

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 G 4 - 1986/4

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
von Bauvorhaben der "Gemeinnützigen Mürz-
Ybbs Siedlungs-Aktiengesellschaft",
8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Rechtliche Grundlagen und Organe	4
1. Rechtliche Grundlagen	4
2. Organe	5
III. Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben	7
1.0 Bauvorhaben Stanz-Unterort im Mürztal	7
1.1 Baubeschreibung - Daten	7
1.2 Ansuchen, Bescheide - Daten	9
1.3 Finanzierung des Bauvorhabens, Gesamtbaukosten	10
1.4 Prüfungskriterien, Prüfungsunterlagen	11
1.5 Planung	12
1.6 Ausschreibung - allgem. Feststellungen (ohne Haustechnik)	18
1.7 Angebote - allgem. Feststellungen (ohne Haustechnik)	22
1.8 Zuschlag - allgem. Feststellungen (ohne Haustechnik)	24
1.9 Massen- und Schlußrechnungsprüfung (ohne Haustechnik)	25
1.9.1 Baumeisterarbeiten	25
1.9.2 Zimmererarbeiten	33
1.9.3 Wohnungseingangstüren	35
1.9.4 Diverse Professionistenarbeiten	35
o Dachdecker	
o Spengler	
o Bautischler	
o Glaser	
o Bauschlosser	

- o Terrazzo- und Kunststein
- o Fliesenleger
- o Bodenleger
- o Maler- und Anstreicher
- o Außenjalousien

1.10	Prüfung von Honorarnoten	37
1.11	Baudurchführung (ohne Haustechnik)	40
1.11.1	Übereinstimmung Bauausführung - Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis	40
1.11.2	Qualität der Ausführung	40
1.11.3	Einhaltung der Baufristen	42
1.11.4	Tätigkeit der örtlichen Bauauf- sicht	43
1.12	Haustechnik	45
IV.	Einhaltung der Förderungsrichtlinien 84 bzw. 86 .	55
V.	Schlußbemerkungen	65

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einzelner von der "Gemeinnützigen Mürz-Ybbs Siedlungs-Aktiengesellschaft" errichteter Bauten durchgeführt.

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

Unter Bedachtnahme auf diese Prüfungs-kompetenz bezog sich die bautechnische Prüfung auf das Bauvorhaben Stanz-Unterort im Mürztal und die Prüfung betreffend Einhaltung der Förderungsrichtlinien 1984 bzw. 1986 auf die Bauvorhaben Gußwerk bzw. St. Ilgen.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfungen im besonderen BR Dipl.Ing. Herbert Unger und AS Ing. Reinhard Just durchgeführt.

Zur Prüfungs-kompetenz des Landesrechnungshofes wird grundsätzlich ausgeführt:

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

Die Landesregierung ist in Ausübung ihres Aufsichtsrechtes berechtigt, Prüfungen vorzunehmen. Sie kann sich hierbei auch des Revisionsverbandes bedienen oder private Sach-

verständige beauftragen. Die Landesregierung hat das Recht, in alle Geschäftsunterlagen Einsicht zu nehmen, die Geschäftsgebarung und die Rechnungsabschlüsse zu überprüfen, die Abstellung von Mängel anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.

Darüberhinaus hat das Land gemäß § 44 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBl.Nr. 482, während der Bauzeit die zweckmäßige und sparsame Verwendung der Mittel und die Einhaltung der bedungenen Bauausführung, insbesondere im Hinblick auf den Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutz, zu überwachen und - soweit es sich nicht um die Errichtung von Eigenheimen durch natürliche Personen handelt - hierfür ein geeignetes Aufsichtsorgan zu bestellen; dabei kann sich das Land auch eines privaten Sachverständigen bedienen, der nach dem Zufallsprinzip auszuwählen ist. Nach Abschluß der Bauarbeiten hat das Land die bestimmungsgemäße Verwendung und ordnungsgemäße Erhaltung der geförderten Gebäude auf die gesamte Dauer der Förderungsmaßnahmen zu überwachen.

Gemäß § 5 Abs. 1 WGG 1979 hat jede gemeinnützige Bauvereinigung einem gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGBl.Nr.133, und der Genossenschaftsnovelle 1934, BGBl.Nr.135, anerkannten Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeit sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt.

Gemäß § 23 Abs. 3 WGG 1979 hat der Revisionsverband bei Bauvereinigungen in der Rechtsform

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

durchzuführen.

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

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

Zusammenfassend wird daher festgestellt, daß die Prüfung der gemeinnützigen Bauvereinigungen durch den Landesrechnungshof nur eine ergänzende, die Zuständigkeit der Landesregierung bzw. des Revisionsverbandes nicht berührende Prüfung sein kann.

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

1. Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1938 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Mürz-Ybbs
Siedlungs-Aktiengesellschaft"

und hat ihren Sitz in 8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39.

Die Zuerkennung der Gemeinnützigkeit erfolgte aufgrund eines Erlasses des Reichsarbeitsministers vom 2. Juli 1940 - IV b Nr. 5312/32/40 - mit Wirkung vom 1. Jänner 1939.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt S 2,500.000,-- und ist in 2.500 auf Namen lautende Aktien über je eintausend Schilling eingeteilt.

Gegenstand und Zweck der Gesellschaft ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, Eigenheimen und Heimen im Sinne des § 7 Abs. 1 - 3 WGG.

Die Gesellschaft darf über die im § 7 Abs. 1 - 3 WGG enthaltenen Geschäfte hinaus nur bei Vorliegen einer Ausnahmegenehmigung durch die Aufsichtsbehörde gemäß § 7 Abs. 4 WGG tätig werden, soweit dies im Rahmen der ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung notwendig ist.

Die Gesellschaft ist überdies ermächtigt, elektronische Datenverarbeitungsanlagen im Rahmen ihres Geschäftsbereiches und zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Rahmen der Bestimmungen des Datenschutzgesetzes, BGBl.Nr. 565/1978, zu verwenden.

Der örtliche Geschäftsbereich beschränkt sich auf die Bundesländer Kärnten, Niederösterreich, Oberösterreich, Steiermark und Wien.

2. Organe

Die Organe der Gesellschaft sind:

- a) der Vorstand
- b) der Aufsichtsrat
- c) die Hauptversammlung

Zusammensetzung des Vorstandes:

Name:

Funktion:

Dir. Dr. Josef KALTENBÖCK

Vorstandsmitglied

Dir. Dr. Josef TUNKL

Vorstandsmitglied

Zusammensetzung des Aufsichtsrates:

Name:

Funktion:

Gen.Dir.Stv. KR. Alexander MARTINOWSKY

Vorsitzender

Bürgermeister KR. Franz FEKETE

Vorsitzender-Stv.

Dir.Dkfm. Walter STIEFEL

Mitglied

Dir.KR. Otto NEUBERT

Mitglied

VDir. DI. Dr. Ernst BACHNER

Mitglied

BRO. Herbert GINDL

Mitglied

BR. Karl SCHROTTER

Mitglied

Vom Betriebsrat delegiert:

BRO. Erwin MAIERWIESER

Mitglied

BRO. Rupert KRIEBERNEGG

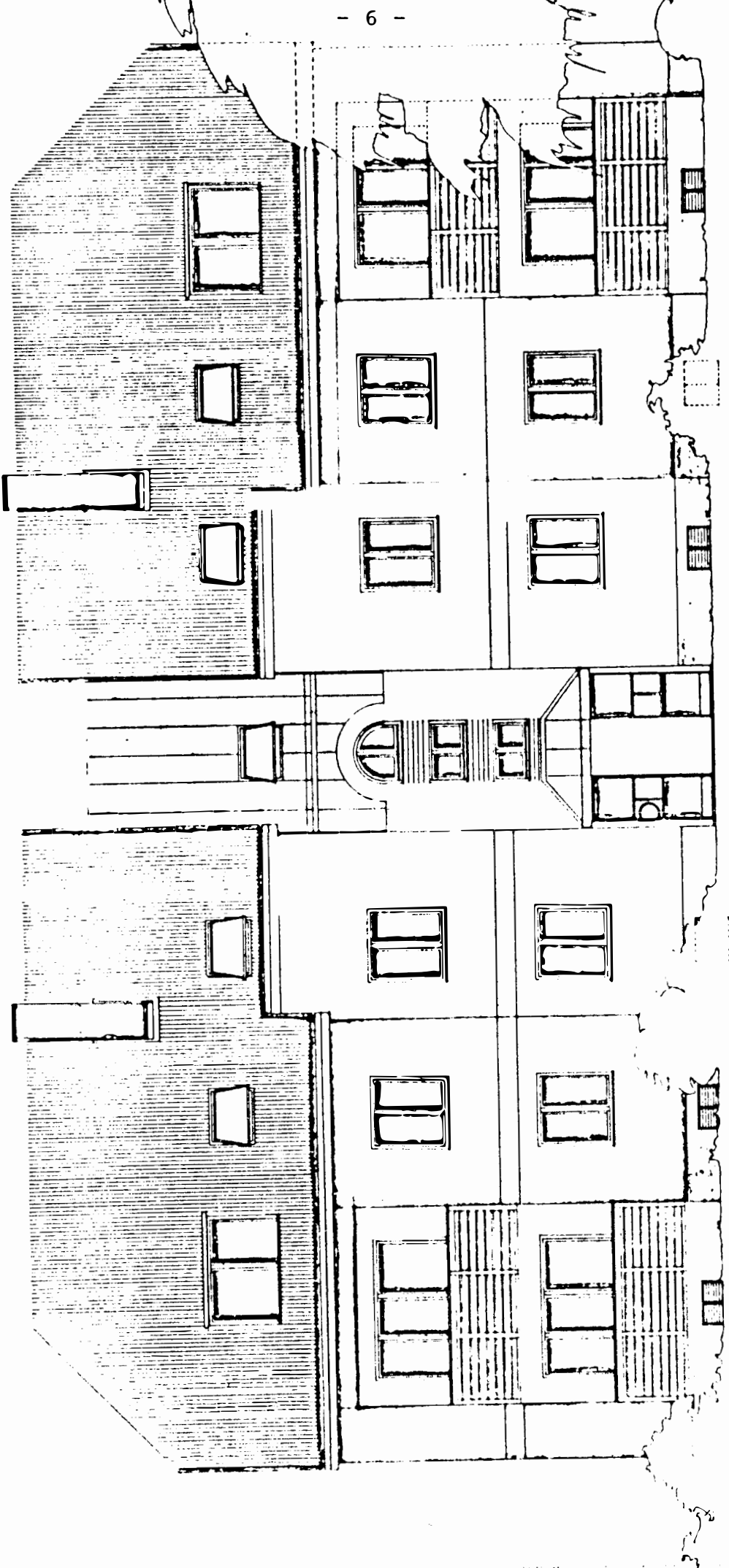
Mitglied

BR. Helmut LINTSCHINGER

Mitglied

BR. Johann SENDLHOFER

Mitglied



Südansicht eines Zweispanners

III. BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN

1.0 BAUVORHABEN STANZ-UNTERORT IM MÜRZTAL

1.1. Baubeschreibung - Daten

Das gegenständliche Objekt - ein Doppelwohnhaus mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen und 12 PKW-Einstellplätzen - liegt etwa 1,7 km vom Ortskern Stanz entfernt.

Die vollständig unterkellerte Wohnhausanlage - bestehend aus zwei zweigeschoßigen, in der Längsachse versetzt aneinandergekoppelten Baukörpern mit Krüppelwalmdächern und ausgebauten Dachgeschoßen sowie einer freistehenden Reihengaragenanlage mit Pultdächern - weist vier Drei- und acht Vierzimmerwohnungen mit Flächen von ca. 72 m² bzw. 87 m² auf.

	<u>Bebaute Fläche ca.</u>	<u>Umbauter Raum ca.</u>
Haus 1	282 m ²	3.330 m ³
Haus 2	282 m ²	3.330 m ³
Garagen	230 m ²	805 m ³

Die Nutzfläche beider Häuser beträgt ca. 1.000 m².

Bauplatz, Verkehrserschließung

Der annähernd rechteckige Bauplatz mit einer Fläche von ca. 4.000 m² ist leicht N-S geneigt und liegt laut Flächenwidmungsplan im "Reinen Wohngebiet" mit einer zulässigen

Bebauungsdichte von 0,1 bis 0,5; die tatsächliche Bebauungsdichte beträgt ca. 0,4.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über einen Stichweg von der Landesstraße "Schanzsattelstraße."

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: Ortswasserleitung
- * Abwasserbeseitigung: Mürzverband - Sammler
- * Niederschlagswasserbeseitigung: Stanzbach
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde
- * Energieversorgung: EVU-Kindberg
- * Heizung: Ölbefeuerte Warmwasserheizung mit Einzelkesseln

Konstruktion - Wohnhäuser/Regelfall

- * Fundamente: Streifenfundamente B 160
- * Kellermauerwerk: Außenwände B 225 - WU
Innenwände B 160 bzw. B 225 mit Dicht-
betonriegel
- * Außenwände ab EG: Quarzputz
5 cm Styropor
38 cm Hochlochziegel
1,5 cm Gipsputz (Regelfall)
(1,5 cm KZM-Putz in Küchen u. Bädern)
- * Trennwände Wohnung - Stiegenhaus: 1,5 cm Gipsputz
25 cm Hochlochziegel
25/20 Tel-Wolle TDP
25 cm Hochlochziegel
1,5 cm Gipsputz
- * Tragende Zimmertrennwände: 1,5 cm Gipsputz
25 cm Hochlochziegel
1,5 cm Gipsputz
- * Leichte Zimmertrennwände: 1,5 cm Gipsputz
12 cm - HB 250
1,5 cm Gipsputz

- * Wohnungstrenndecken zwischen Aufenthaltsräumen:
 - 6 cm Estrich
 - (5 cm Herathan - Decke über KG)
 - 3 cm Tel-Wolle TDP 35/30
 - Beschüttung
 - 16 cm Stahlbetondecke
 - 1,5 cm Gipsputz

- * Dachkonstruktion: abgewalmtes Satteldach mit Pfettendachstuhl
Dachneigung ca. 40°
Dachdeckung mit Bramac - Betondachsteinen

- * Fenster: Mahagoni-Holzfenster mit 2-fach Isolierverglasung
6 - 16 - 4 mm

1.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsbewilligung: Bescheid vom 19. Juni 1983
- * Baubewilligung: Bescheid vom 13. Juli 1983
- * Förderungsansuchen: 24. August 1983
- * Förderungszusicherung: Regierungsbeschuß vom 31. Oktober 1983
- * Baubeginn: lt. Meldung an Rechtsabteilung 14 -
10. November 1983
lt. Bautagebuch: 10. November 1983
- * Rohbaubeschau: 15. Oktober 1984
- * Bauende: 11. Oktober 1985
- * Benützungsbewilligung: 4. Juli 1986
(Die Erteilung der Benützungsbewilligung erfolgte erst 9 Monate nach Wohnungsübergabe)
- * Wohnungsübergabe: 11. Oktober 1985
- * Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 18 Monate
Bauzeit lt. Auftragsschreiben für die Baumeisterarbeiten:
20 Monate
tatsächliche Bauzeit: ca. 23 Monate

1.3 FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS, GESAMTBAUKOSTEN

* Finanzierungsplan des Wohnbauträgers (lt. Begehren):

Eigenmittel der Wohnungswerber	S 1,536.200,--
Hypothekendarlehen der BAWAG	S 4,608.600,--
beantragtes Darlehen des Landes	S <u>9,217.200,--</u>
	S 15,362.000,--
	=====

* Finanzierungsplan lt. Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14:

Eigenmittel der Wohnungswerber	S 1,556.000,--
Hypothekendarlehen der BAWAG	S 4,669.000,--
Darlehen des Landes	S 9,338.000,--
	S 15,563.000,--
	=====

* Gesamtbaukosten:

angemessene Kosten lt. Förderungszusicherung	S 15,563.000,--
laut (ungeprüfter) Endabrechnung des Wohnbauträgers	S 16,161.733,02

Die Differenz (ca. 600.000,--) der o.a. Beträge ist lt. Angabe des Wohnbauträgers (Beilage 1) auf eine Vergrößerung der tatsächlich ausgeführten anrechenbaren Nutzflächen gegenüber den beim Förderungsbegehren eingereichten zurückzuführen; diese Flächenvergrößerung ergab sich primär als Folge einer Änderung von PKW-Abstell - auf PKW-Einstellplätze.

Hiebei ist für den Landesrechnungshof nicht einsichtig, warum vom Wohnbauträger im Förderungsansuchen vom 24. August 1983 die Absicht zur Errichtung von Abstellplätzen kundgetan wurde, obwohl bereits 3 1/2 Monate früher, im Bauansuchen vom 10. Mai 1983, Einstellplätze (Garagen) eingereicht und auch durch den Baubewilligungsbescheid vom 14. Juli 1983 genehmigt worden waren.

Die Überprüfung der Endabrechnung durch die Rechtsabteilung 14 konnte noch nicht erfolgen, da die Abrechnungsunterlagen vom Wohnbauträger erst im Dezember 1986 - etwa zu Beginn der gegenständlichen Prüfung durch den Landesrechnungshof - bei der Rechtsabteilung 14 vorgelegt wurden.

Die Zeitspanne zwischen Wohnungsübergabe und Vorlage der Endabrechnung betrug ca. 14 Monate; die im Wohnbauförderungsgesetz hierfür vorgegebene Frist von 12 Monaten wurde somit um 2 Monate überschritten.

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

1.4 PRÜFUNGSKRITERIEN, PRÜFUNGSGRUNDLAGEN

Kriterien für die gegenständliche Prüfung waren die zum Zeitpunkt der Ausschreibungen bzw. des Förderungsansuchens gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die einschlägigen ÖNORMEN und Richtlinien, die Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben sowie die Steiermärkische Bauordnung.

Prüfungsgrundlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14 sowie die vom Wohnbauträger an die o.a. Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen.

1.5 PLANUNG

- * Hochbau (ohne Haustechnik), Außenanlagen:
 - Verfassung der Ausschreibungsunterlagen:
 - Massenermittlung der Leistungsverzeichnisse:
 - Angebotsprüfung:
 - Örtliche Bauaufsicht:
 - Schlußrechnungsprüfung:
- } Architekt
Ilgerl & Walch/
Graz
-
- * Haustechnik
 - Elektro-Planung: E-Plan Kapper/Graz
 - Heizung-Lüftung-Sanitär Planung:
techn. Büro Lauer - Pelzl - Stadlhofer/Kindberg
 - Verfassung der Ausschreibungsunterlagen:
 - Massenermittlung der Leistungsverzeichnisse:
 - Angebotsprüfung:
 - Örtliche Bauaufsicht:
 - Schlußrechnungsprüfung: o.a. Büros
- } o.a. Büros und
Architekt
-
- * Statik: Baumeister Pucher/Kapfenberg

1.5.1 Entwurf

Die beiden - zum Zeitpunkt der Einreichung noch nicht als Doppelwohnhaus geplanten - völlig identen 6 Familienwohnhäuser wurden als Zweispänner projektiert; die Achsen der Stiegenhäuser stellen dabei die Symmetrieachsen der Zweispänner dar, d.h. die Wohnungen sind jeweils spiegelbildlich um die als Gelenke ausgebildeten Stiegenhäuser angeordnet.

Die gutproportionierten, formal ansprechend gegliederten Baukörper, welche in Abweichung zur Einreichplanung letztendlich - in der Längsachse versetzt - aneinandergesetzt wurden, sind im nördlichen Bereich des N - S orientierten Grundstückes situiert; die Entfernung des Doppelwohnhauses von der Achse der an der südseitigen Grundstücksgrenze vorbeiführenden Landesstraße beträgt ca. 45 m.

Die an der südseitigen Grundstücksgrenze angeordneten Reihengaragen wurden als Schallschutzriegel zwischen der Landesstraße und dem Doppelwohnhaus geplant und stellen schalltechnisch eine zweckmäßige Bebauungslösung dar.

Positiv ist auch das formale Niveau der Detaillösungen hervorzuheben.

Die grundsätzlich funktionelle Disposition der Wohnungsgrundrisse - alle Räume werden zentral über das Vorzimmer ohne Durchgehzimmer erschlossen - wird durch die ungünstige Himmelsorientierung einzelner Räume nicht unwesentlich gemindert.

So sind bei den 4-Zimmerwohnungen jeweils Bad, Küche und Wohnraum rein südorientiert, 3 Aufenthaltsräume (Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer) jedoch - ohne jede Aussicht auf Besonnung - nordorientiert; dadurch wird die Wohnqualität

herabgesetzt (siehe Grundriß EG. Seite 16).

Ergänzend dazu ist allerdings anzuführen, daß im lärmschutz-technischen Gutachten der Landesbaudirektion, Fachabteilung Ia, vom 7. Juni 1982 unter Hinweis auf die in den Wohnbau-förderungsrichtlinien festgelegten lärmschutztechnischen Bestimmungen, u.a. folgende Bedingung auferlegt wurde:

"Die Grundrißlösung ist so zu gestalten, daß Fenster von Schlafräumen ausschließlich nach Norden orientiert sind. Ausgenommen davon sind Wohnungen mit mehr als 2 Schlafräumen, für welche eine Überschreitung des Nachtgrenzwertes für einen Schlafraum zulässig ist."

Trotz dieser Auflage wäre es unter Beibehaltung der Gebäude-umrisse und des äußeren Erscheinungsbildes ohne Änderung der tragenden Innenwände möglich gewesen, bei den acht 4-Zimmerwohnungen die südseitig gelegene Küche oder das Bad gegen ein nordseitig situiertes Kinderzimmer "auszu-tauschen."

Dies wäre unter Berücksichtigung der o.a. Auflage bei den in den ausgebauten Dachgeschoßen befindlichen vier 3-Zimmer-wohnungen mit jeweils nur 2 Schlafräumen allerdings nicht möglich gewesen.

Unter den gegebenen Umständen erscheint daher die Entschei-dung des Planers, die "Naßeinheiten" (Küche, Bad, WC) in Hinblick auf eine rationelle Sanitärinstallation generell nicht zu trennen, verständlich.

Unverständlich erscheint jedoch, daß dieses "Besonnungs-problem" nicht durch die Verwendung von Schallschutzfenstern gelöst wurde.

Der Einbau derartiger Fenster hätte es - unter Einhaltung der lärmschutztechnischen Bestimmungen, ohne großen pla-

nerischen Aufwand und ohne Einfluß auf das äußere Erscheinungsbild - ermöglicht, die Kinderzimmer (anstelle von Küche, Bad und WC) nach Süden zu verlegen.

Dadurch wäre es im konkreten Fall möglich gewesen, die Wohnqualität erheblich zu steigern; die durch den Einbau von Schallschutzfenstern hierfür entstandenen Mehrkosten wären nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes unter allen Umständen gerechtfertigt gewesen.

Im übrigen wird darauf hingewiesen, daß sich die Wohnqualität aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl von Faktoren ergibt.

Der Lärmschutz ist nur einer dieser Faktoren; daher sollte dieser nicht - wie im gegenständlichen Fall gehandhabt - derart gravierend auf die Grundrißplanung einwirken.

Weiters wird vom Landesrechnungshof die Sinnhaftigkeit der - lt. Angabe des Architekten - von den Wohnungswerbern forcierten Tendenz, aus relativ kleinen Wohnungsflächen möglichst viele Räume "herauszuholen", in Frage gestellt.

Im gegenständlichen Fall weisen die 4-Zimmerwohnungen Flächen von je 87,27 m² (Verkehrsflächenanteil 12,78 m²) auf; als Folge dessen ergaben sich teilweise "Puppenzimmer" (Wohnzimmer 17 m², Kinderzimmer 9,26 m²).

Jedoch ist anzumerken, daß diese Räume - aufgrund der vom Planer gutüberlegten Situierung von Türen und Fenstern - dennoch funktionell möblierbar sind.

Abschließend zum Prüfpunkt "Entwurf" ist noch die gelungene Gestaltung des Außengeländes hervorzuheben.

1.5.2 Einreichplanung

Die Einreichplanung, die auf den bereits vorher erstellten Polierplänen basierte, wurde gewissenhaft, unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften und Angabe der bauordnungsrelevanten Kriterien erstellt.

Bei den dem Landesrechnungshof zur Verfügung stehenden Prüfunterlagen waren allerdings keine Kanalpläne vorzufinden.

1.5.3 Polierplanung, Detailplanung

Die Polierpläne weichen in den Kellergeschoßen, im Bereich der Schutzräume, insoferne nicht unwesentlich von den Einreichplänen ab, als einige in der Einreichung planlich bauordnungsgemäß dargestellten Bauteile in der Polierplanung in bauordnungswidrige Richtung hin geändert wurden.

Diese Änderung betrifft:

- * den Entfall der Vorräume in den Eingangsbereichen
- * die Reduzierung der Stärke der Außenwände von 50 auf 30 cm
- * den Entfall der Schutzraumnotausgänge

Die tatsächliche Ausführung der Schutzräume erfolgte gemäß den Polierplänen und somit in Abweichung zur Steiermärkischen Bauordnung.

In den restlichen Bereichen der Kellergeschoße sowie in den Wohngeschoßen gibt es (nahezu) keine Unterschiede zwischen Einreich- und Ausführungsplanung.

Dieser positive Aspekt ergab sich als Folge der empfehlenswerten Vorgangsweise des Planers, die Einreichpläne auf

Grundlage der bereits vorher erstellten Polierpläne auszuführen.

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

Im Bereich der Detaillösungen ist es für den Landesrechnungshof allerdings nicht einsichtig, warum die WC-Türen, bei einer WC-Tiefe von 1,45 m und einem gegenüber den Vorräumen um 2 cm tieferen Fußbodenniveau, nicht ins WC, sondern in die Verkehrsfläche der (höher gelegenen) Vorräume aufschlagen. Eine Vergrößerung der WC-Tiefe auf 1,50 m (Mindesttiefe laut Steiermärkischer Bauordnung für nach innen aufgehende Türen) wäre unter den vorgenannten Umständen sinnvoll gewesen.

Zusammenfassend kann die Planung - trotz einzelner vom Landesrechnungshof aufgezeigter Mängel - insgesamt als gut angesehen werden.

1.6 AUSSCHREIBUNG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN (ohne Haustechnik)

1.6.1 Ausschreibungsunterlagen

Wie bereits unter Punkt 1.5 angeführt, erfolgten sowohl die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen als auch die Massenermittlungen durch den zudem mit der Planung und der örtlichen Bauaufsicht beauftragten Architekten.

Die umfangreichen, für nahezu alle Ausschreibungen gleichlautenden "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" wurden unter Angabe aller wesentlichen vertragsrechtlich relevanten

Informationen - bis auf zwei Punkte - önormkonform und somit den Förderungsrichtlinien entsprechend verfaßt.

Von den einschlägigen Normen abweichende Vertragsbestimmungen wurden bei nachstehend angeführten Punkten vorgefunden:

* Behebung von Widersprüchen bei Schreib- oder Rechenfehlern

Die dazu bezugnehmende ÖNORM B 2110 gibt unter Punkt 3.6 "Bereinigung von Rechenfehlern" vor, daß bei Abweichungen zwischen angegebenen Preisen und Preisauflgliederungen die angegebenen Preise zu gelten haben, d.h., der angebotene Einheitspreis als Summe von Arbeit und Sonstigem bleibt auch bei Summierungsfehlern von Arbeit und Sonstigem bestehen.

Demnach sind gemäß Norm nur die Preisauflgliederung in gleichbleibendem Verhältnis zueinander zu korrigieren.

In den Allgemeinen Vertragsbestimmungen (Beilage 2) erfolgte die Festlegung bezüglich Rechnungskorrekturen - abweichend von der Norm - in der Reihenfolge der Schreibweise und des Rechenganges.

"Für die Behebung von Widersprüchen (Schreib- oder Rechenfehlern) in den einzelnen Positionen des Angebotes gilt die Regel, daß die in der Reihenfolge der Schreibweise und des Rechenganges an erster Stelle stehenden Ziffern (also meist die für "Arbeit" und "Sonstiges" eingesetzten Ziffern) als richtig angenommen und die jeweils folgenden rein rechnerisch richtiggestellt werden ..."

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

* Auftragsreduzierungen bzw. -erweiterungen.

Hiezu gibt die ÖNORM B 2110 unter Punkt 2.3.4 vor, daß bei Abweichungen des Gesamtpreises einer Gruppe gleichartiger Leistungen (infolge von Mengenänderungen) um mehr als 20% von dem im Vertrag festgelegten Gesamtpreis dieser Gruppe nach oben oder unten über Verlangen des Auftraggebers oder Auftragnehmers neue Einheitspreise zu vereinbaren sind, sofern deren Änderung kalkulationsmäßig begründet ist.

Von dieser Vorgabe abweichend ist die Festlegung in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen (Beilage 3).

"Der Auftraggeber behält sich das Recht vor, ohne Angabe von Gründen einzelne Positionen bzw. Teilleistungen vor oder nach Auftragserteilung gesondert zu vergeben und erwächst daraus kein Anspruch auf irgendwelche Vergütungen. Dies gilt für alle Leistungen ohne Unterschied der Summenhöhe."

Diese Generalklausel steht nicht nur im Widerspruch zur o.a. Norm, sondern stellt auch-aufgrund des kalkulationsrelevanten Zusammenhanges zwischen Einheitspreis und Menge-für die Angebotsleger eine unbillige (weil nicht abschätzbare) Härte dar.

Da die speziell auf die Baumeisterarbeiten "zugeschnittenen" Allgemeinen Vertragsbestimmungen auch bei diversen anderen Professionistenausschreibungen verwendet wurden, ergaben sich teilweise unrealistische Vertragsverhältnisse.

So bestätigten beispielsweise Zimmermann, Spengler, Dachdecker und Bautischler durch Unterfertigen der für nahezu

alle Professionistensparten gleichlautenden Allgemeinen Vertragsbestimmungen, daß sie

- * einen Bauzaun herstellen,
- * Nachputzarbeiten nach Installationen unentgeltlich vornehmen,
- * zwecks Lüftung Fenster und Türen öffnen und schließen sowie
- * für jede Betongüte in jedem Geschoß und in jedem Objekt 3 Betonwürfel herstellen werden.

Das Weglassen derartiger für die angeführten Professionisten unzutreffenden Vertragsbedingungen wird ebenso empfohlen, wie eine Überarbeitung der ansonsten ausgezeichneten Allgemeinen Vertragsbedingungen bei den Punkten "Mehr- und Minderleistungen" sowie "Bereinigung von Rechenfehlern."

Die präzise fach- und sachkundige Textierung der Leistungsverzeichnisse und technischen Bestimmungen der Baumeister- und Professionistenarbeiten sowie die im allgemeinen gute Leistungserfassung und Massenermittlung wird vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben.

1.6.2 Art der Ausschreibung

Die Ausschreibungen erfolgten - mit Ausnahme der öffentlich ausgeschriebenen Baumeisterarbeiten und der freihändig vergebenen Wohnungseingangstüren - beschränkt.

Die in den Förderungsrichtlinien dazu vorgegebenen Kriterien wurden - bis auf ein einmaliges Überschreiten des Grenzwertes bei der freien Vergabe der Wohnungseingangstüren - eingehalten.

1.7 ANGEBOTE - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN (ohne Haustechnik)

1.7.1 Angebotsfristen

Die Angebotsfristen betragen einschließlich des Versand- und Abgabetales der Ausschreibungsunterlagen durchschnittlich 14 Werktage und erscheinen für das Studium der Ausschreibungsunterlagen, allfällige Planeinsichten und eine sorgfältige Bieterkalkulation angemessen.

1.7.2 Eingang von Angeboten

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.11 hat die empfangende Stelle auf den Umschlägen 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 Richtlinie konnte nicht beurteilt werden, da die Briefumschläge nicht mehr vorhanden waren.

1.7.3 Eröffnung von Angeboten

Der Forderung der ÖNORM A 2050, Pkt. 4.22, wonach alle Teile eines Angebotes derart zu kennzeichnen sind (z.B. mittels Lochen), daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre, wurde vom Wohnbauträger nicht nachgekommen.

Die über die Angebotseröffnungen aufgenommenen Niederschriften weisen - bis auf fehlende Angaben über das Ende der Eröffnungen, die Art der Ausschreibungen und Vermerke ob

die angeführten Angebotsbeträge exkl. oder inkl. USt. sind - alle wesentlichen, in der o.a. Norm geforderten Angaben auf.

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

1.7.4 Aufbewahrung von Angeboten

Hiezu ist festzustellen, daß sämtliche für die gegenständliche Prüfung angeforderten Angebote und sonstigen Prüfunterlagen übersichtlich geordnet vorhanden waren; anzumerken ist allerdings, daß es sich beim gegenständlichen Bauvorhaben um einen erst vor 1 1/2 Jahren (Oktober 1985) fertiggestellten Bau handelt.

1.7.5 Prüfung von Angeboten

Die von der Norm abweichende Vorgangsweise bei der Vornahme von Rechnungskorrekturen ergab sich als Konsequenz der bereits unter Prüfpunkt 1.6.1 aufgezeigten, diesbezüglich nicht normkonformen Festlegung in den Allgemeinen Bestimmungen.

Die unter Erstellung von Preisspiegeln kurzfristig vorgenommene fachkundige sachliche Prüfung der Angebote wird vom Landesrechnungshof hervorgehoben; es wird jedoch empfohlen, die geprüften Angebotsbeträge nicht nachträglich in die Originale der Eröffnungsniederschriften einzutragen.

Das Angebotseröffnungsprotokoll soll das Ergebnis der Angebotseröffnung, das Angebotsprüfprotokoll das Ergebnis

der Angebotsprüfung widerspiegeln.

Daher sollte eine Vermengung dieser zu verschiedenen Zeiten stattfindenden Vorgänge vermieden und ein eigenes Angebotsprüfprotokoll erstellt werden.

1.8 ZUSCHLAG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN (ohne Haustechnik)

1.8.1 Zuschlagsfristen

Die Zuschlagsfrist wurde in den Ausschreibungs- bzw. Angebotsbedingungen mit 3 Monaten festgelegt.

Tatsächlich erfolgten die diversen schriftlichen Auftragserteilungen bis zu 11 Monaten nach Ablauf der Zuschlagsfristen.

Dem Wohnbauträger wird empfohlen, die von ihm selbst vorgegebenen Fristen einzuhalten.

1.8.2 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Hiezu wird vom Landesrechnungshof besonders hervorgehoben, daß der Zuschlag der Leistungen äußerst korrekt - ohne nachträgliche Preisverhandlungen - bis auf eine Ausnahme (siehe Pkt. 1.9.2 - Fehlinterpretation des Begriffes "Ortsansässigkeit") an die jeweiligen Billigstbieter erfolgte.

1.8.3 Form des Vertragsabschlusses

Die Leistungsvergaben erfolgten schriftlich - mit

Auftrags- und gegengezeichneten Auftragsschreiben - und somit önormgemäß; zudem wird auch die Übereinstimmung zwischen Ausschreibungs- und Auftragsbedingungen positiv hervorgehoben.

Bemängelt wird hingegen, daß die schriftlichen Auftragserteilungen teilweise - wie z.B. bei den Baumeisterarbeiten - erst 6 Monate nach Arbeitsbeginn erfolgten.

1.9 MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG (ohne Haustechnik)

1.9.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Bekanntmachung der öffentlichen Ausschreibung erfolgte in der Grazer Zeitung vom 6. Mai 1983; zum Abgabetermin am 24. Mai 1983 langten 9 Angebote ein.

Mit Auftragsschreiben vom 2. Mai 1984 wurde die Firma Hitthaler/Kapfenberg - mit einem geprüften Nettoangebotsbetrag von S 6,294.760,-- - als Angebotsbilligstbieter mit der Ausführung der Arbeiten betraut; die Auftragssumme betrug S 6,154.570,-- exkl. USt., die Schlußrechnungssumme (lt. WBF 8) S 6,649.919,47.

Die Differenz der beiden Beträge ergab sich im wesentlichen infolge von Zusatzangeboten (im Detail siehe Pkt. 1.9.1.2) sowie einer Vergrößerung der anrechenbaren Nutzfläche aufgrund einer Änderung von ursprünglich beim Förderungswerber eingereichten PKW-Abstellplätzen auf tatsächlich ausgeführte PKW-Einstellplätze (Garagen).

Ein für derartige Änderungen erforderliches Ansuchen des Wohnbauträgers an die Rechtsabteilung 14 wurde bei den

Prüfunterlagen nicht vorgefunden.

1.9.1.1 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen und Angebotsprüfungen

Wie bereits unter Pkt. 1.6 festgestellt, wurden die "Allgemeinen und Besonderen Vertragsbestimmungen" unter Angabe aller vertragsrechtlich wesentlichen sowie kalkulationsrelevanten Kriterien sachkundig und - mit Ausnahme zweier schon unter Pkt. 1.6.1 aufgezeigten Festlegungen - auch önormkonform verfaßt.

Die fachkundige Textierung der technischen Bestimmungen sowie der einzelnen Positionen des Leistungsverzeichnisses wird ebenfalls positiv hervorgehoben.

Die Behebung von 2 sich widersprechenden Festlegungen bzw. uneindeutigen Formulierungen bezüglich der Abrechnungsbreite des Baugrubenaushubs (Leistungsverzeichnis Seite 28) sowie der Kaminkrag- bzw. Abdeckplatten (Leistungsverzeichnis Pos. 307, 312, 313) sollte jedoch vorgenommen werden.

Die Leistungserfassung sowie die Massenermittlung des Leistungsverzeichnisses erfolgten insgesamt - trotz einiger bei einzelnen Positionen nicht geringer (> 10%) Differenzen zwischen Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen - mit gebotener Sorgfalt.

Die Angebotsprüfungen wurden kurzfristig und gewissenhaft - unter Erstellung eines Preisspiegels - vorgenommen.

1.9.1.2 Prüfung von Zusatzangeboten

Insgesamt wurden 5 Zusatzangebote mit einer Nettogesamtsumme von S 151.792,95 gelegt; dieser Betrag, welcher ca. 2,46% der ursprünglichen Auftragssumme ausmachte, kam im wesentlichen infolge nachstehend angeführter Faktoren zustande:

- * Aufzahlungen für höhere Betonqualität sowie Herstellung von Schließrosten aufgrund statischer Erfordernisse
- * Aufzahlungen für Fenstersturz-, Deckenstirn- und Randaufdämmungen aufgrund bauphysikalischer Erfordernisse
- * Herstellen von Stützwänden sowie Gerinnen aus Grabenformsteinen an der Grundstücksnordgrenze zwecks gezielter Ableitung des tatsächlich stärker als ursprünglich angenommen auftretenden "Hangwassers".

Aus den o.a. Fakten ist ersichtlich, daß die Zusatzarbeiten aufgrund konstruktiver Notwendigkeiten und nicht infolge schlechter Leistungserfassung zustande kamen.

Positiv wird dabei hervorgehoben, daß diese Arbeiten nicht - wie vielfach üblich - des geringeren Aufwands wegen in Regie, sondern nach Legung prüfbarer, als Zusatzleistung deklarerter Offerte bestellt wurden.

Die Preiswürdigkeit der teilweise vom beauftragten Architekten korrigierten Angebots-Einheitspreise dieser Zusatzleistungen ist - soferne diese nicht ohnehin direkt von Preisen des Hauptangebotes ableitbar waren - nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes gegeben.

1.9.1.3 Schlußrechnungsprüfung

- * Stichprobenweise Prüfung der vom Wohnbauträger anerkannten Schlußrechnungsmassen.

Dabei wurden vom Landesrechnungshof bei folgenden Positionen Differenzen zwischen anerkannten Schlußrechnungs- und tatsächlichen Massen festgestellt, wobei die angeführten Rechnerkorrekturbeträge keine USt. beinhalten:

LEGENDE:

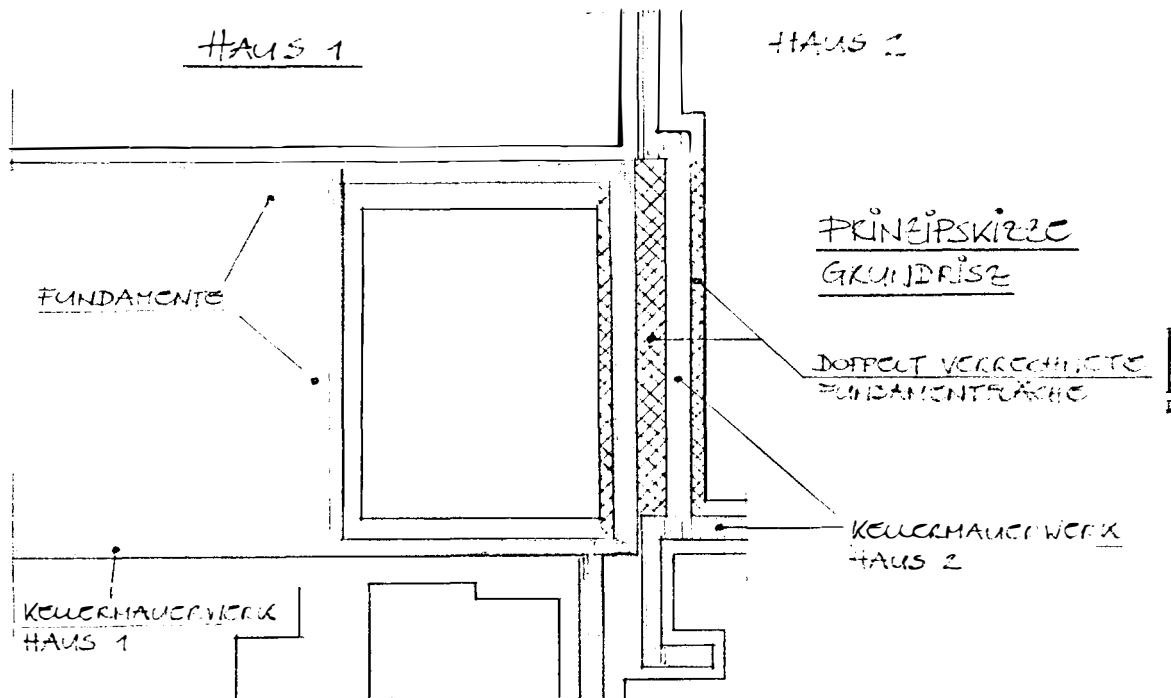
EH - Einheitspreis

IV. Beton- und Stahlbetonarbeiten

Pos. 402/Streifen- und Einzelfundamente B 160/EH S 863,--/m³.

Bei der Massenermittlung für diese Position wurde - ebenso wie bei den Massenermittlungen für andere Positionen - die für ein Haus errechnete "Masse" verdoppelt, um die Gesamtmasse für die beiden vollkommen gleichen, aneinandergekoppelten Häuser der Doppelhauswohnanlage zu erhalten.

Diese Vorgangsweise war unter den gegebenen Umständen grundsätzlich zulässig und richtig - bei der o.a. Position jedoch unrichtig - da die für ein Haus (gewissenhaft)ermittelten Fundamentmassen in einem Teilbereich der Giebelwände ein für beide Häuser gemeinsames Fundament inkludierten (siehe Skizze).



Durch die Verdoppelung der Fundamentmassen kam es daher zu einer Doppelverrechnung der für beide Häuser gemeinsamen Fundamentfläche.

Die daraus folgende Massenberichtigung beträgt $6,73\text{m}^2 \times 0,6\text{m} = 4,04 \text{ m}^3$; dies ergibt eine

Rechnungskorrektur von S 3.486,52

Pos. 407/Stahlbetoninnenwände im Kellergeschoß, B 160, Wandstärke 25 cm/EH 1.404,--/m³

Pos. 408/Dichtbetonriegel ca. 50 cm hoch, Breite ca. 25 - 50 cm, in der Fläche des aufgehenden Mauerwerks Ausführung in unterkellerten als auch in allen nicht unterkellerten Bauteilen/EH 1.526,--/m³

Die Massenüberprüfung bei den o.a. Positionen erfolgte zwar äußerst genau, jedoch wurde vom Prüfer übersehen, daß die Pos. 408 "Dichtbetonriegel" keine Aufpreisposition der Pos. 407 "Stahlbetoninnenwände" darstellte.

Somit war es - wie im konkreten Fall gehandhabt - unrichtig, die Höhen der Kellerinnenwände von der Oberkante der Fundamente bis zur Deckenunterkante - ohne Abzug des gesondert verrechneten 50 cm hohen Dichtbetonriegels der Innenwände - anzuerkennen.

Die aus der Korrektur dieser Doppelverrechnung von 50 cm Kellerinnenwandhöhe folgende Massenberichtigung beträgt 18,58 m³, daraus resultiert eine

Rechnungskorrektur von S 26.086,32

V. Isolierarbeiten

Pos. 507 b/ Fußbodendämmung - Polyurethanhartschaumplatten
(Herathan), 5 cm stark/EH 134,--/m²

Bei der Massenermittlung für diese Position wurde übersehen, daß die Fläche der 4 im Erdgeschoß situierten WC's bereits in der Gesamtfläche der Wärmedämmung über dem Kellergeschoß inkludiert war.

Als Folge dessen ergibt sich eine Massenkorrektur von 5,32 m² und eine

Rechnungskorrektur von S 712,88

Aus der Abrechnung dieser Position ist ersichtlich, daß in den Bädern und WC's der 1. und 2. Obergeschoße auf die Trittschalldämmung 5 cm Polyurethan-Hartschaumstoff-Wärmedämmplatten (Herathan) aufgebracht wurden.

Damit ergab sich folgender Fußbodenaufbau:

Belag
Estrich
PAE-Folie
!Herathan
Tel-Wolle TDP
Sandausgleich
Ortbetondecke

Die Sinnhaftigkeit und technische Notwendigkeit des Einbaues von Herathan in den o.a. Bereichen wird vom Landesrechnungshof angezweifelt.

Die Nettogesamtrechnungskorrektur der Schlußrechnungsmassen der Baumeisterarbeiten beträgt S 30.285,72; dieser Betrag ergibt sich aus der Massenberichtigung dreier von insgesamt 195 in der Schlußrechnung aufscheinenden Positionen.

Die relative Geringfügigkeit des Korrekturbetrages sowie die geringe Häufigkeit und Art der Fehler, nämlich Fehlschlüsse, die "passieren können", spricht für die Gewissenhaftigkeit der Schlußrechnungsmassenprüfung durch den Architekten.

Die von der Baufirma ermittelten Schlußrechnungsmassen wurden dabei vom Prüfer nicht nur einseitig nach "unten", sondern - fairerweise - auch nach "oben", d.h. zugunsten

der Firma, korrigiert.

In diesem Zusammenhang ist auch hervorzuheben, daß die Baufirma die Abrechnungsunterlagen übersichtlich und nachvollziehbar - ohne jeden Versuch von "Abrechnungstricks" - erstellt hat.

* Anfall, Anerkennung und Verrechnung von Regieleistungen

Von den insgesamt angefallenen und von der örtlichen Bauaufsicht anerkannten Regieleistungen scheint in der Schlußrechnung nur noch ein Teil - S 16.262,-- exkl. USt. auf; dieser Betrag setzt sich im wesentlichen aus Leistungen zusammen, die üblicher und auch sinnvollerweise in Regie verrechnet werden (Freilegen diverser Leitungen udgl.).

Die Differenz zwischen den in den Bautagebüchern anerkannten und in der Schlußrechnung aufscheinenden Regieleistungen ergibt sich als Folge der - vom Landesrechnungshof positiv hervorgehobenen - Beachtung des Verursacherprinzips; die infolge von Professionistenfehlern angefallenen Regiestunden wurden richtigerweise den jeweiligen Verursachern und nicht den Wohnungswerbern angelastet.

* Anerkennung und Verrechnung von Preiserhöhungen

Bei der Ermittlung der Preiserhöhungen wurden zwar die gemäß den einschlägigen Erlässen der Rechtsabteilung 14 vorgegebenen Indices in Rechnung gestellt, jedoch wurde übersehen, daß in der valorisierten Baumeisterschlußrech-

nungssumme ein Teil der Nettokosten der Aufschließungsarbeiten (S 131.919,15) inkludiert war.

Dieser Betrag wurde - ohne Berücksichtigung des bereits dafür verrechneten Valorisierungsanteiles - als Nettobetrag aus der Endabrechnung ausgegliedert und nochmals unter dem Titel "Aufschließungskosten" gesondert valorisiert (Beilage 4).

Die gesonderte Valorisierung der Kosten des Aufschließungsanteiles war richtig - unrichtig war jedoch, diesen Valorisierungsanteil gleichzeitig in der Endabrechnung zu belassen; dadurch kam es zu einer Doppelvalorisierung.

Die daraus resultierende Rechnungskorrektur beträgt S 8.710,10 exkl. USt.

1.9.2 ZIMMERERARBEITEN

Die Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte beschränkt; zum Angebotsabgabetermin am 24. Mai 1983 langten von 6 geladenen Bietern 5 Offerte ein:

Nach sorgsamer Angebotsprüfung ergab sich folgende Bieterreihung (Beträge inkl. USt.):

1) Fa. Herbitschek/Ratten	S	794.384,73
2) Fa. Schrittwieser/Kindberg	S	829.444,42
3) Fa. Fröhlich/Kapfenberg	S	887.773,--
4) Fa. Stingl/Trofaiach	S	896.675,75
5) Fa. Böss/Kapfenberg	S	1,050.967,--

Aufgrund einer - wie aus der Vergabebegründung ersichtlich - falschen Interpretation der in den Förderungsrichtlinien verankerten Ortsansässigkeitsklausel (Beilage 5) - offensichtlich nach der Überlegung: Kindberg ist Stanz näher als Ratten - wurde die nach Angebotsprüfung an 2. Stelle gereichte Firma Schrittwieser aus Kindberg mit Auftragschreiben vom 25. Juli 1984, 11 Monate nach Ablauf der 3-monatigen Zuschlagsfrist, mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Die Anwendung der 5 % Ortsansässigkeitsklausel erfolgt dabei derart, daß von der 2. gereichten Firma Schrittwieser die Angebots-Einheitspreise des Billigstbieters übernommen wurden; dadurch wurde die Gefahr allfälliger Bieterreihungsstürze infolge von Differenzen zwischen Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen ausgeschaltet.

Den Wohnungswerbern entstand durch die Fehlinterpretation des Begriffes "Ortsansässigkeit" zwar kein Nachteil, jedoch wird dem Wohnbauträger nahegelegt, künftighin richtlinienkonform vorzugehen und nur jene Bieter als ortsansässig zu befinden, deren Standort sich an dem betreffenden Ort befindet.

Die Textierung der technischen Bestimmungen und einzelnen Positionen des Leistungsverzeichnisses erfolgte fachkundig; die Leistungserfassung und die Massenermittlung für die Ausschreibung wurden mit angemessener Sorgfalt vorgenommen.

Bei der Massen- und Schlußrechnungsprüfung durch den Landesrechnungshof konnten keine Differenzen zwischen tatsächlichen und verrechneten Massen festgestellt werden.

1.9.3 WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Die Vergabe der Wohnungseingangstüren - mit einer Nettoauftragssumme von S 74.460,-- - erfolgte freihändig an die Firma Minka/St. Lorenzen.

Dabei wurde der in den Förderungsrichtlinien unter Pkt. IV.B.c für freihändige Vergaben festgesetzte Grenzwert von S 50.000,-- um S 24.460,-- überschritten.

Laut Aussage des mit der Planung und örtlichen Bauaufsicht betrauten Architekten war es der Wunsch des Wohnbauträgers, die o.a. Firma - aufgrund der guten Qualität derer Stahl-türen, bei denen das "Verziehen" der Türblätter ausgeschlossen ist - zu beauftragen.

1.9.4 DIVERSE PROFESSIONISTENARBEITEN

- * Dachdeckerarbeiten
- * Spenglerarbeiten
- * Bautischlerarbeiten
- * Glaserarbeiten
- * Bauschlosserarbeiten
- * Terrazzo- und Kunststeinarbeiten
- * Fliesenlegerarbeiten
- * Bodenlegerarbeiten
- * Maler- und Anstreicherarbeiten
- * Außenjalousienarbeiten

Die Ausschreibungen der o.a. Arbeiten erfolgten - unter Einhaltung des in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Grenzwertes von S 1,000.000,-- generell beschränkt.

Die Genauigkeit der Ausschreibungsmassenermittlung kann insgesamt als gut angesehen werden, wengleich bei einigen Professionisten, insbesondere beim Steinmetz, Fliesenleger, Tischler und Maler, die Differenzen zwischen Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen größer als - wie in den Allgemeinen Angebotsbestimmungen auf Seite 2 angeführt - 5 % waren.

Der Zuschlag erfolgte in allen Fällen an die jeweiligen Angebotsbilligstbieter.

Die Prüfung der diversen Schlußrechnungen wurde äußerst genau vorgenommen; seitens des Landesrechnungshofes konnten bei der stichprobenweisen Überprüfung der vom beauftragten Architekten geprüften und anerkannten Schlußrechnungen keine Abweichungen zwischen den tatsächlichen und verrechneten Massen festgestellt werden.

Abschließend zu Pkt. 1.9 "Massen- und Schlußrechnungsprüfung" wird festgestellt, daß die vom Landesrechnungshof unter diesem Prüfpunkt aufgezeigten Rechnungskorrekturen insgesamt S 38.995,82 exkl. USt. betragen.

Dieser überdurchschnittlich geringe Betrag (ca. 0,38 % der "Reinen Baukosten") spricht - neben anderen, bereits angeführten Faktoren - für die Gewissenhaftigkeit des vom Wohnbauträger beauftragten Ziviltechnikers.

1.10 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

1.10.1 Architektenhonorar

Die für das gegenständliche Objekt gelegte und vom Wohnbauträger anerkannte Architektenhonorarnote belief sich auf S 1,124.193,94 exkl. USt. (Beilagen 6,7).

Dieser Betrag wurde aus den Nettoherstellungskosten lt. WBF 5 - ohne Inanspruchnahme der in den Förderungsrichtlinien als "Kann-Bestimmung" eingeräumten Möglichkeit, 3 % des Honorars als Nebenkosten in Rechnung zu stellen - ermittelt.

Dabei blieb allerdings unberücksichtigt, daß im konkreten Fall 2 völlig gleiche 6-Familienwohnhäuser errichtet wurden.

Bei Aufträgen für mehrere gleiche Bauwerke sieht die GOA (Gebührenordnung für Architekten) im § 39 b jedoch folgende Regelung vor:

Umfaßt ein Auftrag mehrere gleiche Bauwerke, so wird für ein Bauwerk die volle Gebühr der Büroleistung, für die Wiederholungen zwei Drittel der Gebühr von den Gesamtherstellungskosten der Wiederholungen berechnet. Die Teilgebühr für die örtliche Bauaufsicht unterliegt keiner Ermäßigung. Als gleiche Bauwerke sind solche anzusehen, die nach dem gleichen Entwurf und unveränderten Ausführungszeichnungen zu gleicher Zeit auf dem gleichen oder benachbarten Gelände und unter gleichen Bauverhältnissen ausgeführt werden. Die etwa erforderliche Verfassung von abweichenden Keller- und Fundamentplänen infolge Anpassung an das Gelände und die Kanalisation ändern diesen Begriff nicht."

Gemäß GOA wären demnach für das 2. Haus nur zwei Drittel der Büroleistungsgebühr zu verrechnen gewesen; tatsächlich wurde jedoch die Gebühr der Büroleistung - ohne Berücksichtigung des o.a. Minderungsfaktors - aus den Nettoher-

stellungskosten beider Häuser - und somit falsch ermittelt.

Die richtige Honorarermittlung hätte folgendermaßen erfolgen müssen, wobei vom Landesrechnungshof als Nettoherstellungskosten der im WBF 8 als Kosten lt. Endabrechnung angeführte Betrag - ohne Berücksichtigung der Minderung durch die unter Pkt. 1.9.1 aufgezeigten Rechnungskorrekturen - angenommen wurde:

Berechnungsgrundlage: GOA 1980

Ausbauverhältnis 60/100

unvalorisierte Gesamt-Nettoherstellungskosten S 11,022.912,79
somit Kosten je Haus S 5,511.456,40

Büroleistung:

Haus 1 (100%)	5,511.456	x	$\frac{6,999}{100}$	=	S 385.746,83
Haus 2 (2/3 von 385.746,83)				=	S 257.164,55
Summe Büroleistung				=	S 642.911,38

Bauaufsicht:

Nettoherstellungskosten				S	11,022.912,79
+ Valorisierung				S	<u>391.253,52</u>
				S	11,414.166,41
11,414.166,31	x	$\frac{3,663}{100}$	=	S	<u>418.100,91 - Bauaufsicht</u>

Gebühr Büroleistung:	S	642.911,38
Gebühr Bauaufsicht:	S	418.100,91
	S	1,061.011,29
	=====	

Nebenkosten 3 % von S 1,061.011,29 = S 31.830,34

Somit wäre das maximal (einschl. 3% Nebenkosten) anzuerkennende Honorar S 1,061.011,29 + S 31.830,34 = S 1,092.841,63 (exkl. USt.).

Demgegenüber steht das tatsächlich - ohne 3 % Nebenkosten - verrechnete Honorar von S 1,124.193,94 (exkl. USt.).

Aus der Differenz der beiden o.a. Beträge ergibt sich daher eine

Rechnungskorrektur von S 31.352,31

1.10.2 Statikerhonorar

Da der mit der Statik beauftragte Baumeister bis zum Zeitpunkt der Vorlage der Endabrechnung (Dezember 1986) bei der Rechtsabteilung 14 noch keine endgültige Honorarnote gelegt hatte, wurde vom Wohnbauträger der aus dem Jahre 1983 datierende Honorarvorschlag (Beilage 8) des Statikers als Verrechnungsgrundlage in die Endabrechnung aufgenommen.

In diesem - zum Vorteil der Wohnungswerber - nur teilweise gemäß Honorarordnung der Baumeister ermittelten Honorarvorschlag wurde ein geschätzter anrechenbarer Herstellungspreis von S 10,000.000,-- sowie ein Abminderungsfaktor für gleiche Bauwerke von 2/3, bezogen auf die Herstellungs-

kosten beider Häuser, angenommen.

Der aufgrund der o.a. Kriterien erstellte und verrechnete Honorarvoranschlag belief sich auf S 121.737,-- exkl. USt. und war um ca. S 80.000,-- geringer als der gemäß Honorarordnung der Baumeister zulässige Honorarwert, welcher aus den tatsächlichen Nettoherstellungskosten eines Hauses und einem Abminderungsfaktor von 11/13 für das 2. Haus zu errechnen gewesen wäre.

1.11 BAUDURCHFÜHRUNG (ohne Haustechnik)

1.11.1 ÜBEREINSTIMMUNG BAUAUSFÜHRUNG - EINREICHPLANUNG - AUSFÜHRUNGSPLANUNG - LEISTUNGSVERZEICHNIS

Die insgesamt gute Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung sowie der Ausführungsplanung und der tatsächlichen Ausführung wird vom Landesrechnungshof - auch in Anbetracht der bereits unter Pkt. 1.5.3 aufgezeigten und beanstandeten Änderungen im Schutzraumbereich - gleichermaßen hervorgehoben, wie die im wesentlichen gute Übereinstimmung zwischen Planung und Leistungsverzeichnis sowie Leistungsverzeichnis und Ausführung.

1.11.2 QUALITÄT DER AUSFÜHRUNG

Die sichtbare Ausführungsqualität wird vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben, wenngleich auch einige Ausführungsmängel wie

- * unsachgemäße Ausführung der mit dauerelastischem Kitt verschlossenen Gebäudetrennfugen (keine Haftung zwischen

Kitt und Fassade, daher zum Großteil "offene" Fugen)

- * uneben verlegte Waschbetonplatten im Bereich der "Wäschetrockner"
- * Risse im Innenputz im Bereich der Kamine (vertikal durchgehend - horizontal im Abstand von ca. 70 cm über die Kaminbreite)
- * vertikale Feuchtigkeitsisolierung der Kelleraußenwände über das Niveau des Traufenpflasters

vorgefunden wurden.

Einschränkend wird zu diesem Prüfpunkt noch 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.

Eine dieser möglichen Messungen, die von der Fachabteilung I a vorgenommene Prüfung der Luftschalldämmung zwischen den Geschoßen, ergab jedoch keine Beanstandungen.

Abschließend ist noch die empfehlenswerte Vorgangsweise des Wohnbauträgers bei der Auswahl von Wand- und Bodenfliesen sowie Fußbodenbelägen anzuführen.

Den Wohnungswerbern wird generell vor der Ausschreibung die Möglichkeit geboten, Materialien aus einer Palette von beim Wohnbauträger aufliegenden Mustern für die Standardausführung auszuwählen.

Dadurch wird hintangehalten, daß die Wohnungswerber - wie vielfach bei "diktatorisch" vorgegebenen oftmals geschmacklosen Standardausführungen nötig - förmlich "zu Sonderwünschen provoziert" und dabei in der Regel hilflos den zumeist überhöhten Aufpreisforderungen der diversen Firmen ausgeliefert werden.

Positiv ist in diesem Zusammenhang hervorzuheben, daß die "Gemysag" auch bei allfälligen Sonderwünschen der Wohnungswerber, deren Interessen gegenüber den Firmen vertritt, um unangemessen hohe Aufpreisforderungen zu verhindern.

Diese freiwillige Zusatzleistung des Wohnbauträgers zeigt u.a. dessen Engagement für die Wohnungswerber.

1.11.3 EINHALTUNG DER BAUFRISTEN

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Bauzeit betrug 18 Monate.

In Abweichung von dieser Vorgabe wurde vom Wohnbauträger im Auftragsschreiben der Baumeisterarbeiten, die auch die Außenanlagearbeiten inkludierten, eine Frist von 20 Monaten festgesetzt.

Beide o.a. Fristen wurden nicht eingehalten - die tatsächliche Baudauer betrug 23 Monate.

Laut Angabe des für das gegenständliche Bauvorhaben verantwortlichen Architekten war diese Verzögerung auf zwei "lange" Winter sowie darauf zurückzuführen, daß anstelle von - wie bei der Rechtsabteilung 14 ursprünglich eingereicht - Abstellplätzen Garagen ausgeführt wurden.

Diese Argumentation erscheint dem Landesrechnungshof grundsätzlich einsichtig, obzwar die Ansicht vertreten wird, daß die Besetzung der Baustelle durch die Baufirma zwischen Herbst 1984 und Baufertigstellung eher gering war und eine kürzere Bauzeit - auch unter Berücksichtigung der o.a. Argumente - durchaus möglich gewesen wäre.

1.11.4 TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

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

- 1) Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung
- 2) Qualität der Ausführung
- 3) Einhaltung der Baufristen
- 4) Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung
- 5) Bautagebuch - Baukontrolltätigkeit

zu Pkt. 1

Auf die Einhaltung der Vorschriften der Steiermärkischen Bauordnung wurde - abgesehen von dem bereits unter Pkt. 1.5.3 aufgezeigten, in der Einreichplanung im wesentlichen bauordnungsgemäßen, in der Ausführungsplanung und Ausführung jedoch in bauordnungswidrige Richtung hin geänderten Schutzbereich - geachtet.

zu Pkt. 2

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile wird insgesamt positiv beurteilt.

zu Pkt. 3

Die von der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baufrist wurde zwar nicht eingehalten, jedoch erscheint dem Landesrechnungshof die unter Pkt. 1.11.3 angeführte Argumentation des Architekten bezüglich der verspäteten Baufertigstellung im wesentlichen gerechtfertigt.

zu Pkt. 4

Trotz diverser vom Landesrechnungshof vorgenommenen und unter den Punkten 1.9.13 und 1.10.1 explizierten Rechnungskorrekturen von

- * S 30.285,72 Massenkorrektur exkl. USt. und exkl. Preiserhöhungen
- * S 8.710,10 Valorisierungskorrektur exkl. USt.
- * S 31.352,31 Architektenhonorarkorrektur exkl. USt.

insgesamt S 70.348,13 kann die Genauigkeit der Massen- und Schlußrechnungsprüfungen als sehr gut angesehen werden.

zu Pkt. 5

Die von der ausführenden Baufirma geführten und vom Architekten unterfertigten Bautagebücher sind bestenfalls von durchschnittlicher Aussagekraft; zu bemängeln sind insbesondere die zum Großteil fehlenden Eintragungen über die diversen Professionisteneinsätze, welche sich nur aus den einzelnen Schlußrechnungen, in denen in der Regel die jeweiligen Ausführungszeiten angeführt sind, rekonstruieren lassen.

Derartige Anmerkungen in den Bautagebüchern wären zudem

in Hinblick auf allfällige Kommunalhaftungen wesentlich.

Überdies fehlen in den Bautagebüchern - wie u.a. auf Seite 9 Pkt. 49 der Angebotsbestimmungen (Beilage 9) gefordert - vielfach Angaben über Temperaturen (Beilage 10) und Prüfungsergebnisse bzw. Prüfungen, wie z.B. Betonproben und Rohbaubeschau.

Obwohl in den Bautagebüchern die Besuche der örtlichen Bauaufsicht nicht - wie es richtig wäre - gesondert vermerkt wurden, kann deren Baukontrolltätigkeit aufgrund diverser ergänzender Eintragungen, Anmerkungen, Korrekturen und Streichungen retrospektiv dennoch als gewissenhaft und engagiert angesehen werden.

Aufgrund der dargelegten Sachverhalte wird die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht vom Landesrechnungshof insgesamt als gut angesehen, wengleich nachdrücklich nahegelegt wird, verstärkte Aufmerksamkeit auf die Führung der Bautagebücher zu legen.

1.12 HAUSTECHNIK

Der Landesrechnungshof hat die Planung, Ausschreibung, Ausführung und Abrechnung der Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten sowie die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU) hinsichtlich einer wirtschaftlichen, zweckmäßigen und sparsamen Vorgangsweise stichprobenweise geprüft.

PLANUNG UND AUSSCHREIBUNG

Zur Planung und Ausschreibung ist generell festzustellen, daß die Planungen, Massenermittlungen und Erstellungen

der Leistungsverzeichnisse Sonderfachleuten ("Technischen Büros") übertragen wurden. Als Honorar wurden für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten 2,5% der Vergabe-Nettosumme und für die Projektierung der Heizungs-, Sanitärinstallationsarbeiten - in Anlehnung an die "Honorarrichtlinien für Technische Büros Installationstechnik" - rund 3,5% einer angenommenen Berechnungsbasis von S 1,180.000,-- vereinbart (5,19% Honorarsatz für das 1. Haus, 50% Abminderungsfaktor für das 2. Haus, abzüglich 10% Genossenschaftsnachlaß ergibt rund 3,5% Planungskosten für die Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten).

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest:

* Die Honorarrichtlinien für technische Büros sind - im Gegensatz zur GOA für Ziviltechniker - für diese nur Richtlinien und nicht verbindlich. Die vertraglichen Leistungsbilder für die Planung sowie die Honorarvereinbarungen wurden von der Wohnbauvereinigung in Anlehnung an die oben angeführten Honorarrichtlinien für "Technische Büros" gestaltet. Wenn auch bei der Berechnung des Honorars der Planung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten von einer fixen, über der Vergabe-Nettosumme liegenden Berechnungsbasis ausgegangen wurde, so wird diese Mehrverrechnung durch den gewährten 10%-igen Genossenschaftsnachlaß kompensiert.

Es kann somit festgehalten werden, daß die Planungshonorare - dies gilt vor allem für die Elektroplanung - unter den "offiziellen Honorarrichtlinien" liegen.

* Eine stichprobenweise Prüfung der Qualität der Planungen gab keinen Anlaß zur Beanstandung. Vielmehr kann festgestellt werden, daß die Arbeiten sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend geplant wurden. Im besonderen Maß trifft dies für die Planung der Heizungs- und

Sanitärinstallationsarbeiten zu.

Zur Planung der Elektroinstallationsarbeiten ist festzustellen, daß die gesamten Leitungslängen der Wohnungsinstallationen zusammengefaßt ausgeschrieben wurden. Bei solchen Ausschreibungen sind daher Aufmaß- und Abrechnungskontrollen sehr aufwendig. Es besteht die Gefahr, daß diese Kontrollen und damit auch die Qualitätskontrollen nicht mehr ausreichend wahrgenommen werden.

Es wird empfohlen, Überlegungen anzustellen, ob die Leistungsverzeichnisse für Elektroinstallationsarbeiten weiterhin zusammengefaßt gestaltet oder ob aus Gründen einer weniger zeitaufwendigen Aufmaßkontrolle vor Ort bestimmte Leistungen schon bei Erstellung der Ausschreibungsunterlagen massenmäßig aufgegliedert ermittelt werden sollen (Auslaßdurchschnittslängenangaben bei der Wohnungsinstallation). Damit könnte sich die Bauaufsicht einer verstärkten Ausführungs- und Qualitätskontrolle widmen.

* Zur Planung der Heizungsanlage ist festzustellen, daß die gewählte Sonderform der Aufgliederung der Heizung in Einzelöl- bzw. Einzelgaskessel von den Wohnungseigentümern, im Wissen um höhere Anschaffungskosten, ausdrücklich gewünscht wurde. Auf die Konsequenzen hinsichtlich der Förderung wird später noch näher eingegangen.

* Zu den Ausschreibungen selbst ist festzustellen, daß die im Bericht bereits erwähnten Mängel bei formellen Erfordernissen, wie Kennzeichnung der Angebote, Vermerke über Uhrzeit und Reihenfolge des Einlangens der Angebote, auch für den Bereich der Haustechnik zutreffen. Festgestellt wird, daß die Wertgrenzen hinsichtlich beschränkter bzw. öffentlicher Ausschreibung eingehalten wurden.

1.12.1 HEIZUNGS- UND SANITÄRINSTALLATIONSARBEITEN

Die Arbeiten wurden gemeinsam öffentlich ausgeschrieben, wobei sich die Wohnbauvereinigung eine getrennte Vergabe vorbehalten hat. Die Anboteröffnung am 26. Mai 1983 ergab folgendes durchgerechnetes Ergebnis:

Firma	Anbotsumme	Abweichung in %
1. ARGE		
Fa. Gurdet, Stanz Fa. GWH, St. Lorenzen im Mürztal	S 1,335.394,67	100 %
2. Fa. Fasching, Kindberg	S 1,391.629,40	104,2 %
3. Fa. Burgstaller, Krieglach	S 1,423.882,40	106,6 %
4. Fa. Sattler, Kindberg	S 1,458.343,12	109,2 %
5. Fa. Hopf, Knittelfeld	S 1,509.153,23	113 %
6. Fa. Kneihsl, Mürzzuschlag	S 1,565.697,63	117,3 %

Die Heizungsanlage wurde in zwei Varianten ausgeschrieben, wobei als Heizmedium Gas bzw. Öl, jeweils als Einzelkesselanlage, vorgesehen war.

Da es sich während der Vergabe herausstellte, daß eine Gasversorgung erst lange nach Fertigstellung der Häuser gesichert gewesen wäre und eine Elektroheizung infolge mangelnder Kapazität des Elektroversorgungsunternehmens nicht möglich war, fiel die Entscheidung, als Heizmedium Öl zu verwenden.

Die Arbeiten wurden, wie in der Ausschreibung vorbehalten, am 24. Juli 1984 getrennt, - und zwar die Sanitärinstallationsarbeiten an die Firma Gurdet, Stanz, mit einer Auftragssumme von S 439.066,-- und die Heizungsinstallationsarbeiten an die Firma Fasching, Kindberg, mit einer Auftragssumme von S 618.376,55 (jeweils zuzüglich USt.) - vergeben.

Die Arbeiten wurden fristgerecht beendet. Die Schlußrechnungssumme der Heizungsinstallationsarbeiten beträgt inklusive Nachtragsauftrag für Heizkörperthermostatventile S 666.547,56 (exkl. Teuerungen, exkl. USt.). Die Schlußrechnungssumme der Sanitärinstallationsarbeiten beträgt S 458.715,-- (exkl. Teuerungen, exkl. USt.).

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest:

* Ein Vergleich der abgerechneten mit den ausgeschriebenen Massen zeigt, daß in den Ausschreibungen kaum Reserven enthalten waren. Die geringfügigen Überschreitungen wurden stichhaltig begründet und können vom Landesrechnungshof nicht kritisiert werden.

* In den Akten sind die Vergaben ausreichend und nachvollziehbar dargestellt. Positiv kann vermerkt werden, daß ausführliche Prüfprotokolle über die Bewertung der Angebote sowie Begründungen über etwaige Berücksichtigung von Alternativen vorhanden sind.

Die Prüfung der Vergaben ergab, daß diese ordnungsgemäß an die billigstbietenden Firmen erfolgten.

* Eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten sowie der Abrechnung ergab - bis auf eine Ausnahme - keinen Anlaß zur Beanstandung. Vielmehr kann positiv

festgehalten werden, daß die Arbeiten sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt wurden. Die der Rechnung beigelegten Aufmaßblätter sind nachvollziehbar, die laufenden Qualitäts- und Ausführungskontrollen, wie die Abnahmen der Leistungen durch die zuständige Bauaufsicht, sind ebenfalls ausreichend dokumentiert.

- * Die o.a. Ausnahme betrifft eine Auflage in der Förderungszusicherung, die besagt, daß die Ausführung der Zentralheizung als Wohnungsetagenheizung mit jeweils eigenem Heizkessel einer Zentralheizung im üblichen Sinn nicht entspricht und somit die entsprechenden Investitionsmehrkosten aus Eigenmitteln der Wohnungseigentümer, welche nicht förderbar sind, abzudecken seien.

Dieser Passus wurde sichtlich irrtümlich in der vorgelegten Endabrechnung (WBF 8) nicht berücksichtigt.

Positiv kann jedoch vermerkt werden, daß die Wohnbauvereinigung - nach einem diesbezüglichen Hinweis durch den Landesrechnungshof - eine Berücksichtigung zugesagt und bereits eingeleitet hat.

- * Dem vom Planungsbüro vorgelegten Betriebskostenvergleich Einzelanlage - Gesamtanlage (Beilage 11.1-11.4) ist ein schlüssiger Nachweis über den wirtschaftlicheren Betrieb der Einzelanlage nicht unbedingt zu entnehmen.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes sind die Annahmen in der Berechnung diskussionswürdig. Der Faktor für den Einfluß der Kurzzeitheizung für Einzelanlagen könnte 0,95 statt 0,94 sein; der Verteilwirkungsgrad für Einzelkessel könnte niedriger gewählt werden; die Bereitschaftsdauer für Einzelanlagen könnte höher angenommen werden, etc.

Andererseits wurden weitere bei Einzelanlagen kostenerhöhende Faktoren, wie erhöhte Service- und Wartungskosten für Brenner und erhöhte Kaminfegerkosten, in den Vergleich nicht aufgenommen.

Unter Berücksichtigung vorangeführter Punkte würde diese Wirtschaftlichkeitsberechnung eine geringere als die errechnete Einsparung von 7,9% ergeben.

Der Landesrechnungshof hat weiters, mangels eigener Meßgeräte, 3 der 12 Heizkessel hinsichtlich ihrer Verbrennungswerte (Abgastemperatur, CO² Gehalt, feuerungstechnischer Wirkungsgrad) durch ein Energieüberwachungsorgan des Landes Steiermark der Fachabteilung IV b, Referat Haustechnik, messen lassen, um eine Aussage über einen wirtschaftlichen Betrieb treffen zu können.

Die Messung (Beilage 12.1, 12.2) ergab, daß die Kessel gereinigt und die Brenner neu eingestellt werden müßten.

Dem Bericht ist weiters zu entnehmen, daß, bedingt durch die kleinste Bautype, die Kessel faktisch zu groß dimensioniert werden mußten und daher vermehrt höhere Anfahr- und Abstrahlverluste anfallen.

Etwaige Energieeinsparungen der Einzelanlage gegenüber einer Gesamtanlage sind sicherlich eher auf Benutzergerwohnheiten (größere Sparsamkeit) zurückzuführen als auf das Konzept der Anlage selbst.

1.12.2 ELEKTROINSTALLATIONSARBEITEN

Die Arbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben; die Anbotöffnung am 24. April 1983 ergab folgendes durchgerechnetes Ergebnis:

Firma		Anbotssumme	Abweichung in %
1. Fa. Loibner, Ehrenhausen	S	706.190,32	100 %
2. Fa. Graff, Kapfenberg	S	792.161,38	112,2 %
3. Fa. Schaffer, St. Marein	S	793.299,84	112,3 %
4. Fa. Stadtwerke, Kindberg	S	961.505,83	136,2 %
5. Fa. Geieregger, Kindberg	S	1.050.708,58	148,8 %
6. Fa. Stadtwerke, Kapfenberg	S	1.189.744,74	168,5 %

Die Vergabe erfolgte am 25. Juli 1984 an die billigstbietende Firma Loibner, Ehrenhausen, mit einer Auftragssumme von S 598.466,37 (zuzügl. USt.).

Die Arbeiten wurden termingerecht fertiggestellt; die Schlußrechnungssumme beträgt S 550.785,59 (exkl. Erhöhungen, exkl. USt.). Für verursachte Bauschäden wurden der Firma S 11.134,71 von der Schlußrechnung abgezogen.

Dazu stellt der Landesrechnungshof fest:

Ein Vergleich der abgerechneten mit den ausgeschriebenen Massen zeigt, daß es vor allem bei den Leitungslängen sowie bei der Dimensionierung von Leitungsrohren zu Abweichungen (Reduzierungen) gekommen ist. Die Prüfung, ob dadurch ein sogenannter Bieterreihungssturz verursacht wurde, ergab, daß dies bei den gegenständlichen Professionistenarbeiten nicht der Fall war.

* Im Akt ist die Vergabe ausreichend und nachvollziehbar dargestellt. Positiv kann vermerkt werden, daß eine ausführliche Niederschrift sowie eine Vergabebegründung mit Anbotsbewertung und Preisspiegel vorhanden sind. Die Prüfung der Vergabe ergab, daß diese ordnungsgemäß an die billigstbietende Firma erfolgte.

* Eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten

ergab, daß verschiedene Leistungen von der Ausschreibung abweichend ausgeführt wurden. So wurde z.B. in vermehrtem Maß Installationsrohr mit 13,5 statt 16 mm Durchmesser verwendet. Wenn auch der laut Anbot geringfügig verminderte Preis verrechnet wurde, so ist jedoch bei einer etwaigen Nachinstallation oder Installationserweiterung die Erweiterungsfähigkeit nur mehr bedingt gegeben. Weiters wurden die Gehäuse der Wohnungsverteiler nicht wie ausgeschrieben, sondern in verkleinerter Form ausgeführt. Eine äußerst gedrängte Verdrahtung ist die Folge, sodaß eine etwaige Störungsbehebung nur mit vermehrtem Aufwand möglich ist; außerdem ist keine Reserve für allfällige künftige Einbauten vorgesehen.

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß bei einer ordentlichen Kontrolle im Rohbauzustand diese Mängel hätten erkannt und vermieden werden können. Es wird jedoch positiv vermerkt, daß die Wohnbauvereinigung zugesichert hat, solche "Rohbaubeschauen" künftig durchzuführen.

Desweiteren mußte festgestellt werden, daß die Feuchtraumovalithleuchten im Keller nicht ausschreibungsgemäß geliefert wurden und daß wertmäßig geringfügige Aufmaßmängel bei den Positionen 2.14 (Differenzen von Kabellängen von rund 16 m) und 2.19 (Differenzen von Drahtlängen von rund 160 m) im Gesamtwert von rund S 4.000,-- bestehen.

Die Wohnbauvereinigung hat eine Umrüstung der Leuchten und eine Berichtigung der Schlußrechnung bereits zugesagt.

Im übrigen konnte festgestellt werden, daß die verantwortliche Bauaufsicht sichtlich bemüht war, ihren Kontrollaufgaben nachzukommen; dies ist ihr bis auf oben angeführte Ausnahmen im großen und ganzen gelungen.

1.12.3 ANSCHLUßARBEITEN- UND ANSCHLUßKOSTEN DES ZUSTÄNDIGEN ELEKTROVERSORGUNGSUNTERNEHMENS.

Der Anschluß stellte eine sogenannte "Versorgung aus dem Niederspannungsnetz" dar.

Die Anschlußvereinbarung wurde am 16. Mai 1983 getroffen. Die Arbeiten wurden im November 1985 abgerechnet, wobei die Kosten laut WBF 8 S 146.378,20 (zuzüglich 20% USt.) betragen (Rechnung 1037, 1038 und 2666 aus 1985).

Eine Prüfung der Anschlußkosten hinsichtlich ihrer Richtigkeit nach der "Anschlußpreisverordnung für Tarifabnehmer" und hinsichtlich der Angemessenheit der Preise der tatsächlichen Aufwendungen im Sinne des Preisgesetzes ergab keinen Anlaß zur Beanstandung.

Bemängelt muß jedoch werden, daß eine Qualitätsminderung im Wohnwert insofern gegeben war, als E-Herd und Waschmaschine gegenseitig elektrisch verriegelt waren und somit nicht gleichzeitig betrieben werden konnten. Diese Eigenheit im Versorgungsgebiet dieses EVU's ist rechtlich nicht gedeckt.

Der Landesrechnungshof hat die Wohnbauvereinigung vorab über diesen Mangel informiert. Das zuständige EVU hat über Betreiben der Wohnbauvereinigung bereits eine für die Wohnungseigentümer kostenlose Umrüstung eingeleitet. Das heißt, die Wohnungseigentümer können künftig ihren vollelektrifizierten Haushalt ohne Einschränkungen nützen.

IV. EINHALTUNG DER FÖRDERUNGSRICHTLINIEN 1984 bzw. 1986

Zur Beurteilung der Einhaltung der Förderungsrichtlinien 1984 bzw. 1986 wurde vom Landesrechnungshof eine stichprobenweise Überprüfung zweier Bauvorhaben - Gußwerk und St. Ilgen - vorgenommen.

Die Überprüfung des Bauvorhabens Gußwerk erfolgte auf Grundlage der Förderungsrichtlinien 1984, jene des Bauvorhabens St. Ilgen gemäß den derzeit (März 1987) gültigen Richtlinien 1986.

Zu den einzelnen Prüfpunkten wird folgendes festgestellt:

* Art der Ausschreibung

Die Ausschreibungen für beide o.a. Bauvorhaben erfolgten - unter Einhaltung der in den Richtlinien dafür angeführten Kriterien - sowohl öffentlich als auch beschränkt.

Die in den Richtlinien 1984 vorgegebene Frist für die Angebotslegung von mindestens 14 Werktagen wurde beim Bauvorhaben Gußwerk wohl bei den "größeren" Ausschreibungen (Baumeister, Sanitär-, Elektroinstallation, Elektro-Heizung), nicht jedoch bei den "kleineren" Professionistenausschreibungen - und somit nur teilweise - eingehalten.

Anzumerken ist dazu, daß die derzeit gültigen Förderungsrichtlinien 1986 - im Gegensatz zu den o.a. Richtlinien 1984 - dem jeweiligen Umfang der Ausschreibung insofern Rechnung tragen, als die Mindestfrist für die Angebotslegung mit 7 bis 14 Werktagen festgelegt wurde.

Diese sinnvolle Differenzierung berücksichtigt somit Leistungen, die infolge ihrer Geringfügigkeit oder Einfachheit eine kürzere Angebotsfrist als 14 Werkstage vertretbar erscheinen lassen.

Unter Ausnutzung dieser Fristenspanne wurden vom Wohnbauträger beim Bauvorhaben St. Ilgen die diesbezüglichen Vorgaben der Förderungsrichtlinien 1986 eingehalten.

* Inhalt der Ausschreibung

Gemäß Pkt. IV C der Richtlinien 1984 "Inhalt der Ausschreibung" sind in die Vorbemerkungen der Ausschreibungsunterlagen u.a. aufzunehmen:

"Die Weitergabe von Teilen eines Auftrages an einen Sub-unternehmer ist nur mit Genehmigung des Auftraggebers zulässig, die Weitergabe des Gesamtauftrages ist verboten."

Diese Angaben fehlen in den Allgemeinen Bestimmungen des Wohnbauträgers für das Bauvorhaben Gußwerk.

Zudem scheinen darin keine konkreten (vertragsrechtlichen) Angaben über Zuschlagsfristen und Ausführungstermine sowie keine eindeutigen (kalkulationsrelevanten) Festlegungen über die Art der Preise (fest oder veränderlich) auf.

Die o.a. Formalmängel wurden vom Wohnbauträger bei den nach den Förderungsrichtlinien 1986 vorzugehenden Bauvorhaben St. Ilgen behoben.

In Abweichung zu den Förderungsrichtlinien 1984 und 1986, welche die Einhaltung der ÖNORMEN - soweit in den Richtlinien nicht konkret anders angeführt - verbindlich vorschreiben, wurde sowohl beim Bauvorhaben Gußwerk als

auch beim Bauvorhaben St. Ilgen die Höhe des Deckungs- und Haftungsrücklasses mit 10% bzw. 5% festgelegt.

Die diesbezügliche Vorgabe in der dazu bezugnehmenden ÖNORM (B 2110, Ausgabe 1.3.1983, Pkte. 2.26 und 2.27) beträgt für den Deckungsrücklaß 7% und für den Haftungsrücklaß 3%.

Der Wohnbauträger wurde vom Landesrechnungshof im Zuge der gegenständlichen Prüfung auf diese Divergenzen ebenso aufmerksam gemacht, wie auf das teilweise Nichtübereinstimmen der von den diversen Haustechnik-Projektanten erstellten Allgemeinen Vertragsbestimmungen mit den vom Bauträger verfaßten.

Diese Differenzen betreffen insbesondere

- o die Reihenfolge der Gültigkeit von Vertragsbestandteilen und
- o die Festlegungen bezüglich der anzuerkennenden Preiserhöhungen (lt. Wohnbauträger gemäß den Erlässen der Rechtsabteilung 14 - laut Haustechnik - Projektanten gemäß Indices).

* Eröffnung von Angeboten

Die hiezu vorgegebenen Formalvorschriften wurden vom Wohnbauträger beim Bauvorhaben Gußwerk - bis auf die fehlende Numerierung der Angebote in der Reihenfolge des Einganges und fehlende Angaben über das Ende der Anbieteröffnung - eingehalten.

Im Gegensatz zum später eingereichten Bauvorhaben St. Ilgen - bei welchem die Formalvorschriften der Richtlinien 1986 bezüglich Anbieteröffnung bis auf nach wie vor fehlende

Angaben über das Ende der Eröffnung voll erfüllt wurden - wurden beim Bauvorhaben Gußwerk die Angebots-Briefumschläge nicht aufbewahrt.

Hervorzuheben ist, daß bei den Bauvorhaben Gußwerk und St. Ilgen - im Gegensatz zum bautechnisch geprüften Bauvorhaben Stanz - alle Angebote gelocht waren.

* Prüfung von Angeboten

Die Angebotsprüfungen beider Bauvorhaben erfolgten unter Erstellung von Preisspiegeln generell kurzfristig, sorgsam und offensichtlich fachkundig, wobei die über das Ergebnis der Prüfung erstellten Niederschriften alle wesentlichen Angaben aufweisen.

Die in den Förderungsrichtlinien 1984 und 1986 verlangten Vergabebegründungen an die Rechtsabteilung 14 waren für das Bauvorhaben Gußwerk - mit Ausnahme der Vergabebegründung für die Baumeisterarbeiten - bei den vom Wohnbauträger beigestellten Prüfunterlagen nicht vorzufinden.

Im Gegensatz dazu waren für das Bauvorhaben St. Ilgen sämtliche Vergabebegründungen an die Rechtsabteilung 14 vorhanden.

* Zuschlagsfristen

Wie bereits bemängelt, fehlten in den Ausschreibungsunterlagen für das Bauvorhaben Gußwerk konkrete Angaben über die Dauer der Zuschlagsfristen.

Die Zuschlagsfrist - der Zeitraum zwischen Angebotsabgabe und Zuschlagserteilung (Vergabe der Leistung), während

welcher der Bieter an sein Angebot gebunden ist und dieses somit weder ändern noch zurückziehen darf - sollte lt. ÖNORM A 2050 Pkt. 2.51 möglichst kurz gehalten werden.

Die tatsächlichen Zuschlagsfristen betragen beim Bauvorhaben Gußwerk - beim Bauvorhaben St. Ilgen waren zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung noch keine Arbeiten vergeben - bis zu 11 1/2 Monate.

Derartige Zuschlagsfristen sind im Sinne der o.a. ÖNORM nicht als "kurz" anzusehen.

* Verhandlung mit Bietern

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

Die Förderungsrichtlinien 1984 gehen - mit Einschränkung der Ortsansässigkeitsklausel - konform mit der o.a. ÖNORM

Unter Umgehung dieser Richtlinien wurden jedoch vom Wohnbauträger beim Bauvorhaben Gußwerk in zwei Fällen nachträgliche Preisverhandlungen durchgeführt.

Diese Preisverhandlungen betrafen die Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten.

o Sanitärinstallationen (Bauvorhaben Gußwerk)

Die Angebotsprüfung der öffentlich ausgeschriebenen Sanitärinstallationsarbeiten, deren Angebotseröffnung am 6. November 1985 stattgefunden hatte, ergab nachstehend angeführte Bieterreihung (exkl. USt.):

1. Fa. Jappel	S	320.849,45
2. Fa. Kaliwoda	S	347.204,--
3. Fa. Kneihs	S	371.345,80
4. Fa. Fuchs	S	388.520,--
5. Fa. Fleischmann	S	390.872,--
6. Fa. Kukacka	S	392.575,--
7. Fa. Perhofer	S	414.975,57
<u>8. Fa. Krobath</u>	<u>S</u>	<u>430.874,--</u>
9. Fa. Burgstaller	S	457.028,--
10. GWH Installations GmbH.	S	460.377,80

Wie aus der Aufstellung ersichtlich, war die Firma Jappel Billigstbieter.

Aus einem mit 19. August 1986 datierten Schreiben des Wohnbauträgers an die Firma Jappel (Beilage 13) geht u.a. hervor, daß der o.a. Firma am 12. August 1986 - 9 Monate nach Angebotseröffnung - telefonisch die Auftragserteilung für die Sanitärinstallationsarbeiten mit Arbeitsbeginn Ende August in Aussicht gestellt wurde, und von der Firma Jappel im Zuge dieses Telefonates keine konkrete Zusage bezüglich der Übernahme des Auftrages erfolgte.

Vielmehr wurde von der vorgenannten Firma mitgeteilt, daß erst Überlegungen angestellt werden müssen, ob diese Arbeiten überhaupt übernommen werden, wobei eine diesbezügliche Entscheidung bis spätestens 14. August 1986 zugesichert wurde.

Da die zugesicherte Entscheidung bis 19. August 1986 nicht eingetroffen war, wurde vom Wohnbauträger im oben zitierten Schreiben eine mit 22. August 1986 fixierte Nachfrist gesetzt. In einem mit 20. August 1986 datierten Schreiben wurde dem Wohnbauträger letztendlich von der Firma Jappel mitgeteilt, daß diese - aufgrund einer notwendig gewordenen Reduzierung des Beschäftigungsstandes - nicht in der Lage wäre, den Auftrag zu übernehmen (Beilage 14).

Daraufhin wurden vom Wohnbauträger - wie einem Aktenvermerk vom 12. September 1986 zu entnehmen ist (Beilage 15) - Preisverhandlungen mit diversen hinter den Billigstbiestern plazierten Firmen getätigt.

Da - laut Aktenvermerk vom 12. September 1986 - die zweitgereichte Firma (Kaliwoda) nicht in der Lage war die Arbeiten zu übernehmen und die drittgereichte Firma (Kneihsl) nicht bereit war, einen Preisnachlaß zu gewähren, wurde die nach Angebotsprüfung an 8. Stelle gereichte Firma Krobath, welche sich in einem Schreiben vom 22. August 1986 (Beilage 16) bereit erklärt hatte, einen Sondernachlaß von 15% zu gewähren, vom Wohnbauträger mit Auftrags Schreiben vom 25. August 1986 mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Durch diesen Nachlaß verringerte sich der Angebotsbetrag der Firma Krobath zwar um ca. S 65.000,--, wodurch auch die Angebotssumme der an 3. Stelle plazierten Firma Kneihsl unterboten wurde - zum ursprünglichen Billigstbieter verblieb jedoch eine Differenz von ca. S 45.000,--.

Obwohl die Vorgangsweise des Wohnbauträgers nicht richtlinienkonform war, erscheint sie dem Landesrechnungshof unter den gegebenen und oben dargestellten Umständen

(Ablehnung der Auftragsannahme durch den 1. und 2. gereihten Bieter, Termindruck) - im Bemühen aus der "verfahrenen" Situation das Bestmögliche für die Wohnungswerber zu erreichen - verständlich, wenngleich sich die Frage stellt, warum gerade mit einer an 8. Stelle gereihten Firma Preisverhandlungen getätigt wurden.

Gleichzeitig muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß die entstandene Problematik auf Unterlassungen und Säumnisse des Wohnbauträgers zurückzuführen ist.

So wurde es - wie vom Landesrechnungshof bereits generell bemängelt - unterlassen, in den Ausschreibungs- bzw. Angebotsbedingungen die Dauer der Zuschlagsfristen anzugeben.

Daher gab es auch keine vertragsrechtliche Handhabe gegen die beiden erstgereihten Firmen Jappel und Kaliwoda, welche die Ausführung der Arbeiten abgelehnt hatten.

Im übrigen wird noch darauf hingewiesen, daß die tatsächliche Zuschlagsfrist im gegenständlichen Fall 9 1/2 Monate betrug. Diese lange Frist hätte es den Firmen selbst dann ermöglicht die Annahme der Arbeiten abzulehnen, wenn in den Vertragsbestimmungen normalerweise übliche Zuschlagsfristen (3 - 4 Monate) angeführt gewesen wären.

Dem Wohnbauträger wird nachdrücklich empfohlen, sich künftighin die potentiellen Vertragspartner rechtzeitig, d.h. innerhalb der (anzuführenden!) Zuschlagsfrist, vertraglich zu sichern.

* Elektroinstallationsarbeiten (Bauvorhaben Gußwerk)

Nach Angebotsprüfung der 10, nach öffentlicher Ausschreibung zur Angebotseröffnung am 6. November 1985 eingelangten

Offerte wurde die Firma Elektro-Leitner mit einer Nettoangebotssumme von S 587.183,03 - vor der Firma Margreiter (S 671.775,75) - als Billigstbieter ermittelt (Beilage 17).

Trotz dieses eindeutigen Angebotsergebnisses wurde die an 2. Stelle gereichte Firma Margreiter - offensichtlich aufgrund eines Schreibens, in dem mit Hinweis auf Arbeitsmangel unter gleichzeitigem Anbieten eines 12,5%-igen Preisnachlasses die Bitte geäußert wurde, die Elektroinstallationsarbeiten durchführen zu dürfen (Beilage 18) - mit Auftragschreiben vom 28. Juli 1986 mit der Ausführung der Arbeiten betraut (Beilage 19).

Die tatsächliche Höhe des Preisnachlasses wurde mit 12,66% festgelegt, wodurch es zu einer geringfügigen Unterbietung des Billigstbieterpreises kam.

Den Wohnungswerbern entstand somit kein finanzieller Nachteil - nichtsdestoweniger stellt das nachträgliche Preisverhandeln unter Übergehen des Billigstbieters eine grobe Mißachtung der Förderungsrichtlinien 1984 dar.

Beim Bauvorhaben St. Ilgen wurden unter zulässiger Ausnutzung und Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien 1986 eingeräumten Möglichkeit mit nahezu allen ordnungsgemäß ermittelten Billigstbietern Preisverhandlungen durchgeführt, um die angemessenen Gesamtbaukosten nicht zu überschreiten; die Höhe der dabei ausgehandelten Preisnachlässe bewegte sich zwischen 3% und 6%.

* Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Beim Bauvorhaben Gußwerk erfolgten die Zuschlagserteilungen mit Ausnahme der Elektroinstallationsarbeiten an die jeweiligen Billigstbieter.

Die Arbeiten für das Bauvorhaben St. Ilgen waren zum Zeitpunkt der gegenständlichen Prüfung zwar noch nicht beauftragt, aus den vom Wohnbauträger der Rechtsabteilung 14 vorgelegten Vergabebegründungen war jedoch zu ersehen, daß als potentielle Auftragnehmer ausnahmslos die jeweiligen Billigstbieter vorgesehen waren.

* Form des Vertragsabschlusses

Die Auftragserteilungen erfolgten beim Bauvorhaben Gußwerk in allen Fällen schriftlich - mittels Auftragsschreiben des Wohnbauträgers sowie gegengezeichneten Auftragsschreiben der Auftragnehmer - und somit önormgemäß.

Für das Bauvorhaben St. Ilgen wurden bislang noch keine Aufträge erteilt.

Zusammenfassend kann dem Wohnbauträger - auch in Anbetracht diverser vom Landesrechnungshof aufgezeigter Mängel - speziell bei dem nach den letztgültigen Förderungsrichtlinien überprüften Bauvorhaben St. Ilgen insgesamt eine gute Einhaltung der Förderungsrichtlinien bescheinigt werden.

Abschließend wird vom Landesrechnungshof die Kooperationsbereitschaft des Wohnbauträgers bei der gegenständlichen Prüfung sowie dessen Bemühen, vorgefundene Mängel - soweit praktisch noch möglich - zu beheben bzw. derartige Mängel künftighin hintanzuhalten, positiv hervorgehoben.

V. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Vom Landesrechnungshof wurde eine stichprobenweise bautechnische Prüfung einer von der Gemeinnützigen Mürz-Ybbs Siedlungs-Aktiengesellschaft ("Gemysag"), 8605 Kapfenberg, Haubergerstraße 39, errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Die Prüfung bezog sich auf das Objekt Stanz-Unterort im Mürztal - eine aus 2 Doppelwohnhäusern mit insgesamt 4 Drei- und 8 Vierzimmereigentumswohnungen mit Flächen von ca. 72 m² und 87 m² sowie einer Reihengaragenanlage mit 12 PKW Einstellplätzen bestehende Wohnanlage

- o Planung:
 - o Massenermittlung:
 - o Verfasser der Ausschreibungsunterlagen:
 - o örtliche Bauaufsicht:
 - o Massen- und Schlußrechnungsprüfung:
 - o Statik: Baumeister Pucher/Kapfenberg
 - o Elektro-Planung: E-Plan Kapper/Graz
 - o Heizung-Lüftung-Sanitär-Planung: techn. Büro Lauer-Pelzl-
Stadlhofer/Kindberg
- } Architekt
Ilgerl & Walch/Graz
}

und umfaßte im wesentlichen

- * die Planung
- * die Ausschreibung - das Angebot - den Zuschlag
- * die Massen- und Schlußrechnungsprüfung
- * die Prüfung von Honorarnoten
- * die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht
- * die Haustechnik.

Überdies erfolgte eine stichprobenweise Prüfung bezüglich der Einhaltung der Vergabevorschriften der Förderungsrichtlinien 1984 bzw. 1986.

Diese Prüfung bezog sich auf die Objekte

- o Gußwerk (Richtlinien 1984)
- o St. Ilgen (Richtlinien 1986)

Zu den einzelnen Prüfpunkten wird zusammenfassend folgendes festgestellt:

PLANUNG (Prüfbericht Pkt. 1.5)

Die grundsätzlich funktionelle Disposition der Wohnungsgrundrisse des sowohl in den Detaillösungen als auch in der Baukörpergliederung formal ansprechenden Doppelwohnhauses ist durch die ungünstige Situierung einzelner Räume bezüglich Besonnung nicht unwesentlich gemindert.

So sind bei den 4-Zimmerwohnungen 3, bei den 3-Zimmerwohnungen 2 Aufenthaltsräume (Kinderzimmer, Elternschlafzimmer) rein nordorientiert, d.h. diese Räume werden nie besonnt.

Die ungünstige Lage dieser Räume ergab sich als Folge der nachstehend angeführten lärmschutztechnischen Forderung der Fachabteilungsgruppe Landesbaudirektion - Fachabteilung I a:

"Die Grundrißlösung ist so zu gestalten, daß Fenster von Schlafräumen ausschließlich nach Norden orientiert sind. Ausgenommen davon sind Wohnungen mit mehr als 2 Schlafräumen, für welchen eine Überschreitung des Nachtgrenzwertes für einen Schlafraum zulässig ist."

Dazu ist anzumerken, daß sich die Wohnqualität aus dem Zusammenspiel einer Vielzahl von Faktoren ergibt - der Lärmschutz ist nur einer dieser Faktoren.

Daher sollte dieser nicht - wie im gegenständlichen Fall gehandhabt - derart gravierend auf die Grundrißplanung einwirken.

Im übrigen wäre es durch den Einbau von Schallschutzfenstern

- unter Einhaltung der lärmschutztechnischen Bestimmungen sowie Beibehaltung des äußeren Erscheinungsbildes und der tragenden Innenwände - möglich gewesen, die südorientierten Bereiche Küche-Bad-WC gegen zwei nordorientierte Kinderzimmer "auszutauschen."

Die durch die Verwendung von Schallschutzfenstern angefallenen Mehrkosten wären nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes durch die damit erzielbare Steigerung der Wohnqualität unter allen Umständen gerechtfertigt gewesen.

Die Einreichplanung, die auf den bereits vorher erstellten Polierplänen basierte, wurde äußerst gewissenhaft unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften und Angabe der bauordnungsrelevanten Kriterien erstellt.

Die grundsätzlich sorgsam erstellten Polierpläne weichen in den Schutzraumbereichen der Kellergeschoße insofern nicht unwesentlich von den Einreichplänen ab, als einige in der Einreichplanung planlich bauordnungsgemäß dargestellten Bauteile in der Polierplanung in bauordnungswidrige Richtung hin geändert wurden.

Diese Änderung betrifft insbesondere den Entfall der Vorräume in den Eingangsbereichen, die Reduzierung der Stärke der Außenwände von 50 auf 30 cm sowie den Entfall der Schutzraumnotausgänge.

Die tatsächliche Ausführung der Schutzräume erfolgte gemäß den Polierplänen und somit in Abweichung zur Steiermärkischen Bauordnung.

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

Zusammenfassend kann die Qualität der Planung - trotz einzelner vom Landesrechnungshof aufgezeigter Mängel - insgesamt als gut angesehen werden.

AUSSCHREIBUNG-ANGEBOT-ZUSCHLAG (Prüfbericht Pkt. 1.6 - 1.8)

* Ausschreibungsunterlagen

Die umfangreichen, für nahezu alle Ausschreibungen gleichlautenden "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" wurden unter Angabe aller wesentlichen vertragsrechtlich relevanten Informationen - bis auf zwei Punkte (Bereinigung von Rechenfehlern, Auftragsreduzierungen bzw. -erweiterungen) - önormkonform und somit den Förderungsrichtlinien entsprechend verfaßt.

Die präzise fach- und sachkundige Textierung der Leistungsverzeichnisse und technischen Bestimmungen der Baumeister- und Professionistenarbeiten sowie die im allgemeinen gute Leistungserfassung und Massenermittlung wird vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben.

* Art der Ausschreibung

Die Ausschreibungen erfolgten - mit Ausnahme der öffentlich ausgeschriebenen Baumeisterarbeiten und der freihändig vergebenen Wohnungseingangstüren - unter Vorgabe von angemessenen Angebotsfristen - beschränkt.

Die in den Förderungsrichtlinien dazu vorgegebenen Kriterien wurden - bis auf ein einmaliges Überschreiten des Grenzwertes bei der o.a. freien Vergabe - eingehalten.

* Eingang von Angeboten

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.11 hat die empfangende Stelle auf den Umschlägen 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 Richtlinie konnte nicht beurteilt werden, da die Briefumschläge vom Wohnbauträger nicht aufbewahrt wurden.

* Eröffnung von Angeboten

Der Forderung der ÖNORM A 2050, Pkt. 4.22, wonach alle Teile eines Angebotes derart zu kennzeichnen sind (z.B. mittels Lochen), daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre, wurde vom Wohnbauträger nicht nachgekommen.

Die Einhaltung dieser Vorgabe wird vom Landesrechnungshof nachdrücklich nahegelegt.

Die über die Angebotseröffnungen aufgenommenen Niederschriften weisen - bis auf fehlende Angaben über das Ende der Eröffnungen und die Art der Ausschreibungen - alle wesentlichen in der o.a. Norm geforderten Angaben auf.

* Prüfung von Angeboten

Die unter Erstellung von Preisspiegeln kurzfristig vorgenommene fachkundige sachliche Prüfung der Angebote wird vom Landesrechnungshof hervorgehoben; es wird jedoch empfohlen, die geprüften Angebotsbeträge nicht in die Originale der Eröffnungsniederschriften einzutragen, da eine Vermengung dieser zwei zu verschiedenen Zeiten stattfindenden Vorgänge - Angebotseröffnung - Angebotsprüfung - vermieden und ein eigenes Angebotsprüfprotokoll erstellt werden sollte.

* Zuschlagsfristen

Die Zuschlagsfrist wurde in den Ausschreibungs- bzw. Angebotsbedingungen mit 3 Monaten festgelegt.

Tatsächlich erfolgten die diversen schriftlichen Auftragserteilungen bis zu 11 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfristen.

Dem Wohnbauträger wird empfohlen, die selbst vorgegebenen Fristen einzuhalten.

* Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Hiezu wird vom Landesrechnungshof besonders hervorgehoben, daß die Vergabe der Leistungen äußerst korrekt - ohne nachträgliche Preisverhandlungen - bis auf eine Ausnahme (siehe Pkt. 1.9.2 - Fehlinterpretation des Begriffes "Ortsansässigkeit") an die jeweiligen Billigstbieter erfolgte.

* Form des Vertragsabschlusses

Die Leistungsvergaben erfolgten schriftlich - mit Auftrags- und gegengezeichneten Auftragschreiben - und somit önormgemäß; zudem wird auch die Übereinstimmung zwischen Ausschreibungs- und Auftragsbedingungen positiv hervorgehoben.

Bemängelt wird hingegen, daß die schriftlichen Auftragserteilungen teilweise - wie z.B. bei den Baumeisterarbeiten - erst 6 Monate nach Arbeitsbeginn erfolgten.

Trotz diverser vom Landesrechnungshof unter dem Prüfpunkt "Ausschreibung-Angebot-Zuschlag" aufgezeigter Formalmängel kann dem Wohnbauträger zusammenfassend eine gute Einhaltung der diesbezüglichen Richtlinienvorgaben bescheinigt werden.

MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG (Prüfbericht Pkt. 1.9)

Bei der stichprobenweisen Nachprüfung der vom beauftragten Architekten anerkannten Schlußrechnungsmassen wurden vom Landesrechnungshof - bei insgesamt 13 überprüften Schlußrechnungen - nur bei den Baumeisterarbeiten nachfolgend angeführte, relativ geringfügige Differenzen zwischen verrechneten und tatsächlichen Massen festgestellt:

o Pos. 402/Streifen- und Einzelfundamente

Bei der Massenermittlung für diese Position wurde ein für beide Häuser gemeinsames Fundament - offensichtlich irr-

tümlich - doppelt verrechnet.

Dieser Fehler kam durch das Gleichsetzen der Fundamentmassen des ersten Hauses mit denen des zweiten, völlig identen Hauses zustande, wobei unberücksichtigt blieb, daß die (präzise ermittelten) Fundamentmassen des ersten Hauses einen gemeinsamen Fundamentanteil inkludierten.

Massenberichtigung 4,04 m³
Rechnungskorrektur S 3.486,50

o Pos. 407/Stahlbetoninnenwände

Unter dieser Position wurden die tragenden Innenwände der Kellergeschoße über die volle Höhe, d.h. von Fundamentoberkante bis Deckenunterkante - ohne Abzug des in einer gesonderten Position verrechneten 50 cm hohen Dichtbetonriegels - ermittelt; dadurch kam es zu einer teilweisen Doppelverrechnung der o.a. Wände.

Massenberichtigung 18,58 m³
Rechnungskorrektur S 26.086,32

o Pos. 507b/Fußbodendämmung, Herathan 5 cm

Bei der Massenermittlung für diese Position wurde übersehen, daß die Fläche der 4 im Erdgeschoß situierten WC's bereits in der Gesamtfläche der Wärmedämmung der Kellergeschoßdecke inkludiert war; derart kam es zu einer Doppelverrechnung der 4 WC-Flächen.

Massenberichtigung 5,32 m³
Rechnungskorrektur S 712,88

Die Nettogesamtrechnungskorrektur der Schlußrechnungsmassen der Baumeisterarbeiten beträgt S 30.285,72; dieser noch um die USt. sowie die anerkannten Preiserhöhungen zu er-

höhende Betrag ergibt sich aus der Massenberichtigung von 3 der insgesamt 195 in der Schlußrechnung aufscheinenden Positionen.

Die relative Geringfügigkeit der Korrekturbeträge sowie die Art der Fehler (Fehlschlüsse, die "passieren können") spricht für die Gewissenhaftigkeit der Schlußrechnungsprüfung durch den Architekten.

Hervorzuheben ist nochmals, daß die stichprobenweise Nachprüfung von 12 Professionistenabrechnungen durch den Landesrechnungshof keine Beanstandungen ergab.

* Prüfung von Zusatzangeboten

Auch hiezu ist positiv anzumerken, daß die Prüfung von Zusatzangeboten hinsichtlich Notwendigkeit, Preisangemessenheit und Massengenauigkeit mit gebotener Sorgfalt vorgenommen wurde.

* Anfall, Anerkennung und Verrechnung von Regieleistungen

Von den insgesamt (gering) angefallenen und von der örtlichen Bauaufsicht anerkannten Regieleistungen scheint nur ein Teil in den diversen Schlußrechnungen auf.

Diese Differenz zwischen den anerkannten und verrechneten Regiestunden ergab sich als Folge der - vom Landesrechnungshof positiv hervorgehobenen - Beachtung des Verursacherprinzips.

Die infolge von Professionistenfehlern angefallenen Regiestunden wurden richtigerweise den jeweiligen Verursachern und nicht den Wohnungswerbern angelastet.

* Anerkennung und Verrechnung von Preiserhöhungen

Die Anerkennung und Verrechnung der Preiserhöhungen erfolgte grundsätzlich korrekt gemäß den in den einschlägigen

Erlässen der Rechtsabteilung 14 vorgegebenen Prozentsätzen.

Bei den Baumeisterarbeiten kam es jedoch zu einer teilweisen Doppelvalorisierung.

Diese kam dadurch zustande, daß ein Teil der Aufschließungskosten in der Schlußrechnung enthalten war und einschließlich dieser Kosten valorisiert wurde.

Vom Architekten wurde bei der der Rechtsabteilung 14 vorgelegten Endabrechnung (WBF 8) zwar richtigerweise der Anteil der Aufschließungskosten von der Baumeisterschlußrechnung abgezogen, jedoch unrichtigerweise nur als Nettobetrag - ohne Berücksichtigung der bereits erfolgten Valorisierung dieses Betrages.

Da die von der Schlußrechnung ausgegliederten Aufschließungskosten gesondert valorisiert wurden, kam es zur o.a. teilweisen Doppelvalorisierung.

Rechnungskorrektur S 8.710,10 exkl. USt.

PRÜFUNG VON HONORARNOTEN (Prübericht Pkt. 1.10)

Bei der Ermittlung des Architektenhonorars wurde zwar auf die Inanspruchnahme der in den Förderungsrichtlinien als "Kann-Bestimmung" eingeräumten Möglichkeit, 3 % des Honorars als Nebenkosten in Rechnung zu stellen, verzichtet, dafür blieb jedoch die in der GOA im § 39 b festgelegte Regelung bezüglich "Minderung der Büroleistungsgebühr bei Aufträgen für mehrere gleiche Bauwerke" unberücksichtigt.

Im gegenständlichen Fall sind die beiden Häuser des Doppelwohnhauses im Sinne des o.a. Paragraphen gleich, daher wären für das 2. Haus nur 2/3 der Büroleistungsgebühr des 1. Hauses zu verrechnen gewesen.

Die Rechnungskorrektur beträgt ohne Berücksichtigung der - auch vom Architekten nicht in Rechnung gestellten Neben-

kosten - S 63.182,65, bei allfälliger (zulässiger) Inanspruchnahme der Nebenkosten S 31.352,31, wobei die angeführten Beträge vom Landesrechnungshof aufgrund der Endabrechnung laut WBF 8 ermittelt wurden und keine USt. beinhalten (im Detail siehe Prüfbericht Pkt. 1.10.1).

Das Statikerhonorar wurde nur teilweise gemäß HOB und - zum monetären Vorteil der Wohnungswerber - unter dem nach der o.a. Honorarverordnung möglichen und zulässigen Honorarwert ermittelt (im Detail siehe Prüfbericht Pkt. 1.10.2).

TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT (Prüfbericht Pkt. 1.11.4)

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

- * Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung
- * Qualität der Ausführung
- * Einhaltung der Baufristen
- * Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfung
- * Bautagebuch - Baukontrolltätigkeit

Zusammenfassend kann die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht - trotz einzelner vom Landesrechnungshof aufgezeigter Mängel (im Detail siehe Seite 40-45) - insgesamt als gut angesehen werden, wengleich nachdrücklich nahegelegt wird, gezielt Aufmerksamkeit auf die Führung der Bautagebücher zu legen.

HAUSTECHNIK (Prüfbericht Pkt. 1.12)

Der Landesrechnungshof hat die Planung, Ausführung und Abrechnung der Elektro-, Heizungs- und Installationsarbeiten der ausführenden Firmen sowie die Anschlußarbeiten und -kosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU) stichprobenweise geprüft.

Auch im Bereich der Haustechnik treffen die im Bericht getroffenen Feststellungen über Mängel bei formellen Er-

fordernissen bezüglich Anboteröffnung, Anbotprüfung, Wertung von Angeboten etc. zu.

Der Zuschlag selbst erfolgte den Richtlinien gemäß jedoch jeweils an den Billigstbieter.

Die Prüfung der Planungen hat ergeben, daß diese im großen und ganzen sorgfältig und den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt wurden.

Es wird jedoch, wie im Bericht bereits ausgeführt, empfohlen, dahingehend Überlegungen anzustellen, inwieweit es sinnvoll ist, die Leistungsverzeichnisse für die Elektroinstallationsarbeiten weiterhin - wie im konkreten Fall gehandhabt - zusammengefaßt zu gestalten. Im Sinne einer weniger zeitaufwendigen Aufmaßkontrolle erscheint es zweckmäßiger, bestimmte Leistungen (sogenannte Auslaßdurchschnittslängen bei der Wohnungsinstallation selbst) schon während der Planung massenmäßig annähernd exakt zu ermitteln, um sich verstärkt einer Ausführungs-Qualitätskontrolle widmen zu können.

Zur Planung der Heizungsanlage ist festzustellen, daß die gewählte Sonderform der Aufgliederung der Heizung in Einzelölkessel von den Wohnungseigentümern selbst ausdrücklich gewünscht wurde. In der Förderungszusage ist richtigerweise festgehalten, daß diese Investitionsmehrkosten gegenüber einem Ölzentralheizungskessel nicht förderbar sind und daher voll von den Wohnungseigentümern finanziert werden müssen. Diese Förderung wurde bei der vorliegenden Abrechnung nicht berücksichtigt; es wird jedoch festgehalten, daß die Wohnbauvereinigung bereits eine Richtigstellung im vorgenannten Sinn eingeleitet hat.

Ein schlüssiger Nachweis eines wirtschaftlicheren Betriebes von solchen Einzelkessel gegenüber einem Zentralkessel konnte in technischer Hinsicht nicht geliefert werden. Etwaige Energieeinsparungen sind sicherlich auf extreme Benützergewohnheiten eines minimalen Heizbetriebes zurück-

zuführen.

Zur Überprüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnungen ist festzuhalten, daß bis auf eine Ausnahme nur geringfügige Beanstandungen festzustellen waren, deren Behebung von der Wohnbauvereinigung umgehend veranlaßt wurden. Die Ausnahme betrifft die entgegen der Ausschreibung zu gering bemessene Ausführung der Wohnungselektroverteiler, welche keinerlei Reserveplätze im Sinne der ÖNORM E 2793 Elektroinstallationen - "Mindestanforderungen für Wohnungen" beinhalten.

Generell kann festgestellt werden, daß die jeweilig verantwortliche Bauaufsicht insgesamt bemüht war, daß von den ausführenden Firmen die Arbeiten den Regeln der Technik entsprechend und sorgfältig ausgeführt wurden. Dies trifft im besonderen Maß für die Heizungs- und Installationsarbeiten zu.

Zu den Anschlußarbeiten des örtlichen Elektroversorgungsunternehmens (EVU) ist festzustellen, daß eine Qualitätsminderung im Wohnwert insofern gegeben war, als E-Herd und Waschmaschine gegenseitig elektrisch verriegelt waren und somit nicht gleichzeitig betrieben werden konnten.

Diese Eigenheit im Versorgungsgebiet dieses Elektroversorgungsunternehmens ist rechtlich nicht gedeckt. Es wurde bereits über Betreiben der Wohnbauvereinigung vom Elektroversorgungsunternehmen eine für die Wohnungseigentümer kostenlose Umrüstung zugesagt, das bedeutet, die Wohnungseigentümer können künftig ihren vollelektrifizierten Haushalt ohne Einschränkung nützen.

EINHALTUNG DER FÖRDERUNGSRICHTLINIEN 1984 bzw. 1986 (Prüfbericht Pkt. IV)

Zur Beurteilung der Einhaltung der Vergabevorschriften der Förderungsrichtlinien 1984 bzw. 1986 durch den Wohnbauträger wurde vom Landesrechnungshof eine stichprobenweise Überprüfung der Bauvorhaben Gußwerk (Richtlinien 1984) und St. Ilgen (Richtlinien 1986) vorgenommen.

Dabei wurde festgestellt, daß beim Bauvorhaben Gußwerk - unter Mißachtung des Punktes IV F der Förderungsrichtlinien 1984 - bei den Elektroinstallationsarbeiten nachträgliche Preisverhandlungen mit der nach Angebotsprüfung an 2. Stelle gereihten Firma Margreiter vorgenommen worden waren.

Nach Gewährung eines 12,66%-igen Sondernachlasses und damit verbundener Unterbietung des Billigstbieterangebotes wurde - unter Übergehen des ordnungsgemäß ermittelten Billigstbieters - die vorgenannte Firma beauftragt.

Insgesamt kann dem Wohnbauträger - auch in Anbetracht der o.a. Fehlleistung sowie einzelner vorgefundener Formalmängel (im Detail siehe Punkt IV) - speziell bei dem nach den letztgültigen Förderungsrichtlinien 1986 überprüften Bauvorhaben St. Ilgen eine gute Einhaltung der Förderungsrichtlinien bescheinigt werden.

Am 3. Juni 1987 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller:

ORR Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der Gemeinnützigen Mürz-Ybbs Siedlungs-Aktiengesellschaft, Kapfenberg:

Dir. Dr. Josef Kaltenböck
Prok. Ing. Helmut Reithmayr

Von der Rechtsabteilung 14:

OBR Dipl.Ing. Friedrich Leitmeier
LRR Dr. Georg Halper

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Gerold Ortner
Hofrat Dr. Karl Bekerle
BR Dipl.Ing. Herbert Unger
AS Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 12. Juni 1987
Der Landesrechnungshofdirektor:

(Ortner)