sorgfältigere Verfassung des Leistungsverzeichnisses zu vermeiden.

* Prüfung der Anerkennung von Preiserhöhungen

Unter Pkt. 5 der "Allgemeinen Bedingungen" der Ausschreibungsunterlagen wurde u.a. angeführt (s. Beilage 2/2):

"die Preise des Angebotes sind veränderlich, jedoch mit der Einschränkung auf Preisberichtigung, wenn die Preisgrundlagen eine Änderung von mehr als 5 % ergeben, wobei erst die Differenz über 5 % der genehmigten Preiserhöhung vergütet wird. Das bedeutet, daß Preiserhöhungen bis 5 % nicht verrechenbar sind."

Aufgrund dieser Angabe war die "5 %-Bagatellgrenzklausel" für die anbietenden Firmen eine kalkulierbare Größe.

Auch im Auftragsschreiben des Wohnbauunternehmens vom 13. November 1981 an die Firma Papst wurde u.a. die unter Pkt. 5 der "Allgemeinen Bedingungen" festgelegte "5 %-Bagatellgrenzklausel" dezitiert angeführt (s. Beilage 2/3):

"Als Preisbasis Ihrer Kalkulation gilt der 15. Mai 1981. Die 5 %-Klausel gemäß den "Allgemeinen Bedingungen" in Ihrem Anbot wird hier voll zur Anwendung gebracht."

Dagegen wurde jedoch im Schreiben des Wohnbauträgers vom 2. April 1984 an die Rechtsabteilung 14 (s. Beilage 2/4) angeführt:

"Im Nachhang zu unseren seinerzeit beigebrachten Auftragsunterlagen, insbesondere der Baumeisterausschreibung, übersenden wir beiliegend das Auftragsschreiben an die Firma Papst, Frohleitens, vom 13. November 1981.

In diesem Zusammenhang bitten wir zustimmend zur Kenntnis zu nehmen, daß wir unter Voraussetzung im Förderungsrahmen hinsichtlich der Gesamtbaukosten zu bleiben, wir teilweise von der 5 %-Klausel bei der Preisberichtigung, welche in den Vorbedingungen der Baumeisterausschreibung enthalten ist, zurückstehen wollen. Dies deshalb, da beim gegenständlichen Bauvorhaben die volle Anwendung dieser 5 %-Klausel für den Auftragnehmer eine unbillige Härte darstellt. Aufgrund des günstigen Angebotes werden wir dennoch im Förderungsrahmen bleiben."

Vom Wohnungsunternehmen wurde tatsächlich Abstand von der "5 %-Bagatellklausel" genommen.

Anstatt der - aufgrund der 5 %-Klausel - anzuerkennenden, gerechtfertigten Preiserhöhung von 1 % ab 1. April 1982 wurden vom Wohnbauträger 3,5 % ab 1. April 1982 anerkannt.

Dazu wird noch bemerkt, daß die Preiserhöhung in der Schlußrechnung von der Fa. Papst richtig - d.h. mit 1 % ab 1. April 1982 - verrechnet wurde /s. Beilagen 2/5,6) und vom Wohnbauträger auf 3,5 Prozent korrigiert wurde.

Zu dieser Vorgangsweise des Wohnbauträgers wird vom Landesrechnungshof folgendes festgestellt:

- 1) die Diktion "unbillige Härte" lt. Schreiben vom 2. April 1984 trifft zu, jedoch nicht in Verbindung mit dem Auftragnehmer - für welchen die "5 % Bagatellklausel" aufgrund der Ausschreibungsunterlagen kalkulierbar war - sondern in bezug auf die Wohnungswerber.
- 2) eine der Aufgaben von gemeinnützigen Wohnbauträgern sollte es sein, die Interessen der Wohnungswerber unter Ausnutzung aller legalen Möglichkeiten zu wahren.
Keine Aufgabe von Wohnbauträgern sollte es sein, Firmeninteressen zu vertreten.

3) im gegenständlichen Fall wurden vom Wohnbauträger offensichtlich Firmeninteressen vertreten.

Anstatt der - aufgrund der Schlußrechnungssumme - gerechtfertigten Preiserhöhung von S 44.309,39 erfolgte vom Wohnungsunternehmen eine ungerechtfertigte Rechnungskorrektur der Preiserhöhung auf S 155.082,87.

Der Differenzbetrag von S 110.773,48 netto ging somit zu Lasten der Wohnungswerber.

2.9.2 DACHDECKERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 30. April 1981.

Zum Abgabetermin am 15. Mai 1981 langten 5 Angebote ein. Nach Prüfung der Angebote ergab sich folgende Reihung:

1. Firma Key & Kramer/Graz	S 101.961,32
2. Firma Fischer/Frohnleiten	S 104.517,70
3. Firma Ploberger/Graz	S 104.564,76
4. Firma Strohmayer/Knittelfeld	S 108.347,60
5. Firma Lenhardt/Kapfenberg	S 113.623,97

Unter Anwendung der in den Wohnbauförderungsrichtlinien verankerten 5%-Ortsansässigkeitsklausel wurde die an 2.Stelle gereichte ortsansässige Firma Fischer - nach Gewährung eines Nachlasses von 2,5 % - mit Schreiben vom 12. Mai 1982 beauftragt.

Der Zuschlag erfolgte 1 Jahr nach Angebotseröffnung. Im Angebotseröffnungsprotokoll fehlen Angaben über Beginn und Ende der Eröffnung sowie die Unterschriften der Beteiligten (s.Beilage 2/7)

In den Vorbemerkungen des Leistungsverzeichnisses fehlen vertragsrechtliche Angaben über

Preisbestimmungen (fix- oder veränderliche Preise)
Mehr- und Minderleistungen
Erfüllungszeiten
Vertragsstrafen
Gewährleistung
Zahlungsbedingungen
Zuschlagsfristen
Gerichtsstand

Erst in den als Beilage zum Auftragschreiben angehängten Auftragsbedingungen wurden unter

- Pkt. 3 - die Preise als veränderlich
- Pkt. 4 der Deckungsrücklaß mit 20 % und das Skonto mit 3% innerhalb 30 Tagen
- Pkt. 5 - die Gewährleistung mit 3 Jahren und einem Haftrücklaß von 3 %
- Pkt. 9 - das Pönale mit 2 % der Schlußrechnungssumme je Tag Terminverzug
- Pkt.10 - die Kommunalhaftung

fixiert.

Abgesehen vom Abweichen einiger Vertragspunkte (Deckungsrücklaß, Haftrücklaß) von den einschlägigen ÖNORMEN, ist es nach Ansicht des Landesrechnungshofes unbillig, die für die Bieter kalkulationsrelevanten Faktoren nicht schon in den Ausschreibungsunterlagen, sondern erst nachträglich bei der Beauftragung zu deklarieren.

Die Überarbeitung der verwendeten Ausschreibungsunterlagen unter Berücksichtigung des oben Angeführten - wird dem Wohnbauträger nahegelegt.

Ansonsten wird bemerkt, daß die Massenberechnungen und Leistungserfassung des Leistungsverzeichnisses genau erstellt wurden, und die Schlußrechnungsprüfung durch den Wohnbauträger mit gebotener Sorgfalt erfolgt ist.

2.9.3 SPENGLERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 30. April 1981.

Zum Abgabetermin am 15. Mai 1981 langten 5 Angebote ein.
Die schriftliche Beauftragung des Billigstbieters, der ortsansässigen Firma Schaffler, erfolgte ein Jahr nach der Angebotseröffnung.

Die Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis wurden äußerst oberflächlich verfaßt (s. Beilage 2/8).

So fehlen u.a. vertragsrechtliche Angaben über

- Zuschlagsfristen
- Preisbestimmungen (fix- oder veränderliche Preise)
- Erfüllungszeiten
- Vertragsstrafen
- Gewährleistung
- Zahlungsbedingungen .

Preisbestimmung, Gewährleistung, Zahlungsbedingungen und Pönale wurden erst im Auftragsschreiben vom 12. Mai 1982 fixiert.

Im Leistungsverzeichnis fehlt die Angabe von Regiestunden; die Regiestundensätze für die während der Bauzeit angefallenen Regiestunden wurden erst nachträglich, d.h. nach Auftragsvergabe, vereinbart - die verrechneten Regiestundensätze sind jedoch angemessen.

In der Schlußrechnung fehlt die Angabe des Leistungszeitraumes.

Die Schlußrechnungsprüfung wurde durch den Wohnbauträger sorgsam durchgeführt.

2.9.4 ZIMMERERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 30. April 1981.

Zum Abgabetermin am 15. Mai 1981 langten 7 Angebote ein.

Die schriftliche Beauftragung des Billigstbieters, der Firma Stückelberger/Birkfeld, erfolgte 10 Monate, die mündliche Auftragszusage 3 Monate nach der Angebotseröffnung - in den Ausschreibungsunterlagen hingegen wurden als Zuschlags- und Bindefrist 8 Wochen angeführt.

In den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis wurden keine Aussagen über Erfüllungszeiten, Vertragsstrafen, Gewährleistung und Zahlungsbedingungen getroffen.

Diese kalkulationsrelevanten Angaben erfolgten erst im nachhinein bei Auftragsvergabe.

Zudem widersprechen einander Ausschreibungs- und Auftragsbedingungen.

So wurde in den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis angeführt:

"Die Preise des Angebotes sind veränderlich im Sinne der ÖNORM B 2111, jedoch mit der Einschränkung auf Preisberichtigung, wenn die Preisgrundlage eine Änderung der gesamten Auftragssumme von mehr als 5 % ergibt, wobei erst die Differenz über 5 % der gesamten Auftragssumme vergütet wird."

In den Auftragsbedingungen hingegen:

"Die Angebotspreise sind veränderlich im Sinne der ÖNORM B 2111, jedoch mit der Einschränkung auf Preisberichtigung, daß nur die gemäß Erlaß des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung genehmigten Erhöhungen der Baukosten bei den vom Land Steiermark geförderten Bauten gemäß WBFG. 1968 anerkannt werden bzw. verrechnet werden können."

Wie aus dem o.a. ersichtlich, entfiel im Auftragsschreiben - gegen die Interessen der Wohnungswerber - die 5% Bagatellgrenzklausel, welche in den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis angeführt und für die anbietenden Firmen eine Kalkulationsgrundlage gewesen war.

Da von der Aufsichtsbehörde zwischen Angebotslegung und Ausführung der Arbeiten keine Preiserhöhungen anerkannt worden waren, entstand den Wohnungswerbern durch den vom Wohnbauträger vorgenommenen "verteuernden Entfall" der 5% Klausel im gegenständlichen Fall jedoch kein Schaden.

In diesem Zusammenhang wird dem Wohnbauträger vom Landesrechnungshof nachdrücklich die Beachtung der ÖNORM A 2050 Pkt. 2.1 nahegelegt, wonach die Leistungsbeschreibung und die sonstigen Bestimmungen derart abgefaßt werden sollen, daß sie in derselben Fassung sowohl für das Angebot als auch für den Vertrag verwendet werden können.

2.9.5 VERGLASUNGSARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982.

Zum Abgabetermin am 23. April 1982 langten 7 Angebote ein.

In den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis fehlen vertragsrechtliche und kalkulationsrelevante Angaben.

Nach Angebotsprüfung ergab sich inkl. MWSt. folgende Rechnung der 3 bestplazierten Bieter:

1. Firma Ganglberger/Leoben	S 10.962,20
2. Firma Haller/Frohnleiten	S 11.670,20
3. Firma Gruber/Bruck a.d.M.	S 13.381,20

Mit Schreiben vom 10. September 1982 wurde die mit 6,46 % hinter dem Billigstbieter gereichte Firma Haller/Frohnleiten nach Gewährung eines nachträglichen Nachlasses von 2 % mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

In Anbetracht der niederen Angebotssummen und der geringen Schillingdifferenz zwischen Best- und 2. Bestbieter erscheint das Übergehen der in den Wohnbauförderungsrichtlinien verankerten 5%-Ortsansässigkeitsklausel verständlich, jedoch hätte jedenfalls die Beauftragung der Firma Haller zum Bestbieterpreis erfolgen müssen.

Ergänzend dazu wird noch bemerkt, daß im konkreten Fall keine öffentliche Ausschreibung nötig gewesen wäre, da die Förderungsrichtlinien für Leistungen, die einen Gesamtwert von S 50.000.-- nicht überschreiten, die Möglichkeit der freihändigen Vergabe einräumen. Die von der Firma Haller mit aliquoter Einheitspreis-Flächenverrechnung gelegte unübersichtliche Schlußrechnung - ohne Deklaration als Schlußrechnung, ohne Anführen der Positionsnummern des Leistungsverzeichnisses sowie ohne Angabe des Leistungszeitraumes - wurde vom Wohnbauträger mit angemessener Sorgfalt geprüft.

2.9.6 KLEBEPARKETTARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982.

Zum Abgabetermin am 23. April 1982 langten 7 Angebote ein.

Die Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis wurden äußerst dürftig, ohne Hinweise auf ÖNORMEN und - mit Ausnahme der Gewährleistung und der Erfüllungszeiten - ohne Angabe von vertragsrechtlichen und kalkulationsrelevanten Grundlagen formuliert (s. Beilage 2/9).

Nach Angebotsprüfung ergab sich inkl. MWSt. und nicht als solche deklarerter Varianten folgende Bieterreihung:

1. Firma Schuster/Graz	S 668.470.--
2. Firma Weitzer/Weiz	S 690.536.--
3. Firma Heilinger/Bruck a.d.M.	S 745.052.--
4. Firma Lorbeck/Graz	S 746.350.--
5. Firma Geißler/Halbenrain	S 765.820.--
6. Firma Haase/Graz	S 785.939.--
7. Firma Kettele/Feldbach	S 806.707.--

Diese Anbotssummen inkludieren die Pos.1 - "Klebeparkett Eiche-Standard 9 mm" sowie als Alternative die Pos.2 - "Klebeparkett Eiche Ia".

Der Wohnbauträger bestimmte letztlich die Ausführung nach Pos.1, womit sich exklusive MWSt. folgende Reihung der 3 bestplatzierten Firmen ergab:

Pos.	m ²	Fa.Schuster		Fa.Weitzer		Fa.Heilinger	
		EH/m ²	Σ Pos.1	EH/m ²	Σ Pos.1	EH/m ²	Σ Pos.1
1	1100	231.-	254.100	239.-	262.900	246.-	270.600
			1		2		3

Vom Wohnbauträger wurden mit der Firma Heilinger am 21.Juni 1982 nachträgliche Preisverhandlungen getätigt, wodurch der Einheitspreis von 246.-/m² lt. Angebot auf 239.-/m² reduziert wurde. Trotz dieser Preisverhandlungen blieb die Firma Schuster, deren Angebot keine Mängel aufwies, Billigstbieter.

Mit Schreiben vom 17. August 1982 wurde jedoch - ohne schriftliche Begründung - die mit der Firma Weitzer gleichauf an 2. Stelle gereihte Firma Heilinger beauftragt.

Von der Firma Heilinger wurden 875,12 m² Klebeparkett verlegt; dies ergibt - aufgrund der Einheitspreisdifferenz zur Billigstbieterfirma Schuster von 8.-/m² - einen Betrag von 875,12 m² x 8.-/m² + 18% MWSt. = S-8.261,13, welcher durch das Übergehen des Billigstbieters zum Nachteil der Wohnungswerber anfiel.

2.9.7 FUSSBODENBELAGSARBEITEN

Aufgrund der öffentlich - in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982 - verlautbarten Ausschreibung gingen zum Abgabetermin am 23. April 1982 12 Angebote ein.

Zu den Vorbemerkungen wird festgestellt, daß diese eine Vermengung von technischen und rechtlichen Bedingungen darstellen; wesentliche Angaben wie Pönale, Zuschlag und Zahlungsbedingungen fehlen darin; zudem sind die Vorbemerkungen zum Teil widersprüchlich.

So wurde u.a. ausgeführt:

"Für die Ausführung und die Abrechnung aller Lieferungen und Arbeiten gelten die einschlägigen Vorschriften der ÖNORM, sofern diese, durch nachstehende Bedingungen oder den Text des Leistungsverzeichnisses, nicht abgeändert oder außer Kraft gesetzt worden sind".

Im darauffolgenden Absatz hingegen wurde festgelegt:

"Für die Abrechnung gilt die reine verlegte Fläche im Naturmaß."

Da laut ÖNORM B 2236 Pkt. 6.2, Aussparungen für Schachtdeckel, Siphondeckel, Abstreifgitter, Pfeilervorsprünge u.dgl. bis zu 1 m² Einzelfläche nicht abgezogen werden, hätte sich die Zitierung der ÖNORM in bezug auf die Abrechnung im erstangeführten Absatz erübrigt, da diesen Angaben bereits im zweiten Absatz durch "reine verlegte Fläche im Naturmaß" widersprochen wurde.

Zum Leistungsverzeichnis ist festzustellen, daß dieses unübersichtlich erstellt wurde.

Es enthielt eine Vielzahl von Varianten, wobei unklar war, welche der Varianten nur mit Einheitspreis angegeben werden sollten und welche in die Angebotssumme miteinbezogen werden mußten.

Aus diesem Grund ist auch das Angebotseröffnungsprotokoll ohne Ausagekraft, da von den diversen Bietern ungleiche Mengen angeboten wurden. So ergab sich bei den Offertpreisen eine Streuung von S 49.508,08 bis S 166.781,20.

Zudem fehlen auch Hinweise auf Begleitschreiben sowie Vermerke über die Änderung des Textes des Leistungsverzeichnisses durch Bieter.

Vom Wohnbauträger wurde nach Auswahl der Alternativen der Billigstbieter, die Firma Gollesch/Frohnleiten, mit Schreiben vom 10. September 1982 beauftragt.

2.9.8 KUNSTSTEINARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982.

Zum Abgabetermin am 23. April 1982 langten 6 Angebote ein.

Die Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis sind außerordentlich geringwertig (s.Beilage 2/10).

So fehlen neben den Hinweisen auf die ÖNORMEN vertrags- und kalkulationsrelevante Angaben wie

- * Zuschlagsfristen
- * Preisbestimmungen (fix- oder veränderliche Preise)
- * Vertragsstrafen
- * Gewährleistung

- * Zahlungsbedingungen
- * Ausführung und Abrechnung

Erst im Auftragsschreiben wurden u.a. die Preise als veränderlich fixiert, wobei zwischen Angebotsabgabe und vorgegebenem Fertigstellungstermin eine Zeitspanne von nur 4 ½ Monaten lag.

Bei derartig kurzen Zeiträumen sollte grundsätzlich zu Fixpreisen vergeben werden.

Unter Bezug auf das oben Angeführte wird eine Überarbeitung der Ausschreibungsunterlagen dringend nahegelegt.

Die Leistungserfassung des Leistungsverzeichnisses wurde präzise, die Massenermittlung hierzu mit einer Genauigkeit von ca. 10% - eher großzügig erstellt.

Die Auftragserteilung erfolgte mit Schreiben vom 10. September 1982 an den Billigstbieter, die Firma Pirstner/Frohnleiten.

Die Prüfung der Schlußrechnung, in welcher die Angabe des Leistungszeitraumes fehlt, wurde vom Wohnbauträger korrekt vorgenommen.

2.9.9 SCHLOSSERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982.

Zum Abgabetermin am 23. April 1982 langten von 6 abgeholten Ausschreibungsunterlagen 5 Angebote ein.

In den Vorbemerkungen des Leistungsverzeichnisses fehlen die Angaben über Zuschlagsfristen, Vertragsstrafen und Zahlungsbedingungen.

Trotz einer Zeitspanne von nur 4 1/2 Monaten zwischen Angebotsabgabe und vorgegebenem Fertigstellungstermin wurden in den Ausschreibungsunterlagen veränderliche Preise vorgegeben.

Die Leistungserfassung des Leistungsverzeichnisses sowie die Masenermittlung hierzu wurden mit unzureichender Genauigkeit vorgenommen.

So betragen die Nachtragsofferte - bei annähernd gleichen Angebots- und Schlußrechnungssummen - etwa 25 % der Schlußrechnung.

Unverständlich ist u.a., daß die Verzinkung der Teppichklopf- und Fahrradständer als Nachtragsoffert angeboten werden mußte und nicht bereits im Leistungsverzeichnis erfaßt wurde, zumal auch bei vorangegangenen Bauten die angeführten Bauteile jeweils nachträglich in verzinkter Ausführung - ebenfalls nach Legung eines Nachtragsoffertes - hergestellt wurden.

Durch sorgfältige Planung und präzise Leistungserfassung sollte den ausführenden Firmen jedwede provozierte Möglichkeit des Ausweichens auf - ohne Bieterkonkurrenz erstellte, der "freien Preisgestaltung" unterliegende, in der Regel schwer überprüfbare - Nachtragsangebote genommen werden.

Die Auftragserteilung erfolgte mit Schreiben vom 17. August 1982, unter Ausnutzung der in den Förderungsrichtlinien verankerten 5%-Ortsansässigkeitsklausel, nach Gewährung eines nachträglichen 2%igen Nachlasses und damit Eingehen auf den Angebotspreis des Billigstbieters an die Firma Brandstätter aus Frohnleiten.

2.9.10 FLIESENLEGERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982.

Zum Abgabetermin am 23. April 1982 langten von 9 abgeholten Ausschreibungsunterlagen 7 Angebote ein.

In den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis fehlen Angaben über Zuschlagsfristen, Vertragsstrafen und Zahlungsbedingungen.

Obwohl zwischen Angebotslegung und vorgegebenem Fertigstellungstermin ein Zeitraum von nur 4 1/2 Monaten lag, wurde die Leistung zu veränderlichen Preisen vergeben; in derartigen Situationen sollte jedoch grundsätzlich zu Fixpreisen vergeben werden.

Nach Angebotsprüfung ergab sich - inkl. MWSt. und Varianten - folgende Bieterreihung:

1. Firma Schaffler/Lannach	S 345.168,88
2. Firma Bergling/Gleisdorf	S 372.750,20
3. Firma Gutmann/Fürstenfeld	S 373.684,76
4. Firma Bund/Straden	S 417.519,40
5. Firma Samonig/Graz	S 422.476,61
6. Firma Sendlhofer/Stainach	S 464.848,02
7. Firma Uitz/Frohnlieten	S 474.065.--

Im Angebotseröffnungs- bzw. Angebotsprüfungsprotokoll fehlen Vermerke darüber, daß von einigen anbietenden Firmen Änderungen des Leistungsverzeichnistextes vorgenommen und andere als die ausgeschriebenen Fabrikate angeboten wurden.

Da die o.a. Angebotssummen diverse Varianten und zum Teil auch nicht ausgeschriebene Fabrikate inkludierten und somit keine Aussage über den Billigstbieter ergaben, wurde vom Landesrechnungshof aufgrund der vom Wohnbauträger ausgewählten Varianten und unter

Ausscheiden der nicht ausschreibungsgerechten Angebote nachfolgend angeführter Preisspiegel erstellt:

Position	Massen	Fa.Bergling		Fa.Schaffler	
		EH	EH x Massen	EH	EH x Massen
1a) Wandfliesen Küche	420 m ²	246.-	103.320.-	200.-	109.200.-
1b) Wandfliesen Bäder, WC's	420 m ²	280.-	117.600.-	260.-	109.200.-
2) Bodenfliesen	95 m ²	360.-	34.200.-	260.-	24.700.-
5) Fliesentürl	16 Stk	-	-	1.-	16.-
6) dauerelast. Kittfuge	400 lfm	45.-	18.000.-	34.-	13.600.-
7) Schlüterschienen	32 Stk	60.-	1.920.-	50.-	1.600.-
			275.040.-		258.316.-
<u>EH= Einheitspreis netto</u>		+18%	49.507,20	+18%	46.496,88
			324.547,20		304.812,88
			=====		=====
			2		1

Wie aus dem Preisspiegel der beauftragten Positionen ersichtlich, war die Firma Schaffler, deren Angebot keine Mängel aufwies, mit einer Differenz von S 19.734,32 bzw. 6,47 % zur Firma Bergling Billigstbieter.

Dazu wird noch angemerkt, daß die Firma Bergling bei der Position 1c "Aufpreis für Dekorfliesen" - diese Position war nur mit dem Einheitspreis auszuwerfen und nicht in die Angebotssumme aufzunehmen - mit 150.-/m² einen offensichtlichen Spekulationspreis angeführt hatte. Diese Positionen wurden von den anderen Bietern mit 10.-, 20.-, 22.-, 30.-, 38.- und 60.- pro m² angeboten.

Trotzdem wurde vom Wohnbauträger mit Auftragsschreiben vom 16. Juli 1982 - ohne schriftliche Begründung - nicht der Billigstbieter, sondern die an 2. Stelle gereichte Firma Bergling mit der Durchführung der Arbeiten betraut.

Um festzustellen, wie groß die Differenz zwischen dem überangenen Billigstbieter und der beauftragten Firma - unter Bezugnahme auf die Schlußrechnungsmassen - gewesen wäre, wurde vom Landesrechnungshof folgender Vergleich vorgenommen:

Pos.	tatsächl. verbaute Massen	Schlußrechnung d. Fa.Bergling v. 31.12.82		fiktive Schlußrechnung d.Fa.Schaffler	
		EH	EH x Massen	EH	EH x Massen
1a	63,84 m ²	246.-	15.707,64	260.-	16.598,40
1b	295,52 m ²	280.-	82.745,60	260.-	76.835,20
2	72,64 m ²	360.-	26.150,40	260.-	18.886,40
5	16 Stk	-	-	1	16.-
6	555,04 lfm	45.-	24.976,80	34.-	18.871,36
7	32 Stk	60.-	1.920.-	50.-	1.600.-
			151.497,44		132.807,36
		18 %	27.269,54	18 %	23.905,32
			178.766,98		156.712,68

Aus dem Vergleich ist zu ersehen, daß sich die ursprüngliche Differenz aufgrund der Ausschreibungsmassen von S 19.734,32 bzw. 6,47 %, auf S 22.054,30 bzw. 14,07 % aufgrund der Schlußrechnungsmassen erhöht hätte.

Dies bedeutet, daß durch das Übergehen des Billigstbieters ein Betrag von S 22.054,30 zu Lasten der Wohnungswerber ging.

Die Schlußrechnungsprüfung wurde vom Wohnbauträger gewissenhaft durchgeführt.

2.9.11 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 9. April 1982.

Zum Abgabetermin am 23. April 1982 langten von acht abgeholten Ausschreibungsunterlagen sieben Angebote rechtzeitig ein.

Die Vorbemerkungen des Leistungsverzeichnisses weisen eine Vermengung von rechtlichen und technischen Bedingungen auf.

Es fehlen Angaben über Zuschlagsfristen und Zahlungsbedingungen sowie Hinweise auf die einschlägigen ÖNORMEN.

Im übrigen gibt es auch noch Widersprüche zwischen den Vorbemerkungen und dem Auftragschreiben.

So wurden in den Vorbemerkungen die Preise "veränderlich laut ÖNORM B 2111" und das Pönale mit "S 500,-- je Tag" angeführt.

Im Auftragschreiben hingegen wurden die Preise "veränderlich gemäß Erlaß der Rechtsabteilung 14" und das Pönale mit "2 % der Schlußrechnungssumme je Tag" festgelegt.

Vom Landesrechnungshof wird - außer dem Abstimmen von Ausschreibungs- und Vergabebedingungen - noch nahegelegt, künftighin Arbeiten, die - wie im gegenständlichen Fall - innerhalb von fünf Monaten nach Angebotseröffnung abgeschlossen werden müssen, zu Fixpreisen zu vergeben.

Nach Angebotsprüfung ergab sich - inklusive Mehrwertsteuer und Alternativen - folgende Bieterreihung:

1) <u>Fa. Malek/Graz</u>	241.335,96	100 %
2) Fa. Czernovsky/Graz	242.766,71	100,5 %
3) Fa. Kovatschitz/Gratwein	257.776,90	106,8 %
4) Fa. Berghofer/Graz	289.226,26	119,8 %
5) Fa. Kolly/Graz	331.988,28	137,6 %
6) Fa. Stern/Graz	360.383,80	149,3 %
7) <u>Fa. Rumpl/Frohnleiten</u>	364.248,30	150,9 %

Nach Festlegung der Ausführung (Wegfall der Alternativpos. 3 - "Alphatonebeschichtung") durch den Wohnbauträger ergab sich exklusive Mehrwertsteuer folgende Reihung:

1) <u>Fa. Czernovsky</u>	166.674,50	100 %
2) Fa. Malek	167.787,--	100,7 %
3) Fa. Kovatschitz	188.695,--	113,2 %
4) Fa. Berghofer	206.977,--	124,2 %
5) Fa. Kolly	240.426,--	144,2 %
6) Fa. Stern	244.310,--	146,6 %
7) <u>Fa. Rumpl</u>	257.535,--	<u>154,5 %</u>

Mit Auftragschreiben vom 22. Juli 1982 wurde die an 7. Stelle gereichte, ortsansässige Firma Rumpl - nach nachträglichen Preisverhandlungen am 19. Juli 1982 und Gewährung eines Nachlasses von 20 % (s.Beilagen.2/11,12) mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Durch die önormwidrige Gewährung des Nachlasses verringerte sich die Angebotssumme der Fa. Rumpl zwar auf S 206.028,--- netto, trotzdem betrug die Differenz zum Billigstbieter, der Fa.Czernovsky/Graz - deren Angebot keine Mängel aufwies - noch immer 37.270,25 netto, bzw. 23,6 %!

Eine schriftliche Begründung für das Übergehen des Billigstbieters konnte bei den dem Landesrechnungshof vom Wohnbauträger zur Verfügung gestellten Prüfunterlagen nicht vorgefunden werden.

Um festzustellen, wie groß die Differenz zwischen dem übergangenen Billigstbieter und der beauftragten Firma - unter Bezug auf die Schlußrechnungsmassen der Angebotspositionen - gewesen wäre, wurde vom Landesrechnungshof nachfolgend angeführter Vergleich ange-
stellt:

Pos.	Leistung	Massen	Schlußrechnung d. Fa. Rumpf vom 23.12.1982		Fiktive Schlußrechnung Fa. Czernovsky	
			EH	EHxMassen	EH	EHxMassen
1a	Gipskartonplatten	4.750,36 m ²	18,--	85.506,48	14,--	66.505,04
1b	Stiegenhausdecken	146,32 m ²	20,--	2.926,40	15,--	2.194,80
2	Stiegenhauswände	456 m ²	40,--	18.240,--	17,50	7.980,--
4a	Verbundfenster	62 Stk.	460,--	28.520,--	180,--	11.160,--
5	Stiegenhausfenster	12 Stk.	380,--	4.560,--	120,--	1.440,--
6	Balkon-Glasportale	4 Stk.	1.450,--	5.800,--	550,--	2.200,--
7	Balkontüren	30 Stk.	700,--	21.000,--	310,--	9.300,--
8	Eingangsportale	2 Stk.	850,--	1.700,--	200,--	400,--
9	Kelleraußentüren	2 Stk.	420,--	840,--	300,--	600,--
10	Kellertüren-Holz	4 Stk.	700,--	2.800,--	500,--	2.000,--
11	Kellertüren-Eisen	4 Stk.	540,--	2.160,--	320,--	1.280,--
12	Zählerkasten					
	1,10/1,16	6 Stk.	114,--	684,--	64,--	384,--
	0,90/1,95	2 Stk.	157,--	314,--	88,--	176,--
	0,77/1,95	2 Stk.	135,--	270,--	75,--	150,--
	0,55/0,70	2 Stk.	34,--	68,--	20,--	40,--
	Schutzraumtüre	2 Stk.	200,--	400,--	170,--	340,--
15	Schutzraumausstiegsd.	1 Stk.	180,--	180,--	70,--	70,--
16	Gußstandrohre	11 Stk.	80,--	880,--	25,--	275,--
17	Stiegingeländer	49,80 lfm.	105,--	5.229,--	75,--	3.735,--
18	Brüstungsgitter	8 Stk.	500,--	4.000,--	150,--	1.200,--
20	Kamintüren	36 Stk.	40,--	1.440,--	20,--	720,--
21	Kellerfenster	13 Stk.	120,--	1.560,--	90,--	1.170,--
22	Teppichklopfstange	1 Stk.	350,--	350,--	80,--	80,--
24	Fensterbleche	86 Stk.	30,--	2.580,--	18,--	1.548,--
				192.007,88	114.947,84	

Übertrag:	Fa. Rumpl	Fa. Czernovsky
	192.007,88	114.947,84
- 20 % Nachlaß	38.401,58	
	153.606,30	114.947,84
+ 18 % MWSt.	27.649,13	+ 18 % MWSt. 20.690,61
	<u>181.255,43</u>	<u>135.638,45</u>
	133,6 %	100 %

Der Bruttoschlußrechnungsbetrag der Fa. Rumpl für die Pos. 1 bis 24 betrug - unter Berücksichtigung des 20 %igen nachträglichen Nachlasses - S 181.255,43.

Der fiktive Schlußrechnungsbetrag der Fa. Czernovsky für die Pos. 1 bis 24 hätte S 135.638,45 betragen.

Somit entstand den Wohnungswerbern, durch das Übergehen des Billigstbieters, der Fa. Czernovsky, ein Nachteil von S 45.616,98.

2.9.12 TISCHLER- UND BESCHLAGSARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 30. April 1981.

Zum Abgabetermin am 15. Mai 1981 langten von sieben abgeholten Ausschreibungsunterlagen sechs Angebote rechtzeitig ein.

Die Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis stellen eine Vermengung von rechtlichen und technischen Bedingungen dar, überdies fehlen Angaben über Ausführungstermine, Zuschlagsfristen und Pönale.

Weiters geht aus dem Ausschreibungstext nicht hervor, ob die Arbeiten inklusive oder exklusive Verglasung anzubieten waren.

Im übrigen wurde in den Vorbemerkungen unter "Gewährleistung" eine Frist von zwei Jahren mit einem Haftrücklaß von 5 %, in den Auftragsbedingungen jedoch - im Widerspruch zu den Vorbemerkungen - eine Gewährleistungsfrist von drei Jahren unter Einbehaltung eines Haftrücklasses von 3 % ausbedungen.

In den Ausschreibungsunterlagen gibt es keinen Hinweis darauf, daß auch nur Teile der ausgeschriebenen Leistungen angeboten werden dürfen.

Ebensowenig gibt es einen Vermerk, der die Absicht des Wohnbauträgers erkennen ließe, die Gesamtleistung getrennt in Teilleistungen zu vergeben.

Unter Bedachtnahme auf das oben Angeführte, wären daher Angebote, die nur Teilleistungen beinhalteten und somit unvollständig waren, gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.56 auszuschneiden gewesen.

Im gegenständlichen Fall war von den sechs eingegangenen Angeboten nur ein Angebot - mit Balkonelementen, Fenster und Türen - vollständig.

Von den restlichen fünf Firmen wurden nur Teilleistungen - Fenster oder Türen - angeboten.

Trotzdem wurden zwei Firmen, die unvollständige Angebote gelegt hatten, vom Wohnbauträger beauftragt.

Nach rechnerischer Prüfung der Angebote ergaben sich - inklusive Mehrwertsteuer - nachfolgend angeführte Angebotssummen.

Fa. Zöschner /Mürzhofen	1,652.613,60
Fa. Holzapfel/Frohnleiten	659.478,40 (nur Türen)
Fa. Internorm/Graz	1,274.923,92 (nur Fenster)
Fa. Mauthner/Weiz	465.302,32 (nur Türen)
Fa. Actual/ Haid	837.824,78 (nur Fenster)
Fa. Gaulhofer/Frohnleiten	796.306,-- (nur Fenster)

Da der Aussagewert dieser Angebotsbeträge wegen der nicht ausgeschiedenen unvollständigen Angebote gering ist, wurde vom Landesrechnungshof - zur Verdeutlichung der Sachlage - ein Preisspiegel basierend auf den Angeboten vom 15. Mai 1981 erstellt.

Dabei wurden die Firmen Internorm und Actual, welche anstatt der ausgeschriebenen Holzfenster Kunststoffenster angeboten hatten, nicht berücksichtigt.

Pos.	Messen	Fa. Zöschner Angebot 15.5.1981		Fa. Mauthner Angebot 15.5.1981		Fa. Gullhofer Angebot 15.5.1981		Fa. Holzzapfel 1. Angebot 15.5.1981		Fa. Holzzapfel 2. Angebot 28.10.1981		Fa. Holzzapfel 3. Angebot 17.3.1982	
		EH	EH/Messen	EH	EH/Messen	EH	EH/Messen	EH	EH/Messen	EH	EH/Messen	EH	EH/Messen
1) Verbundfenster	62 Stk.	4.010,—	248.620,—	—	—	3.117,—	193.254,—	—	—	—	—	—	—
6) Verbundfenster Stiegenhaus	12 Stk.	5.850,—	70.200,—	—	—	4.939,—	59.268,—	—	—	—	—	—	—
7) Balkon Glastüren	4 Stk.	7.450,—	29.800,—	—	—	8.447,—	33.788,—	—	—	—	—	—	—
8) Balkon Glastüren	30 Stk.	3.680,—	110.400,—	—	—	5.081,—	152.430,—	—	—	—	—	—	—
9) Eingangsportal	2 Stk.	9.400,—	18.800,—	—	—	14.960,—	29.920,—	9.410,—	18.820,—	9.410,—	18.820,—	—	—
11) Wohnungseingangst.	16 Stk.	5.150,—	82.400,—	5.426,—	86.816,—	—	—	7.828,—	125.248,—	7.828,—	125.248,—	—	—
12) Wohnungsimmentüren	48 Stk.	2.950,—	141.600,—	2.267,—	108.816,—	—	—	2.953,—	141.744,—	2.953,—	141.744,—	2.625,—	126.000,—
13) Wohnungsimmentüren	32 Stk.	3.270,—	104.640,—	2.527,—	80.864,—	—	—	3.248,—	103.936,—	3.248,—	103.936,—	2.920,—	93.440,—
14) Wohnungsimmentüren	48 Stk.	2.920,—	140.160,—	2.196,—	105.408,—	—	—	2.986,—	143.328,—	2.986,—	143.328,—	2.725,—	130.800,—
15) Kellertüren	4 Stk.	1.300,—	5.200,—	1.405,—	5.620,—	—	—	2.955,—	11.820,—	2.955,—	11.820,—	—	—
16) Balkonverkl. (Var.)	140 m²	460,—	64.400,—	—	—	—	—	—	—	548,—	76.720,—	—	—
17) Hausanschlagtafel	2 Stk.	580,—	1.160,—	600,—	1.200,—	—	—	—	—	393	786,—	Preisbasis 17.3.1982	
18) Aufzählung Fensterb.	125 lfm.	120,—	15.000,—	—	—	258,—	—	—	—	—	—	—	—
19) Türe Fahrradraum	2 Stk.	3.400,—	6.800,—	2.800,—	5.600,—	—	—	6.992,—	13.984,—	6.992,—	13.984,—	—	—
20) Balkonsäulen	104 Stk.	290,—	30.160,—	—	—	—	—	—	—	695,—	72.280,—	—	—
21) Balkonverkl.													
a) 3-teilig	24 Stk.	920,—	22.080,—	—	—	—	—	—	—	2.170,—	52.080,—	—	—
b) 2-teilig	42 Stk.	780,—	32.760,—	—	—	—	—	—	—	1.597,—	67.074,—	—	—
22) Balkon-Abdeckpfosten													
a)	24 Stk.	265,—	6.360,—	—	—	—	—	—	—	318,—	7.632,—	—	—
b)	42 Stk.	210,—	8.820,—	—	—	—	—	—	—	293,—	12.306,—	—	—
23) Balkonfensterelam.	30 Stk.	2.780,—	83.400,—	—	—	4.810,—	144.300,—	—	—	2.967,—	89.010,—	—	—
24) Balkonfensterelen.													
a)	28 Stk.	2.620,—	73.360,—	—	—	829,—	23.212,—	—	—	815,—	22.820,—	—	—
b)	36 Stk.	2.900,—	104.400,—	—	—	1.074,—	38.664,—	—	—	1.748,—	62.928,—	—	—
			1.400.520,—		394.324,—		674.836,—		558.880,—		11.022.516,—		

LEGENDE: Preise ohne MwSt.
EH = Einheitspreis

Wie aus dem Preisspiegel ersichtlich, hätte sich - abgesehen vom vollständigen Angebot der Fa. Zöscher - selbst durch Kombinieren der von den Firmen Mauthner, Gaulhofer und Holzapfel in den Offerten vom 15. Mai 1981 angebotenen Positionen, kein vollständiges, alle vom Wohnbauträger ausgeschriebenen Positionen umfassendes Angebot "konstruieren" lassen, da die Pos. 16, 20, 21a, 21b, 22a und 22b von keiner der o.a. drei Firmen ausgepreist worden waren.

Aufgrund der gegenständlichen Situation hätte die Fa. Zöscher, deren Angebot keine Mängel aufwies, beauftragt werden müssen, obwohl die Zielsetzung einer Ausschreibung, im freien Wettbewerb vergleichbare Angebote zu erlangen, nur bedingt erreicht wurde.

Weiters hätte die Möglichkeit bestanden, eine neue Ausschreibung durchzuführen.

Vom Wohnbauträger wurde keine der beiden gemäß ÖNORM A 2050 möglichen Varianten ausgewählt.

Vielmehr wurde offensichtlich die Frohnleitner Fa. Holzapfel aufgefordert, ein "Ergänzungsoffert" (s. Preisspiegel - 2. Angebot d. Fa. Holzapfel vom 28. Oktober 1981) zum "Fensteroffert" der Frohnleitner Fa. Gaulhofer zu legen, um derart ein alle ausgeschriebenen Positionen umfassendes "Frohnleitner Gesamtangebot" zu erlangen.

Hiezu wird noch angemerkt und im nachfolgenden Vergleich aufgezeigt, daß die Fa. Holzapfel bei den mit den Firmen Zöscher und Mauthner vergleichbaren Positionen 11, 12, 13, 14, 15 und 19 am teuersten war.

Pos.	Fa. Mauthner	Fa. Zöscher	Fa. Holzapfel 1. Angebot
11	86.816,--	82.400,--	125.248,--
12	108.816,--	141.600,--	141.744,--
13	80.864,--	104.640,--	103.936,--
14	105.408,--	140.160,--	143.328,--
15	5.620,--	5.200,--	11.820,--
19	5.600,--	6.800,--	13.984,--
	393.124,--	480.800,--	540.060,--
	100 %	122,3 %	137,4 %
	(1)	(2)	(3)

Aus dem Vergleich geht hervor, daß die Fa. Holzapfel um S 146.936,- netto bzw. um 37,4 % teurer als die Fa. Mauthner war.

Trotzdem wurden vom Wohnbauträger nicht die Firmen Mauthner oder Zöscher, sondern die Fa. Holzapfel zur Erstellung eines Ergänzungs-offerts eingeladen.

Schließlich wurden auch mit Auftragsschreiben vom 29. März 1982, die Fa. Holzapfel mit der Ausführung der Pos. 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21 und 22, die Fa. Gaulhofer mit der Ausführung der Pos. 1, 6, 7, 8 und 18 betraut.

Ergänzend hiezu wird noch angemerkt, daß von der Fa. Holzapfel am 17. März 1982 ein drittes, die Pos. 12, 13 und 14 umfassendes "nachkalkuliertes" Angebot gelegt wurde (s. Preisspiegel).

Um einen Angebotspreisvergleich über die vom Wohnbauträger schließlich bei den Firmen Holzapfel und Gaulhofer bestellten

Positionen zu den vergleichbaren Positionen der Fa. Zöscher, die, wie bereits ausgeführt, als einzige ein vollständiges Angebot gelegt hatte, zu erlangen, wurde vom Landesrechnungshof folgende Gegenüberstellung vorgenommen:

LEGENDE: 1.A = 1. Angebot der Fa. Holzapfel vom 15. Mai 1981
 2.A = 2. Angebot der Fa. Holzapfel vom 28. Oktober 1981
 3.A = 3. Angebot der Fa. Holzapfel vom 17. März 1982
 H = Fa. Holzapfel
 G = Fa. Gaulhofer

Pos.	Fa. Holzapfel/Gaulhofer		Fa.Zöscher (Angebot vom 15.5.1981)
9	18.820,--	H/1.A	18.800,--
11	125.248,--	H/1.A	82.400,--
12	126.000,--	H/3.A	141.600,--
13	93.440,--	H/3.A	104.640,--
14	130.800,--	H/3.A	140.160,--
15	11.820,--	H/1.A	5.200,--
17	786,--	H/2.A	1.160,--
19	13.984,--	H/1.A	6.800,--
20	72.280,--	H/2.A	30.160,--
21			
a	52.080,--	H/2.A	22.080,--
b	67.074,--	H/2.A	32.760,--
22			
a	7.632,--	H/2.A	6.360,--
b	12.306,--	H/2.A	8.820,--
	Zwischensumme Pos. 9-22		Zwischensumme Pos. 9-22
		<u>732.270,--</u>	<u>600.940,--</u>
		(121,8 %)	(100 %)

Pos.	Fa. Holzapfel/Gaulhofer		Fa. Zöscher (Angebot vom 15.5.1981)
1	193.254,--	G	248.620,--
6	59.268,--	G	70.200,--
7	33.788,--	G	29.800,--
8	152.430,--	G	110.400,--
18	32.250,--	G	15.000,--
	Zwischensumme Pos. 1-18		Zwischensumme Pos. 1-18
	<u>470.990,--</u>		<u>474.020,--</u>
	(100 %)		(100,6 %)
	1,203.260,--		1,074.960,--
+ 18 %	216.586,80 [111,9 %]		+ 18 % 193.492,80 [100 %]
	<u>1,419.846,80</u>		<u>1,268.452,80</u>

Das Ergebnis der Gegenüberstellung zeigt auf, daß die vom Wohnbauträger bei den Frohnleitner Firmen Holzapfel und Gaulhofer tatsächlich beauftragten Positionen - die Positionen 16, 23 und 24 wurden nicht bestellt - um S 151.394,-- inklusive MWSt. bzw. 11,9 Prozent teurer waren, als die gleichen Positionen bei der übergangenen Firma Zöscher gewesen wären.

Dies, obwohl der Fa. Holzapfel die Möglichkeit eingeräumt wurde - bei bereits vorhandenen Konkurrenzofferten - zwei nachträgliche "Feinabstimmungsofferte" zu legen.

Dem Wohnbauträger unterlief bei der Billigstbieterermittlung - beim Vergleich der zur Vergabe beabsichtigten Positionen - ein gravierender Fehler.

Hiebei wurden die im nachhinein zu einem vollständigen Angebot ergänzten Angebotspositionen der Firmen Holzapfel und Gaulhofer, welche die Pos. 9, 16, 23 und 24 nicht enthielten, der Angebotssumme der Fa. Zöscher, die nur um die Alternativposition 16 reduziert wurde und somit die Pos. 9, 23 und 24 mit einem Betrag von S 279.960,-- inkludiert, gegenübergestellt.

Durch diese ungleiche Gegenüberstellung wurde vom Wohnbauträger die Bieterkombination Holzapfel/Gaulhofer als Billigstbieter ermittelt.

Einer Nettoangebotssumme der Firmen Holzapfel und Gaulhofer von S 1,184.420,-- stand somit eine - nicht vergleichbare - Nettoangebotssumme von S 1,336.120,-- der Fa. Zöscher gegenüber.

Folgerichtig hätte jedoch - zur Erzielung eines korrekten Vergleichs - die um die Alternativposition 16 reduzierte Angebotssumme der Fa. Zöscher um S 279.960,-- (= die Pos. 9, 23, 24) vermindert werden müssen.

Daraus folgend hätte sich für die Fa. Zöscher ein Nettoangebotsbetrag von S 1,056.160,-- ergeben.

Dieser Betrag wäre nunmehr einem Nettoangebotsbetrag der Firmen Holzapfel und Gaulhofer von S 1,184.420,-- gegenüber gestanden.

Das Angebot der Fa. Zöscher wäre somit bei diesem Vergleich um netto S 128.260,-- günstiger gewesen, als jenes der o.a. konstruierten Firmenkombination.

Abschließend wird vom Landesrechnungshof noch festgestellt, daß - bei konsequenter Fortführung der vom Wohnbauträger gehandhabten ökonomwidrigen Vorgangsweise der Vergabe der Tischlerarbeiten,

nämlich Nichtausscheiden von unvollständigen Angeboten, Duldung der Vorlage von Ergänzungsangeboten und Teilvergabe des Auftrages - die preislich günstigste Konstellation, die Beauftragung der Firmen Gaulhofer (Pos. 1, 6, 7, 8, 18) und Zöschner (Pos. 9, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 19, 20, 21a, b, 22a, b) - mit einer Gesamt-nettoangebotssumme von S 1,071.930,-- gewesen wäre.

Die preislich nächstgünstigste und laut ÖNORM A 2050 in der gegebenen Situation richtige Variante wäre die Auftragserteilung an die Fa. Zöschner mit einer Gesamtnettoangebotssumme der beauftragten oa. Positionen von S 1 074.960,-- gewesen.

Die preislich ungünstigste und vom Wohnbauträger zum Nachteil der Wohnungswerber konstruierte Kombination war - unter Übergehen des Billigstbieters - die Auftragsvergabe an die Firmen Holzapfel und Gaulhofer mit einer Gesamtnettoangebotssumme von S 1 203.260 -.

2.9. 13 AUSSENJALOUSIEN

Zur Ermittlung von Richtpreisen wurden vom Wohnbauträger - zu verschiedenen Zeiten zwei Vergleichsangebote eingeholt.

Es erfolgte somit keine Ausschreibung, sondern eine freihändige Vergabe. Die Vergleichsangebote ergaben inklusive MWSt. folgendes Ergebnis:

- 1) Fa. Holzapfel/Frohnleiten S 68.888,40 (Angebot v. 27. Mai 1982).
- 2) Fa. Gaulhofer/Frohnleiten S 82.473,-- (Angebot v. 14. April 1982).

Mit Auftragsschreiben vom 14. Juni 1982 wurde die Fa. Holzapfel mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Gemäß Pkt. IV B, c der Förderungsrichtlinien ist eine freihändige Vergabe - neben den, in den Richtlinien taxativ angeführten, in der gegenständlichen Situation jedoch nicht zutreffenden Punkten - nur dann zulässig, wenn der Gesamtwert der Leistung S 50.000,-- nicht übersteigt.

Bei einer Auftragssumme von S 68.888,40 wäre daher eine beschränkte Ausschreibung nötig gewesen.

Dem Wohnbauträger wird empfohlen, künftighin die Außenjalousien gemeinsam mit den Tischlerarbeiten auszuschreiben.

2.10 BAUDURCHFÜHRUNG - HOCHBAU

2.10.1 ÜBEREINSTIMMUNG BAUAUSFÜHRUNG -EINREICHPLÄNE - AUSFÜHRUNGS- PLÄNE - LEISTUNGSVERZEICHNIS.

Wie bereits unter den Punkten 2.5.2 und 2.5.3 angemerkt, wurden die Ausführungspläne gegenüber den genehmigten Einreichplänen, in welchen die in den Schutzraumrichtlinien festgelegten Schutzraumnotausgänge fehlten, im Bereich der Kellergeschosse nicht unwesentlich geändert.

Durch diese Änderung wurden die bauordnungswidrigen Mängel der Einreichplanung behoben.

In den Wohngeschossen wurden nur geringfügige Änderungen zwischen der Einreich- und Polierplanung vorgenommen.

Ein bauphysikalischer Planungsmangel - Wärmebrücken im Loggien-Deckenbereich - wurde während der Bauausführung erkannt, und durch den Einbau von extrudierten Polystyrolwärmedämmplatten behoben.

Ansonsten erfolgte die Bauausführung - was positiv hervorgehoben wird - im wesentlichen in Übereinstimmung mit den Einreichplänen bzw. Ausführungsplänen und den Leistungsverzeichnissen.

2.10.2 QUALITÄT DER BAUAUSFÜHRUNG

Anlässlich einer Begehung konnten, außer geringfügigen Haarrissen im Außenputz, keine erwähnenswerten Ausführungsmängel festgestellt werden.

Hervorgehoben wird der - nach dreijähriger Benützungsdauer - überaus gepflegte Zustand der Wohnanlage.

Einschränkend wird zu diesem Prüfungspunkt bemerkt, daß im Zuge eines örtlichen Augenscheines eines bereits fertiggestellten Baues allfällige verbaute bzw. versteckte Mängel naturgemäß nicht mehr festgestellt werden können.

Der Nachweis derartiger Mängel ist teilweise durch Messungen möglich, was beim gegenständlichen Bauwerk auch geschah.

So wurde bei der schalltechnischen Überprüfung - laut Gutachten der Fachabteilung Ia vom 4. März 1983 - eine unzureichende Luftschalldämmung der Wohnungstrenndecken und Wände festgestellt,

welche auf eine übermäßige Schallängsleitung über die flankierenden Außenwände zurückgeführt wird.

2.10.3 EINHALTUNG DER BAUFRISTEN

Vom Landesrechnungshof wird als positiv hervorgehoben, daß der vom Wohnbauträger erstellte Zeitplan eingehalten, und die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 angegebene Bauzeit von 18 Monaten nicht nur eingehalten, sondern sogar um 3 Monate unterschritten wurde.

2.10.4 TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien beurteilt:

- 1) Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung
- 2) Qualität der Ausführung
- 3) Einhaltung der Baufristen
- 4) Qualität der Massen- und Rechnungsprüfungen
- 5) Bautagebuch - Baukontrolle

zu Pkt. 1

Auf die Einhaltung der Vorschriften der Steiermärkischen Bauordnung wurde geachtet.

zu Pkt. 2

Die Qualität der Ausführung der sichtbaren Bauteile ist gut, die Luftschalldämmung der Wohnungstrenndecken und Wände nicht ausreichend (s. Pkt. 2.10.2).

zu Pkt. 3

Die Baufristen wurden eingehalten (s. Pkt. 2.10.3).

zu Pkt. 4

Die Massen- und Rechnungsprüfungen wurden - auch in Anbetracht einiger zu Unrecht anerkannten Regieleistungen bei den Baumeisterarbeiten (s. Pkt. 2.9.1.3) und eines übersehenen Nachlasses bei den Schlosserarbeiten - mit außerordentlicher Korrektheit vorgenommen.

zu Pkt. 5

Von der ausführenden Baufirma wurde - bis auf fehlende Eintragungen über Eisenabnahmen - ein ordnungsgemäßes Bautagebuch geführt.

Durch die ergänzenden Eintragungen und Anmerkungen der örtlichen Bauaufsicht läßt sich retrospektiv die Entstehung des Bauwerks ausreichend transparent nachvollziehen.

Ebenso kann u.a. dadurch die Baukontrolltätigkeit der örtlichen Bauaufsicht als gewissenhaft bezeichnet werden.

Zusammenfassend zur Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß diese unter dem verantwortlichen Bauleiter Herrn Klingspiegel - im Gegensatz zu der für das Bauvorhaben Gratwein verantwortlichen Bauaufsicht - sehr ordentlich ausgeübt wurde.

2.11 HAUSTECHNIK

Beim gegenständlichen Bauvorhaben hat der Landesrechnungshof folgende Planungen sowie Vergaben im haustechnischen Bereich geprüft:

2.11.1 Die Elektroinstallationsarbeiten (Stark- und Schwachstromanlagen) sowie die Elektroheizungsanlage.

Die Planungen wurden vom Technischen Büro E-Plan-Kapper, Graz, durchgeführt. Eine stichprobenweise Prüfung der Planung ergab, daß die Ausschreibungen äußerst detailliert erfolgten. Dazu stellt der Landesrechnungshof fest, daß es bei technisch relativ einfachen Installationen, wie sie im sozialen Wohnbau der Fall sind, nicht besonders zweckmäßig ist, zu detailliert auszuschreiben. Insbesondere auch deshalb, da Aufmaß- und Abrechnungskontrollen aufwendig werden und die Gefahr besteht, daß das Aufmaß der Rohrverlegung sowie der Kabel und Drähte nicht mehr ausreichend wahrgenommen wird. Dies dürfte auch beim gegenständlichen Bauvorhaben der Fall gewesen sein. Die Massen der Ausschreibung der Rohr- und Leitungsverlegungen (meist auf 10 oder 50 bzw. 100 aufgerundet), insgesamt 41 Positionen der Abschnitte

- 2 Erdungen Haupt- und Steuerleitung
- 3 Allgemeininstallationen
- 4 Torwechselsprechanlage
- 5 Wohnungsinstallation
- 6 Telefonleerverrohrung
- 7 Antennenanlage
- 8 Blitzschutzanlage

sind bis auf zwei Ausnahmen ident mit den Massen der Abrechnung.

Aufgrund seiner bisherigen Erfahrung erscheint dies dem Landesrechnungshof äußerst unwahrscheinlich. Da den Unterlagen der Schlußrechnung keinerlei Aufmaß- bzw. Abrechnungspläne und -blätter beigelegt waren, empfiehlt der Landesrechnungshof eine neuerliche genaue, nachvollziehbare Kontrolle dieser Massen durch die Wohnbauvereinigung. Er empfiehlt weiters künftig Ausschreibungsunterlagen so zu erstellen, daß eine leichtere und bessere Abrechnungskontrolle gegeben ist.

Die Ausschreibung der Elektroheizungsanlage besteht aus 41 Seiten, wobei die Vorbemerkungen, Beschreibungen und Erläuterungen 31 Seiten und das eigentliche Leistungsverzeichnis lediglich 10 Seiten umfaßte.

Gerade auf dem Elektroheizungssektor (Elektrowärmegeräte) gibt es relativ viele einschlägige Bestimmungen und Vorschriften (ÖVE-DIN-Vorschriften, RAL-Testate etc.) sowie Zulassungsbedingungen der einzelnen Elektroversorgungsunternehmen. Eine Vorschreibung und Beachtung der Einhaltung dieser Bedingungen macht eine reichliche Beschreibung überflüssig. Eine zu detaillierte Beschreibung bevorzugt eindeutig das ausgeschriebene Musterfabrikat.

Beide Arbeiten (Elektroinstallationsarbeiten und Elektroheizungsanlage) wurden öffentlich ausgeschrieben und ergaben die Anbotöffnungen am 15. Mai 1981 folgende durchgerechnete Ergebnisse:

Elektroinstallationsarbeiten:

	(inkl. USt.)		
1. Fa. Elektro Rössler, Gratkorn	S	767.634,72	100 %
2. Fa. Elektro Rechberger, Pajek, Graz	S	779.974,57	101,6 %

3. Fa. Ballasch, Leoben	S	843.746,78	109,9 %
4. Fa. Alpenländische Elektrizitätsgesellschaft, Graz	S	931.121,20	121,3 %
5. <u>Fa. Gössler, Frohnleiten</u>	S	945.531,52	123,2 %
6. Fa. Dipl.-Ing. Wagner, Graz	S	957.782,--	124,8 %
7. Fa. Elektro Ploder, Gratwein	S	1.014.317,85	132,1 %

Am 28. September 1981 wurde mit der an 5. Stelle gereihten Firma verhandelt und ein nachträglicher Preisnachlaß in der Höhe von 15 % vereinbart. Unter Berücksichtigung des 15-%igen Preisnachlasses wurden die Arbeiten an die ursprünglich an 5. Stelle gelegenen Firma mit einer Auftragssumme von S 803.701,79 inkl. USt. vergeben. Aus dem Prüfbericht geht hervor, daß fachtechnisch keine Bedenken gegen das Anbot des Billigstbieters bestanden haben (Beilage 2/16). Eine Begründung, warum die Arbeiten um rund S 36.000,--, d.i. um 4,7 % teurer als der Billigstbieter, an die Fa. Gössler, Frohnleiten, vergeben wurden, ist den Akten nicht zu entnehmen. Auch diese Vergabe entspricht nicht den Wohnbauförderungsrichtlinien und muß deshalb vom Landesrechnungshof ebenfalls kritisiert werden.

Elektroheizungsanlage:

		(inkl.USt.)	
1. Fa. Alpenländische Elektrizitätsgesellschaft, Graz	S	242.345,40	100 %
2. Fa. Bauknecht, Austria, Graz	S	259.086,70	106,9 %
3. Fa. Austrian Email, EHT, Wien	S	300.619,16	124,1 %
4. Fa. Witte-Heiztechnik, Perger, Graz	S	335.968,42	138,6 %

Auch diese Arbeiten wurden vor der Vergabe vom Planer fachtechnisch geprüft und ein Prüfbericht der Wohnbauvereinigung übermittelt (Beilage 2/13-16). Die Beurteilung und Prüfung lautet kurz gefaßt wie folgt:

1. Fa. Bauknecht: Ist wegen Unvollständigkeit des Angebotes auszuscheiden.
2. Fa. Austria Email EHT: Es entsprechen die Direktheizgeräte nicht den ausgeschriebenen Geräten.
3. Fa. Witte: Das Angebot der Fa. Witte entspricht.
4. Alpenländische Elektrizitätsgesellschaft: Die angebotenen Direktheizgeräte entsprechen nicht den ausgeschriebenen Geräten, die Speicher der Heizgeräte entsprechen nicht den ortsüblichen Preisen.

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest:

Dem Punkt 1 wird vollinhaltlich zugestimmt.

Zu Punkt 2:

Die Aussage, daß die Direktheizgeräte nicht den ausgeschriebenen Niedertemperaturkonvektoren entsprechend angeboten wurden, ist nicht bewiesen. Aus den dem Angebot der Fa. EHT beiliegenden Unterlagen geht vielmehr hervor, daß die angebotenen Direktheizkörper ebenfalls eine niedrige Oberflächentemperatur besitzen (Beilage 2/17). Eine exaktere Prüfung wäre vonnöten gewesen. Weiters wird festgehalten, daß die Fa. EHT Produkte mit vorwiegend inländischer Wertschöpfung (die Speicherheizgeräte werden in Rottenmann hergestellt) angeboten hat.

Zu Punkt 3, Fa. Witte:

Das Angebot der Fa. Witte entspricht sicherlich, da ja als Bezugsfabrikat das Fabrikat Witte angeführt war.

Zu Punkt 4:

Die Aussage, daß die Direktheizgeräte nicht den ausgeschriebenen Geräten entsprechen, weiters, daß die Preise der Speicherheizgeräte nicht den ortsüblichen Preisen entsprechend sind, ist ebenfalls nicht bewiesen. Aus dem Angebot der Alpenländischen Elektrizitäts-OHG geht nicht eindeutig hervor, daß keine Niedertemperatur-Heizgeräte angeboten wurden. Zum relativ niedrigen Preis der Speicherheizgeräte wird festgestellt, daß die Behandlung solcher Angebote eindeutig durch die Wohnauförderungsrichtlinien geregelt ist:

"Enthält ein Anbot eine zu einer ausführenden Teilleistung im offenbaren Mißverhältnis stehende Preisforderung, so ist, falls die Preiserstellung nicht schon im Anbot selbst ausreichend begründet ist, der Bewerber sogleich aufzufordern, diese Preiserstellung aufzuklären. Ist die Aufklärung befriedigend, so kann das Anbot in die engere Wahl gezogen werden."

Auch bei diesem Offert wäre vor Ausscheiden des Angebotes eine exaktere Prüfung und allenfalls Aufklärung erforderlich gewesen.

Nach Gewährung eines nachträglichen 10-%igen Preisnachlasses wurde der Auftrag am 19. April 1982 an die Fa. Witte-Heiztechnik Perger, Graz, mit einer Auftragssumme von S 302.371,46 vergeben.

Auch bei dieser Vergabe wurde die Wohnauförderungsrichtlinien nicht eingehalten. Insbesondere wurden der freie Wettbewerb eingeschränkt, weiters die Bestimmungen über Bauausführungen

"Es sind grundsätzlich österreichische Erzeugnisse zu verwenden. Die Verwendung ausländischer Erzeugnisse ist zu begründen."

nicht berücksichtigt.

3.0 BAUVORHABEN FROHNLEITEN - WEINGARTENWEG, HAUS 6 UND 7

3.1 BAUBESCHREIBUNG - DATEN

Das gegenständliche Objekt - ein Doppelwohnhaus mit 18 Eigentumswohnungen und 8 Kellergaragen - liegt etwa 800 m westlich der Kirche Frohnleiten.

Die beiden zueinander horizontal und vertikal gestaffelten Baukörper - mit Kellergeschoß, Erdgeschoß und 2 Obergeschoßen, als Dreispänner mit je 2 Zweizimmerwohnungen von ca. 54 und 67 m² und einer Vierzimmerwohnung von ca. 98 m² je Wohnhaus geplant - wurden nördlich des nahezu identen Doppelwohnhauses Weingartenweg 1 und 2 als 2. Bauabschnitt einer ca. 85 Wohnungen umfassenden Siedlung vorgesehen.

Bebaute Fläche: ca. 600 m²

Umbauter Raum: ca. 6.760 m³

Bauplatz, Erschließung:

Der Bauplatz mit einer Fläche von ca. 3.539 m² ist geneigt und in der Baulandkategorie "Reines Bauland" mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,8 gelegen; die vorhandene Bebauungsdichte beträgt 0,5.

Die Erschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche "Weingartenweg".

Konstruktion - Betonschottbau:

* Fundamente: Streifenfundamente B 160

- * Kellermauerwerk: Beton B 160
- * Außenwände: 5 cm Vollwärmeschutz
20 cm Beton B 225
Ytong-GS 50 Gasbetonausfachungen
zwischen den Betonschotten
- * Wohnungstrennwände: 20 cm Beton B 225
1,25 cm Gipskartonvorsatzschale
auf Metallständern mit Mineralfasereinlage ("Schwingbügelsystem")
- * Stiegenhauswände: 20 cm Beton B 225
Mineralfaserplatten 20/15
2,5 cm Heraklith
Putz
- * Leichte Zimmertrennwände: Gipskartonständerwände,
einfach mit je 1,25 cm Gipskarton-
platten beplankt,
mit Mineralfasereinlage
- * Tragende Zimmertrennwände: 20 cm Beton B 225
- * Decken (Regelfall): Bodenbelag
5 cm Betonestrich
2x15/10 Mineralwolletrittschall-
dämmplatten
Sandausgleich
16 cm Stahlbetondecke
- * Dachkonstruktion Walmdach mit dreifach stehendem
Pfettendachstuhl; Dachneigung ca.
26 Grad; Dachdeckung mit Bramac-
Alpendachstein

- * Fenster: Holz-Verbundfenster

Ver- und Entsorgung:

- * Wasserversorgung: marktische Wasserleitung
- * Abwasserbeseitigung: öffentl. Kanal
- * Niederschlagswasserbeseitigung: öffentl. Kanal
- * Müll- und Abfallbeseitigung: öffentl. Müllabfuhr
- * Energieversorgung: Steg und Ortgasversorgung
Steiermark
- * Heizung: Warmwasser-Zentralheizung
mit Erdgasfeuerung.

3.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsansuchen 16. Jänner 1978 - örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung 6. März 1978
- * Widmungsbescheid vom 13. März 1978
- * Bauansuchen 2. Jänner 1978 - örtliche Erhebung und mündliche Verhandlung 6. März 1978
- * Baubewilligungsbescheid vom 28. März 1978
- * Baubeginn: lt. Meldung an die Rechtsabteilung 14. September 1980
lt. Bautagebuch 29. September 1980
- * Rohbaubeschau: 16. Juli 1981

- * Benützungsbewilligung: Ansuchen 19. November 1981
Endbeschau 3. Dezember 1981
Benützung ab 14. Dezember 1981
- * Wohnungsübergabe: 11. Dezember 1981
- * Bauzeit: ca. 15 Monate

3.3 FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS; GESAMTBAUKOSTEN

- * Förderungsansuchen: 8. Februar 1980
- * Förderungszusicherung: 21. Mai 1980
vorgegebene Bauzeit 15 Monate
tatsächliche Bauzeit ca. 15 Monate
- * Finanzierungsplan:

Eigenmittel	S	1,505.000,--
Darlehen d. Raika Gratwein	S	4,517.000,--
Darlehen des Landes	S	9,032.000,--
		<hr/>
	S	15,054.000,--
		=====
- * Gesamtbaukosten:

lt. Förderungszusicherung	S	15,054.000,--
lt. Endabrechnung WU	S	14,811.759,17
lt. Endabrechnung RA 14	S	14,805.000,--
- * Die Zeitspanne zwischen Wohnungsübergabe und Vorlage der Endabrechnung bei der Rechtsabteilung 14 betrug 27 1/2 Monate.

3.4 PRÜFUNGSKRITERIEN

Die zum Zeitpunkt des Förderungsansuchens bzw. der Ausschreibung gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die einschlägigen ÖNORMEN sowie die Steiermärkische Bauordnung.

3.5 PLANUNG

- * Hochbau: Planung durch Baumeister Ing. Gerger/Frohnlaiten; Erstellung der Ausschreibungsunterlagen und örtliche Bauaufsicht durch den Wohnbauträger.
- * Haustechnik: Planung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen durch das Planungsbüro Ing. Pickl/Graz
- * Statische Berechnungen: durch ausführende Firmen.
(Fundamente: Dipl.-Ing. Thumer)

3.5.1 Entwurf

Die beiden schlichten quaderförmigen Baukörper mit Walmdach wurden durch horizontale und vertikale Staffelung voneinander ansprechend akzentuiert.

Durch Einfügen von Betonlisenen wurde die ansonsten schmucklose Fassade gegliedert und damit formal aufgewertet.

Positiv ist auch die funktionelle Disposition der Wohnungsgrundrisse zu beurteilen.

So erfolgt die Erschließung aller Räume - bis auf ein Zimmer des 4-Zimmerwohnungstypus - zentral, ohne Durchgezimmer, über die Vorräume.

Die Orientierung der Aufenthaltsräume richtet sich nach Osten und Westen.

Diese überlegte Grundrißlösung wird allerdings durch unpraktisch angeordnete Aufgehrichtungen der Wohnungseingangs- und WC-Türen, die ineinander aufschlagen, geringfügig gemindert.

3.5.2 Einreichplanung

Die im Maßstab 1:100 gezeichneten Einreichpläne weisen nachfolgend aufgezeigte gravierende bauordnungswidrige Mängel auf:

* Fehlen des Schutzraumnotausganges

Im § 12 der Steiermärkischen Bauordnung wird - mit Hinweis auf die "Technischen Richtlinien für Grundschutz in Neubauten" - vorgegeben, daß bei Bauten mit mehr als zwei Wohngeschossen ein Schutzraumnotausgang, bestehend aus Notausstieg und Rettungsweg, vorzusehen ist.

Das gegenständliche Bauwerk weist drei Wohngeschosse, jedoch keinen Notausgang auf.

* Unterdimensionierte Schutzraumaußenwände

Unter Pkt. 9.1 - "Dicke der Außenwände" wird in den Schutzraumrichtlinien, bei einem Abstand der Deckenunterkante zum

angrenzenden Terrain bis 0,6 m, eine Mindestwandstärke von 50 cm gefordert.

Die in den Einreichplänen eingemaßte Wandstärke betrug nur 30 cm.

* Unterdimensionierte Schutzraumfläche

Im gegenständlichen Fall wären gemäß den Punkten 3 und 4 der Schutzraumrichtlinien "Anzahl der erforderlichen Schutzraumplätze" und "Raumbedarf" - 41,8 m² Schutzraumfläche nötig gewesen.

Die Einreichpläne hingegen weisen nur 29,45 m² Fläche aus.

Zu der Ausstattung der Einreichpläne wird noch festgestellt, daß sie der Baubehörde - auch in Verein mit der Baubeschreibung - nicht den nötigen Überblick in bezug auf die bauordnungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens ermöglichen.

So fehlen u.a. ein ordnungsgemäßer Kanalplan, bestehend aus Grundriß und Schnitt, mit Angabe der Entlüftungen über Dach und einer Darstellung des Anschlusses an den Ortskanal.

Vom Planer wurde die Abwasserkanalisation nur im Kellergeschoßgrundrißplan, unvollständig, ohne Höhen- und Längenangaben sowie ohne Angabe der Materialien und der Durchmesser der Grund- und Falleitungen dargestellt.

Zudem fehlen in den Grundrissen der Einreichpläne Angaben über die

* Vertikalschnittführung

- * Größe der Heiz- und Schutzraumtüren
- * Höhenlagen der Fußböden der jeweiligen Geschoße
- * lichten Querschnitte der Rauch- und Abgasfänge
- * Fußbodenbeläge und Fußbodenaufbauten
- * Baustoffe jener Wände an die bauphysikalische Anforderung gestellt werden
- * Gesamtlänge des Bauwerks
- * Steigungsverhältnisse der Außentreppen.

Zusammenfassend wird festgehalten, daß die Einreichplanung, wie aus den vorangeführten Fakten ersichtlich, äußerst oberflächlich vorgenommen wurde.

3.5.3. Polierplanung, Detailplanung.

Die Polierpläne und die Einreichpläne weichen sowohl in der Grundrißgestaltung als auch in den Außenabmessungen des Bauwerks wesentlich voneinander ab.

So wurde der Kellergeschoßgrundriß - unter Behebung der unter Pkt. 3.5.2 im Schutzraumbereich aufgezeigten bauordnungswidrigen Mängel - vollkommen umgeplant.

Aufgrund einer Änderung der Geländeausführung bzw. der Höhenlage des Bauwerks wurden die in den Einreichplänen an der Ostseite des Gebäudes situierten Kellergaragen an die Westseite verlegt.

Die Schutzraumbereiche wurden zu einer Einheit mit gemeinsamem Notausgang zusammengefaßt.

Überdies wurden die Achsabstände der Stiegenhausbetonschotten von 4,30 m in den Einreichplänen auf 3,80 m in den Polierplänen reduziert.

Dies hatte nicht nur eine Verringerung der Gebäudelänge von 1 m (2x0,5 m) zur Folge, sondern auch eine Änderung der Wohnungstypen.

Während in den Einreichplänen - je Geschoß und je Haus - eine Zweizimmer-, eine Dreizimmer- und eine Vierzimmerwohnung vorgesehen waren, wurden in der Polierplanung - je Geschoß und je Haus - zwei Zweizimmerwohnungen und eine Vierzimmerwohnung projektiert.

Zudem kam es zu wesentlichen Änderungen im Dachbereich.

Das ursprünglich in den Einreichplänen dargestellte Satteldach mit über das Doppelwohnhaus gleich durchgehender Firsthöhe wurde in den Polierplänen auf ein Walmdach mit differenzierter Firsthöhe geändert.

Diese Umgestaltung des Daches mit den sich daraus zwischen den Häusern 6 und 7 ergebenden unterschiedlichen Eingangsniveauhöhen von ca. 1,5 m wurde in keinem der der Baubehörde kurz vor Baufertigstellung vorgelegten und nachträglich auch genehmigten Ausführungspläne zeichnerisch dargestellt.

Die aufgezeigten gravierenden Abweichungen zwischen den Einreich- und Ausführungsplänen sind offensichtlich auf eine nachlässige Einreichplanung zurückzuführen, in welcher die Geländesituation und die im Nahbereich des Doppelwohnhauses vorbeiführende 110 KV-Leitung der STEWEAG, die eine teilweise Baubeschränkung mit sich brachte, nicht gebührend beachtet wurden.

Der Informationsgehalt der Ausführungspläne ist durchschnittlich und ermöglicht - mit ergänzenden Angaben des Planers bzw. der örtlichen Bauaufsicht - die Errichtung des Bauwerks.

Für das Doppelwohnhaus mit insgesamt zwei Stiegenhäusern wurde nur ein für beide Häuser geltender Vertikalschnitt durch ein Stiegenhaus gezeichnet, wobei darin nicht deklariert wird, daß die Niveauhöhen der gleichen Geschoße um ca. 1,5 m verschieden sind.

In den 1:50 Polierplänen fehlen weiters Angaben über die Niveauhöhen und die Fußbodenaufbauten in den WC's und Bädern; diese Räume wurden im Vertikalschnitt, der durch das Stiegenhaus führt, nicht erfaßt.

Zudem wird noch angemerkt, daß die Nachreichung des bereits bei den Einreichungsunterlagen fehlende Kanalplanes 10 ½ Monate nach Baubeginn von der Behörde im Zuge der Rohbaubeschau urgirt werden mußte.

Als Planungsmangel ist die Dimensionierung der - parallel zu den tragenden Betonschotten an den nord- und südseitigen Giebelflächen situierten - Fundamente festzustellen.

Diese außenliegenden Fundamente, die neben der Auflast der aufgehenden Betonscheibe nur die Hälfte der Deckenlastanteile aufnehmen müssen, wurden in gleicher Breite wie die innenliegenden Fundamente, welche neben der Auflast der Betonscheibe die gesamten Deckenlastanteile aufnehmen müssen, geplant und ausgeführt.

Eine derartige Ausführung bewirkt - neben dem unnötigen Materialmehraufwand - verschiedene Bodenpressungen und damit die Gefahr unterschiedlicher Setzungen.

Unterschiedliche Setzungen wiederum begünstigen die Bildung von unerwünschten Setzungsrissen.

3.6 AUSSCHREIBUNG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

3.6.1 Ausschreibungsunterlagen

Wie bereits angeführt, erfolgte die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen für den hochbautechnischen Bereich durch den Wohnbauträger, für den haustechnischen Bereich durch das Planungsbüro Ing. Pickl.

Die Qualität der Ausschreibungsunterlagen im speziellen wird gesondert - im Zuge der Prüfung der diversen Professionisten - beurteilt.

Generell wird jedoch festgestellt, daß vor allem bei den "kleineren Professionistenausschreibungen", wie z.B. Dachdeckerarbeiten, Glaserarbeiten, Spenglerarbeiten, Klebeparkettarbeiten und Kunststeinarbeiten, wesentliche vertragsrechtliche und kalkulationsrelevante Angaben, wie

- Art der Preise (fix oder veränderlich)
- Zuschlagsfristen
- Ausführungstermine
- Vertragsstrafen
- Abrechnung und Rechnungslegung
- Gewährleistung
- Gerichtsstand
- Sicherstellungen,

fehlen.

3.6.2 Art der Ausschreibung

Die Ausschreibungen erfolgten sowohl öffentlich als auch beschränkt unter Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Kriterien.

3.7 ANGEBOTE - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

3.7. 1 Angebotsfristen

Die Angebotsfristen betragen für die öffentlichen Ausschreibungen 17 und für die beschränkten Ausschreibungen ca.10 Tage. Diese Fristen beinhalten sowohl den Postlauf als auch Sonn- und Feiertage und erscheinen für ein Studium der Angebotsunterlagen und eine sorgfältige Kalkulation relativ kurz bemessen.

Die neuen mit 19. Mai 1984 in Kraft getretenen Förderungsrichtlinien schreiben nunmehr für die Angebotslegung eine Mindestfrist von 14 Werktagen - unabhängig von der Art der Ausschreibung - vor.

3.7.2 Eingang der Angebote

Gemäß ÖNORM A 2050 Punkt 4.11 hat die empfangende Stelle auf dem Umschlag Tag und Stunde des Einganges zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen.

Die Einhaltung dieser aus allfällig erforderlichen Beweissicherungsgründen vorgegebenen Richtlinien konnte nicht überprüft werden, da die Umschläge zum Prüfungszeitpunkt nicht mehr vorhanden waren.

3.7.3 Eröffnung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Pkt. 4.22 u.a. vor, daß alle Teile eines Angebotes nach Möglichkeit derart zu kennzeichnen (z.B. zu lochen) sind, daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre.

Eine derartige Kennzeichnung der Angebote wurde vom Wohnbauträger nicht vorgenommen.

3.7.4 Niederschrift - Angebotseröffnung

Pkt. 4.24 der ÖNORM A 2050 sieht u.a. vor, daß in die über die Angebotseröffnung aufzunehmende Niederschrift Beginn und Ende der Eröffnung einzutragen sind.

Diese Angaben scheinen in den Niederschriften grundsätzlich nicht auf.

Zudem wird festgestellt, daß die Bauvereinigung über das Angebotsprüfungsergebnis keine eigene Niederschrift aufgenommen hat; vielmehr wurden die geprüften Angebotssummen nachträglich in die Angebotseröffnungsniederschrift eingetragen.

Eine derartige Vermengung dieser zu verschiedenen Zeiten stattgefundenen Vorgänge sollte vermieden werden.

Überdies wird empfohlen, neben den Unterschriften der Anwesenden der Angebotseröffnung einen Hinweis über deren Funktion anzufügen.

Desweiteren wird nachdrücklich angeregt, von der bislang üblichen Methode, die Angebotseröffnungsprotokolle als Umschlag für die

Angebote der nichtbeauftragten Firmen zu verwenden, abzugehen (siehe Beilagen 3/1,2), ordnungsgemäße Angebotseröffnungsformulare unter Bedachtnahme auf die in der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.2 angeführten Kriterien zu erstellen und diese dem jeweiligen Professionistenakt beizulegen.

3.7.5 Aufbewahrung von Angeboten

Hiezu wird positiv hervorgehoben, daß sämtliche für die gegenständliche Prüfung angeforderten Angebote - allerdings ohne Briefhüllen - vorhanden waren.

3.7.6 Prüfung von Angeboten

Laut ÖNORM B 2110 wird unter Pkt. 3.6 "Bereinigung von Rechenfehlern in Angeboten" vorgegeben, daß bei Abweichungen zwischen angegebenen Preisen und Preisauflösungen die angegebenen Preise zu gelten haben.

Bei Nichtübereinstimmung von Preisen einer Position mit dem Produkt aus Menge und angegebenem Einheitspreis hat die angegebene Menge und der angeführte Einheitspreis zu gelten.

Seitens der Bauvereinigung erfolgten Rechnungskorrekturen in Abweichung von der Norm - in der Reihenfolge der Schreibweise und des Rechenganges; überdies fehlten bei einigen Angeboten das Datum der Prüfung und die Unterschrift des Prüfers.

Im Sinne einer einheitlichen Vorgangsweise bei Rechnungsprüfungen sollte jedoch normkonform vorgegangen werden.

Die seit 19. Mai 1984 gültigen Förderungsrichtlinien schreiben nunmehr die Einhaltung der ÖNORMEN zwingend vor.

3.8 ZUSCHLAG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

3.8.1 Zuschlagsfristen

Wie bereits bemängelt fehlten in den Ausschreibungsunterlagen in der Regel Angaben über die Zuschlagsfristen.

Die Zuschlagsfrist - jener Zeitraum zwischen Angebotsabgabe und Zuschlag (Vergabe der Leistung), während welchem der Bieter an sein Angebot gebunden ist und dieses somit weder ändern noch zurückziehen darf - sollte laut ÖNORM A 2050 Pkt. 2.51 möglichst kurz gehalten werden.

Die tatsächlichen Zuschlagsfristen betragen jedoch bis zu 15 Monate.

3.8.2 Verhandlung mit Bietern

Die ÖNORM A 2050 gibt unter Punkt 4.4 dazu u.a. vor, daß Verhandlungen zwischen Auftraggeber und Bietern zwecks Erzielung von Preisnachlässen oder sonstige gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter verstoßende Verhandlungen während des Vergabeverfahrens unzulässig sind.

Unter Umgehung dieser Richtlinien wurde jedoch vom Wohnbauträger nachträgliche Preisverhandlungen - in einigen Fällen, die noch ge-

sondert angeführt werden - sogar unter Nichtberücksichtigung des Billigstbieters getätigt.

3.8.3 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Hiezu wird festgestellt, daß die Vergabe der Leistungen in einigen Fällen - ohne schriftliche Angabe von Gründen - nicht an den Billigstbieter erfolgte.

Diese önormwidrige Vorgangsweise wird im Zuge der Prüfung der einzelnen Professionisten noch konkret aufgezeigt.

3.8.4 Form des Vertragsabschlusses

Die Leistungsvergaben erfolgten grundsätzlich schriftlich mit Auftrags- und gegengezeichnetem Auftragschreiben - und somit önormgemäß.

3.9 PRÜFUNG DIVERSER PROFESSIONISTENARBEITEN - HOCHBAU

3.9.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 30. November 1979.

Zum Abgabetermin, am 17. Dezember 1979, langten acht Angebote ein.

Nach Durchrechnung der Angebote (Ziegelbau) ergab sich, einschließlich MWSt. und Alternativen, folgende Reihung:

1) Fa. Lieb/Weiz	S 8,352.150,92
2) Fa. Frager/Frohnleiten	S 8,506.360,40
3) Fa. Strobl/Weiz	S 8,699.898,10
4) Fa. Papst/Frohnleiten	S 8,742.415,86
5) Fa. Eberl/Graz	S 9,304.469,85
<u>6) Fa. Gerger/Frohnleiten</u>	<u>S 9,504.062,20</u>
7) Fa. Böss/Bruck	S 10,292.686,88
8) Fa. Rauppach/Bruck	S 10,497.197,40

Wie bereits angeführt wurde das gegenständliche Bauprojekt von Baumeister Gerger als Betonschottbau geplant und auch vom Wohnbauträger derart eingereicht.

Unverständlicherweise erfolgte jedoch die öffentliche Ausschreibung durch den Wohnbauträger als Ziegelbau.

Zu dieser Ausschreibung wurde von der Fa. Gerger -als einzige von acht anbietenden Firmen- zusätzlich ein Variantenangebot und zwar in Betonschottbau gelegt.

Somit ergab sich die groteske Konstellation, daß der Wohnbauträger eine Variante zum Entwurf seines von ihm beauftragten Planers ausschrieb, der Planer wiederum eine Variante zur Ausschreibung seines Auftraggebers dem Wohnbauträger anbot.

Das von der Fa. Gerger gelegte Variantenangebot war - abgesehen von den zwischen der Ziegel- und Betonschottbauweise material-

bedingt teilweise unterschiedlich zu erbringenden Leistungen - auch bei den für Ziegel- und Betonbau identen Leistungen zum Teil verschieden textiert.

Außerdem unterschied sich das Variantengebot vom Ziegelangebot u.a. durch mindere Qualitäten und fehlende Leistungen.

Zudem fehlten sowohl Massen- als auch Einheitspreisangaben; d.h., es wurde vom Bieter nur eine Endsumme angegeben (s.Beilagen 3/3-5)

Die Zusammenstellung der Arbeiten wies 5 Leistungsgruppen, welche auch nicht ausgepreist waren, auf.

- 1) Baustelleneinrichtung
- 2) Erdarbeiten
- 3) Rohbauarbeiten
- 4) Ausbauarbeiten
- 5) Kanalisierungsarbeiten

Die Nettoangebotssumme dieses paradoxen Variantenangebotes betrug S 5,907.000,--.

Eigenartigerweise wurde unter den Angebotsunterlagen ein 2. Variantenangebot der Fa. Gerger, gleich textiert und datiert wie das 1. Variantenangebot, jedoch ausgepreist und mit Massen versehen, vorgefunden.

In der Zusammenstellung wurden nunmehr 7 Leistungsgruppen ausgewiesen.

Zusätzlich zu den im 1. Variantenangebot angeführten 5 Leistungsgruppen kamen beim 2. Variantenangebot 2 Leistungsgruppen - "Regiearbeiten" um S 140.250,-- und "Fehlende Positionen" um S 273.105,-- hinzu.

Die geprüfte Nettoangebotssumme des 2. Variantenangebotes blieb trotz der gegenüber dem 1. Variantenangebot zusätzlichen Leistungen von S 413.355,-- mit S 5,907.160,-- bis auf S 160,-- gleich der des 1. Variantenangebotes (s. Beilage 3/6).

Dazu wird vom Landesrechnungshof noch angemerkt, daß von der Fa. Gerger beide Angebote mit gleichen Angebotsbeträgen eingereicht wurden.

Die o.a. Differenz von S 160,-- ergab sich als Folge einer Rechnerkorrektur des Wohnbauträgers.

Unabhängig vom berechtigten Grund zur Annahme, daß das 2. Variantenangebot nachträglich gelegt und rückdatiert war, unterschied es sich - trotz der angebotenen Leistungserweiterung vom öffentlich ausgeschriebenen Ziegelbau u.a. durch geringere Massen, mindere Qualitäten und noch immer fehlende Leistungen.

Trotzdem wurde dieses Variantengebot in Betonschottbau - nach Erstellung eines Preisspiegels über die Ziegelbauangebote und Auswahl der im Ziegelbau angeführten Alternativen - den Ziegelbauofferten gegenübergestellt.

In diesem Zusammenhang wird noch darauf hingewiesen, daß in dem vom Wohnbauträger aufgestellten Preisspiegel nur die nach Angebotsprüfung an 1. Stelle (Fa. Lieb/Weiz), 2. Stelle (Fa. Frager/Frohnleiten), 4. Stelle (Fa. Papst/Frohnleiten) und 6. Stelle (Fa. Gerger/Frohnleiten) gereihten Firmen erfaßt wurden.

Die an 3. und 5. Stelle plazierten Firmen Strobl/Weiz und Eberl/Graz wurden im Preisspiegel nicht ausgewiesen.

Als Billigstbieter bei der ausgeschriebenen Ziegelbauweise wurde derart die Fa. Lieb/Weiz mit einer Nettoangebotssumme (exklusive Alternativen) von S 6,190.944,-- ermittelt.

Dem gegenüber stand das nachträglich gelegte und rückdatierte 2. Variantenangebot der Fa. Gerger mit einem Nettoangebotsbetrag von S 5,907.160,--.

Die Differenz zwischen den beiden Angeboten betrug somit S 283.784,--, wobei sich das Variantenangebot vom Ziegelbauangebot zudem noch - wie bereits dargestellt - durch geringere Massen, mindere Qualitäten und fehlende Leistungen unterschied.

Als Beispiele dazu werden angeführt:

(LEGENDE: ZIEGELBAU = HAUPTANGEBOT = H.A.

BETONSCHOTTBAU = VARIANTENANGEBOT = V.A.)

* geringere Massen:

Positionen (H.A.)	H.A. (Hauptangebot)	V.A. (Variantenangebot)	Differenz H.A.-V.A.
3.1 / Fundamentbeton	210 m ³	203 m ³	5.645,--
3.2 / Kellermauerwerk	225 m ³	143 m ³	58.630,--
5.5 / Zuschlag Betondichtungsmittel	225 m ³	143 m ³	4.920,--
6.22/ Rigol	10x4 lfm = 40 lfm	10x2,5 lfm = 25 lfm	24.750,--
4.19/ Patschokkieren	1.245 m ²	800 m ²	8.455,--
4.30/ Versetzen Tür- u. Fensterstöcke	247 Stk.	226 Stk.	6.300,--

* mindere Qualitäten bzw. geringere Leistungen

Position (H.A.)	H.A.	V.A.	Differenz H.A.-V.A.
3.2 / Kellermauerwerk	Betongüte B 225	Betongüte B 160	22.500,--
3.17/ Unterbeton (UB)	Rollierung + UB + 2 cm Verbund- estrich Betongüte B 225	Rollierung + UB Betongüte B 160	
3.15/ Rippentorstahl	einschl.Ver- schnitt	Zuschlag von 3% für Verschnitt	3.150,--

* fehlende Leistungen

Position (H.A.)	H.A.	V.A.
3.26 / Außenstiegen	25.600,--	nicht angeboten
4.28 / Anstrich Balkon- untersichten	7.300,--	nicht angeboten
4.38 / Balkongeländer	3.600,--	nicht angeboten
4.42 / Katzenberger Bordsteine	30.000,--	nicht angeboten
4.43 / Stainzerplatten	21.300,--	nicht angeboten

Aus den aufgezeigten Beispielen ist ersichtlich, daß das 2. Variantenangebot der Fa. Gerger - bei gleichen Massen, Qualitäten und Leistungen wie das Hauptangebot (Ziegelbau) - um S 222.150,- hätte teurer sein müssen.

Die ursprüngliche Differenz von S 283.784,-- zwischen dem Billigstbieter (Ziegelbau) und dem 2. Variantenangebot hätte somit nur noch S 61.634,-- zugunsten des Betonschottbaues betragen.

Aus der bisherigen Sachverhaltsdarstellung ist offensichtlich, daß das nachträglich gelegte rückdatierte und adaptierte 2. Variantenangebot der Fa. Gerger nur mit Hilfestellung des Wohnbauträgers zustande kommen konnte.

Wie aus Gesprächsnotizen (s. Beilage 3/9) zu entnehmen ist, fanden bereits am 22. Jänner 1980 - die Angebotsabgabe hatte am 17. Dezember 1979 stattgefunden - Verhandlungsgespräche zwischen dem Wohnbauträger und Baumeister Gerger statt.

Daraus, sowie aus den Gesprächsnotizen vom 5. August 1980 und 8. August 1980 (s. Beilagen 3/10-12), geht eindeutig hervor, daß die vom Wohnbauträger forcierte Fa. Gerger auf der Suche nach einer Subfirma bezüglich der Ausführung der gesamten Baumeisterarbeiten war.

Nach anfänglichen Mißerfolgen - die Firmen Rauppach/Bruck und Papst/Frohnleiten lehnten dieses Ansinnen ab - wurde von der Fa. Gerger schließlich die bei der Ziegelbauausschreibung an 3. Stelle gereichte und vom Wohnbauträger nicht in den Preisspiegel aufgenommene Fa. Strobl/Weiz "gefunden".

Mit Auftragsschreiben vom 11. August 1980 (s. Beilagen 3/13-18) - 8 Monate nach Angebotsabgabe - wurde die Firma Gerger vom Wohnbauträger mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Der Auftrag erfolgte - abgesehen von einigen taxativ angeführten Aufmaßpositionen - als Pauschalauftrag.

Die Auftragssumme wurde basierend auf der Nettoangebotssumme des 2. Alternativofferts (S 5,907.160,--) abzüglich eines Nachlasses von 4,47 % ermittelt (s. Beilage 3/19).

Dies ergab eine Nettopauschalauftragssumme von S 5,643.110,-, wobei als Preisbasis der 8. August 1980 festgelegt wurde.

Da zwischen Angebotsabgabe am 17. Dezember 1979 und 8. August 1980 eine vom Amt der Steiermärkischen Landesregierung genehmigte Preiserhöhung von 3,4 % per 1. April 1980 erfolgt war, wurde vertraglich vereinbart, daß - um auf den Preisstand 17. Dezember 1979 zu kommen - die o.a. Pauschalauftragssumme bei der Erstellung der Schlußrechnung um 3,4 % reduziert wird.

Als weiterer wesentlicher Vertragspunkt wurde angeführt, daß von der von Baumeister Gerger ausgewählten Subfirma Strobl ein Ausführungsangebot bis spätestens 1. September 1980 vorzulegen ist.

Dieses genau auf den vereinbarten Betrag von S 5,643.110,- hingearbeitete Ausführungsangebot wurde dem Wohnbauträger von der Fa. Strobl am 25. August 1980 vorgelegt.

Durch die Übernahme des Subunternehmerauftrages wurden somit von der Firma Strobl Preisnachlässe von 4,47 % und 3,4 %, bezogen auf das 2. Variantenangebot der Fa. Gerger von S 5,907.160,--, gewährt.

Um einen tabellarischen Überblick über die getätigten "Preisfeinabstimmungen" zu erlangen, wurde vom Landesrechnungshof eine Gegenüberstellung der bei den Haupt- und Variantenangeboten der Firmen Gerger und Strobl direkt vergleichbaren Positionen vorgenommen, wobei die in der Tabelle angeführten Alternativeinheitspreise der Fa. Strobl noch - wie bereits expliziert - um 3,4 % reduziert werden müssen.

LEGENDE: ZIEGELBAU = HAUPTANGEBOT = HA

BETONSCHOTTBAU = VARIANTENANGEBOT = VA

EINHEITSPREIS = EH

MASSEN = M

		FA. GERGER				FA. STROBL				
		Hauptangebot vom 17.12.1979		Variantenangebot v. "17.12.1979"		Hauptangebot vom 17.12.1979		Variantenangebot v. 25.8.1980		
Positionen	HA/VA	Massen/HA/VA	EH	EH/Massen	EH	EH/Massen	EH	EH/Massen	EH	EH/Massen
1.0/I	Baustelleneinrichtung			240.000,—		274.205,—		624.800,—!		275.532,—!
2.1/II.1	Munushub	1.800 m ²	4,—	7.200,—	3,60	6.480,—	5,—	9.000,—		
2.2/2	Baugrubenaushub	2.400 m ²	21,—	50.400,—	19,—	45.600,—	22,—	52.800,—		
2.3/3	Fundamentaushub	210 m ²	80,—	16.800,—	72,—	15.120,—	130,—	27.300,—		
2.4/4	Hinterfüllung	90 m ³	46,—	4.140,—	41,—	3.690,—	22,—	1.980,—		
2.5/5	Verführen Aushub	2.520 m ²	36,—	90.720,—	32,—	80.640,—	25,—	63.000,—		
2.6/6	Munusierung	1.800 m ²	20,—	36.000,—	18,—	32.400,—	25,—	45.000,—		
2.7/7	Planier-Laderrupe	50 Stk.	420,—	21.000,—	380,—	19.000,—	470,—	23.500,—		
2.8/8	Künnettaushub	100 m ³	140,—	14.000,—	126,—	12.600,—	130,—	13.000,—		
2.10/10	Besseren-Munus	1.800 m ²	9,50	17.100,—	8,50	15.300,—	12,—	21.600,—		
2.11/IV.4	Drainage	35 m ³	270,—	9.450,—	235,—	8.225,—	214,—	7.490,—		
				266.810,—		239.055,—		264.670,—		239.055,—
6.1/-Ø	15 cm STZG Aufstand	6/-	297,—	1.782,—	-	-	200,—	1.200,—	-	-
6.2/V.1	Ø 10 cm STZG Aufstand	2/6	290,—	580,—	175,—	1.050,—	175,—	350,—	175,—	1.050,—
6.3/2	Keller-PVC Ø 15	50 lfm	315,—	15.750,—	225,—	11.250,—	330,—	16.500,—	225,—	11.250,—
6.4/3	Keller-PVC Ø 20	20 lfm	333,—	6.660,—	285,—	5.700,—	370,—	7.400,—	285,—	5.700,—
6.5/4	Keller-Beton Ø 15	25 lfm	155,—	3.875,—	151,—	3.775,—	233,—	5.825,—	151,—	3.775,—
6.6/5	Keller-Beton Ø 10	15 lfm	150,—	2.250,—	133,—	1.995,—	231,—	3.465,—	133,—	1.995,—
6.7/6	STZG Ø 15	10 lfm	285,—	2.850,—	225,—	2.250,—	237,—	2.370,—	225,—	2.250,—
6.8/7	STZG Ø 20	65 lfm	320,—	20.800,—	285,—	18.525,—	338,—	21.970,—	285,—	18.525,—
6.9/8	Beton Ø 150	130 lfm	190,—	24.700,—	153,—	19.890,—	156,—	20.280,—	153,—	19.890,—
6.10/9	Schacht 60/60	6 Stk.	2.400,—	14.400,—	1.575,—	9.450,—	2.370,—	14.220,—	1575,—	9.450,—
6.11/10	Schacht 60/60 - 1,5	10 Stk.	3.450,—	34.500,—	2.350,—	23.500,—	2.480,—	24.800,—	2.350,—	23.500,—
6.12/11	Schacht 60/100	2 Stk.	6.300,—	12.600,—	4.700,—	9.400,—	4.050,—	8.100,—	4.700,—	9.400,—
6.13/12	Schacht 2,50-3,50	1 Stk.	7.300,—	7.300,—	6.760,—	6.760,—	6.250,—	6.250,—	6.760,—	6.760,—
6.15/14	Schachtabdeck.	16 Stk.	1.620,—	25.920,—	1.480,—	22.720,—	1.630,—	26.080,—	1.410,—	22.560,—
6.16/15a	Schachtabdeck. 5 to	1 Stk.	1.470,—	1.470,—	830,—	830,—	2.000,—	2.000,—	830,—	830,—
6.17/15b	Schachtabdeck. 15 to	2 Stk.	1.970,—	3.940,—	940,—	1.880,—	2.400,—	4.800,—	940,—	1.880,—

Beträge gleich wie
Alternativ Gerger

		FA. G E R G E R				FA. S T R O B L				
		Hauptangebot vom 17.12.1979		Variantenangebot v. "17.12.1979"		Hauptangebot vom 17.12.1979		Variantenangebot v. 25.8.1980		
Positionen HA/VA	Mengen-HA/VA	EH	DMesssen	EH	DMesssen	EH	DMesssen	EH	DMesssen	
6.18/16	Schachtdeckel 70/70	2 Stk.	1.420,—	2.840,—	1.300,—	2.600,—	320,—	640,—	1.300,—	2.600,—
6.19/17	Schacht-Hof- 60/60	4 Stk.	4.050,—	16.200,—	2.950,—	11.800,—	7.100,—	28.400,—	2.950,—	11.800,—
6.20/18	Schacht-Dachrinnen 60/60	8 Stk.	3.350,—	26.800,—	2.650,—	21.200,—	4.650,—	37.200,—	2.650,—	21.200,—
6.21/19	Drainage Ø 10	80 lfm	196,—	15.680,—	135,—	10.800,—	67,—	5.360,—	135,—	10.800,—
6.22/20	Rigolschächte	10 Stk.	4.150,—	41.500,—	4.125,—	41.250,—	2.552,—	25.120,—	4.125,—	41.250,—
6.23/21	Sicherschächte Ø 2,50 4,0 tief	2 Stk.	10.000,—	20.000,—	3.070,—	6.140,—	3.060,—	6.120,—	3.070,—	6.140,—
				Kanal		Kanal		Kanal		Kanal
			302.397,—		232.765,—		268.450,—			232.605,—
3.15/III 13	Torstahl	7.500 kg	14,—	105.000,—	14,— + 3%	105.000,—	14,—	105.000,—	9,— !	67.500,—
3.27/III 42	Heraklith EPV	462 m²	146,—	67.452,—	123,—	56.826,—	112,—	51.744,—	112,—	51.744,—
4.17/VI.1	Putz-Stiegen	550 m²	200,—	110.000,—	196,—	107.800,—	178,—	97.900,—	178,—	97.900,—
4.19/IV 50	Patschokkieren	1.245 m²/800 m²	19,—	23.655,—	52,—	41.655,—	47,—	58.515,—	49,—	39.200,—
4.29/IV 25	Sackelputz	120 m²/123 m²	300,—	36.000,—	236,—	29.028,—	270,—	3.240,—	224,—	27.552,—
4.30/IV 3-6	Versetzarbeiten	247 Stk/226 Stk.		101.405,—		81.676,—		76.045,—		66.828,—
3.21/IV 42,43	Telwolle + Sand	1.330 m²/1.325 m²	59,—	78.470,—	60,—	79.500,—	67,—	89.110,—	56,—	74.200,—
3.22/IV 44	Estrich	1.214 m² 1.210 m²	113,—	137.182,—	134,—	162.140,—	122,—	148.108,—	126,—	152.460,—
3.23/IV 31	Heraklith 5 cm	560 m²	79,—	44.240,—	83,—	46.480,—	76,—	42.560,—	79,—	44.240,—
3.24/IV 30	Lanzaestrich	560 m²	226,—	126.560,—	253,—	141.580,—	230,—	128.800,—	238,—	133.280,—
4.10/IV 51	Entlüftung 20/20	360 lfm	125,—	45.000,—	147,—	52.920,—	134,—	48.240,—	139,—	50.040,—
4.11/III 37	Ziegelmauerwerk 12/10 cm	75 m²/72 m²	257,—	19.275,—	253,—	18.216,—	230,—	17.250,—	230,—	16.560,—
4.32/IV 14	Betonlüftungst.	42 Stk/40 Stk.	83,—	3.486,—	114,—	4.560,—	104,—	4.368,—	108,—	4.320,—
4.33/IV 15	Ventilationsgitter	45 Stk.	195,—	8.775,—	170,—	7.650,—	155,—	6.975,—	160,—	7.200,—
4.34/IV 16	Schwemmrüge	2 Stk.	2.190,—	4.380,—	2.670,—	5.340,—	2.340,—	4.680,—	2.513,—	5.026,—
4.35/IV 17	Aufstellen Maueröfen	2 Stk.	840,—	1.680,—	1.320,—	2.640,—	1.200,—	2.400,—	1.241,—	2.482,—
4.36/IV 11	Mauermische E-Kasten	26 Stk.	410,—	10.660,—	187,—	4.862,—	170,—	4.420,—	176,—	4.576,—
4.37/IV 12	Mauerstützen	2 Stk/20 Stk.	170,—	340,—	121,—	2.420,—	110,—	220,—	114,—	2.280,—

Positionen	HA/VA	Messen-HA/VA	FA. GERGER				FA. STROBL			
			Hauptangebot vom 17.12.1979		Variantenangebot v. "17.12.1979"		Hauptangebot vom 17.12.1979		Variantenangebot v. 25.8.1980	
			EH	EMessen	EH	EMessen	EH	EMessen	EH	EMessen
4.39/IV 13	Aufstandsbojen	8 Stk/10 Stk	410,-	3.280,-	440,-	4.400,-	400,-	3.200,-	300,-	3.000,-
4.40/IV 10	Wärmerabruher.	18 Stk.	500,-	9.000,-	495,-	8.910,-	600,-	10.800,-	465,-	8.370,-
4.41/IV 9	Kantenschutzwinkel	200 lfm	28,-	5.600,-	11,-	2.200,-	18,-	3.600,-	11,-	2.200,-
4.46/III 45	Katzenbergenplatten	67 lfm	304,-	20.368,-	516,-	34.572,-	177,-	11.859,-	470,-	31.495,-
4.47/III 46 + IV 52	Reinigung			48.500,-		20.900,-		15.000,-		19.510,-
4.48/IV 33	Gipskartonständerw. 80 mm	790 m ² /783 m ²	335,-	264.650,-	368,-	288.144,-	344,-	271.760,-	356,-	278.748,-
4.49/IV 34	Gipskartonständerw. 100 mm	320 m ²	345,-	110.400,-	398,-	127.360,-	362,-	115.840,-	375,-	120.000,-
4.531/IV 35	Halterung Maschb.	36 Stk.	400,-	14.400,-	805,-	28.980,-	632,-	22.752,-	757,-	27.252,-
4.532/IV 36	Halterung Mischbatterien	18 Stk.	400,-	7.200,-	276,-	4.968,-	251,-	4.518,-	260,-	4.680,-
4.533/IV 37	Halterung f. Ventile u. Ablauf	54 Stk.	400,-	21.600,-	276,-	14.904,-	251,-	13.554,-	260,-	14.040,-
7.0/7	Regiearbeiten			207.950,-		140.250,-		176.250,-		140.250,-

Wie aus der Gegenüberstellung ersichtlich ist, wurde beispielsweise von der Fa. Strobl die Pos. 1.0 - "Baustelleneinrichtung" im Hauptangebot um S 624.800,--, im Variantenangebot hingegen um S 275.532,-- minus 3,4 % Nachlaß, angeboten.

Von der Fa. Gerger wurden die Positionen 6.16 und 6.17 -"Schacht-abdeckungen" im Hauptangebot mit S 1.470,-- bzw. S 1.980,-- je Stück, im Variantenangebot jedoch mit S 830,-- bzw. S 940,- angeboten.

Derartige Preisgestaltungen sind eher den Spekulationen als den Kalkulationen zuzuordnen.

Weiters ist noch aufzeigenswert, daß das Grundstück auf dem das gegenständliche Bauvorhaben errichtet wurde, von Baumeister Gerger am 19. August 1977 an den Wohnbauträger verkauft worden war (s. Beilagen 3/20-22).

Somit war Baumeister Gerger bei diesem Bauprojekt Grundstücksver-
käufer, Planer und Ausführender.

Es wird jedoch angemerkt, daß diese an und für sich problematische Kombination keine ausdrückliche Verletzung der zur Zeit der Errichtung des gegenständlichen Bauvorhabens gültigen Förderungs-
richtlinien 1979 war.

Die derzeit gültigen Förderungsrichtlinien 1984 verbieten allerdings ausdrücklich eine derartige Kombination.

Auf Anfrage des Landesrechnungshofes bezüglich der undurchsichtigen Vorgangsweise bei der Vergabe der Baumeisterarbeiten wurde vom geschäftsführenden Vertreter des Wohnbauträgers als Argument ein Übereinkommen angeführt.

Dieses zwischen Baumeister Gerger und dem Wohnbauträger am 24. August 1977 geschlossene Übereinkommen (s. Beilagen 3/23,24) nimmt Bezug auf den bereits angeführten Grundstückserwerb.

In diesem Übereinkommen wurde u.a. festgelegt, daß das Grundstück zu einem Preis von S 180,--/m von Baumeister Gerger nur unter der Bedingung angeboten wird, daß ihm die Möglichkeit der Antragsannahme für die auf diesem Grundstück geplanten Wohnhäuser eingeräumt wird.

Weiters wurde u.a. "registriert", daß sich Baumeister Gerger als Bieter - allenfalls auch mit einem Alternativangebot - an einer allfälligen öffentlichen Ausschreibung beteiligt; falls Baumeister Gerger dabei nicht als Bestbieter hervorgeht, wird er zu Preisverhandlungen eingeladen.

Sollte es ihm nicht möglich sein, auf den Bestbieterpreis einzugehen, so wird vom Wohnbauträger eine Kaufpreiserhöhung von S 60,--/m² - wertgesichert nach dem Verbraucherpreisindex Basis 1976 - mit Stichtag Juli 1977 - nachgezahlt.

Um dieser Nachzahlung auszuweichen - so die Rechtfertigung des Wohnbauträgers - wurde Baumeister Gerger beauftragt.

Zusammenfassend zur Vorgangsweise des Wohnbauträgers wird vom Landesrechnungshof festgestellt:

- * Die vom Wohnbauträger vorgenommene öffentliche Ausschreibung war eine Farce und diente nur zur Ermittlung eines "Angebotsorientierungspreises". Dies stellt eine krasse Verletzung des in den Förderungsrichtlinien verankerten Wettbewerbsprinzips dar.

- * Die Planung durch Baumeister Gerger erfolgte als Betonschottbau.
- * Die Einreichung durch den Wohnbauträger erfolgte als Betonschottbau.
- * Die öffentliche Ausschreibung durch den Wohnbauträger erfolgte als Ziegelbau.
- * Von Baumeister Gerger wurden neben einem Ziegelbauangebot zwei Variantenangebote in Betonschottbau gelegt.
- * Das 1. Variantenangebot wies nur eine Endsumme auf.
- * Das 2. Variantenangebot war gegenüber dem 1. erweitert, trotzdem unvollständig, nachträglich gelegt und rückdatiert.
- * Die zwischen Ziegel- und Betonbau vergleichbaren Positionen wiesen zum Teil extreme Preisunterschiede auf.
- * Bei Baumeister Gerger bestand nicht die ernsthafte Absicht, den Bau selbst auszuführen.
- * Vom Wohnbauträger wurde bei der Gegenüberstellung des Billigstbieterziegelangebotes und des Betonschottbauangebotes nicht Gleiches mit Gleichem verglichen.
- * Aufgrund der zwischen der Ziegel- und Betonvariante unterschiedlichen Massen, Qualitäten, Leistungen und Ausschreibungstextierungen läßt sich allerdings nicht schlüssig nachweisen, welche der beiden Ausführungsvarianten unter den gegebenen Umständen schlußendlich die günstigere gewesen wäre.

Es ist jedoch anzunehmen, daß eine öffentlich - und somit unter Konkurrenz--ausgeschriebene Betonvariante günstiger als die gegenständiglich "konstruierte" gekommen wäre.

Daß vom Wohnbauträger keine Betonschottbauausführung öffentlich ausgeschrieben wurde, ist umso unverständlicher, als bereits beim Bauvorhaben Weingartenweg 1, 2 ein ähnliches "Vergabemanöver durchexerziert" wurde.

Dieses mit dem Bauvorhaben Weingartenweg 6, 7 nahezu idente und zwei Jahre vor diesem fertiggestellte Objekt wurde vom Baumeister Gerger ebenfalls als Betonschottbau geplant und vom Wohnbauträger als Ziegelbau ausgeschrieben.

Wie beim gegenständlichen Bauvorhaben wurde auch beim Bauvorhaben Weingartenweg 1,2 von Baumeister Gerger ein Variantenangebot in Betonschottbau gelegt.

Nach Gewährung eines Nachlasses von 11,06 % wurde Baumeister Gerger vom Wohnbauträger mit der Ausführung des Betonschottbaues beauftragt, worauf sich Baumeister Gerger wiederum einer den Gesamtauftrag als Subunternehmer ausführenden Firma, damals der Firma Rauppach, bediente.

Trotz dieser bereits beim Bauvorhaben Weingartenweg 1, 2 deutlich sichtbaren Tendenz des Wohnbauträgers zum Betonschottbau erfolgte beim gleichzeitig eingereichten und zwei Jahre später begonnenen Bauvorhaben Weingartenweg 6, 7 keine Korrektur der die Förderungsrichtlinien mißachtenden grotesken Vorgangsweise der Vergabe.

3.9.1.1 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

* "Allgemeine Bedingungen"

Diese gelten laut Wohnbauträger als Grundlage des Vertragsverhältnisses zwischen dem Bauherrn und dem Auftragnehmer.

Darin wurden u.a. angeführt:

Pkt. 2 - Zuschlag und Bindefrist:

"8 Wochen nach Angebotseröffnung"- tatsächlich erfolgte die Vergabe der Arbeit - mit Auftragschreiben vom 11. August 1980 - 8 Monate nach Angebotseröffnung.

Pkt. 5 - "Die Preise des Angebotes sind veränderlich im Sinne der ÖNORM B 2111, jedoch mit der Einschränkung auf Preisberichtigung, wenn die Preisgrundlagen eine Änderung von mehr als 5 % ergeben, wobei erst die Differenz über 5 % der gen. Preiserhöhung vergütet wird.

Das bedeutet, daß Preiserhöhungen bis 5 % nicht verrechenbar sind. Hierbei werden nur die gemäß Erlaß des Amtes der Steiermärkischen Landesregierung genehmigten Erhöhungen der Baukosten bei den vom Land Steiermark geförderten Bauten gemäß WBFGes.1968 anerkannt."

Abgesehen davon, daß die Zitierung der ÖNORM B 2111 in diesem Zusammenhang unsinnig ist, weil einerseits die Bagatellgrenze mit 5 % (ÖNORM 2111 - 2 %) und andererseits die veränderlichen Preise ausschließlich nach den Richtlinien der Wohnbauförderung festgesetzt wurden, nahm der Wohnbauträger im Zuge der Beauftragung der Fa. Gerger eine wesentliche Änderung der Ausschreibungsbedingungen vor.

Im Auftragschreiben vom 11. August 1980 wurde mit der lapidaren Formulierung

"Die in ihrem Normaloffert vom 17. Dezember 1979 enthaltenen Allgemeinen Bedingungen bleiben bis auf den Pkt. 5 voll aufrecht "

die in den Angebotsbedingungen festgelegte 5 %-Bagatellgrenzklausel aufgehoben!

Das Abgehen von dieser den anbietenden Firmen zum Zeitpunkt der Angebotslegung bekannten und daher einzukalkulierenden 5 % Bagatellgrenze geschah gegen die Interessen der Wohnungswerber.

Diese Vorgangsweise des Wohnbauträgers bedeutete indirekt eine zumindest teilweise Doppelverrechnung der Preiserhöhungen.

Im gegenständlichen Fall wäre - bei Beibehaltung der 5-% Bagatellgrenzklausel in den Auftragsbedingungen - unter Bezugnahme auf die vom Wohnbauträger anerkannte Schlußrechnungssumme eine Einsparung von ca. S 311.000,-- brutto möglich gewesen, welche vom Landesrechnungshof wie folgt errechnet wurde:

Nettozwischen­summe der Leistungsgruppen I - VII lt. korr. Schlußrechnung vom 1. Juni 1982 (Preisbasis 25. August 1980)	S 5,602.798,05
Rückrechnung auf die Preisbasis d. Angebotsabgabe (17. Dezember 1979) - 3,4 %	S 190.495,13
Preisbasis 17. Dezember 1979	+ S 5,412.302,92

Im Auftragsschreiben wurde hingegen festgelegt, daß der Auftrag ein Pauschalauftrag ist, wobei die Leistungsgruppen Erd-, Kanal- und Regiearbeiten sowie einige wenige Positionen nach Aufmaß abgerechnet werden.

Pkt. 9 - "Deckungs- und Haftrücklaß, Zahlungen" - 3 % Skonto bei Zahlung innerhalb von 4 Wochen nach Rechnungslegung.

Im Auftragsschreiben wurde hingegen- in Abweichung zu den o.a. "Allgemeinen Bedingungen - das Skonto mit 2 % festgelegt.

* Leistungsverzeichnis

Die Massenermittlungen der einzelnen Positionen wurden - mit Ausnahme der Leistungsgruppen Erd- und Kanalarbeiten - mit ausreichender Genauigkeit vorgenommen.

Die Leistungserfassung hingegen erfolgte mit unzureichender Genauigkeit.

So fehlen bei der Leistungserfassung u.a. diverse Stützmauern, der Schutzraumnotausgang sowie die Müllbox; zudem wurden Regieleistungen mit einem Betrag von S 33.343,-- exkl. MWSt. in Rechnung gestellt.

Das Zustandekommen dieser Zusatzleistungen ist auf eine oberflächliche Planung zurückzuführen.

Auch bei der Textierung einiger Positionen wurden vom Landesrechnungshof Mängel festgestellt.

- * Unter Pos. 3.5 wurde ein Zuschlag für die Ausbildung einer "trümmerfesten Stahlbeton-Plattendecke mit 1.000 kg/m² Nutzlast und 20 cm Deckenstärke im Schutzraumbereich" ausgeschrieben.

Diese Ausschreibungstextierung entspricht nicht den in den "Schutzraumrichtlinien" vorgegebenen Kriterien.

Gemäß Pkt. 9.3 der o.a. Richtlinien - "Dicke der Decken" - ist für Decken - zusätzlich zur Nutzlast - eine Trümmerlast von 1.000 kg/m² und eine Mindestdeckenstärke von 25 cm erforderlich.

- * Unter Pos. 3.20 wurden 116 m² Unterbeton in den Badezimmern und WC's, im Mittel 5 cm stark, B 160 mit Betonzusatzmittel, zur Herstellung eines wasserdichten Estrichs ausgeschrieben, wobei die Ausführung schwimmend auf Mineralfaserplatten erfolgte.

Bei dieser Textierung liegt eindeutig eine Verwechslung des Terminus technicus vor.

Gemeint ist offenbar anstatt Unterbeton ein Zementestrich, der allerdings mindestens einer Betongüte von B 225 zu entsprechen hat.

Im übrigen wäre es - nach der Definition des Begriffes "Dichtbeton" in den einschlägigen Normen - nicht möglich, einen Dichtbeton in Betongüte B 160 mit 5 cm Stärke herzustellen.

- * Unter Pos. III.18 des Variantenangebotes wurde ein Aufpreis für die Herstellung eines Dichtbetons für die in Betongüte B 160 ausgeschrieben Kelleraußenwände angeführt.

Abgesehen davon, daß sich mit Betongüte B 160 kein Dichtbeton herstellen läßt, betrug der Aufpreis der Fa. Gerger für diese Pos. S 60,--/m³.

Vom gleichen Bieter wurde jedoch am gleichen Tag im Hauptangebot (Ziegelbau) der Aufpreis für Dichtbeton, der in höherwertiger Betongüte (B 225) ausgeschriebenen Kelleraußenwände, mit S 137,--/m³ also um 128 % höher "kalkuliert".

- * Bei den Pos.4.48, 4.49 und 4.25 - Gipskartonständerwände bzw. Wand-Trockenputz mit Gipskartonbauplatten - fehlt die Forderung, daß in den Räumen mit zeitweilig erhöhter Luftfeuchtigkeit, wie bei Küchen und Bädern, imprägnierte Gipskartonbauplatten (GKB1) zu verwenden sind.

Dieser Hinweis ist insofern wesentlich, da normale Gipskartonbauplatten (GKB) bei erhöhter Luftfeuchtigkeit aufquellen.

Im übrigen fehlen im Leistungsverzeichnis Angaben über die Herleitung des Bruttomittellohnes für die Baustelle sowie Preisangaben für Baustoffe und Maschinen mit deren prozentuell kalkuliertem Aufschlag.

Dem Wohnbauträger wird eine Überarbeitung der bereits bei den Bauvorhaben Gratwein und Frohnleiten-Vormarkt beanstandeten Ausschreibungsunterlagen sowie die Behebung der vom Landesrechnungshof aufgezeigten Mängel nachdrücklich nahegelegt.

3.9.1.2 Angebotsprüfung

Wie bereits unter Pkt. 3.9.1 ausführlich dargelegt, unterliefen dem Wohnbauträger bei der Gegenüberstellung der Ziegel- und Betonschottbauangebote gravierende Fehlschlüsse, da nicht Gleiches mit Gleichem verglichen wurde.

Überdies fehlen im Angebotseröffnungsprotokoll (s.Beilage 3/25) Angaben über den Beginn und das Ende der Eröffnung sowie Anmerkungen über das Begleitschreiben der Fa. Gerger zum Variantenangebot (Betonschottbau).

Weiters fehlen Hinweise darauf, daß in diesem Angebot weder Massen noch Einheitspreise ausgeworfen wurden und daß der im Protokoll aufscheinende Angebotsbetrag - im Gegensatz zu den anderen - ein Nettobetrag ist.

3.9.1.3 Feststellungen zur Schlußrechnungsprüfung

* Vorlage der Schlußrechnung bei der Rechtsabteilung 14

Gemäß § 34 Abs. 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 ist die Schlußrechnung binnen einem Jahr nach Erteilung der Benützungsbewilligung der Aufsichtsbehörde vorzulegen.

Im gegenständlichen Fall wurde die Benützungsbewilligung mit 14. Dezember 1981 erteilt, die Schlußrechnung jedoch erst am 9. März 1984 - somit 27 ½ Monate später - vorgelegt.

Dies bedeutet ein Überziehen der o.a. einjährigen Frist um 15 ½ Monate.

Die Einhaltung der im § 34 angegebenen Frist wird dem Wohnbauträger sowohl im Interesse der Wohnungswerber als auch im Sinne der Zielsetzung des Landesrechnungshofes nach möglichst zeitnaher Prüfung dringend empfohlen.

* Stichprobenweise Prüfung der vom Wohnbauträger anerkannten Schlußrechnungsmassen:

Wie bereits ausgeführt, wurden die Baumeisterarbeiten - mit Ausnahme der Leistungsgruppen Erd-, Kanal- und Regiearbeiten sowie einiger weniger im Auftragschreiben taxativ angeführter Positionen, die nach Aufmaß abgerechnet wurden, als Pauschalauftrag vergeben.

Eine Überprüfung durch den Landesrechnungshof in bezug auf Abweichungen zwischen den aufgrund der Einreichpläne ermittelten und in der Schlußrechnung aufscheinenden "Pauschalauftragsmassen" und den tatsächlich verbauten Massen, ergab bei den wesentlichen Positionen nur geringe Differenzen.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung der Aufmaßpositionen wurde vom Wohnbauträger - bis auf geringfügige Mängel bei der Leistungsgruppe "Regiearbeiten" - mit gebotener Sorgfalt durchgeführt.

Allerdings wurden vom Landesrechnungshof Divergenzen zwischen den Fundamentabrechnungs- - und den der Baubehörde nachträglich vorgelegten Kanal - Fundamentausführungsplänen festgestellt.

Die in den Abrechnungsplänen eingemaßten Fundamenthöhen waren um 10 cm größer als die in den Ausführungsplänen ausgewiesenen.

Die tatsächliche Ausführung der Fundamente ließe sich nur durch Nachgrabungen ermitteln.

Die vom Wohnbauträger genehmigten Regiestunden wurden den Wohnungswerbern zum Teil zu Unrecht verrechnet, da sie als Folge von Planungsänderungen während des Baues, Planungsmängel und Ausführungsmängel anfielen und daher den Verursachern anzulasten gewesen wären.

Im einzelnen sind dies lt. Bautagebucheintragungen:

BB 216 - "Vergrößern einer Aussparung von 60/25 auf 120/25 (Heizungskanal + Wasserleitung)"

Diese Arbeit ist auf Planungsmängel zurückzuführen.

BB 217 - "Einschalen und ausbetonieren o.a.Aussparungen"

Begründung wie bei BB 216.

BB 228 - "Nachträgliche Schrämarbeiten von den Bodenschächten zu den E-Hauptverteiltern KG."

Diese Arbeit ist auf Planungsmängel zurückzuführen.

BB 246 - "Schachthälse wegen höhenmäßigen Änderungen im Straßenbereich abgeschrämt."

Diese Arbeit ist auf Planungsänderungen zurückzuführen.

BB 260 - "Verdübelung des Estrichs im Haus 6 - Belastung durch Türblätter war zu groß."

Diese Arbeit fiel entweder durch unsachgemäße Lagerung der Türblätter oder durch unfachmännische Estrichausführung an und ist daher dem Verursacher anzulasten.

BB 264 - "Aufbrechen des Estrichs, da sich stellenweise der Parkettboden abgehoben hatte."

Diese Arbeiten sind mit großer Wahrscheinlichkeit auf eine zu hohe Feuchtigkeit des Estrichs zum Zeitpunkt des Verlegens des Parkettbodens zurückzuführen und wären daher dem Parkettenleger anzulasten.

BB 266 - "Von der Fa. Schaffler im Bad aufgestemmte Öffnung wiederverschließen."

Diese Arbeiten fielen am 16. Dezember 1981, fünf Tage nach Wohnungsübergabe an, und sind offensichtlich einem Ausführungsmangel zuzuschreiben.

Die Gesamtrechnungskorrektur bei der Leistungsgruppe Regiearbeiten beträgt ca. S 4.500,--, wobei ausdrücklich festgehalten wird, daß dieser eher geringe Betrag für die Qualität der örtlichen Bauaufsicht spricht.

Die restlichen vom Wohnbauträger anerkannten und vom Landesrechnungshof nicht beanstandeten Regiearbeiten in der Höhe von ca. S 29.000,-- waren unter den gegebenen Umständen berechtigt.

Allerdings wäre das Anfallen dieser Arbeiten durch eine sorgfältigere Verfassung des Leistungsverzeichnisses zu vermeiden gewesen.

Wie bereits unter Pkt. 3.9.1.1 - *"Leistungsverzeichnis" aufgezeigt, fehlten in der Leistungserfassung diverse Bauteile, wie Stützmauern, Müllbox und Schutzraumnotausgang.

Diese Bauteile wurden von der ausführenden Firma als zusätzliche Leistungen zu den Pauschalauftragspositionen verrechnet und vom Wohnbauträger nach genauer Massenprüfung auch anerkannt.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes wären jedoch die für die Herstellung des Schutzraumnotausganges angefallenen Leistungen, welche im Leistungsverzeichnis fehlen und - ohne jeden Zweifel - auch nicht in den Massen der beauftragten Pauschalpositionen enthalten waren, nicht anzuerkennen gewesen.

Diese Ansicht des Landesrechnungshofes basiert auf nachfolgend angeführtem Passus des Auftragsschreibens vom 11. August 1980 (s. Beilage 3/13).

"Der Umfang der Leistung ist bestimmt durch unsere Entwurfspläne 1:100 und durch Ihr Leistungsverzeichnis vom 17. Dezember 1979 (Alternativoffert). In diesem Leistungsverzeichnis sind alle Arbeiten - außer den Bauhandwerkerarbeiten - enthalten, sodaß die geplanten 18 Wohnungen und 8 Garagen bezugsfertig bzw. so fertiggestellt werden können, daß das Doppelwohnhaus nach Ausführung der Bauhandwerkerarbeiten bezugsfertig ist.

Sie versichern auch, daß Ihre Arbeiten gemäß Ihrem Alternativenbot in Schottbauweise den Anforderungen der Steiermärkischen Bauordnung, den ÖNORMen und insbesondere den technischen Richtlinien für die Wohnbauförderung im Land Steiermark in der derzeit gültigen Fassung (Wärmeschutz, Schallschutz usw.) voll entsprechen. Es steht Ihnen somit kein Recht an Nachforderungen aus diesem Bauauftrag zu, wobei wir bei mehreren Besprechungen, zuletzt am 8. August 1980 folgende Pauschalsumme errechnet haben

Vom Landesrechnungshof wird dazu festgestellt:

- * Baumeister Gerger war vom Wohnbauträger beauftragter Planer (s. Beilage 3/26).
- * Der Umfang der Leistungen war bestimmt durch die "Entwurfspläne 1:100" - dies sind die vom Baumeister Gerger erstellten Einreichpläne 1:100 - und das Alternativoffert vom 17. Dezember 1979.
- * Baumeister Gerger bestätigte durch die Unterzeichnung des Auftragsschreibens, daß die Arbeiten gemäß dem Alternativ-

offert u.a. den Anforderungen der Steiermärkischen Bauordnung voll entsprechen.

- * Baumeister Gerger bestätigte weiters, daß ihm kein Recht auf Nachforderungen auf diesem Pauschalauftrag mit Ausnahme der taxativ angeführten Positionen, welche nach Aufmaß abgerechnet werden - zustehe.

- * Die von Baumeister Gerger erstellten Einreichpläne entsprachen ebensowenig der Steiermärkischen Bauordnung, wie die "Arbeiten" des von ihm textierten Variantenangebotes.

In beiden Fällen fehlte der gemäß § 12 der Steiermärkischen Bauordnung - mit Hinweis auf die Schutzraumrichtlinien - erforderliche Schutzraumnotausgang (s. auch Pkt. 3.5.2).

Da Baumeister Gerger einerseits bestätigte, daß die Arbeiten gemäß dem Variantenangebot den Anforderungen der Steiermärkischen Bauordnung voll entsprechen und andererseits akzeptierte, daß "ihm somit kein Recht auf Nachforderungen aus diesem Bauauftrag zusteht", erfolgte die Anerkennung der mit der Herstellung des Schutzraumnotausganges verbundenen Kosten von ca. S 30.000,-- inkl. MWSt. zu Unrecht.

Überdies wurden vom Wohnbauträger auch die im Auftragsschreiben unter Pkt. 9 und in den Angebotsbedingungen unter Pkt. 10 vertragsrechtlich vereinbarten Pönalbestimmungen nicht wahrgenommen.

Wie aus diversen Bautagebucheintragungen sowie einem Schreiben des Wohnbauträgers vom 3. November 1981 an die ausführende Subfirma hervorgeht (s. Beilage 3/27), kam es durch Verschulden der Firma Strobl zu Verzögerungen gegenüber dem zwischen dem Wohnbauträger und dem Auftragnehmer einvernehmlich vereinbarten Terminplan.

Obwohl aus dem angeführten Schreiben u.a. aufgrund der Formulierung

"mit großer Enttäuschung habe ich heute im Bautagebuch der o.a. Baustelle anmerken müssen, daß wir uns veranlaßt sehen, wegen der nicht termingemäß fertiggestellten Außenputzarbeiten die im Auftragschreiben vereinbarte Pönale anzuwenden"

eindeutig hervorgeht, daß es sich hierbei nicht nur um einen - im Baugeschehen nicht unüblichen - "Muntermacher" handelte, wurde vom Wohnbauträger diese legale Möglichkeit der Minderung der Baukosten durch gerechtfertigtes Anziehen der Pönalbestimmungen nicht genützt.

3.9.2 DACHDECKERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 30. November 1979.

Zum Abgabetermin am 17. Dezember 1979 langten 6 Angebote ein.

Nach Prüfung der Angebote ergab sich inkl. MWSt. folgende Reihung:

1) Fa. Wastl/Donawitz	S	157.157,12	100 ‰
2) Fa. Altenburger/Graz	S	163.237,66	104 ‰
<u>3) Fa. Fischer/Graz</u>	S	168.351,78	107 ‰
4) Fa. Sajowitz/Weiz	S	174.458,87	
5) Fa. Rippel/Graz	S	180.933,51	
6) Fa. Sajowitz/Kapfenberg	S	197.173,28	

Alle Angebote waren vollständig und entsprachen den Ausschreibungsbedingungen.

Trotzdem wurde vom Wohnbauträger - unter Umgehung des Billigstbieters, der Fa. Wastl - die nach Angebotsprüfung an 3. Stelle gereichte Fa. Fischer - nach nachträglicher Preisverhandlung am 12. März 1981 und Gewährung eines Sondernachlasses von 5 % auf die Nettoangebotssumme - beauftragt (s. Beilage 3/28).

Die Auftragserteilung erfolgte mit Schreiben vom 16. März 1981, 15 Monate nach Angebotsöffnung.

Trotz des von der Fa. Fischer gewährten nachträglichen Nachlasses blieb die Fa. Wastl mit einer Angebotsdifferenz von S 2,353,45,-- exkl. MWSt. Billigstbieter.

Die Vorgangsweise des Wohnbauträgers bei der Vergabe - nachträgliches Preisverhandeln und Übergehen des Billigstbieters - bedeutet eine zweifache Verletzung der Förderungsrichtlinien bzw. der ÖNORM A 2050.

Ein vom Landesrechnungshof erstellter Vergleich zwischen der tatsächlichen Schlußrechnungssumme der Fa. Fischer und der fiktiven Schlußrechnungssumme der Fa. Wastl ergab eine Nettodifferenz von S 200,-- zugunsten der Fa. Fischer.

Den Wohnungswerbern entstand somit im gegenständlichen Fall durch das Übergehen des Billigstbieters kein Nachteil.

In den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis fehlen vertragsrechtliche und kalkulationsrelevante Angaben wie Zuschlagsfristen, Erfüllungszeiten, Vertragsstrafen und Zahlungsbedingungen.

Die Massenermittlungen zum Leistungsverzeichnis wurden ausreichend genau vorgenommen.

Die Schlußrechnungsprüfung durch den Wohnbauträger erfolgte sorgfältig.

3.9.3 SPENGLERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 30. November 1979.

Zum Abgabetermin am 17. Dezember 1979 langten von fünf abgeholten Angebotsunterlagen vier Angebote ein.

Die schriftliche Beauftragung des Billigstbieters, der ortsansässigen Fa. Schaffler, erfolgte 15 Monate nach Angebotseröffnung.

Die Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis wurden äußerst oberflächlich verfaßt (s. Beilage 3/29).

So fehlen u.a. vertragsrechtliche Angaben über:

- * Zuschlagsfristen
- * Preisbestimmungen (fix- oder veränderliche Preise)
- * Erfüllungszeiten
- * Vertragsstrafen
- * Gewährleistung
- * Zahlungsbestimmungen

Erst im Auftragsschreiben vom 16. März 1981 wurden unter

Pkt. 3 - die Preise als veränderlich

- Pkt. 4 - der Deckungsrücklaß mit 20 % und das Skonto mit 3 % innerhalb 30 Tagen
- Pkt. 5 - die Gewährleistung mit 2 Jahren unter Einbehaltung eines Haftrücklasses von 5 %
- Pkt. 9 - das Pönale mit 2 Promille der Schlußrechnungssumme je Tag Terminverzug festgelegt.

Abgesehen vom Abweichen einiger Vertragspunkte (Deckungsrücklaß, Haftrücklaß) von den einschlägigen ÖNORMEN ist es nach Ansicht des Landesrechnungshofes unbillig, diese für die Bieter kalkulationsrelevanten Faktoren nicht in den Ausschreibungsunterlagen sondern erst nachträglich bei der Beauftragung zu deklarieren.

Eine Überarbeitung der in Verwendung befindlichen Ausschreibungsunterlagen - unter Berücksichtigung des oben Angeführten - wird dem Wohnbauträger nahegelegt.

Ansonsten wird festgestellt, daß die Massenberechnung und Leistungserfassung des Leistungsverzeichnisses genau erstellt wurden und die Schlußrechnungsprüfung durch den Wohnbauträger mit gebotener Sorgfalt erfolgt ist.

3.9.4 ZIMMERERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 30. November 1979.

Zum Abgabetermin am 17. Dezember 1979 langten 8 Angebote ein.

Nach Prüfung der Angebote ergab sich inkl. MWSt. folgende Reihung:

1) Fa. Lehner und Putz/Rohrbach	S 294.466,22	<u>100 %</u>
2) Fa. Gößler/Frohnleiten	S 323.004,35	
3) Fa. Lieb/Weiz	S 336.473,46	
4) <u>Fa. Jauk/Peggau</u>	S 346.607,30	<u>117,7 %</u>
5) Fa. Marek/Hitzendorf	S 350.247,--	
6) Fa. Dallago/Semriach	S 351.392,20	
7) Fa. Strobl/Weiz	S 406.060,42	
8) Fa. Koch/Friedberg	S 449.798,30	

Alle Angebote waren vollständig und entsprachen den Ausschreibungsbedingungen.

Trotzdem wurde vom Wohnbauträger - unter Umgehung des Billigstbieters, der Fa. Lehner und Putz - die nach Angebotsprüfung an 4.Stelle gereichte Fa. Jauk mit Schreiben vom 7. April 1981 - 16 Monate nach Angebotseröffnung - nach Gewährung eines nachträglichen Nachlasses von 5 %, welcher am 27. Mai 1981 auf 3 % reduziert wurde, beauftragt (s. Beilage 3/30).

Überdies wurden auch mit der Fa. Gößler Preisverhandlungen getätigt, wobei ein Nachlaß von 11 % sowie eine Liefergarantie für den Dachstuhl bis Ende April 1981 verlangt wurden (s. Beilage 3/31).

Von der Fa. Gößler wurde jedoch eine Nachlaßgewährung abgelehnt.

Trotz des von der Fa. Jauk zugestandenen 3 %igen Nachlasses verblieb die Fa. Lehner und Putz - mit einer Nettodifferenz von S 35.375,-- Billigstbieter.

Um festzustellen, wie groß die Differenz zwischen dem übergangenen Billigstbieter und der beauftragten Firma - unter Bezug auf die vom Wohnbauträger korrekt geprüften Schlußrechnungsmassen gewesen wäre, wurde vom Landesrechnungshof folgende Gegenüberstellung vorgenommen:

LEGENDE: EH = Einheitspreis
M = Massen

Position	M	Schlußrechnung d.Fa. Jak vom 13.11.1981		fiktive Schlußrechnung d. Fa. Lehner + Putz	
		EH	EH x M	EH	EH x M
1) Dachstuhl	717,76 m ²	232,—	166.520,30	161,77	116.112,03
2) Dachlattung	823,03 m ²	37,—	30.452,10	49,98	41.135,04
3) Profilträger	3 Stk.	370,—	1.110,—	367,25	1.101,75
4) Gesimsschalung	179,87 m ²	332,—	59.716,80	263,50	47.395,75
6) Kellerabteiwände	130,40 m ²	237,—	30.904,80	219,04	28.562,82
7) Aufzählung Lattentüren	18 Stk.	250,—	4.500,—	430,—	7.740,—
8) Waschkücheneinrichtung	2 Stk.	2.450,—	4.900,—	1.900,—	3.800,—
9) Werkssatz	Pausch.	1.130,—	1.130,—	8.000,—	8.000,—
			299.324,—		253.847,39
nachträglicher Nachlaß	- 3 %	-	8.977,—		
			290.257,—		253.847,39
	+ 18 % MWSt		52.246,26		45.692,53
			342.503,26		299.539,92
			=====		=====

Die Differenz der beiden Schlußrechnungssummen beträgt S 42.963,34 inkl. MWSt.

Dieser Betrag fiel - durch das Übergehen des Billigstbieters - zu Lasten der Wohnungswerber an.

Die Vorgangsweise des Wohnbauträgers bei der Vergabe der Zimmererarbeiten stellt eine grobe Verletzung der Förderungsrichtlinien und der ÖNORM A 2050 dar.

3.9.5 FLIESENLEGERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte beschränkt; zum Abgabetermin am 10. August 1981 langten von zwei der drei zur Offertlegung eingeladenen Firmen Angebote ein.

Nach Prüfung der Angebote ergab sich inkl. MWSt. nachstehendes Ergebnis:

Fa. Gutmann/Fürstenfeld	S 434.688,--
Fa. Bergling/Gleisdorf	S 479.080,--

Mit Schreiben vom 14. August 1981 wurde die Fa. Bergling - nach Preisverhandlungen und Einräumung eines nachträglichen Nachlasses von 10 % - vom Wohnbauträger beauftragt.

Das Verhandeln mit Bietern - während des Vergabeverfahrens - zwecks Erlangung von Preisnachlässen ist zwar gemäß ÖNORM A 2050

unzulässig, stellt jedoch im konkreten Fall keine Verletzung des Wettbewerbsprinzips dar, da das Angebot der Fa. Gutmann nach Ansicht des Landesrechnungshofes auszuscheiden gewesen wäre.

Von der genannten Firma wurden unter den Positionen 1a, 1b und 2, andere als die ausgeschriebenen Fliesenfabrikate angeboten.

Diese Tatsache wurde vom Wohnbauträger bei der Angebotsprüfung offensichtlich übersehen, da in der Angebotseröffnungsniederschrift, in welche auch die Angebotsprüfergebnisse eingetragen wurden, darüber kein Vermerk aufscheint

Desweiteren fehlen im Angebotseröffnungs- bzw. Prüfprotokoll (s.Beilage 3/32):

- * der Ort der Eröffnung
- * das Datum der Eröffnung
- * Angaben über Beginn und Ende der Eröffnung
- * die Namen der Anwesenden
- * die Unterschriften der die Eröffnung Vornehmenden sowie ein Zeugenunterschrift.

Die Beachtung der in der ÖNORM A 2050 Pkt. 4 angeführten Kriterien bezüglich Verfassung von Angebotsniederschriften wird dem Wohnbauträger nachdrücklich empfohlen.

Ebenso nachdrücklich wird empfohlen, Leistungen, die - wie im gegenständlichen Fall - 7 Wochen nach Angebotsabgabe fertiggestellt werden sollen, nicht zu veränderlichen Preisen, sondern zu Fixpreisen zu vergeben.

Die überaus korrekte Schlußrechnungsprüfung durch den Wohnbauträger wird vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben.

3.9.6 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte beschränkt; zum Abgabetermin am 10. August 1981 langten von zwei der drei zur Offertlegung eingeladenen Firmen Angebote ein.

Nach Prüfung der Angebote ergab sich inkl. MWSt. und Alternativen nachstehendes Ergebnis:

Fa. Kohlfürst/Weiz	S 311.995,75
Fa. Rimpl/Frohnleiten	S 393.499,32

Nach Entfall der vom Wohnbauträger nicht beauftragten Alternativposition 3 - "Alphatonebeschichtung" - ergaben sich nunmehr folgende Nettoangebotsbeträge:

Fa. Kohlfürst	S 211.053,18	100 %
Fa. Rimpl	S 278.474,--	131,9 %

Die Differenz der beiden vollständigen und auch den Ausschreibungsbedingungen entsprechenden Angebote betrug somit S 67.420,82 bzw. ~~31,9 %~~.

Trotz dieses eindeutigen Angebotsergebnisses wurden vom Wohnbauträger mit der ortsansässigen Fa. Rimpl nachträgliche Preisverhandlungen durchgeführt (s. Beilagen 3/33,34).

Dabei erfolgte die Reduzierung der ursprünglichen Angebotssumme von S 278.474,-- auf eher unübliche und nachfolgend aufgezeigte Art:

Angebotssumme netto	S 278.474,--
abzüglich der Differenz der nachträgl. mit S 20.000,-- pauschalieren, ur- sprünglich S 46.400,-- teuren Pos. 1	- S 26.400,--
abzüglich 5 % vom Abschnitt I - "Maler- arbeiten" - ohne Pos. 1 und 3, d.s. 5 % von S 116.600,--	- S 5.830,--
abzüglich 10 % vom Abschnitt II und II, d.s. 10 % von S 115.474,--	- S 11.547,--
	<hr/>
Angebotssumme	S 234.697,--
	=====

Der von der Fa. Rump1 nachträglich gewährte Preisnachlaß betrug somit S 43.777,-- bzw. 15,7 %.

Obwohl die Fa. Rump1 - trotz des eingeräumten Nachlasses - um S 23.643,82 bzw. 11,2 % teurer als die Fa. Kohlfürst war, wurde sie mit Schreiben vom 24. August 1981 beauftragt.

Im gegenständlichen Fall der beschränkten Ausschreibung bedeutet das Übergehen des Billigstbieters eine besonders krasse Verletzung der Förderungsrichtlinien bzw. der ÖNORM A 2050, da vom Landesrechnungshof begründet angenommen werden kann, daß die zur Angebotslegung geladenen Firmen das Vertrauen des Wohnbauträgers genossen hatten.

Im übrigen ist es für den Landesrechnungshof unverständlich, daß die Zielsetzung der vom Wohnbauträger mit der Fa. Rump1 vorgenommenen Preisverhandlungen nicht das Erreichen bzw. Unterbieten des Billigstbieteranbotes war.

3.9.7 KANALISATION SARBEITEN - 1. TEIL

Diese bereits im Jahre 1979 fertiggestellten, zwar mit dem Bauvorhaben Weingartenweg 6, 7 nicht im zeitlichen, wohl aber im sachlichen Zusammenhang stehenden Arbeiten - sie dienten der teilweisen Entsorgung der Siedlung Weingartenweg - werden vom Landesrechnungshof als Beispiel extremer Preisverhandlungen angeführt.

Nach einer beschränkten Ausschreibung langten im April 1978 sechs Angebote ein.

In der über die Angebotseröffnung verfaßten Niederschrift fehlen Angaben über das Datum, den Beginn und das Ende der Eröffnung, sowie die Unterschriften der Beteiligten.

Die Ausschreibungsunterlagen umfaßten nur das Leistungsverzeichnis vertragsrechtliche Grundlagen wurden nicht angeführt.

Das Leistungsverzeichnis wies neben Erdarbeiten und Herstellungsarbeiten der Kanalschächte und Sonderbauwerke drei Rohrausführungsvarianten - PVC-, Steinzeug- und Asbestzementrohre - aus.

Die nachstehend laut Angebotseröffnungsniederschrift angeführten geprüften Beträge beinhalten jedoch nur die Ausführungsvariante "PVC-Rohr" sowie die MWSt.

1) Fa. Ortis/Frohnleiten	S	555.954,64
2) Fa. Papst/Frohnleiten	S	568.161,74
3) Fa. Granit/Bruck a.d.Mur	S	652.174,20
4) Fa. Gerger/Frohnleiten	S	702.888,24
5) Fa. Kaspreiter/Graz	S	951.970,90
6) Fa. Stuag/Graz	S	1,093.727,84

Alle Angebote waren vollständig und entsprachen den Ausschreibungsbedingungen.

Vom Wohnbauträger wurde zwecks Gegenüberstellung der drei möglichen Ausführungsvarianten - ein Preisspiegel erstellt, der allerdings nur die Nettoangebotsbeträge der ortsansässigen Firmen auswies.

Ausführung	Fa. Ortis		Fa. Papst		Fa. Gerger	
PVC	471.148,—	100 %	481.493,—	102,2 %	595.668,—	126,4 %
Steinzeug	476.422,—	100 %	499.648,—	104,9 %	645.979,—	135,6 %
Asbestzement	473.000,—	100 %	483.962,—	102,3 %	585.456,—	123,8 %

Aus der o.a. Gegenüberstellung ist ersichtlich, daß die Fa. Ortis bei allen drei Ausführungsvarianten Billigstbieter war.

Trotzdem wurden vom Wohnbauträger nachträglich Preisverhandlungen mit der Fa. Gerger durchgeführt.

Nach Festlegung der Ausführungsvariante "Steinzeugrohre" und Gewährung eines Nachlasses von 35 %, der später auf 26 % reduziert wurde, erfolgte am 14. August 1978 die schriftliche Auftragserteilung an die Firma Baumeister Gerger (s. Beilage 3/35).

Abgesehen von der Unzulässigkeit nachträglicher Preisverhandlungen entstand den Wohnungswerbern kein Nachteil, da durch die immense Nachlaßgewährung der Angebotsbetrag des Billigstbieters annähernd erreicht wurde.

Die Ausführung der Kanalisationsarbeiten erfolgte jedoch nicht durch Baumeister Gerger, der im übrigen auch Grundverkäufer und Planer des Kanalprojektes war, sondern - in sub - durch die von ihm "engagierte" Fa. Rauppach.

In diesem Zusammenhang wird auf den Pkt. 3.9.1 des Prüfberichtes - Baumeisterarbeiten Weingartenweg 6,7 bzw. Weingartenweg 1, 2 - verwiesen.

Auch bei den Baumeisterarbeiten der o.a. Objekte wurde der Planer und Grundverkäufer - Baumeister Gerger - nach nachträglichen Preisverhandlungen beauftragt, worauf er die Ausführung der Gesamtaufträge ebenfalls an Subfirmen (Fa. Papst bzw. Rauppach) weitervergab.

Unverständlicherweise wurde diese unbillige Vorgangsweise der Fa. Gerger - Erheischen von Aufträgen durch Gewährung großer Nachlässe und Weitergabe der Aufträge an Subfirmen - vom Wohnbauträger durch das Eingehen auf Preisverhandlungen und Akzeptieren der Subfirmen unterstützt.

Dem Landesrechnungshof erscheinen die Kalkulationsmethoden der Fa. Gerger mit möglichen Nachlaßreserven von 35 bzw. 26 % gleichermaßen spekulativ , wie die offen gezeigte Bereitschaft des Wohnbauträgers, mit derartigen Firmen Vertragsverhältnisse einzugehen, bedenklich erscheint.

3.10. BAUDURCHFÜHRUNG - HOCHBAU

3.10.1 ÜBEREINSTIMMUNG BAUSAUSFÜHRUNG - EINREICHPLÄNE-AUSFÜHRUNGS- PLÄNE- LEISTUNGSVERZEICHNIS

Wie bereits unter den Prüfpunkten 3.5.2 und 3.5.3 angeführt, weichen die Einreichpläne und die Ausführungspläne sowohl in der

Grundrißgestaltung als auch in den Außenabmessungen des Bauwerks wesentlich voneinander ab.

So wurde der Kellergeschoßgrundriß unter Behebung der in den Einreichplänen vorhandenen bauordnungswidrigen Mängel - Fehlen des Schutzraumnotausganges, unterdimensionierte Schutzraumwände und Schutzraumflächen - vollkommen umgeplant.

Dabei wurden auch die ursprünglich an der Ostseite des Gebäudes situierten Kellergaragen an die Westseite verlegt.

Überdies kann es zu einer Reduzierung der Achsabstände der Stiegenhausbetonschotten von 4,30 m auf 3,80 m.

Dies bewirkte-~~neben~~ der Verringerung der Gebäudelänge um ca. 1 m - auch eine Änderung der Wohnungstypen.

Anstelle einer Zweizimmer-, einer Dreizimmer- und einer Vierzimmerwohnung wurden zwei Zweizimmer- und eine Vierzimmerwohnung - je Geschoß und Haus - vorgesehen.

Zudem wurde das ursprünglich mit gleich durchgehender Firsthöhe vorgesehene Satteldach auf ein Walmdach mit unterschiedlicher Firsthöhe geändert.

Die aufgezeigten gravierenden Abweichungen zwischen Einreich- und Ausführungsplanung sind offensichtlich auf eine nachlässige Einreichplanung zurückzuführen, in welcher die Geländesituation und die im Nahbereich des Doppelwohnhauses vorbeiführende 110 KV-Leitung der Steweag, die eine teilweise Baubeschränkung mit sich brachte, nicht gebührend beachtet wurden.

Die Bauausführung erfolgte im wesentlichen in Übereinstimmung mit den von der Behörde nachträglich - 4 Monate vor Wohnungsübergabe - genehmigten Ausführungsplänen.

Abgesehen von der grotesken Situation (s. Pkt. 3.9.1), daß ein Betonschottbau geplant und eingereicht, jedoch ein Ziegelbau öffentlich ausgeschrieben wurde, erfolgte die Bauausführung (Betonschottbau) - bis auf einige wenige Abweichungen, wie u.a. bei den Stiegenhauswandverkleidungen und den Dachbödenestrichen - gemäß dem von der beauftragten Firma textierten Variantenleistungsverzeichnis.

3.10.2 QUALITÄT DER BAUAUSFÜHRUNG

Anlässlich einer Begehung konnten vom Landesrechnungshof außer Unebenheiten in den Dachbödenestrichen und Haarrissen in den Gasbetonausfachungen keine nennenswerten Ausführungsmängel festgestellt werden.

Hervorzuheben ist der nach vierjähriger Benützungsdauer überaus gepflegte Zustand der Wohnanlage.

Einschränkend wird zu diesem Prüfungspunkt allerdings bemerkt, daß im Zuge eines örtlichen Augenscheines eines bereits fertiggestellten Bauwerks allfällige verbaute bzw. versteckte Mängel naturgemäß nicht mehr festgestellt werden können.

3.10.3 EINHALTUNG DER BAUFRISTEN

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Bauzeit von 15 Monaten wurde eingehalten.

Nicht eingehalten und um ca. 5 Wochen überzogen wurde der "interne" zwischen dem Wohnbauträger und der ausführenden Baufirma gemeinsam erstellte Terminplan.

Verursacher dafür war - wie aus dem vorgefundenen Schriftverkehr und den Bautagebüchern hervorgeht - die ausführende Baufirma.

3.10.4 TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien beurteilt.

- 1) Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung
- 2) Qualität der Ausführung
- 3) Einhaltung der Baufristen
- 4) Qualität der Massen- und Rechnungsprüfungen
- 5) Bautagebuch - Baukontrolle

zu Pkt. 1

Auf die Einhaltung der Vorschriften der Steiermärkischen Bauordnung wurde geachtet.

Allerdings wurde die Notwendigkeit einer Absicherung der nördlichen Stützmauer gemäß § 28 der Steiermärkischen Bauordnung -

wonach "alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen absturzgefährlichen Stellen eines Bauwerkes mit standsicheren Geländern oder Brüstungen zu sichern sind" weder vom Planer, noch von der Bauaufsicht, noch von der Baubehörde erkannt.

Unter Bezugnahme auf die Steiermärkische Bauordnung und im Interesse der Sicherheit der Wohnungsinhaber wird vom Landesrechnungshof die Errichtung eines Geländers an der o.a. Stelle nachdrücklich angeraten.

zu Pkt. 2

Die Qualität der Ausführung der sichtbaren Bauteile ist gut.

zu Pkt. 3

Die Baufristen werden im wesentlichen eingehalten.

zu Pkt. 4

Die Massen- und Rechnungsprüfungen wurden - abgesehen von der vom Landesrechnungshof unter Pkt. 3.9.1.3 aufgezeigten Inkonsequenz bei der Vollziehung der vertragsrechtlichen Möglichkeiten mit gebotener Sorgfalt vorgenommen.

zu Pkt. 5

Von der ausführenden Baufirma wurde ein ordnungsgemäßes Bautagebuch geführt.

Durch die ergänzenden Eintragungen und Anmerkungen der örtlichen Bauaufsicht läßt sich retrospektiv die Entstehung des Bauwerks ausreichend transparent nachvollziehen.

Ebenso kann u.a. dadurch die Baukontrolltätigkeit der örtlichen Bauaufsicht als gewissenhaft bezeichnet werden.

Zusammenfassend wird vom Landesrechnungshof die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht positiv hervorgehoben.

3.11 HAUSTECHNIK

Beim gegenständlichen Bauvorhaben hat der Landesrechnungshof folgende Arbeiten und Leistungen im haustechnischen Bereich hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit geprüft:

Die Elektroinstallationsarbeiten, die Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten.

3.11.1 Sanitärinstallationsarbeiten

Diese Arbeiten wurden vom Technischen Büro Ing.Pickl,Graz, geplant. Eine stichprobenweise Prüfung der Planung ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Die Planung wurde sichtlich sorgfältig und nach den gültigen Regeln der Technik durchgeführt.

Die Arbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben, die Anbotöffnung am 28. Jänner 1980 ergab folgendes durchgerechnetes Ergebnis:

	(inkl. USt.)
1. Firma Belzl, Graz	S 612.533,88
2. Firma Zeiringer, Oberwölz	S 662.982,43
<u>3. Firma Brunader - Firma Schaffler,</u> Frohneiten (Bietgemeinschaft)	S 652.302,82
4. Firma Riegler, Peggau	S 673.403,58

Unter Punkt 9 Arbeitsgemeinschaften, der allgemeinen Bedingungen dieser Ausschreibung, heißt es im Sinne der ÖNORM A 2050:

"Ist von den Bietern die Bildung von Arbeitsgemeinschaften beabsichtigt, so ist vor Ablauf der halben Anbotsfrist die Zustimmung des Auftraggebers hiezu erforderlich.
Arbeitsgemeinschaften jeder Rechtsform sind Einzelunternehmungen gleichzuhalten (siehe ÖNORM A 2050), eine getrennte Rechnungslegung der beteiligten Firmen ist daher unstatthaft."

In ÖNORM A 2050 Pkt. 3,11 heißt es weiters:

"Wird bei beschränkter Ausschreibung von geladenen Bewerbern die Bildung einer Leistungsgemeinschaft beabsichtigt, so ist hiezu vor Ablauf der halben Angebotsfrist die Zustimmung des Ausschreibenden einzuholen. Wird die Leistungsgemeinschaft ohne dessen Zustimmung oder nach Ablauf der halben Angebotsfrist gebildet, so braucht der Ausschreibende das Angebot der Leistungsgemeinschaft nicht zu berücksichtigen."

Diese Bedingung betreff Bildung von Arbeitsgemeinschaften wurde von vorgenannter Leistungsgemeinschaft nicht eingehalten.

Der Landesrechnungshof vermerkt positiv, daß die Angebote nicht nur rechnerisch, sondern auch fachtechnisch einer Prüfung im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien sowie der ÖNORM A 2050 unterzogen wurden (Prüfbericht des planenden Technischen Büros Ing. Pickl, (Beilage 3/36). Aus dem Prüfbericht geht hervor, daß gegen eine Vergabe an die billigstbietende Firma Belzl keinerlei Einwände vorzubringen wären.

Der Auftrag wurde jedoch an die Firma Schaffler, Frohnleiten (allein, und nicht an die Bietergemeinschaft Schaffler - Brunader) mit einem nachträglich vereinbarten Nachlaß von 5 % vergeben (Beilage 3/37, 38).

Eine Begründung, warum die Arbeiten um rund S 7.150,--, d.i. um 1,2 % teurer als der Billigstbieter, an die Fa. Schaffler vergeben wurden, ist den Akten nicht zu entnehmen.

Die Vorgangsweise der Wohnbauvereinigung mit einem Bieter zu verhandeln, muß jedoch, da sie eine Verletzung der Wohnbauförderungsrichtlinien darstellt, vom Landesrechnungshof kritisiert werden. Insbesondere auch deshalb, da einerseits selbst nach Abzug des 5-%igen Nachlasses das Anbot des Billigstbieters nicht erreicht wurde, andererseits der Prüfbericht an der Seriosität des Billigstbieteranbotes keine Zweifel läßt.

Bei der Wahl des Auftragnehmers der Sanitärinstallationsarbeiten war eine Gleichbehandlung der Bieter nicht gegeben.

Eine stichprobenweise Überprüfung der Ausführung der Arbeiten sowie der Abrechnung ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Es wird weiters festgehalten, daß die Ausführung der Arbeiten sorgfältig und den gültigen Regeln der Technik entsprechend durchgeführt wurde. Die Ausführungsunterlagen bzw. Aufmaßblätter waren ausreichend und nachvollziehbar.

Die sorgfältige Prüfung des Aufmaßes durch die Wohnbauvereinigung sowie das Hinzuziehen des fachkundigen Planers bei strittigen Fragen mit der ausführenden Firma kann vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben werden.

3.11.2 Heizungsanlage

Die Heizungsanlage wurde nicht ausgeschrieben, sondern im Anhangsverfahren in der Form von Nachtragsofferten zum Hauptanbot des vorangegangenen Bauvorhabens Häuser I und II freihändig an die Firma Brunader, welche das vorzitierte Bauvorhaben ausführte, vergeben (Beilage 3/39, 40).

Wie aus der Endabrechnung (Beilage 3/42) ersichtlich, betragen die Kosten dafür S 456.496,05.

Die Vorgangsweise dieses sogenannten Anhängerverfahrens ist durch die Wohnbauförderungsrichtlinien rechtlich nicht gedeckt und muß daher diese freihändige Vergabe vom Landesrechnungshof kritisiert werden. Insbesondere auch deshalb, weil mit der Firma Brunader bei vorangegangenen Bauvorhabens verhandelt wurde und diese ebenfalls nicht Billigstbieter war.

Es wird weiters festgehalten, daß die Firma Brunader eine leistungsmäßig eingeschränkte Gewerbeberechtigung für die Errichtung von Zentralheizungsanlagen besitzt. Beim Bauvorhaben Haus I und II sowie anteilmäßig für das Haus VI und VII wurden zwei Gas-Spezialheizkessel mit einer Leistung von je 116,5 bis 255,9 Kw, die auch das gegenständliche Haus VI und VII mitversorgen, installiert. Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Heizanlage war die Grenze o.a. Gewerbeberechtigung 81 Kw. Dies bedeutet, daß die Firma Brunader zum Zeitpunkt der Ausschreibung, Auftragserteilung und Ausführung nicht im Besitz einer gültigen Gewerbeberechtigung zur Errichtung dieser Zentralheizungsanlage war.

Der Landesrechnungshof empfiehlt der Wohnbauvereinigung künftig, insbesondere bei beschränkten Ausschreibungen schon bei der Erstellung der Einladungslisten der Prüfung hinsichtlich einer gültigen Befugnis/Gewerbeberechtigung im Sinne der ÖNORM A 2050 sowie der Wohnbauförderungsrichtlinien ein größeres Augenmerk wie bisher zuzuwenden.

Eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten sowie der Abrechnung hat keinen Anlaß zur Beanstandung ergeben. Die Aufmaßunterlagen sind ausreichend und nachvollziehbar.

Auch bei diesen Arbeiten ist das Bemühen der Wohnbauvereinigung, von der ausführenden Firma eine sorgfältige Ausführung der Arbeiten zu erhalten, deutlich erkennbar. Weiters kann die exakte Aufmaß- und Qualitätskontrolle der Wohnbauvereinigung vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben werden.

3.11.3 Elektroinstallationsarbeiten

Die Arbeiten wurden vom Technischen Büro Ing. Urdl, Graz, geplant. Eine stichprobenweise Prüfung der Planung ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Die Planung wurde sichtlich sorgfältig und nach den gültigen Regeln der Technik durchgeführt.

Die Arbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben, die Anbotöffnung am 28. Jänner 1980 ergab folgendes durchgerechnetes Ergebnis:

	(inkl. USt.)
1. Fa. Ploder, Gratwein	S 367.022,54
2. Fa. Rössler, Gratkorn	S 451.103,62
3. Fa. Rieger, Peggau	S 512.576,07
4. Fa. Gössler, Frohleiten	S 540.041,--
5. Fa. Jöller, Frohnleiten	S 612.130,82

Die Arbeiten wurden am 11. November 1980 an die Firma Gössler, Frohnleiten, unter Berücksichtigung eines nachträglich gewährten Nachlasses von 15 % (dies bedeutet eine Auftragssumme von S 459.034,85 inkl. USt.) vergeben.

Auch dieser Vergabevorgang muß vom Landesrechnungshof in mehrfacher Hinsicht kritisiert werden:

- * Es wurde unzulässigerweise preisverhandelt.
- * Die Arbeiten wurden entgegen den Bedingungen der Ausschreibung "pauschal" abgerechnet. Im Auftragsschreiben (Beilage 3/43, 44) heißt es:

"Abrechnung auf Grund der tatsächlich ausgeführten Massen zu den Einheitspreisen ihres Angebotes. Hierbei gelten die einzelnen Positionen aus Pauschalpositionen ohne Nachmaß, sofern die im Leistungsverzeichnis angegebenen Längen nicht wesentlich unter- oder überschritten werden."

- * Eine Begründung, warum die Arbeiten nicht an die billigstbietende Firma Ploder, sondern um rd. S 92.000,-- teurer an die Firma Gössler vergeben wurde, konnte den Akten nicht entnommen werden.

Eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung und Abrechnung der Arbeiten ergab keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung. Die Arbeiten wurden nach den gültigen Regeln der Technik durchgeführt.

Positiv kann hervorgehoben werden, daß die Kontrolle der Ausführung und der Abrechnung von der Wohnbauvereinigung einem Fachkundigen (Planer) übertragen wurde, der seiner Prüfpflicht auch sichtlich nachgekommen ist.

Kritisiert muß werden, daß das Prüfprotokoll für die Blitzschutzanlage nicht der einschlägigen Vorschrift ÖVE E 49 entspricht. Weiters waren die in dieser Vorschrift § 23 Pkt. 1 geforderten Ausführungs- und Bestandspläne zum Zeitpunkt der Prüfung nicht vorhanden.

IV. EINHALTUNG DER FÖRDERUNGSRICHTLINIEN 1984

Zur Beurteilung der Einhaltung der Förderungsrichtlinien 1984 bzw. der einschlägigen ÖNORMEN wurde vom Landesrechnungshof eine stichprobenweise Überprüfung dreier Bauvorhaben - Peggau, Hinterberg Haus 10; Frohnleiten, Weingartenweg III/2 und St.Oswald bei Plankenwart - vorgenommen.

Zu den einzelnen Prüfpunkten wurde nachfolgendes festgestellt:

4.1 Art der Ausschreibung

Die Ausschreibungen erfolgten - unter Einhaltung der in den Richtlinien unter Pkt. IV, B, angeführten Kriterien - grundsätzlich öffentlich.

Die in den Richtlinien vorgegebene Frist zur Angebotslegung von mindestens 14 Werktagen wurde nicht eingehalten.

4.2 Inhalt der Ausschreibung

Gemäß Pkt. IV C der Richtlinien sind in die Vorbemerkungen der Ausschreibungsunterlagen u.a. aufzunehmen:

"Die Weitergabe von Teilen eines Auftrages an einen Subunternehmer ist nur mit Genehmigung des Auftraggebers zulässig, die Weitergabe des Gesamtauftrages ist verboten" und

"Bieter, die von der Angebotssumme Preisnachlässe gewähren, haben dies in die Gesamtkostenaufstellung an der hierfür vorgesehenen Stelle des Angebotes aufzunehmen. Preisnachlässe, die nur in einem Begleitschreiben aufscheinen, **bleiben unberücksichtigt**."

Diese Angaben fehlen in den Vorbemerkungen.

Weiters gibt es bei den Ausschreibungsvorbemerkungen des Wohnbau-trägers teilweise Abweichungen von den ÖNORMEN sowie Widersprüche zwischen den Ausschreibungs- und Auftragsbedingungen; überdies wur-den bei einigen Ausschreibungsunterlagen überhaupt keine vertrags-rechtlichen Bedingungen, die zum Teil auch kalkulationsrelevante Faktoren sind, angegeben.

Als Beispiele werden angeführt:

* Zu "Abweichungen von den ÖNORMEN"

In den Ausschreibungsvorbemerkungen zu den Baumeister-, Zimmerer-, Dachdecker- und Tischlerarbeiten beim Bauvorhaben Peggau wurde ein Deckungsrücklaß von 20 % angeführt; der Deckungsrücklaß lt. ÖNORM B 2110 - Ausgabe vom 1.März 1983, Pkt. 2.26 - beträgt hin-gegen 7 %.

Unter Pkt. 3 sowie unter Pkt. 5 der "Allgemeinen Bedingungen" der Baumeisterarbeiten werden bei den Bauvorhaben Peggau, Frohnleiten und St.Oswald bezüglich Mehr- und Minderleistungen angeführt:

"Durch Änderungen in den Ausführungsplänen bleiben die angebote-nen Einheitspreise bindend, solange sich der umbaute Raum nicht um mehr als 15 % ändert" und
"Aus dem Entfall einzelner Positionen entsteht dem Bauwerber kein Recht auf Nachforderungen gegenüber dem Bauherrn."

Die o.a. Punkte stehen in Widerspruch zur ÖNORM B 2110, Ausgabe 1.März 1983 Pkt. 2.9, in welcher ausgeführt wird, daß neue Preise dann festgelegt werden, wenn durch Mengenänderungen Änderungen von mehr als 20 % des Gesamtpreises einer Gruppe gleichartiger Leistungen bzw. mehr als 10 % des Gesamtpreises eintreten, dies vom Auftragnehmer oder Auftraggeber verlangt wird und eine kal-kulationsmäßige Begründung für eine Preisänderung gegeben ist.

* Zu "Widersprüche zwischen Ausschreibungs- und Auftragsbedingungen"

Unter Pkt. 6 der "Allgemeinen Bedingungen" der Baumeisterarbeiten wurde bei den Bauvorhaben Peggau, Frohnleiten und St.Oswald u.a. angegeben:

"die Abrechnung erfolgt nach tatsächlich durchgeführten Arbeiten, welche mittels gemeinsamen Bauaufmaßes festgestellt werden."

Im Auftragschreiben vom 17. April 1985 hingegen wurden die Arbeiten als Pauschalauftrag vergeben.

In den Ausschreibungsbedingungen der Heizungsanlage beim Bauvorhaben Peggau wurde der Deckungsrücklaß mit 10 %, in den Auftragsbedingungen hingegen mit 20 % angegeben.

In den Ausschreibungsbedingungen der Baumeisterarbeiten beim Bauvorhaben Frohnleiten wurde das Skonto mit 2 %, in den Auftragsbedingungen jedoch mit 3 % angeführt.

* Zu "Fehlen von vertragsrechtlichen Bedingungen"

In den Ausschreibungsunterlagen der Spenglerarbeiten beim Bauvorhaben Peggau und Bauvorhaben Frohnleiten fehlen Angaben über Ausführungsfristen, Zuschlag, Pönale, Preise (fix- oder veränderlich) und Gewährleistung.

Im übrigen ist noch festzustellen, daß bei den vom Wohnbauträger im September 1984 verwendeten Ausschreibungsunterlagen Vordrucke in Umlauf waren, worin die Mehrwertsteuer noch mit 18 % statt mit 20 % angeführt wurde (Bauvorhaben Frohnleiten - Baumeisterarbeiten).

4.3 Behandlung von Angeboten

* Eröffnung von Angeboten

Gemäß Pkt. IV der Förderungsrichtlinien sind u.a. die geöffneten Angebote in der Reihenfolge ihres Einganges mit fortlaufenden Nummern zu versehen und derart zu lochen oder zu siegeln, daß ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre.

Dieser formalen Forderung wurde nicht nachgekommen.

Zu den im Zuge der Angebotseröffnung erstellten Niederschriften ist zu bemerken, daß darin sowohl Beginn und Ende der Eröffnung als auch wesentliche Anmerkungen zu den eingelangten Angeboten nicht aufscheinen.

So fehlen beispielsweise:

- * Vermerke über das Fehlen der firmenmäßigen Fertigung von Angeboten (Bauvorhaben Peggau - Heizungsanlage, Sanitärinstallationen)
- * Vermerke über Änderungen des Leistungsverzeichnistextes durch Bieter (Bauvorhaben Peggau - Tischlerarbeiten - Firma Holzapfel)
- * Vermerke über jene Positionen, bei denen Rechnungskorrekturen vom Bieter vorgenommen wurden (Bauvorhaben St.Oswald - Baumeisterarbeiten - Firma Ing. Probst)

* Prüfung von Angeboten

Die ÖNORM B 2110 sieht unter Pkt. 3.6 "Bereinigung von Rechenfehlern in Angeboten" vor, daß bei Abweichungen zwischen angegebenen Preisen und Preisauflösungen die angegebenen Preise zu gelten haben.

Seitens des Bauträgers erfolgten Rechnungskorrekturen - in Abweichung von der Norm - in der Reihenfolge der Schreibweise und des Rechnungsganges.

Bei der Prüfung des Baumeisterangebotes der Firma Papst für das Bauvorhaben Frohnleiten wurde vom Prüfer des Wohnbauträgers - ebenso wie von der anbietenden Firma - übersehen, den Regiestundenaufschlag hinzuzurechnen; dadurch ergab sich für die Firma Papst bei den Regiestunden eine Angebotssumme von nur S 35.750,-- (siehe Beilage 4/1), während die Angebotssummen der 4 restlichen Mitbieter zwischen S 99.980,-- und S 118.703,-- lagen.

Weiters ist noch zu vermerken, daß bei einigen Angeboten das Datum der Prüfung bzw. die Unterschrift des Prüfers fehlen (Bauvorhaben Peggau: Zimmerer-, Spengler-, Dachdecker- und Tischlerarbeiten; Bauvorhaben Frohnleiten: Baumeister-, Spengler-, Tischler-, Zimmerer-, Dachdecker-, Elektroinstallations-, Sanitärinstallations- und Zentralheizungsarbeiten).

Zudem wird festgestellt, daß der Bauträger über das Angebotsprüfungsresultat - entgegen der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.34 - keine eigene Niederschrift aufgenommen hat.

Die geprüften Angebotssummen wurden vielmehr nachträglich in die Angebotseröffnungsniederschriften eingetragen.

Eine derartige Vermengung dieser zu verschiedenen Zeiten stattgefundenen Vorgänge sollte vermieden werden.

Überdies wird empfohlen, neben den Unterschriften der Anwesenden einen Hinweis über deren Funktion anzufügen und von der zweckentfremdeten Verwendung der Angebotseröffnungs- bzw. Angebotsprüfungsprotokolle - als Umschlag für die nichtbeauftragten Angebote - abzugehen.

4.4 Wahl der Angebote für den Zuschlag

Zum Zeitpunkt der Prüfungseinsicht waren noch nicht alle Leistungen der eingangs angeführten 3 Bauvorhaben vergeben; die bereits vergebenen Arbeiten wurden jedenfalls allesamt - unter Einhaltung der Förderungsrichtlinien - in schriftlicher Form an den Billigstbieter vergeben.

Beim Bauvorhaben Frohnleiten wurden jedoch - in Abweichung von den Richtlinien - nachträgliche Preisverhandlungen mit der Baufirma Papst, dem Zimmerer Dallago und der Elektrofirma Frizberg vorgenommen; dazu wird noch angemerkt, daß die angeführten Firmen bereits nach Angebotsprüfung - auch ohne Nachlaßgewährung - Billigstbieter waren.

Abschließend zum Pkt. 4.0 - "Einhaltung der Förderungsrichtlinien 1984 " - wird dem Wohnbauträger seitens des Landesrechnungshofes die konsequente Beachtung der einschlägigen Richtlinien und ÖNORMEN, die Beseitigung von Widersprüchen zwischen Ausschreibungs- und Auftragsbedingungen sowie die Überarbeitung der "Allgemeinen Vorbemerkungen" diverser Professionistenausschreibungsunterlagen nahegelegt.

V. ZUSAMMENFASSUNG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise bautechnische Prüfung einzelner vom Gemeinnützigen Steirischen Wohnungsunternehmen Ges.m.b.H., 8130 Frohnleiten, errichteter Bauten durchgeführt.

Die Prüfung bezog sich auf die Bauvorhaben

- * Gratwein Am Grünanger-Haus 8 (Prüfbericht Pkt. 1.0)
12 Eigentumswohnungen; Planung: Wohnbauträger;
Bauzeit: August 1981 bis Oktober 1982
- * Frohnleiten Vormarkt - Haus 7/8 (Prüfbericht Pkt. 2.0)
16 Eigentumswohnungen; Planung: Arch. Dipl.-Ing. F. Groß;
Bauzeit: Oktober 1981 bis Dezember 1982
- * Frohnleiten Weingartenweg - Haus 6/7 (Prüfbericht Pkt. 3.0)
18 Eigentumswohnungen; Planung: Baumeister Gerger;
Bauzeit: September 1980 bis Dezember 1981

und umfaßte

- * die Planung
- * die Ausschreibung - das Angebot - den Zuschlag
- * die Massen- und Schlußrechnungsprüfung
- * die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht.

Desweiteren erfolgte eine stichprobenweise Prüfung bezüglich der Einhaltung der Förderungsrichtlinien 1984.

Zu den einzelnen Prüfpunkten wird folgendes festgestellt:

PLANUNG (Prüfbericht Pkte. 1.5/2.5/3.5)

Die Einreichpläne aller drei Bauvorhaben weisen zum Teil gravierende bauordnungswidrige Mängel auf.

Beispiele

° Bauvorhaben Gratwein am Grünanger; Bauvorhaben Frohnleiten Weingartenweg

- * Fehlen des Schutzraumnotausganges
- * unterdimensionierte Schutzraumaußenwände
- * unterdimensionierte Schutzraumflächen
- * unterdimensionierte Breite der Hauseingangstüre (Bauvorhaben Gratwein)

Die Ausstattung der Einreichpläne ist mangelhaft und kann der Baubehörde - auch im Verein mit der Baubeschreibung - nicht die erforderliche Beurteilungsgrundlage in bezug auf die bauordnungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens vermitteln.

So fehlen u.a. ordnungsgemäße Kanalpläne, Angaben über Größen der Heiz-, Öllager- und Schutzraumtüren sowie Angaben über die Beschaffenheit der Fußböden in den Heiz- und Öllagerräumen.

° Bauvorhaben Frohnleiten-Vormarkt

Hierbei wurden die Einreichpläne - abgesehen vom Fehlen des Schutzraumnotausganges - unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften und Angabe der bauordnungsrelevanten Kriterien erstellt.

Die Polierpläne und die Einreichpläne weichen bei allen drei Bauvorhaben - teilweise nicht unwesentlich - voneinander ab.

So wurden die Kellergeschoßgrundrisse aller drei Bauvorhaben - unter Behebung der in den Einreichplänen aufgezeigten Mängel im Schutzbereich - überarbeitet.

Ein negatives schallschutztechnisches Gutachten der Fachabteilung Ia hatte zudem beim Bauvorhaben Gratwein eine "Drehung" des Bauwerks um 180° zur Folge.

- Beim Bauvorhaben Frohnleiten-Weingartenweg weichen die Polierpläne überdies in der Grundrißgestaltung, dem äußeren Erscheinungsbild und den Außenabmessungen von den Einreichplänen ab.

Als Folge einer offensichtlich nachlässigen Einreichplanung, in welcher die Geländesituation und die im Nahbereich des Doppelwohnhauses vorbeiführende 110 KV-Leitung der STEWEAG, die eine teilweise Baubeschränkung mit sich brachte, nicht gebührend beachtet wurden, kam es zu folgenden gravierenden Änderungen:

- * Verlegung der Kellergaragen von der Ost- an die Westseite
- * Verringerung der Gebäudelänge um 1 m
- * Versetzen der Geschoßhöhen der Häuser
- * Umgestaltung des ursprünglichen Satteldaches zu einem Walm-dach
- * Änderung der Wohnungstypen - anstatt der in den Einreichplänen je Geschoß und Haus vorgesehenen 1 Zweizimmer-, 1 Dreizimmer- und 1 Vierzimmerwohnung wurden im Zuge der Polierplanung 2 Zweizimmer- und 1 Vierzimmerwohnung ausgeführt

Zum Informationsgehalt der Polier- und Detailpläne der einzelnen Bauvorhaben wird festgestellt:

- Bauvorhaben Gratwein

Der Informationsgehalt ist unterdurchschnittlich und reicht ohne ergänzende Angaben der örtlichen Bauaufsicht nicht aus, den Bau auszuführen.

- Bauvorhaben Frohnleiten-Vormarkt

Der Informationsgehalt ist gut und ermöglicht die Errichtung des Bauwerks ohne Ergänzungsplanung der örtlichen Bauaufsicht.

◦ Bauvorhaben Frohnleiten-Weingartenweg

Der Informationsgehalt ist durchschnittlich und ermöglicht mit einigen ergänzenden Angaben des Planers bzw. der örtlichen Bauaufsicht - die Errichtung des Bauwerks.

Aufgrund der unter dem Prüfpunkt "Planung" aufgezeigten Mängel und wegen des hohen Stellenwertes der Planung als Grundlage für die Verfassung des Leistungsverzeichnisses und der Baudurchführung, wird dem Wohnbauträger vom Landesrechnungshof nachdrücklich nahegelegt, künftighin strengere Maßstäbe bei der Auswahl des Planers zu setzen.

AUSSCHREIBUNG - ANGEBOT - ZUSCHLAG

(Prüfbericht Pkte. 1.6 - 1.8/2.6 - 2.8/3.6 - 3.8)

* Art der Ausschreibungen

Die Ausschreibungen erfolgten sowohl öffentlich, als auch beschränkt und grundsätzlich unter Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Kriterien.

* Ausschreibungsunterlagen

Die "Allgemeinen Vorbemerkungen", welche neben dem Leistungsverzeichnis als Grundlage des Vertragsverhältnisses zwischen dem Bauherrn und dem Auftragnehmer gelten, sind schwach; außer unnötigen Abweichungen von den Förderungsrichtlinien bzw. ÖNORMEN, wie

- Deckungsrücklaß 20 % statt 10 %

Gewährleistung 2 Jahre mit 5 % bzw. 3 Jahre mit 3 % statt 2 Jahre mit 3 %

Einheitspreisänderungen bei Mehr- und Minderleistungen abhängig von der Änderung des umbauten Raumes statt Abhängigkeit von den Mengenänderungen einer Gruppe gleichartiger Leistungen

fehlen teilweise - vor allem bei den "kleineren" Professionistenausschreibungen - Aussagen über Art der Preise (fix oder veränderlich), Ausführungsfristen, Zuschlagsfristen, Pönale, Zahlungsbedingungen und Haftung.

Diese Angaben wurden vom Wohnbauträger erst bei den Auftragsvergaben fixiert.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes ist es unbillig, diese vertrags- und kalkulationsrelevanten Faktoren nicht bereits in den Ausschreibungsunterlagen, sondern erst nachträglich bei der Beauftragung zu deklarieren.

Desweiteren gibt es teilweise auch Widersprüche zwischen Ausschreibungs- und Auftragsbedingungen.

Beispiele

<u>Ausschreibung</u>	<u>Auftrag</u>
Abrechnung nach Aufmaß (Bmst.)	Pauschalauftrag
Haftrücklaß 5 % auf 2 Jahre	Haftrücklaß 3 % auf 3 Jahre
Preiserhöhungen unter 5 %	Preiserhöhungen gemäß Erlaß der Rechtsabteilung 14
nichtverrechenbar	verrechenbar

Hiebei wirkte sich besonders das Abgehen von der in den Ausschreibungsunterlagen festgelegten und den Bietern somit bekannten und in die Kalkulation als wesentlichen preisgestaltenden Faktor mit-einzubeziehenden 5%-Bagatellgrenzklausel nachteilig für die Wohnungswerber aus.

Durch diese dem Landesrechnungshof unverständliche Inkonsequenz des Wohnbauträgers kam es bei den Zimmermannsarbeiten für das Bauvorhaben Gratwein sowie bei den Baumeisterarbeiten für die Bauvorhaben Frohnleiten-Vormarkt und Frohnleiten-Weingartenweg zu

unnötigen Anerkennungen von Preiserhöhungen in der Größenordnung von ca. S 448.000,-- inkl. MWSt.

Die vom Wohnbauträger erstellten Leistungsverzeichnisse weisen in der Regel eine relativ genaue Massenermittlung, in einigen wenigen Fällen jedoch eine unzureichende Leistungserfassung auf.

Eine Überarbeitung der in Verwendung befindlichen Ausschreibungsunterlagen unter Behebung der aufgezeigten Mängel und unter Beachtung des Punktes 2.1 der ÖNORM A 2050, wonach die Leistungsbeschreibung und die sonstigen Bestimmungen so abgefaßt werden sollen, daß sie in derselben Fassung sowohl für das Angebot als auch für den Vertrag verwendet werden können, wird dem Wohnbauträger nachdrücklich angeraten.

* Eröffnung der Angebote

Zu diesem Punkt sind wesentliche Formalmängel festzustellen. So erfolgte weder eine Kennzeichnung der Angebote gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.22, wie z.B. durch Lochen oder Siegeln, wodurch ein allfälliges nachträgliches Austauschen einzelner Blätter feststellbar wäre, noch eine önormgemäße Verfassung der Angebotseröffnungsniederschriften.

In den Niederschriften fehlen grundsätzlich Angaben über den Tag, den Beginn und das Ende der Eröffnung, teilweise die Unterschriften der die Eröffnung vornehmenden sowie wesentliche Anmerkungen über

- Begleitschreiben
- unvollständige Angebote
- Änderungen der Leistungsverzeichnistexte durch Bieter
- nicht ausschreibungsgemäße angebotene Fabrikate

* Prüfung von Angeboten

Die Prüfung der Angebote erfolgte bis auf wenige Ausnahmen sorgsam und in der Regel kurzfristig.

Zu beanstanden sind die önormwidrige Vornahme von Rechenkorrekturen bei Additionsfehlern der Bieter bei den Summierungen von Arbeit und Sonstigem sowie das teilweise Fehlen des Datums der Prüfung bzw. der Unterschrift der Prüfer.

Zudem wurde über das Angebotsprüfungsergebnis - entgegen der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.34 - keine eigene Niederschrift, in der alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind, vorgenommen; vielmehr wurden nur die geprüften Angebotssummen in die Angebotseröffnungsniederschrift aufgenommen.

* Aufbewahrung von Angeboten

Hiezu wird positiv vermerkt, daß sämtliche für die gegenständliche Prüfung angeforderten Angebote - allerdings ohne Briefhüllen - vorhanden waren.

* Zuschlagsfristen

Soferne überhaupt Zuschlagsfristen in den Ausschreibungsunterlagen angegeben wurden, betragen diese 8 Wochen - die tatsächlichen Zuschlagsfristen hingegen betragen bis zu einem Jahr.

* Verhandlungen mit Bietern

In der ÖNORM A 2050 wird unter Pkt. 4.4 dazu eindeutig vorgegeben, daß Verhandlungen zwischen Auftraggeber und Bietern zwecks Erzielung von Preisnachlässen oder sonstige gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter verstoßende Verhandlungen unzulässig sind.

Unter Umgehung dieser Richtlinien durch den Wohnbauträger waren jedoch nachträgliche Preisverhandlungen eher ein Regel- als ein Einzelfall; zudem noch wurde ausnahmslos mit Firmen verhandelt, die nach Angebotsprüfung hinter den jeweiligen Billigstbietern gereicht waren. (Verhandlungen im Bereich der 5 - % - Ortsansässigkeit Klausel werden nicht angeführt).

Beispiele für Preisverhandlung

° Bauvorhaben Gratwein

<u>Arbeiten</u>	<u>Reihung nach Angebotsprüfung</u>	<u>nachträgliche Preisnachlässe</u>
Fliesenleger	2.	3 %
Maler- u. Anstreicher	3.	3 %
Sanitärinstallation	2.	3 %
Warmwasserheizung	4.	10 % + 2 %

° Bauvorhaben Frohnleiten-Vormarkt

<u>Arbeiten</u>	<u>Reihung nach Angebotsprüfung</u>	<u>nachträgliche Preisnachlässe</u>
Glaser	2.	2 %
Klebeparkett	3.	ca. 3 %
Maler- u. Anstreicher	7.	20 %
Tischler	- Angebote d. beauftragten Firmen unvollständig	
Stark- u. Schwachstrom	5.	15 %
Elektroheizung	3.	10 %

° Bauvorhaben Frohnleiten-Weingartenweg

LEGENDE: *) beschränkte Ausschreibung -

<u>Arbeiten</u>	<u>Reihung nach Angebotsprüfung</u>	<u>nachträgliche Preisnachlässe</u>
Baumeister	- Verhandlungen nach Legung eines Variantenangebotes	
Dachdecker	3.	5 %
Zimmerer	4.	- ursprünglich mit 5 % ausgehandelter Nachlaß wurde auf 3 % reduziert
Fliesen *)	2.	10 %
Maler- u. Anstreicher *)	2.	15,7 %

<u>Arbeiten</u>	<u>Reihung nach Angebotseröffnung</u>	<u>nachträgliche Preisnachlässe</u>
Kanalisation 1. Teil *)	4. - ursprünglich mit 35 % ausgehandelter Nachlaß wurde auf 26 % reduziert	
Sanitärinstallation *)	3.	5 %
Elektroinstallation *)	4.	

Abgesehen davon, daß nachträgliche Preisverhandlungen in jedem Fall unzulässig sind, stellen die vom Wohnbauträger bei den beschränkt ausgeschriebenen Fliesenleger-, Maler- und Anstreicher-, Kanalisations-, Sanitärinstallations- und Elektroinstallationsarbeiten vorgenommenen Preisverhandlungen eine besonders krasse Mißachtung der Förderungsrichtlinien bzw. der ÖNORM A 2050 dar, da vom Landesrechnungshof begründet angenommen werden kann, daß alle zur Angebotslegung geladenen Firmen das Vertrauen des Wohnbauträgers genossen; daher erscheint die Bevorzugung bestimmter Firmen umso unverständlicher.

Im übrigen ist auch die Größenordnung einzelner Nachlaßgewährungen unbegreiflich.

So gewährte beispielsweise die nach Angebotsprüfung der Kanalisationsarbeiten an 4. Stelle gereichte Firma Baumeister Gerger /Frohnleiten - um den Angebotsbetrag des Billigstbieters annähernd zu erreichen - einen Nachlaß von zuerst 35 %, welcher schließlich auf 26 % reduziert wurde; zudem vergab Baumeister Gerger nach Zuschlagserteilung die Ausführung des Gesamtauftrages an eine Subfirma weiter.

Eine ähnliche Vorgangsweise wurde vom Landesrechnungshof gleichfalls bei der Vergabe der Baumeisterarbeiten für das Projekt Frohnleiten-Weingartenweg 1,2 festgestellt.

Auch hiebei vergab Baumeister Gerger nach Gewährung eines ca. 11-%igen Nachlasses und damit verbundener Zuschlagserteilung den Gesamtauftrag an eine Subfirma weiter.

Unerfindlicher Weise wurde diese unbillige Vorgangsweise der Fa. Gerger - Erheischen von Aufträgen durch Gewährung immenser Nachlässe und Weitervergabe der Aufträge an Subfirmen - vom Wohnbauträger durch das Eingehen auf Preisverhandlungen und Akzeptieren der Subfirmen unterstützt.

Dem Landesrechnungshof erscheinen die Kalkulationsmethoden der Fa. Gerger mit möglichen Nachlaßreserven bis zu 35 % gleichermaßen spekulativ, wie die offen gezeigte Bereitschaft des Wohnbauträgers mit derartigen Firmen Vertragsverhältnisse einzugehen, bedenklich erscheint.

Als weiteres Beispiel für Verhandlungen mit Bietern wird die Vergabe der Baumeisterarbeiten für das Projekt Frohnleiten-Weingartenweg 6, 7 aufgezeigt.

Bei diesem Bauvorhaben war der Frohnleitner Baumeister Gerger sowohl Grundverkäufer und Planer als auch Auftragnehmer. Diese an und für sich problematische Funktionskombination ging zwar nicht mit dem in der ÖNORM A 2050 festgelegten Prinzip des freien Wettbewerbs konform, da ein mit der Planung beauftragter Bieter gegenüber "normalen" Bietern zweifelsohne Informationsvorteile hat, stellte jedoch keinen ausdrücklichen Verstoß gegen die damals geltenden Förderungsrichtlinien dar.

Von Baumeister Gerger wurde ein Betonschottbau geplant und vom Wohnbauträger auch derart eingereicht.

Unverständlicher Weise wurde jedoch ein Ziegelbau öffentlich ausgeschrieben; dabei legte der bei den Ziegelbauangeboten an 6. Stelle gereichte Baumeister Gerger als einziger Bieter ein Variantenangebot in Betonschottbau.

Dieses fünf Leistungsgruppen ausweisende Variantenangebot war - abgesehen von den zwischen der Ziegel- und Betonbauweise materialbedingt teilweise unterschiedlich zu erbringenden Leistungen - auch bei den für beide Bauweisen identen Leistungen zum Teil

verschieden textiert; zudem fehlten darin sowohl Massen- als auch Einheitspreisangaben, d.h. es wurde nur ein Nettoangebotsbetrag (S 5,907.000,--) angegeben. Diesem grotesken "Angebot", welches ausgeschieden hätte werden müssen, stand ein den Ausschreibungsbedingungen entsprechendes vollständiges Billigstbieteroffert in Ziegelbau mit einem Nettoangebotsbetrag von S 6,190.944,-- gegenüber.

Eigenartigerweise wurde vom Landesrechnungshof unter den Prüfunterlagen ein 2. Variantenangebot, gleich textiert und datiert wie das erste, jedoch ausgepreist und mit Massen versehen - und nunmehr in der Zusammenstellung der Arbeiten mit sieben Leistungsgruppen - vorgefunden.

Zusätzlich zu den im 1. Variantenangebot angeführten fünf Leistungsgruppen kamen beim 2. Variantenangebot die Gruppen "Regiearbeiten" um S 140.250,-- und "Fehlende Positionen" um S 273.105,-- hinzu.

Paradoxerweise blieb die Angebotssumme - trotz der zusätzlichen Leistungen von S 413.355,-- exkl. MWSt. - mit S 5,907.000,- gleich der des 1. Variantenofferts; überdies wurden textlich und massenmäßig völlig idente Leistungsgruppen im Gerger - Ziegelbauoffert und im 2. Betonschottbau - Variantenoffert mit unterschiedlichen Preisen angeboten.

	<u>Ziegelbauoffert</u>	<u>2. "Alternativoffert"</u>
Erdarbeiten	266.810,--	239.055,--
Kanaliserungsarbeiten	302.397,--	232.765,--
Regiearbeiten	207.950,--	140.250,--
	<hr/>	<hr/>
	777.157,--	612.070,--

Die Differenz zwischen den beiden, angeblich am gleichen Tag, vom gleichen Bieter, für gleiche Leistungen gelegten Angeboten, betrug allein bei 3 gleichartigen Leistungsgruppen S 165.087,-- netto.

Trotz der Leistungserweiterung gegenüber dem 1. Variantenangebot, unterschied sich das 2. Variantenangebot vom öffentlich ausgeschriebenen Ziegelbau - bei vergleichbaren Positionen - durch geringere Massen, mindere Qualitäten und fehlende Leistungen im Gesamtwert von ca. S 220.000,--; zudem waren die im 2. Variantenangebot offerierten Leistungen für die Ausführung des Betonschottbaues unzureichend. Die fehlenden Leistungen wurden nach Verhandlungen zwischen dem Wohnbauträger und Baumeister Gerger mit S 80.000,-- festgelegt. Nach Gewährung eines 4,47-%igen Nachlasses, welcher eine teilweise Kompensation für eine vom Wohnbauträger an Baumeister Gerger geleistete Grundstückskaufpreisnachzahlung (s. Beilagen 3/19, 3/23-24, 3/13-17) darstellte, wurde Baumeister Gerger 8 Monate nach Angebotsabgabe beauftragt.

Der Auftrag erfolgte -abgesehen von einigen taxativ angeführten Aufmaßpositionen -als Pauschalauftrag.

Aus diversen Gesprächsnotizen ist zu entnehmen, daß bereits 5 Wochen nach Angebotsabgabe Verhandlungsgespräche zwischen dem Wohnbauträger und Baumeister Gerger stattfanden; daraus geht u.a. eindeutig hervor, daß Baumeister Gerger auf der Suche nach einer -für ihn - die gesamten Baumeisterarbeiten ausführenden Subfirma war.

Nach anfänglichen Mißerfolgen - die Firma Rauppach/Bruck und Papst/Frohnleiten lehnten dieses Ansinnen ab - wurde schließlich die bei der Ziegelbauausschreibung an 3. Stelle gereichte Firma Strobl/Weiz "gefunden"; von dieser Firma wurde am 25. August 1980 ein genau auf die zwischen dem Wohnbauträger und Baumeister Gerger vereinbarte Pauschalauftragssumme "hinkalkuliertes" Ausführungsangebot gelegt.

Da jedoch zwischen den Angebotsabgabeterminen des 2. Variantenangebotes der Fa. Gerger (17. Dezember 1979) und des Ausführungsangebotes der Fa. Strobl (25. August 1980) eine von der Rechtsabtei-

lung 14 genehmigte Preiserhöhung von 3,4 % per 1. April 1980 stattgefunden hatte, wurde das Ausführungsangebot der Fa. Strobl - um auf den Preisstand 17. Dezember 1979 zu kommen - um 3,4 % "rückvalorisiert".

Durch die Übernahme des Subunternehmerauftrages wurden somit von der Fa. Strobl indirekt Preisnachlässe von 4,47 % und 3,4 % bezogen auf das - wie aus der bisherigen Sachverhaltsdarstellung vom Landesrechnungshof berechtigt angenommen werden kann - nachträglich gelegte, rückdatierte und adaptierte 2. Variantenangebot der Fa. Gerger gewährt.

Dieser der Fa. Strobl durch die Nachlaßgewährungen entstandene Nachteil wurde jedoch vom Wohnbauträger durch das Abgehen von der in den Ausschreibungsbedingungen angeführten und den Bietern somit zum Zeitpunkt der Angebotslegung als Kalkulationsfaktor bekannten 5 % Bagatellgrenzklausel bei den Preiserhöhungen nicht unwesentlich gemildert; durch das unmotivierte Abgehen von der o.a. Klausel fielen - gegen die Interessen der Wohnungswerber und zum Vorteil der Firmen Strobl und Gerger - unnötige Mehrkosten für Preiserhöhungen von ca. S 311.000,-- inkl. MWSt. an.

Der Wohnbauträger begründete seine Vorgangsweise bei der Vergabe der Baumeisterarbeiten an Baumeister Gerger damit, daß dadurch Grundstückskaufpreisnachzahlungen vermieden werden konnten; derartige Nachzahlungen wären - aufgrund eines anlässlich des Grundstücksverkaufes von Baumeister Gerger an den Wohnbauträger abgeschlossenen Übereinkommens (s. Beilagen 3/23,24) - bei Nichtbeauftragung von Baumeister Gerger angefallen.

Abgesehen von der Bedenklichkeit derartiger Übereinkommen kann seitens des Landesrechnungshofes der Argumentation des Wohnbauträgers, angesichts des aufgezeigten Vergabevorganges, kein Verständnis entgegengebracht werden.

Diese Vorgangsweise machte die öffentliche Ausschreibung zu einer Farce und stellte eine krasse Verletzung des in den Förderungsrichtlinien verankerten Wettbewerbsprinzips dar.

Aufgrund der zwischen der Ziegel- und Betonvariante unterschiedlichen Massen, Qualitäten, Leistungen und Ausschreibungstextierungen läßt sich allerdings nicht schlüssig nachweisen, welche der beiden Ausführungsvarianten unter den gegebenen Umständen schließlich die günstigere gewesen wäre.

Es ist jedoch anzunehmen, daß eine öffentlich - und somit unter Konkurrenz - ausgeschriebene Betonvariante günstiger als die gegenständlich "konstruierte" gekommen wäre.

Daß vom Wohnbauträger keine Betonschottbauausführung öffentlich ausgeschrieben wurde, ist umso unverständlicher, als bereits beim Bauvorhaben Weingartenweg 1, 2 ein ähnliches "Vergabemanöver durchexerziert" wurde.

Dieses mit dem Bauvorhaben Weingartenweg 6, 7 nahezu idente und zwei Jahre vor diesem fertiggestellte Objekt wurde vom Baumeister Gerger ebenfalls als Betonschottbau geplant und vom Wohnbauträger als Ziegelbau ausgeschrieben.

Wie beim gegenständlichen Bauvorhaben wurde auch beim Bauvorhaben Weingartenweg 1, 2 von Baumeister Gerger ein Variantenangebot in Betonschottbau gelegt.

Nach Gewährung eines Nachlasses von 11,06 % wurde Baumeister Gerger vom Wohnbauträger mit der Ausführung des Betonschottbaues beauftragt, worauf sich Baumeister Gerger wiederum einer - den Gesamtauftrag als Subunternehmer ausführenden Firma - damals der Firma Rauppach, bediente.

Trotz dieser bereits beim Bauvorhaben Weingartenweg 1, 2 deutlich sichtbaren Tendenz des Wohnbauträgers zum Betonschottbau, erfolgte beim gleichzeitig eingereichten und zwei Jahre später begonnenen

Bauvorhaben Weingartenweg 6, 7 keine Korrektur der die Förderungsrichtlinien mißachtenden grotesken Vorgangsweise der Vergabe.

* Übergehen des Billigstbieters

In nachfolgend angeführten Fällen erfolgte der Zuschlag - ohne schriftliche Begründung - nicht an den Billigstbieter und auch nicht zum Angebotspreis des Billigstbieters.

LEGENDE:

- A = Differenzbetrag zum Billigstbieter nach Angebotsprüfung bzw. nach Festlegung der Ausführungsvarianten (inkl.MWSt.)
() = Differenzbetrag zum Billigstbieter unter Berücksichtigung nachträglicher Preisnachlässe.
B = vom Landesrechnungshof ermittelter Differenzbetrag zwischen tatsächlicher Schlußrechnung der beauftragten Firma und fiktiver Schlußrechnung des übergangenen Billigstbieters (inkl. MWSt.)

° Bauvorhaben Gratwein

<u>Arbeiten</u>	A-ca.	B-ca.
Klebeparkett	5.600,—	5.300,—
Fußbodenleger	11.400,—	
Fliesenleger	13.000,— (6.900,—)	13.200,—
Maler- u. Anstreicher	10.000,— (5.200,—)	11.700,—
Sanitärinstallation	50.000,— (40.000,—)	
Warmwasserheizung	78.000,— (27.000,—)	
Elektroinstallation	6.000,—	

° Bauvorhaben Frohnleiten - Vormarkt

<u>Arbeiten</u>	A-ca.	B-ca.
Baumeister	130.000,—	100.000,—
Klebeparkett	19.300,— (9.400,—)	8.200,—
Fliesenleger	19.700,—	22.000,—
Maler- u. Anstreicher	90.800,— (44.000,—)	45.600,—
Tischler	152.000,—	
Elektroinstallation	177.900,— (36.000,—)	

° Bauvorhaben Frohnleiten - Weingartenweg

<u>Arbeiten</u>	A-ca.	B-ca.
Dachdecker	11.000,— (2.800,—)	200,—
Zimmerer	52.000,— (41.700,—)	43.000,—
Maler- u.Anstreicher	79.600,— (27.900,—)	beschränkte Ausschreibung
Sanitärinstallation	29.800,— (7.000,—)	"
Elektroinstallation	173.000,— (92.000,—)	"

Wie aus den aufgezeigten Beispielen ersichtlich ist, war das Übergehen des Billigstbieters bei der Zuschlagserteilung eher ein Regel- als ein Ausnahmefall; zudem erfolgten - zum finanziellen Nachteil der Wohnungswerber - Auftragserteilungen an Firmen, deren Angebotsbeträge bis zu S 130.000,- über denen der jeweiligen Billigstbieter lagen. Besonders negativ wird hiebei vom Landesrechnungshof das Übergehen des Billigstbieters bei den beschränkten Ausschreibungen (Bauvorhaben Weingartenweg Maler, Sanitär, Elektro) bewertet; einsichtige Beweggründe für diese absurde Vorgangsweise des Wohnbauträgers konnten vom Landesrechnungshof nicht ausfindig gemacht werden.

MASSEN- und SCHLUSSRECHNUNGSPRÜFUNG

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfungen erfolgten bis auf wenige Ausnahmen mit angemessener Sorgfalt; im Zusammenhang mit der vom Landesrechnungshof im Prüfbericht aufgezeigten, teilweise un gerechtfertigten Anerkennung von Regieleistungen zu Lasten der Wohnungswerber, wird dem Wohnbauträger jedoch nachträglich nahegelegt, künftighin die Zuordnung bzw. die Verrechnung der Regieleistungen unter verstärkter Beachtung des Verursacherprinzips vorzunehmen.

Zudem wird vom Landesrechnungshof die Einhaltung der im Wohnbauförderungsgesetz festgelegten 12 monatigen vom Wohnbauträger bis

zu 15 $\frac{1}{2}$ Monaten überzogenen Schlußrechnungsvorlagefrist an die Aufsichtsbehörde empfohlen.

Positiv wird hervorgehoben, daß bei allen 3 Bauvorhaben die tatsächlichen Baukosten geringer als die angemessenen waren.

TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien beurteilt:

* Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung, * Qualität der Bauausführung, * Einhaltung der Baufristen, * Qualität der Massen- und Rechnungsprüfungen, * Bautagebuch-Baukontrolle.

Zusammenfassend hiezu ist die Tätigkeit der für die Bauvorhaben Weingartenweg und Vormarkt verantwortlichen Bauaufsicht positiv hervorzuheben; hingegen wird die fachliche Qualifikation der für das Bauvorhaben Gratwein zuständigen Bauaufsicht angezweifelt und deren Tätigkeit als mangelhaft angesehen.

So wurden u.a., in dem von der Baufirma geführten und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichneten "Bautagebuch", die Arbeitsleistungen einer Woche in einem Bericht zusammengefaßt; zudem fehlen darin Angaben über Arbeiterstand, Arbeitszeiten, Temperaturen, Eisenabnahmen, verarbeitete Betongüten, Baukontrollen sowie teilweise der Firmenkopf und die Numerierung der "Bautagesberichte".

Aus den Bautagesberichten läßt sich die Entstehung des Bauwerkes fragmenthaft erahnen, die Aktivitäten der örtlichen Bauaufsicht sind daraus - außer durch Gegenzeichnungen der Berichte und relativ kommentarloses Hinnehmen von teilweise ungerechtfertigten Regieleistungen - nicht zu beurteilen.

Dem Landesrechnungshof ist das Säumnis der örtlichen Bauaufsicht, die ausführende Firma zur Führung eines ordentlichen Bautagebuches zu bewegen, unverständlich.

EINHALTUNG DER FÖRDERUNGSRICHTLINIEN 1984

Zur Beurteilung der Einhaltung der Vergabevorschriften der Förderungsrichtlinien 1984 bzw. der einschlägigen ÖNORMEN durch den Wohnbauträger wurde vom Landesrechnungshof eine stichprobenweise Überprüfung dreier Bauvorhaben - Peggau, Hinterberg Haus 10; Frohnleiten, Weingartenweg III/2 und St. Oswald bei Plankenwart - vorgenommen.

Zusammenfassend wird dazu festgestellt, daß die Herausgabe der Förderungsrichtlinien 1984 ohne wesentlichen Einfluß auf die Vorgangsweise des Wohnbauträgers bei der Vergabe von Leistungen blieb.

Die im Prüfbericht bereits bei den Bauvorhaben Gratwein, Frohnleiten - Weingartenweg und Vormarkt aufgezeigten Mängel bezüglich der Ausschreibungsunterlagen, * Angebotsfristen, * Eingänge von Angeboten, * Eröffnung von Angeboten, * Angebotseröffnungsniederschriften, * Angebotsprüfungsniederschriften, * Prüfung von Angeboten und Verhandlungen mit Bieter, wurden auch bei den o.a., nach den Richtlinien 1984 zu behandelnden Bauvorhaben vorgefunden.

Im Gegensatz zu den bautechnisch geprüften Bauvorhaben wurde jedoch bei den o.a. Bauvorhaben soweit - aus den wenigen zum Prüfungszeitpunkt bereits erfolgten Zuschlagserteilungen ersichtlich - jeweils nur mit den Billigstbietern preisverhandelt.

Der Landesrechnungshof erwartet in Zukunft vom Wohnbauträger eine konsequente Einhaltung der Förderungsrichtlinien.

Am 5. Juni 1986 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Josef Riegler:

ORR. Dr. Ingrid Klug-Funovits

Vom Gemeinnützigen Steirischen Wohnungsunternehmen Ges.m.b.H. Frohnleiten:

Ing. Alois Kalnoky, Geschäftsführer

Von der Rechtsabteilung 14:

W.Hofrat Dr. Erich Nopp

ORR. Dr. Simon Rieger

LRR. DDr. Gerhard Kapl

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Gerold Ortner

Hofrat Dr. Karl Bekerle

BOK. Dipl.Ing. Herbert Unger

BORev. Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 12. Juni 1986

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Ortner)