

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 B 2 - 1986/3

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung von Bau-
vorhaben der "BUWOG - Gemeinnützige Wohnungsge-
sellschaft für Bundesbedienstete, Ges.m.b.H.",
1130 Wien, Hietzinger Kai 131

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	8
1.0 Bauvorhaben Graz Moserhofgasse	8
1.1 Baubeschreibung - Daten	8
1.2 Ansuchen, Bescheide - Daten	11
1.3 Finanzierung des Bauvorhabens, Gesamtbaukosten	11
1.4 Prüfungskriterien	12
1.5 Planung	12
1.6 Ausschreibung - allgem. Bemerkungen	15
1.7 Angebote - allgem. Bemerkungen	18
1.8 Zuschlag - allgem. Bemerkungen	20
1.9 Prüfung diverser Professionistenarbeiten (ohne Haustechnik)	21
1.9.1 Baumeisterarbeiten	25
1.9.2 Zimmererarbeiten	83
1.9.3 Dachdeckerarbeiten	83
1.9.4 Schwarzdeckerarbeiten	84
1.9.5 Spenglerarbeiten	85
1.9.6 Tischler- und Beschlagsarbeiten	86
1.9.7 Glaserarbeiten	86
1.9.8 Estricharbeiten	87
1.9.9 Gewichtsschlosserarbeiten	88
1.9.10 Fliesenlegerarbeiten	92
1.9.11 Kunststeinarbeiten	94
1.9.12 Bodenbelagsarbeiten	94
1.9.13 Maler- und Anstreicherarbeiten	95
1.9.14 Jalousien	96
1.9.15 Garagentoranlage	97
1.9.16 Außenanlagearbeiten	98

	Seite
1.10 Baudurchführung - Hochbau	106
1.10.1 Übereinstimmung Bauausführung - Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis	106
1.10.2 Qualität der Bauausführung	107
1.10.3 Einhaltung der Baufristen	107
1.10.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht....	108
1.11 Haustechnik	111
1.11.1 Sanitärinstallationsarbeiten	111
1.11.2 Heizungsinstallationsarbeiten	112
1.11.3 Elektroinstallationsarbeiten	114
1.11.4 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)	116
1.11.5 Lieferung von Elektroherden	118
IV. Einhaltung der Förderungsrichtlinien 1984	119
V. Schlußbemerkungen	124
VI. Beilagenverzeichnis	145

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einzelner von der "BUWOG - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete, Ges.m.b.H.", errichteter Bauten durchgeführt.

Gemäß § 7 des Landesrechnungshofverfassungsgesetzes, LGB1.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.

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

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

GRAZ, Moserhofgasse 24.

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 OK. Dipl.Ing. Herbert Unger und BOREV. Ing. Reinhard Just durchgeführt.

Zur Prüfungskompetenz 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 Sachverständige 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 gem. § 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 - hiefür 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 leg.cit. hat jede gemeinnützige Bauvereinigung einem gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGBl. Nr. 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 1950 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"BUWOG - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft
für Bundesbedienstete, Ges.m.b.H."

und hat ihren Sitz in 1010 Wien, Hietzingerkai 131.

Die Zuerkennung der Gemeinnützigkeit erfolgte aufgrund eines Bescheides des Magistrates der Stadt Wien, Magistrats-Abteilung 53, als Amt der Wiener Landesregierung, am 11. Jänner 1951, M.A. 53 - G.B.W. Sdlg.Gen. 15/50, mit Wirkung vom 7. Dezember 1950.

Der Gesellschafter der Bauvereinigung ist die Republik Österreich.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 260,000.000,--.

Gegenstand und Zweck des Unternehmens sind die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum sowie Dienstleistungen im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen.

Vornehmliche Aufgabe der Gesellschaft ist die Versorgung der Bundesbediensteten mit familiengerechten Wohnungen, insbesondere die Errichtung von Miet- und Eigentumswohnungen für diesen Personenkreis.

Das Unternehmen ist überdies ermächtigt, Darlehen an gemeinnützige Wohnungsunternehmen, Gebietskörperschaften und physische Personen zwecks Förderung des Baues von Klein- und Mittelwohnungen zu gewähren.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das gesamte österreichische Bundesgebiet.

2. Organe

Die Organe der Gesellschaft sind:

- 1) Geschäftsführer
- 2) Aufsichtsrat

Geschäftsführer: Dr. Alfred Holoubek

Aufsichtsratsmitglieder:

Vorsitzender:

Sektionschef
Dr. Walter WAIZ (verst. 9.6.1986) BM. f. Finanzen
1010 Wien, Himmelfortgasse 4-8

Vorsitzender-Stellvertreter:

Ministerialrat
Dr. Ernst ROCH BM. f. Finanzen
1010 Wien, Himmelfortgasse 4-8

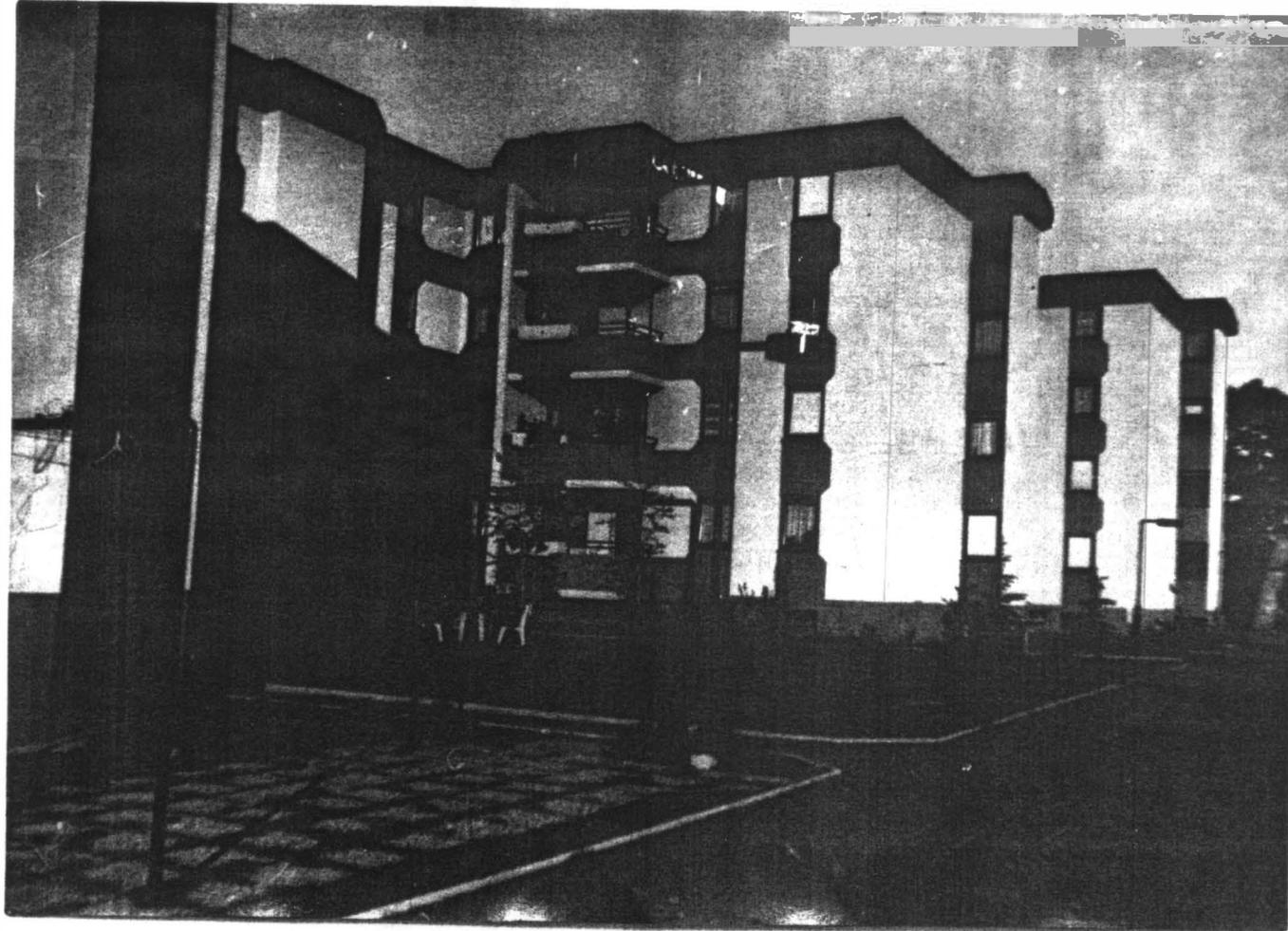
Sektionschef
Mag. Kurt ZELENY Bundeskanzleramt
1014 Wien, Ballhausplatz 2

Mitglieder:

Ministerialrat
Dr. Johann BARTOSEK BM. f. Gesundheit u. Umweltschutz
1011 Wien, Stubenring 1

Botschafter
Dr. Dietrich BUKOWSKI BM. f. Auswärtige Angelegenheiten
1014 Wien, Minoritenplatz 3

Ministerialrat Ing. Dr. Rudolf DONHAUSER	BM. f. Land- und Forstwirtschaft 1011 Wien, Stubenring 1
Oberrat Dr. Wolf FRÜHAUF	BM. f. Wissenschaft und Forschung 1014 Wien, Minoritenplatz 5
Staatsanwalt Dr. Hermann GERM	BM. f. Justiz 1016 Wien, Museumstraße 7
Oberrat Dr. Kurt HASLINGER	BM. f. Finanzen 1010 Wien, Himmelpfortgasse 4-8
Ministerialrat Dr. Paul KANERA	BM. f. Inneres 1014 Wien, Herrengasse 7
Regierungsrat Leopold KEGELREITER	BM. f. Finanzen-Zentralausschuß 1010 Wien, Himmelpfortgasse 9
Oberrat Dr. Volker KIER	BM. f. Handel, Gewerbe und Industrie 1011 Wien, Stubenring 1
Rat Dr. Helmut LÖFFLER	BM. f. Bauten und Technik 1010 Wien, Stubenring 1
Ministerialrat Dr. Josef MÜLLER-FEMBECK	BM. f. UKSp. u. WF 1014 Wien, Minoritenplatz 5
Hofrat Ernst PANNI	Gewerkschaft Öffentlicher Dienst 1010 Wien, Himmelpfortgasse 9
Sektionschef Dr. Franz SAILLER	BM. f. Landesverteidigung 1030 Wien, Dampfschiffstraße 2
Sektionschef Dr. Robert STICHT	BM. f. Soziale Verwaltung 1011 Wien, Stubenring 1
Rat Dr.jur.et Dr.phil Claus WALTER	BM. f. Unterricht, Kunst und Sport 1010 Wien, Minoritenplatz 5



-7-

WOHNANLAGE GRAZ - MOSERHOF GASSE 24

III. BAU- UND KOSTENMÄSSIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN

1.0 BAUVORHABEN GRAZ - MOSERHOFASSE 24

1.1. BAUBESCHREIBUNG - DATEN

Das gegenständliche Objekt - 6 Wohnhäuser mit 61 Mietwohnungen und 52 PKW - Einstellplätzen - liegt zwischen der Moserhofgasse und dem Münzgrabengürtel, etwa 400 m von der Fatima-Kirche Münzgrabenstraße entfernt.

Die vollständig unterkellerte Wohnhausanlage - bestehend aus einem zweigeschoßigen Baukörper mit Satteldach, fünf viergeschoßigen, als Zeile angeordneten Baukörpern mit Flachdächern und einer zweigeschoßigen Garagenanlage - weist Ein- bis Fünfstückwohnungen mit Flächen zwischen ca. 40 m² und 125 m² auf.

	<u>Bebaute Flächen</u>	<u>Umbauter Raum</u>
Haus 1 = Nr. 24 :	289,07 m ²	2.372,17 m ³
Haus 2 = Nr. 24 a:	375,23 m ²	5.440,84 m ³
Haus 3 = Nr. 24 b:	326,62 m ²	4.735,99 m ³
Haus 4 = Nr. 24 c:	223,12 m ²	3.235,24 m ³
Haus 5 = Nr. 24 d:	326,55 m ²	4.734,98 m ³
Haus 6 = Nr. 24 e:	<u>375,23 m²</u>	<u>5.440,84 m³</u>
	<u>1.915,82 m²</u>	<u>25.960,06 m³</u>
	=====	=====
Garagen :	606,90 m ²	3.477,54 m ³

Summe der Geschoßflächen (ohne Garage): ca. 7.085 m²

Bauplatz, Verkehrserschließung

Der schmale langgestreckte Bauplatz mit einer Fläche von 8.872 m² ist eben und liegt laut Flächenwidmungsplan im "Allgemeinen Wohngebiet" mit einer höchstzulässigen Bebauungsdichte von 0,8 und einem höchstzulässigen Bebauungsgrad von 0,3; die tatsächliche Bebauungsdichte beträgt 0,8, der tatsächliche Bebauungsgrad 0,22.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen Münzgrabengürtel und Moserhofgasse.

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: Grazer Stadtwerke AG.
- * Abwasserbeseitigung: öffentlicher Kanal
- * Niederschlagswasserbeseitigung:
 - von Straßenflächen : öffentlicher Kanal
 - von Dachflächen : Sickerschächte
- * Müll- und Abfallbeseitigung: öffentliche Müllabfuhr
- * Energieversorgung: Grazer Stadtwerke AG.
- * Heizung: Fernwärme - Radiatorenheizung

Konstruktion - Wohnhäuser (Regelfall)

- * Fundamente: Streifenfundamente B 160
- * Kellermauerwerk: 25 cm/30 cm/60 cm Beton B 225
- * Außenwände ab EG: 2 cm Zementkalkputz + Edelputz
30 cm/25 cm Mantelbeton-Durisol DSS,DS
1,5 cm Gipsputz
- * Wohnungstrennwände: 1,5 cm Gipsputz
25 cm Mantelbeton-Durisol DMI
1 cm Gipsputz
2,5 cm Emfa-Kokoswandplatten
2 cm Gipsputz

- * Tragende Zimmertrennwände: 1,5 cm Gipsputz
25 cm Mantelbeton-Durisol DMI
1,5 cm Gipsputz

- * Leichte Zimmertrennwände: 1,5 cm Gipsputz
10 cm gebrannte Leichtwandsteine
1,5 cm Gipsputz

- * Wohnungstrenndecken: Fußbodenbelag
5 cm Zementestrich
PAE-Folie
2,5 cm Glaswolle - Tel TDP25/20
3,5 cm Splittschüttung
18 cm Stahlbetonplattendecke
1,5 cm Gipsputz

- * Dachkonstruktion - Haus 1: Satteldach mit doppelt stehendem
Pfettendachstuhl; Dachneigung ca 40°;
Dachdeckung mit Eternit-Doppeldeckung

- * Dachkonstruktion - Häuser
2 - 6: Flachdach - Warmdach

- * Fenster: Holzfenster mit 2-fach Isolierver-
glasung 6 - 16 - 4 mm

1.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsbewilligung: Bescheid vom 25. September 1978
- * Widmungsänderungsbewilligung: Bescheid vom 7. Juli 1982
- * Baubewilligung: Bescheid vom 7. Juli 1982
- * Baubeginn: laut Meldung an Rechtsabteilung 14 - 2. September 1982
 laut Bautagebuch - 2. August 1982 (Abbrucharbeiten)
 6. September 1982 (tatsächl. Baubeginn)
- * Rohbaubeschau: Termine nicht eruierbar
- * Bauende: 2. Oktober 1984
- * Benützungsbewilligung: Bescheid vom 3. Dezember 1984
- * Wohnungsübergabe: 2. Oktober 1984
- * Bauzeit: ca. 25 Monate

1.3 FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS; GESAMTBAUKOSTEN

- * Förderungsansuchen: 3. Juni 1982
- * Förderungszusicherung: 21. Juli 1982
 vorgegebene Bauzeit 24 Monate
 tatsächliche Bauzeit 25 Monate

* Finanzierungsplan des Wohnbauträgers:

Eigenmittel der Wohnungswerber	S 2,953.039,--
Eigenmittel der BUWOG	S 20,671.274,--
beantragtes Darlehen des Landes	S 35,436.469,--
	<hr/>
	S 59,060.782,--
	=====

* Finanzierungsplan der Rechtsabteilung 14:

Eigenmittel der Wohnungswerber	S 3,231.000,--
Eigenmittel der BUWOG	S 22,624.000,--
Darlehen des Landes	S 38,784.000,--
	<hr/>
	S 64,639.000,--
	=====

* Gesamtbaukosten:

laut Förderungszusicherung	S 64,639.000,--
laut Endabrechnung des Wohnbauträgers	S 62,916.735,76

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

Die Zeitspanne zwischen Wohnungsübergabe und Vorlage der Endabrechnung betrug ca. 17 Monate.

1.4 PRÜFUNGSKRITERIEN

Die zum Zeitpunkt der Ausschreibungen bzw. des Förderungsansuchens gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 bzw. 1984, die einschlägigen ÖNORMEN und Richtlinien, die Widmungs- und Baubewilligungsaufgaben sowie die Steiermärkische Bauordnung.

1.5 PLANUNG

* Hochbau (ohne Haustechnik)

Planung: Arch. D.I. Reiter/Fölling bei Graz

Gesamtbauleitung: BUWOG

Örtliche Bauaufsicht: Arch. D.I. Reiter

Verfasser der Ausschreibungsunterlagen: BUWOG

Massenermittlung der Leistungsverzeichnisse: Arch. D.I. Reiter

* Haustechnik

Planung: Firmen

Gesamtbauleitung, örtliche Bauaufsicht: BUWOG; Arch. D.I. Reiter

Verfasser der Ausschreibungsunterlagen: BUWOG

* Schalltechnischer Projekt: D.I. Bilek/Graz

* Statik: D.I. Bilek/Graz

1.5.1 Entwurf

Der Grundgedanke der Bebauung des sich von der Moserhofgasse in nordwestlicher Richtung bis zur Trasse der projektierten "Grazer Bundesstraße B 67 c" erstreckenden Grundstückes war offensichtlich die Schaffung einer verkehrslosen Grünzone innerhalb der Grundstücksfläche.

Das an der Moserhofgasse gelegene Haus 1 wurde als zweigeschoßiger Zweispänner mit steilem Satteldach ausgebildet und dadurch an die in dieser Straße mehrheitlich vorherrschenden Hausformen angeglichen.

Dabei erfolgte die Grundrißlösung der Wohnungen derart, daß die Gangflächen des Hauses einen wirksamen Schallschutz gegen die Moserhofgasse bilden.

Somit sind alle Wohn- und Schlafräume dieses Hauses von der Straße abgewandt.

Die übrigen fünf Häuser sind viergeschoßige, als Zeile angeordnete Drei- bzw. Zweispänner (Haus 4) mit Flachdächern, wobei sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Südosten oder Südwesten orientiert sind.

Infolge der Addition der einzelnen Häuser und der starken Gliederung der gesamten Zeile entstanden kleine Hofbereiche.

Aufgrund der Gebäudehöhe und der starken Zeilengliederung ist die vom Planer für die Häuser 2-6 gewählte Flachdachform formal und wirtschaftlich vertretbar.

An der Nordwestseite des Grundstückes ist die zweigeschoßige Garagenanlage situiert; die Zufahrt dazu erfolgt über den Münzgrabengürtel.

Diese Garagenanlage wurde gegen Südosten, also gegen die Wohnhäuser, mit Erdmaterial überschüttet und begrünt; dadurch wurde einerseits zusätzlicher Frei- und Erholungsraum und andererseits ein Schallschutzriegel zwischen den Wohnhäusern und der projektierten "Grazer Bundesstraße B 67 c" geschaffen.

Die schalltechnisch äußerst zweckmäßige Bebauungslösung der - infolge der ungünstigen langgestreckten Flächenproportion - schwierig zu verbauenden Grundstücksfläche wird vom Landesrechnungshof ebenso positiv hervorgehoben wie die funktionelle Disposition der Wohnungsgrundrisse.

So erfolgt die Erschließung aller Räume der diversen Wohnungstypen grundsätzlich zentral - ohne Durchgezimmer - über die Vorräume bzw. Dielen.

Von diesem Grundsatz wurde nur im Haus 1 - bei der erdgeschoßigen Dreizimmerwohnung des Hauswartes - abgegangen. Bei dieser Wohnung ist die Erschließung zweier Aufenthaltsräume nur über die Küche bzw. das Wohnzimmer möglich.

Diese Art der Erschließung mindert die Qualität der ansonsten von der Situierung der Räume her überlegten Grundrißlösung.

1.5.2 Einreichplanung

Die Einreichplanung wurde - bis auf bauordnungswidrige Mängel im Bereich der Schutzraumeingänge, welche im Zuge der Polierplanung behoben wurden - äußerst gewissenhaft, unter Beachtung der ein-

schlägigen Bauvorschriften und Angabe der bauordnungsrelevanten Kriterien, vorgenommen.

1.5.3 Polierplanung, Detailplanung

Die Polierpläne weichen im Bereich der Kellergeschoße - bedingt durch die Behebung der in den Schutzraumeingangsbereichen angeführten Mängel sowie durch Änderungen im Traforaum und der Lage der Fernwärmeübergabestation - in der Grundrißdisposition geringfügig von den Einreichplänen ab.

In den Wohngeschoßen gibt es - außer unwesentlichen Differenzen bei den Außenabmessungen des Hauses 1 - keinerlei aufzeigenswerte Abweichungen zwischen Einreich- und Polierplanung.

Auch bei den Außenanlagen sind - bis auf geringfügige Änderungen im Bereich der PKW - Abstellplätze und der Kinderspielplätze sowie der Lage der Sickerschächte - keine Unterschiede zwischen Einreich- und Ausführungsplanung festzustellen.

Die nur unerheblichen Abweichungen zwischen Einreich- und Polierplanung sprechen für die gute Qualität der offensichtlich auch konstruktiv durchdachten Einreichplanung.

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

1.6 AUSSCHREIBUNG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

1.6.1 Ausschreibungsunterlagen

Wie bereits unter Punkt 1.5 angeführt, erfolgte die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen durch den Wohnbauträger, die Massenermittlung für das Leistungsverzeichnis durch den Architekten.

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

Generell wird jedoch vorweg festgestellt, daß die für alle Professionistenausschreibungen gleichlautenden "Besonderen Vertragsbestimmungen" grundsätzlich önormenkonform und somit den Förderungsrichtlinien entsprechend unter Angabe aller wesentlichen vertragsrechtlich relevanten Informationen verfaßt wurden.

Einschränkend zur oben angeführten Feststellung wird jedoch vom Landesrechnungshof angemerkt:

- * Die im Ausschreibungsdeckblatt sowie in den Vertragsbestimmungen unter Punkt 6 festgelegten Bedingungen bezüglich Mehr- und Minderleistungen

"Ich nehme zur Kenntnis, daß die im nachfolgenden Leistungsverzeichnis angeführten Mengen noch nicht überprüft sind. Eine bei Auftragserteilung sich ergebende Veränderung derselben oder der Entfall einzelner Positionen bleibt ohne Einfluß auf die Einheitspreise des Angebotes" (Beilage 1)

oder

"Beim Entfall oder wesentlicher Veränderungen einzelner Positionen des Angebotes bleiben die Preise der übrigen Positionen unverändert ... " (Beilage 2)

sind aufgrund des kalkulationsrelevanten Zusammenhanges zwischen Einheitspreis und Mengen unbillig.

Die ÖNORM B 2110 gibt unter Punkt 2.3.4 hierzu 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, soferne deren Änderung kalkulationsmäßig begründet ist.

- * Die in den Vertragsbestimmungen unter Punkt 3 u.a. verwendete Formulierung

"Soferne bei Auftragserteilung nicht Festpreise vereinbart werden, gilt dieser Betrag als veränderlich und wird bei Lohn- und Preisänderungen durch Nachtrag der BUMOG richtiggestellt".

ermöglicht dem Auftraggeber die Art der Preise erst nachträglich d.h., nach Angebotslegung zu bestimmen.

Da die Art der Preise - ob fix oder veränderlich - jedoch ein für die Preisgestaltung der Angebote wesentlicher Faktor ist, sollte dieser den Bietern in jedem Fall bereits vor Angebotslegung bekannt sein und nicht erst bei Auftragserteilung vereinbart werden.

Die für den Punkt 3 der Vertragsbestimmungen richtige Formulierung wäre somit

"Soferne in den Ausschreibungsbedingungen nicht Fixpreise vereinbart wurden, gelten die Angebotspreise als veränderlich und".

- * Der in den Vertragsbestimmungen unter Punkt 19 ausbedungene, vom Schlußrechnungsbetrag abhängige und mit 3 %, 4 % und 5 % gestaffelte Haftungsrücklaß weicht von der ÖNORM B 2110, Punkt 15.3.1 ab; darin wird der Haftungsrücklaß - unabhängig vom Schlußrechnungsbetrag - mit 3 % festgesetzt (Beilage 3).

Dem Wohnbauträger wird eine Überarbeitung der "Besonderen Vertragsbestimmungen" und des Ausschreibungsdeckblattes unter Berücksichtigung der vom Landesrechnungshof aufgezeigten Punkte empfohlen.

Die präzise fach- und sachkundige Textierung der Leistungsverzeichnisse und technischen Bestimmungen der diversen Professionsarbeiten wird vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben.

1.6.2 Art der Ausschreibung

Die Bekanntmachung der Ausschreibungen erfolgte öffentlich - unter Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Kriterien - in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982. Darin wurden an der Ausführung der diversen Arbeiten interessierte Firmen mit Sitz im Bundesland Steiermark und entsprechender Leistungsfähigkeit eingeladen, dem Wohnbauträger ihre Bewerbung bis 19. April 1982 schriftlich bekanntzugeben.

Nach Ablauf dieser Frist wurden die Ausschreibungsunterlagen mit Terminangaben an die jeweiligen Firmen versandt.

1.7 ANGEBOTE - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

1.7.1 Angebotsfristen

Die Angebotsfristen betragen einschließlich des Versand- und Abgabetales der Ausschreibungsunterlagen, unter sinnvoller Berücksichtigung des Umfanges der jeweiligen Ausschreibungen, 12 bis 17 Werktage und erscheinen für das Studium der Ausschreibungsunterlagen, allfällige Planeinsichten und eine sorgfältige Bieterkalkulation angemessen.

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

1.7.2 Eingang von Angeboten

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

Dieser aus allfällig erforderlichen Beweissicherungsgründen vorgegebenen Richtlinie wurde vom Wohnbauträger - durch Eintragen o.a. Angaben in die Angebotseröffnungsprotokolle - sinngemäß entsprochen.

1.7.3 Eröffnung von Angeboten

Der Forderung der ÖNORM A 2050, Punkt 4.22, wonach alle Teile eines Angebotes derart zu kennzeichnen sind, daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar wäre, wurde vom Wohnbauträger durch Lochen der Angebote nachgekommen.

Auch die über die Angebotseröffnungen aufgenommenen Niederschriften wurden unter Einhaltung der im Punkt 4.24 der ÖNORM angeführten Kriterien sorgsam erstellt.

1.7.4 Aufbewahrung von Angeboten und sonstigen Prüfunterlagen

Auch hiezu wird positiv hervorgehoben, daß sämtliche für die gegenständliche Prüfung angeforderten Angebote und sonstigen Prüfunterlagen, übersichtlich geordnet, vorhanden waren.

1.7.5 Prüfung von Angeboten

Die ÖNORM B 2110 gibt unter Punkt 3.6 - "Bereinigung von Rechenfehlern" - vor, daß bei Abweichungen zwischen angegebenen Preisen und Preisaufgliederungen 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. Zu korrigieren sind somit nur die Preisaufgliederungen im aliquoten Verhältnis zueinander.

Seitens der Bauvereinigung erfolgten Rechnungskorrekturen - abweichend von der Norm - in der Reihenfolge der Schreibweise und des Rechenganges.

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

Zudem sollte bei Nichtübereinstimmung von Preisen einer Position mit dem Produkt aus Menge und angegebenem Einheitspreis nicht nur - wie vom Wohnbauträger teilweise gehandhabt - der Übertragsbetrag, sondern auch die fehlerhafte Position korrigiert werden.

Die, wie aus den Angebotsprüfprotokollen ersichtlich, fachkundige "sachliche Prüfung" der Angebote wird vom Landesrechnungshof hervorgehoben.

1.8 ZUSCHLAG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

1.8.1 Zuschlagsfristen

Die Zuschlagsfrist - jener Zeitraum zwischen Angebotsabgabe und Zuschlag (Vergabe der Leistung), während welcher der Bieter an sein Angebot gebunden ist und dieses somit weder ändern noch zurückziehen darf - wurde vom Wohnbauträger bei allen Professionistenausreibungen mit sechs Monaten festgelegt.

Tatsächlich erfolgten die diversen schriftlichen Auftragserteilungen zwischen sechs und zehn Monaten nach Angebotsabgabe.

Der Landesrechnungshof empfiehlt dem Wohnbauträger die Einhaltung der in den Ausschreibungsbedingungen vorgegebenen Frist.

1.8.2 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Hiezu wird vom Landesrechnungshof besonders hervorgehoben, daß die Vergabe der Leistungen - mit einer Ausnahme - äußerst korrekt, ohne nachträgliche Preisverhandlungen an die jeweiligen Billigstbieter erfolgte.

1.8.3 Form des Vertragsabschlusses

Die Leistungsvergaben erfolgten schriftlich - mit Auftrags- und gegengezeichneten Auftragschreiben - und somit önormgemäß; zudem wird die Übereinstimmung zwischen Ausschreibungs- und Auftragsbedingungen - bis auf die Umwandlung eines 2%igen Skonto in einen 2%igen Nachlaß gab es keinerlei Abweichungen - positiv hervorgehoben.

1.9 PRÜFUNG DIVERSER PROFESSIONISTENARBEITEN (ohne Haustechnik)

Dazu wird generell vorweg angemerkt:

- * Die Beauftragung aller nachfolgend unter den Punkten 1.9.n angeführten Professionisten erfolgte zu Bauschpreisen; diesbezügliche Hinweise seitens des Wohnbauträgers finden sich bereits in den Ausschreibungsunterlagen - unter Punkt 3 der "Besonderen Vertragsbestimmungen".
- * Die diversen Ausschreibungen für die einzelnen Professionistenarbeiten wurden öffentlich vorgenommen.
- * Als Grundlage für die in den Ausschreibungsunterlagen angeführten Leistungen und Massen dienten die Einreichpläne 1:100.
- * Die Billigstbieterermittlung erfolgte somit mittels öffentlicher Ausschreibung aufgrund der auf den Einreichplänen basierenden Massen und Leistungen.
- * Nach Feststehen der jeweiligen Billigstbieter und vor deren Beauftragung erfolgte eine gemeinsame Überprüfung der in den Ausschreibungsunterlagen angeführten Massen und Leistungen durch den Wohnbauträger und die potentiellen Auftragnehmer.

- * Grundlage für diese Überprüfung waren die vom planenden Architekten - aufgrund der inzwischen fertiggestellten Polier- und Detailplanung - in der Regel überarbeiteten Leistungs- und Massenaufstellungen.
- * Diese , von den jeweiligen Billigstbiestern im allgemeinen akzeptierten, in einigen Fällen von den Ausschreibungsmassen und -leistungen abweichenden Aufstellungen bildeten die Basis für die in den einzelnen Auftragschreiben angeführten Pauschalsummen.
- * Diese Pauschalauftragssummen wurden bei etwaigem Anfallen von Preiserhöhungen sowie Mehr- und Minderleistungen, durch Auftrags-erweiterungen bzw. -reduzierungen - mittels neuen Auftragschreiben unter Angabe der neuen Pauschalsummen - korrigiert.

Allfällige in den Leistungsverzeichnissen fehlende, während der Bauphase jedoch notwendig gewordene bzw. vom Auftraggeber gewünschte Arbeiten wurden - vor deren Ausführung, nach Legung von Nachtragsangeboten - unter gleichzeitiger Korrektur der Pauschalauftragssummen - schriftlich bestellt.

Somit wurden grundsätzlich keine Arbeiten in Regie ausgeführt.

- * Die Höhe der einzelnen Abschlagsrechnungen sowie deren Fälligkeit wurde - unter Abstimmung auf den Terminplan und somit unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Baufortschrittes - bereits im voraus in den diversen Auftragschreiben festgelegt.

Das vom Wohnbauträger gewählte rationelle System der Auftragserteilung zu Bauschpreisen, mit sofortiger Auftragserteilung bei Eintreten von Preiserhöhungen und Leistungsveränderungen sowie der datums- und betragsmäßigen Festsetzung der Abschlagsrechnungen, wird vom Landesrechnungshof grundsätzlich positiv beurteilt.

Die erforderlichen - und im konkreten Fall auch bis auf die Außenanlage- und Baumeisterarbeiten im wesentlichen gegebenen Voraussetzungen für das anstandslose "Funktionieren" dieses Systems sind eine zum Ausschreibungszeitpunkt abgeschlossene gewissenhafte Bauplanung, genaue Leistungs- und Massenermittlungen sowie eine realitätsbezogene Terminplanung.

Da die o.a. Voraussetzungen nicht nur Kriterien für die Vergabe in Bausch sind, sondern auch Kriterien für die Abrechnung nach Aufmaß sein sollten, erfordert die Auftragserteilung zu Bauschpreisen keinen Arbeitsmehraufwand gegenüber der Aufmaßabrechnung.

Ein Unterschied besteht im Zeitpunkt der in beiden Fällen einmal zu erbringenden präzisen Abrechnungsarbeiten - bei der Vergabe in Bausch vor der Ausschreibung und somit vor der Leistungserbringung, bei der Aufmaßabrechnung nach der Leistungserbringung.

Die Vorteile des vom Wohnbauträger gewählten Systems sind jedoch folgende:

- * bis auf den Unsicherheitsfaktor "Preiserhöhungen", bereits bei Auftragsvergabe feststehende Schlußrechnungsbeträge
- * ständige Evidenz über die Höhe und die Fälligkeit der zu leistenden Abschlagsrechnungen
- * die örtliche Bauaufsicht wird nicht durch die Prüfung der während der Bauphase ständig anfallenden Aufmaß- und Rechnungsprüfungen belastet, sondern kann sich ausschließlich der Baukontrolle widmen
- * die Endabrechnung kann gleichzeitig mit der Fertigstellung des Baues vorgelegt werden; dies wäre theoretisch auch bei Abrech-

nung nach Aufmaß möglich, praktisch aber - aufgrund der zumeist mit Baufertigstellung konzentriert anfallenden Schlußrechnungslegungen diverser Professionisten mit oftmals unvollständigen Massenaufstellungen - selten durchführbar.

Der unter letztangeführtem Punkt angedeutete mögliche Vorteil der raschen Vorlage der Endabrechnung wurde vom Wohnbauträger jedoch nicht genutzt; vielmehr wurde die im Wohnbauförderungsgesetz festgesetzte 12-monatige Schlußrechnungsvorlagefrist sogar um 5 Monate überschritten.

Einen weiteren Ansatzpunkt zur Kritik liefert - im gegenständlichen Fall der Vergabe in Bausch - die Billigstbieterermittlung aufgrund der Massen- und Leistungserfassung nach den - beim konkreten Bauvorhaben allerdings sorgsam erstellten - Einreichplänen.

Vor Beauftragung der solcherart ermittelten jeweiligen Billigstbieter erfolgte zwar eine neuerliche Massen- und Leistungsüberprüfung nach den mittlerweile fertiggestellten Ausführungsplänen, jedoch sind bei einer derartigen Vorgangsweise - bei allfälligen Massen- und Leistungsänderungen - Bieterreihungsstürze nicht auszuschließen.

Eine Optimierung des vom Wohnbauträger praktizierten Systems wäre - unter Ausschluß der Gefahr etwaiger Bieterreihungsstürze - durch eine bereits auf Ausführungsplänen basierende Ermittlung der Ausschreibungsmassen und -leistungen zu erreichen gewesen.

Da infolge der Auftragserteilungen zu Bauschpreisen die Schlußrechnungsmassen vorweg bereits bei Auftragserteilung festgelegt wurden, war die Überprüfung der Übereinstimmung von Auftragsmassen und tatsächlichen Massen ein für den Landesrechnungshof wesentliches Kriterium.

1.9.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Bekanntmachung der Ausschreibung erfolgte in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982.

Die Zusendung der Ausschreibungsunterlagen an zwanzig sich um die Ausführung der Arbeiten bewerbende Firmen erfolgte am 19. April 1982.

Zum Abgabetermin am 6. Mai 1982 langten vierzehn Angebote ein. Mit Auftragschreiben vom 10. November 1982 wurde die Firma Eder Graz als Ausschreibungsmassen-Billigstbieter mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

1.9.1.1 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

* Besondere Vertragsbestimmungen

Diese wurden grundsätzlich - mit Ausnahme der unter Punkt 1.6.1 angeführten Abweichungen von der ÖNORM B 2110 - önormkonform unter Angabe aller wesentlichen vertragsrechtlichen Punkte erstellt.

* Leistungsverzeichnis

Die Vorbemerkungen zu den diversen Leistungsgruppen sowie das Leistungsverzeichnis, welches eine gesondert auszupreisende Variante in Ziegelbauweise auswies, wurden offensichtlich fachkundig verfaßt.

Die auf den Einreichplänen basierenden Massen für die Ausschreibung weichen teilweise nicht unerheblich von den nachträglich überarbeiteten Auftragsmassen ab.

Dies ist aus der nachfolgend aufgezeigten Gegenüberstellung der Ausschreibungsmassen und der nach den Ausführungsplänen berechneten Auftragsmassen zu ersehen, wobei nur Massendifferenzen über 10 % aufgezeigt wurden.

Vorweg wird noch angemerkt, daß vom Landesrechnungshof auch zwischen den Auftragsmassen und tatsächlichen Massen teilweise erhebliche Differenzen festgestellt wurden; diese Abweichungen werden unter Punkt 1.9.1.3 "Schlußrechnungsprüfung" nachgewiesen.

LEGENDE:

A = Ausschreibungsmassen

B = Auftragsmassen

- = Entfall der Position

EH = Einheitspreis des beauftragten Billigstbieters - exkl. USt

I a - Abbrucharbeiten

Position	A	B	EH
1 - 13	Pauschale	-	359.800,-- (Pausch.)

I b - Erdarbeiten

Position	A	B	EH
1) Humusabhub	2.662 m ³	887 m ³	20,--
2a) Baugrubenaushub	4.571 m ³	7.050 m ³	80,--
4a) Fundamentaushub	897 m ³	1.015 m ³	210,--
11) Bodenverbesserung	11 m ³	79 m ³	280,--
13) Fernverfuhr-Aushubmaterial	4.608 m ³	6.422 m ³	22,--

Die Angebotssumme für die Leistungsgruppe "Erdarbeiten" betrug S 802.708,-- - die Auftragssumme S 1,054.399,--; daraus folgt eine Differenz von ca. 31,4 %.

I c - Maurerarbeiten

Position	A	B	EH
1b) Fundamente B 160	691 m ³	1.020 m ³	948,--
21a) Aufzählung Schalung	974 m ²	1.854 m ²	100,--
21b) Aufzählung Schalung	98 m ²	-	140,--
24a) Durisol	1.075 m ²	969 m ²	407,--
25a) Durisol	886 m ²	776 m ²	407,--
26a) Durisol	886 m ²	776 m ²	407,--
26c) Durisol	79 m ²	90 m ²	351,--
29b) Durisol	222 m ²	385 m ²	351,--
29c) Durisol	35 m ²	61 m ²	321,--
36a) Wärmedämmung	507 m ²	440 m ²	38,--
36c) Wärmedämmung	2.378 m ²	2.595 m ²	185,--
37a) Heraklith	294 m ²	255 m ²	156,--
38b) Schaumstoffplatten	318 m ²	276 m ²	239,--
43a) Unterlagsbeton 4 cm	49 m ²	1.673 m ²	95,--
43b) Unterlagsbeton 6 cm	137 m ²	-	136,--
50b) Betonestrich	520 m ²	453 m ²	163,--
56a) Rauchsammler	623 lfm	550 lfm	902,--
73) Holzleisten	308 lfm	891 lfm	22,--
82) Eiserne Kellerfenster	126 Stk	235 Stk	360,--
110) Gefällsbeton	2.000 m ²	1.746 m ²	266,--
112) Stampfbetonkanal	175 lfm	152 lfm	245,--

Die Angebotssumme für die Leistungsgruppe "Maurerarbeiten" betrug abzüglich der Schutzraumpositionen 97 bis 107, welche nicht beauftragt wurden, S 11,853.884,--; die Auftragssumme belief sich auf S 12,222.791,--.

Die Gesamtdifferenz von ca. 3,1 % ist - trotz großer Abweichungen bei einzelnen Leistungspositionen, die allerdings in Relation zur hohen Auftragssumme ohne Belang waren - gering.

I d - Stahlbetonarbeiten

Position	A	B	EH
1b) Aufzählung Fundamente B 160	640 m ³	937 m ³	124,--
2a) Fundamentplatte	42 m ²	73 m ²	320,--
3) Aufzählung Dichtbeton u. Ga- ragendecke	698 m ²	607 m ²	1,--
7a) Stahlbetonplattendecke 18 cm	2.019 m ²	1.798 m ²	455,--
7b) Stahlbetonplattendecke 18 cm	2.068 m ²	1.798 m ²	455,--
7c) Stahlbetonplattendecke 18 cm	2.091 m ²	1.818 m ²	455,--
7d) Stahlbetonplattendecke 18 cm	1.760 m ²	1.530 m ²	455,--
7e) Stahlbetonplattendecke 18 cm	2.000 m ²	1.746 m ²	455,--
8a) Stahlbetonplattendecke 20 cm	698 m ²	607 m ²	483,--
8b) Stahlbetonplattendecke 25 cm	698 m ²	607 m ²	586,--
9a) Aufzählung auf Decken	303 m ²	266 m ²	130,--
9b) Aufzählung auf Decken	698 m ²	607 m ²	1,--
9c) Aufzählung auf Decken	698 m ²	607 m ²	1,--
9d) Aufzählung auf Decken	331 m ²	288 m ²	30,--
11b) Laufplatten	171 m ²	156 m ²	683,--
12a) Balkone udgl.	523 m ²	476 m ²	523,--
14b) Balkonbrüstungen	98 m ²	133 m ²	770,--
21) Vordächer+Attika-Sichtbeton	29 m ²	35 m ²	1.150,--

Die Angebotssumme für die Leistungsgruppe "Stahlbetonarbeiten" betrug S 7,292.963,-- - die Auftragssumme S 6,595.384,50 -.

Die Differenz von ca. 10,6 % weist auf eine eher großzügige Massenermittlung hin; speziell die Massenunterschiede bei den

Deckenpositionen 7a bis 9d - mit durchschnittlich 14,5 % - erscheinen angesichts der geringfügigen Abweichungen zwischen Einreich- und Ausführungsplanung relativ groß.

I e - Verputzarbeiten

Position	A	B	EH
1) Weißigen KG + DG	2.681 m ²	2.331 m ²	6,--
3) Grob- u. Feinputz + Weißigen KG	513 m ²	446 m ²	140,--
6) ZK.-Putz grob u. fein	11.860 m ²	10.311 m ²	105,--
7) ZK.-Putz grob u. fein	10.431 m ²	9.070 m ²	105,--
10) Weißigen-Decken	1.507 m ²	1.310 m ²	8,--
12) Grob-u.Feinputz-Decken	6.410 m ²	5.581 m ²	100,--
26) Betonflächen streichen	1.757 m ²	1.551 m ²	67,--
28) Vorspritzen u. Grobverputz d. Attika	779 m ²	704 m ²	126,--

Die Angebotssumme für die Leistungsgruppe "Verputzarbeiten" betrug S 5,085.240,-- - die Auftragssumme S 4,577.431,--.

Die Differenz von ca. 11,2 % weist auf eine großzügige Massenermittlung hin.

I f - Isolierungsarbeiten

Position	A	B	EH
5) 3-lagige Horizontalisolierung	734 m ²	638 m ²	175,--
9) Asphalt emulsion-Trafo, Tiefgarage	1.328 m ²	1.162 m ²	105,--

Die Angebotssumme für die Leistungsgruppe "Isolierungsarbeiten" betrug S 314.605,-- - die Auftragssumme S 277.744,--.

Die Differenz von ca. 13,3 % läßt auf eine eher großzügige Ermittlung der Ausschreibungsmassen schließen.

I g - Kanalisationsarbeiten

Position	A	B	EH
1) Rohrgrabenaushub für Drainage	44 lfm	37 lfm	85,--
2) Rohrgrabenaushub für Kanal u. Schächte	182 lfm	158 lfm	86,--
3) Rohrgrabenaushub bis 1,5 m	201 lfm	175 lfm	146,--
4) Rohrgrabenaushub bis 5 m	215 lfm	187 lfm	818,--
6b) Steinzeugrohre Ø 150	123 lfm	106 lfm	181,--
6c) Steinzeugrohre Ø 200	39 lfm	33 lfm	261,--
6d) Steinzeugrohre Ø 250	39 lfm	34 lfm	330,--
6e) Steinzeugrohre Ø 300	85 lfm	74 lfm	417,--
9b) PVC - hart Ø 150	201 lfm	174 lfm	126,--
12c) PVC - Drainage Ø 200	42 lfm	37 lfm	258,--
14a) Betonmuffenrohre Ø 200	42 lfm	37 lfm	190,--
14b) Betonmuffenrohre Ø 150	176 lfm	153 lfm	122,--

Die Angebotssumme für die Leistungsgruppe "Kanalisationsarbeiten" betrug S 922.600,70 - die Auftragssumme S 858.488,10; die nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes noch zu tolerierende Differenz der beiden Summen beträgt ca. 7,5 %.

Der nach Überprüfung durch den Wohnbauträger ermittelte Gesamt-nettoangebotsbetrag des Billigstbieters der Baumeisterarbeiten betrug - abzüglich der in weiterer Folge nicht beauftragten Abbrucharbeiten und Schutzraumeinbauteile - S 26,272.000,70.

Die Nettoauftragssumme für die Baumeisterarbeiten wurde vom Wohnbauträger - nach Korrektur der Ausschreibungsmassen aufgrund der Ausführungspläne - mit S 25,583.337,60 ermittelt. (Unter Berücksichtigung des bereits unter Punkt 1.8.3 angeführten 2%-igen Nachlasses belief sich die Auftragssumme auf S 25,071.700,-)

Die Differenz der beiden vergleichbaren Gesamtsummen - S 26,272.000,70 minus S 25,583.337,60 - betrug somit ca. 2,7 %.

Dieser äußerst geringe Unterschied beruht jedoch weniger auf einer überdurchschnittlich genauen Massenübereinstimmung der Ausschreibungs- und Auftragspositionen als vielmehr - wie aus den voran aufgezeigten teilweise großen Differenzen bei den diversen Leistungsgruppen zu schließen ist - auf mehr oder minder zufallsbedingt ausgeglichenen Massenverschiebungen.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wäre - im gegenständlichen Fall der Pauschalvergabe und in Anbetracht der guten Einreichplanung - eine sorgsamere Ermittlung der teilweise großzügig berechneten Ausschreibungsmassen einzelner Positionen angebracht und auch durchaus möglich gewesen.

Die Leistungserfassung des Leistungsverzeichnisses war - trotz diverser vom Wohnbauträger nachträglich beauftragter Arbeiten im Gesamtwert von S 1,568.100,-- netto - gut.

Diese Nachtragsofferte, welche ca. 6,2 % der ursprünglichen um den Nachlaß reduzierten Auftragssumme ausmachten, kamen nämlich im

wesentlichen infolge nachstehend angeführter, zum Großteil auf "höhere Gewalt" zurückzuführende Faktoren zustande.

- * Mehrleistungen bei Fundierungen
- * Verbesserung der Wärmedämmung in zwei Waschküchen und einem Bügelraum
- * zusätzliche Färbelungsarbeiten beim Garagenkomplex
- * Aufbringen von Vorsatzschalen bei den Wohnungstrennwänden als Folge neuer, nach der Einreichung erlassener Richtlinien der Rechtsabteilung 14
- * Änderungen bei der Kaminanlage des Hauses 1 aufgrund von Beanstandungen der Baupolizei anlässlich der Rohrbaubeschau

Hiebei betragen allein die Kosten für das Aufbringen der Vorsatzschalen und die Mehrfundierungen ca. S 850.000,--. Die nachträglichen Mehrfundierungen waren - trotz dreier vor Baubeginn entnommener Bodenproben - aufgrund tatsächlich schlechterer Bodenverhältnisse als ursprünglich angenommen aus statischen Gründen notwendig.

Die Massenaufstellungen bzw. Massenprüfungen der Nachtragsangebote durch den vom Wohnbauträger auch mit der örtlichen Bauaufsicht und der Ermittlung der Ausschreibungs- bzw. Auftragsmassen beauftragten Ziviltechniker erfolgten zum Teil mit ungenügender Sorgfalt; dies wird unter Punkt 1.9.1.4. "Prüfung von Nachtragsangeboten" aufgezeigt.

1.9.1.2 Feststellungen zur Angebotsprüfung

Wie bereits unter Pkt. 1.9.1 angeführt ,langten zum Angebotsabgabetermin am 6. Mai 1982 14 Offerte ein.

Die vom Wohnbauträger zusätzlich ausgeschriebene Ausführungsvariante der Außenwände in Ziegelbauweise - in der "Hauptausschreibung" war Mantelbetonmauerwerk anzubieten - wurde von 13 der 14 Bieter ausgepreist.

Die sachliche und rechnerische Prüfung der Angebote erfolgte - auch in Anbetracht der schon unter Pkt. 1.7.5 aufgezeigten, von der ÖNORM B 2110 abweichenden Vorgangsweise bei Rechnungskorrekturen - gewissenhaft und ergab nachstehende Reihung der 5 erstplazierten Firmen (exkl. USt.):

<u>"Hauptangebot"</u> (Mantelbeton)		<u>"Variantenangebot"</u> (Ziegelbau)	
1. Fa. Eder/Graz	S 26,938.676,70	3)	7,063.489,--
2. Fa. Pongratz/Graz	S 27,015.286,62	5)	7,449.610,--
3. Fa. Lohr/Graz	S 27,768.247,--	4)	7,099.550,--
4. Fa. Hödl/Graz	S 27,816.099,--	1)	5,944.110,--
5. Fa. Jandl/Graz	S 28,066.595,--	2)	6,997.315,--

Da - wie aus diversen Schreiben zwischen dem Wohnbauträger und dem beauftragten Statiker hervorgeht - die Ausführung der Ziegelbauvariante statische Probleme hinsichtlich der Druckfestigkeit mit sich gebracht hätte, wurde entschieden, das Bauvorhaben in Mantelbeton zu errichten.

Bei dieser Ausführungsvariante und der auf Grundlage der Einreichpläne ermittelten Ausschreibungsmassen war die Firma Eder Billigstbieter.

Gemäß den den Leistungsverzeichnissen beiliegenden "Besonderen Vertragsbestimmungen" wurde - vor der vorgesehenen Pauschalbeauftragung - von dem mit der örtlichen Bauaufsicht betrauten Architekten eine neuerliche, auf den zwischenzeitlich fertiggestellten Polierplänen basierende Massenüberprüfung vorgenommen.

Diese Überprüfung ergab - wie schon unter Pkt. 1.9.1.1 aufgezeigt - teilweise große Differenzen zwischen den anhand der Einreichpläne ermittelten Ausschreibungs- und den auf Grundlage der Polierpläne erfaßten Auftragsmassen.

Trotz dieser Massenverschiebungen und der geringen Differenz zwischen dem erst- und zweitgereihten Bieter wurde vom Wohnbauträger keine Untersuchung auf einen möglichen Bieterreihungssturz hin vorgenommen; vielmehr wurde die auf Basis der Ausschreibungsmassen als Billigstbieter ermittelte Firma Eder beauftragt.

Um festzustellen, ob die Firma Eder auch unter Zugrundelegung der Auftragsmassen Billigstbieter geblieben wäre, wurde vom Landesrechnungshof folgender Vergleich angestellt:

LEGENDE:

Pos. = Position
A = Angebotsmassen
B = Auftragsmassen
D = Differenz Auftragsmassen - Angebotsmassen
EH = Einheitspreis

I a	Abbrucharbeiten	Fa. Pongratz	Fa. Eder
	Pauschale	315.370,--	359.800,--

Da die Abbrucharbeiten nicht zu den Gesamtbaukosten zählen, wurden diese Arbeiten aus den Auftragsmassen für die Baumeisterarbeiten ausgegliedert und gesondert vergeben.

I b - Erdarbeiten

Position	A	B	D	Fa. Pongratz		Fa. Eder	
				EH	EH x D	EH	EH x D
1) Humusabhub	2.662 m ³	887 m ³	- 1.775 m ³	28,—	- 49.700,—	20,—	- 35.500,—
2a) Baugrube	4.571 m ³	7.050 m ³	2.479 m ³	12,—	29.748,—	80,—	198.320,—
4a) Fundamente	897 m ³	1.015 m ³	118 m ³	86,—	10.148,—	210,—	24.780,—
5) nachtr.Erdaushub	96 m ³	101 m ³	5 m ³	290,—	1.450,—	210,—	1.050,—
8) Hinterfüllen	673 m ³	700 m ³	27 m ³	41,—	1.107,—	42,—	1.134,—
10) Schotter	525 m ³	569 m ³	44 m ³	177,—	7.788,—	60,—	2.640,—
11) Bodenverbesserung	11 m ³	79 m ³	68 m ³	234,—	15.912,—	280,—	19.040,—
12) Aushubmaterialverf.	956 m ³	1.033 m ³	77 m ³	30,—	2.310,—	1,—	77,—
13) Aushubmaterialfernverf.	4.608 m ³	6.433 m ³	1.825 m ³	35,—	63.875,—	22,—	40.150,—
					<u>+ 82.638,—</u>		<u>+ 251.691,—</u>

I c - Maurerarbeiten

Position	A	B	D	EH	EH x D	EH	EH x D
1b) Fundamente B 160	691 m ³	1.020 m ³	329 m ³	694,—	228.326,—	948,—	311.892,—
4a) Betonmauerwerk	1.924 m ²	1.872 m ²	- 52 m ²	507,—	- 26.364,—	509,—	- 26.468,—
4b) Betonmauerwerk	615 m ²	686 m ²	71 m ²	440,—	31.240,—	548,—	38.908,—

	A	B	D	Fa. Pongratz		Fa. Eder	
				EH	EH x D	EH	EH x D
4c) Betonmauerwerk	179 m ²	189 m ²	10 m ²	761,—	7.610,—	878,—	8.780,—
12a) Mantelbeton bzw. Beton UG/B 300	568 m ²	573 m ²	5 m ²	556,—	2.780,—	704,—	3.520,—
20) Zementzusatz	3.573 m ²	3.608 m ²	35 m ²	14,—	490,—	14,—	490,—
21a) Aufzählung Schalung	974 m ²	1.854 m ²	880 m ²	52,—	45.760,—	100,—	88.000,—
21b) Aufzählung Schalung	98 m ²	—	- 98 m ²	266,—	- 26.068,—	140,—	- 13.720,—
23a) Durisol MWK	1.028 m ²	923 m ²	- 105 m ²	496,—	- 52.080,—	407,—	- 42.735,—
23c) - " -	174 m ²	166 m ²	- 8 m ²	426,—	- 3.408,—	351,—	- 2.808,—
24a) Durisol MWK	1.075 m ²	969 m ²	- 106 m ²	496,—	- 52.576,—	407,—	- 43.142,—
24b) - " -	898 m ²	905 m ²	7 m ²	428,—	2.996,—	353,—	2.471,—
24c) - " -	132 m ²	148 m ²	16 m ²	426,—	6.816,—	351,—	5.616,—
24e) - " -	82 m ²	85 m ²	3 m ²	476,—	1.428,—	386,—	1.158,—
25a) Durisol MWK	886 m ²	776 m ²	- 110 m ²	496,—	- 54.560,—	407,—	- 44.770,—
25b) - " -	841 m ²	849 m ²	8 m ²	428,—	3.424,—	353,—	2.824,—
25c) - " -	79 m ²	90 m ²	11 m ²	426,—	4.686,—	351,—	3.861,—
25e) - " -	53 m ²	59 m ²	6 m ²	476,—	2.856,—	386,—	2.316,—
26a) Durisol MWK	886 m ²	776 m ²	- 110 m ²	496,—	- 54.560,—	407,—	- 44.770,—
26b) - " -	841 m ²	849 m ²	8 m ²	428,—	3.424,—	353,—	1.824,—
26c) - " -	79 m ²	90 m ²	11 m ²	426,—	4.686,—	351,—	3.861,—
26e) - " -	53 m ²	59 m ²	6 m ²	476,—	2.856,—	386,—	2.316,—
29a) Durisol MWK	131 m ²	127 m ²	- 4 m ²	412,—	- 1.648,—	348,—	- 1.392,—
29b) - " -	222 m ²	385 m ²	163 m ²	426,—	69.438,—	351,—	57.213,—

	A	B	D	Fa. Pongratz		Fa. Eder	
				EH	EH x D	EH	EH x D
29c) Durisol MMK	35 m ²	61 m ²	26 m ²	364,—	9.464,—	321,—	8.346,—
30a) Weichfaserplatte	646 m ²	571 m ²	- 75 m ²	45,—	- 3.375,—	70,—	- 5.250,—
31) 12 cm Wände	280 m ²	262 m ²	- 18 m ²	344,—	- 6.192,—	275,—	- 4.950,—
32) 12 cm Klinker	107 m ²	119 m ²	12 m ²	973,—	11.676,—	986,—	11.832,—
33a) Zwischenwände 10 cm	6.525 m ²	6.502 m ²	- 23 m ²	256,—	- 5.888,—	210,—	- 4.830,—
35) Chemol-Leisten	2.542 lfm	2.349 m ²	- 193 m ²	16,—	- 3.088,—	7,—	- 1.351,—
36a) Wärmedämmung	507 m ²	440 m ²	- 67 m ²	75,—	- 5.025,—	38,—	- 2.546,—
36b) - " -	39 m ²	46 m ²	7 m ²	81,—	567,—	56,—	392,—
36c) - " -	2.378 m ²	2.595 m ²	217 m ²	182,—	39.494,—	185,—	40.145,—
37a) Heraklith	294 m ²	255 m ²	- 39 m ²	143,—	- 5.577,—	156,—	- 6.084,—
38b) Schaumstoffplatten	318 m ²	276 m ²	- 42 m ²	248,—	- 10.416,—	239,—	- 10.038,—
38c) - " -	12 m ²	20 m ²	8 m ²	168,—	1.344,—	127,—	1.016,—
43a) Unterlagsbeton 4 cm	49 m ²	1.673 m ²	1.624 m ²	76,—	123.424,—	95,—	154.280,—
43b) - " - 6 cm	137 m ²	—	- 137 m ²	104,—	- 14.248,—	136,—	- 18.632,—
44b) U-Beton 15 cm + Baustahl-	660 m ²	621 m ²	- 39 m ²	210,—	- 8.180,—	187,—	- 7.293,—
Aufzahlung für							
45a) höheren Zementzusatz	49 m ²	—	- 49 m ²	10,—	- 490,—	15,—	- 735,—
46a) Schutzbeton	668 m ²	621 m ²	- 47 m ²	131,—	- 6.157,—	198,—	- 9.306,—
47) Betonpflaster KG	1.672 m ²	1.673 m ²	1 m ²	121,—	121,—	160,—	160,—
48) Betonpflaster DG	318 m ²	276 m ²	- 42 m ²	133,—	- 5.586,—	134,—	- 5.628,—

				<u>Fa. Pongratz</u>		<u>Fa. Eder</u>	
	A	B	D	EH	EH x D	EH	EH x D
49a) Gefällsbeton	49 m ²	42 m ²	- 7 m ²	280,—	- 1.960,—	140,—	- 980,—
50b) B-Estrich	520 m ²	453 m ²	- 67 m ²	156,—	- 10.452,—	163,—	- 10.921,—
51 Wandsockel	408 lfm	403 lfm	- 5 lfm	52,—	- 260,—	32,—	- 160,—
52) Dehnfugen	138 lfm	120 lfm	- 18 lfm	101,—	- 1.818,—	45,—	- 810,—
54) Imprägn.d.Estriche	562 m ²	573 m ²	11 m ²	154,—	1.694,—	35,—	385,—
56a) Rauchsammler	623 lfm	530 lfm	- 73 lfm	1.055,—	- 77.015,—	902,—	- 65.846,—
64a) Eternit-Vierkantrrohr- Entlüftung	1.066 lfm	1.075 lfm	9 lfm	331,—	2.979,—	231,—	2.079,—
69a) Kaninabdeckplatte	14 lfm	16 lfm	2 lfm	764,—	1.528,—	700,—	1.400,—
69b) - " -	14 lfm	20 lfm	6 lfm	1.090,—	6.540,—	850,—	5.100,—
69c) - " -	5 lfm	6 lfm	1 lfm	1.415,—	1.415,—	1.000,—	1.000,—
71b) Meidinger Scheiben	6 lfm	5 lfm	- 1 lfm	869,—	- 869,—	700,—	- 700,—
73) Holzleisten	308 lfm	891 lfm	583 lfm	35,—	20.405,—	22,—	12.826,—
74a) GT-Profile	206 lfm	195 lfm	- 11 lfm	306,—	- 3.366,—	60,—	- 660,—
76a) Versetzen Türstöcke	135 Stk.	146 Stk.	11 Stk.	494,—	5.434,—	405,—	4.455,—
82) Eiserne Kellerfenster	126 Stk.	235 Stk.	109 Stk.	237,—	25.833,—	360,—	39.240,—
83c) Trennfugen	35 lfm	46 lfm	11 lfm	71,—	781,—	85,—	935,—
87a) Verkleiden von Lüftungs- rohren	78 lfm	68 lfm	- 10 lfm	60,—	- 600,—	60,—	- 600,—
SCHUTZRAUMBereich							
97a) Schutzraamtüren	10 Stk.	—	- 10 Stk.	9.290,—	- 92.900,—	10.155,—	- 101.550,—
98) Notausstieg	10 Stk.	—	- 10 Stk.	4.716,—	- 47.160,—	5.360,—	- 53.600,—
100) Notausstieg	3 Stk.	—	- 3 Stk.	4.842,—	- 14.526,—	5.602,—	- 16.806,—

	A	B	D	Fa. Pongratz		Fa. Eder	
				EH	EH x D	EH	EH x D
101) Sandfilterrost	40 Stk.	—	- 40 Stk.	976,—	- 39.040,—	1.245,—	- 49.800,—
102) Notzuluftröhre	10 Stk.	—	- 10 Stk.	2.080,—	- 20.800,—	2.676,—	- 26.760,—
103) Abluftröhre	10 Stk.	—	- 10 Stk.	1.218,—	- 12.180,—	1.396,—	- 13.960,—
104) Absperrventile	20 Stk.	—	- 20 Stk.	997,—	- 19.940,—	1.181,—	- 23.620,—
105) Kabeldurchführungen	10 Stk.	—	- 10 Stk.	297,—	- 2.970,—	206,—	- 2.060,—
107) Röhre künstl. Abluft	10 Stk.	—	- 10 Stk.	1.659,—	- 16.590,—	1.872,—	- 18.720,—
110) Gefällsbeton	2.000 m ²	1.746 m ²	- 254 m ²	115,—	- 29.210,—	266,—	- 67.564,—
111) Sandfiltersand	17 m ³	15 m ³	- 2 m ³	1.830,—	- 3.660,—	205,—	- 410,—
112) Stampfbetonkanal	175 lfm	152 lfm	- 23 lfm	569,—	- 13.087,—	245,—	- 5.635,—
					- 82.384,—		+ 62.031,—

I d - Stahlbetonarbeiten

Position

1a) Aufzählung Fundamente B 300	72 m ³	83 m ³	11 m ³	980,—	10.780,—	244,—	2.684,—
1b) Aufzählung Fundamente B 160	640 m ³	937 m ³	297 m ³	152,—	45.144,—	124,—	36.828,—
2a) Fundamentplatte	42 m ²	73 m ²	31 m ²	328,—	10.168,—	320,—	9.920,—
3) Aufzählung Dichtbeton- Garagedecke	698 m ²	607 m ²	- 91 m ²	46,—	- 4.186,—	1,—	- 91,—

	A	B	D	Fa. Pongratz		Fa. Eder	
				EH	EH x D	EH	EH x D
4a) Aufzählung Armierung Mantelbeton B 300	856 m ²	861 m ²	5 m ²	66,—	330,—	1,—	5,—
4b) - " - B 225	537 m ²	510 m ²	- 27 m ²	66,—	- 1.782,—	124,—	- 3.348,—
5c) Zuschlag Stahlbeton- pfeiler	9 m ³	9,5 m ³	0,5 m ³	10.432,—	5.216,—	10.353,—	5.176,—
6a) Zuschlag Unterzüge	30 m ³	26 m ³	- 4 m ³	2.990,—	- 11.960,—	4.522,—	- 18.088,—
6c) Unterzüge	43 m ³	37 m ³	- 6 m ³	5.730,—	- 34.380,—	5.986,—	- 35.916,—
7a) Stahlbetonplatten- decke 18 cm	2.019 m ²	1.798 m ²	- 221 m ²	435,—	- 96.135,—	435,—	- 100.555,—
7b) - " -	2.068 m ²	1.798 m ²	- 270 m ²	435,—	- 117.450,—	455,—	- 122.850,—
7c) - " -	2.091 m ²	1.818 m ²	- 273 m ²	435,—	- 118.755,—	455,—	- 124.215,—
7d) - " -	1.760 m ²	1.530 m ²	- 230 m ²	435,—	- 100.050,—	455,—	- 104.650,—
7e) - " -	2.000 m ²	1.746 m ²	- 254 m ²	435,—	- 110.490,—	455,—	- 115.570,—
8a) Stahlbetonplatten- decke 20 cm	698 m ²	607 m ²	- 91 m ²	422,—	- 38.402,—	483,—	- 43.953,—
8b) Stahlbetonplatten- decke 25 cm	698 m ²	607 m ²	- 91 m ²	520,—	- 47.320,—	586,—	- 53.326,—
9a) Aufzählung auf Decken	303 m ²	266 m ²	- 37 m ²	85,—	- 3.145,—	130,—	- 4.810,—
9b) - " -	698 m ²	607 m ²	- 91 m ²	1,—	- 91,—	1,—	- 91,—
9c) - " -	698 m ²	607 m ²	- 91 m ²	1,—	- 91,—	1,—	- 91,—
9d) - " -	331 m ²	288 m ²	- 43 m ²	12,—	- 516,—	30,—	- 1.290,—
10a) Podestplatten	358 m ²	340 m ²	- 18 m ²	613,—	- 11.034,—	554,—	- 9.972,—
11b) Laufplatten	171 m ²	156 m ²	- 15 m ²	727,—	- 10.905,—	683,—	- 10.245,—
12a) Balkone udgl.	523 m ²	476 m ²	- 47 m ²	747,—	- 35.109,—	523,—	- 24.581,—

	A	B	D	Fa. Pongratz		Fa. Eder	
				EH	EH x D	EH	EH x D
14a) Balkonbrüstungen	310 m ²	292 m ²	18 m ²	864,—	15.552,—	773,—	13.914,—
14b) - " -	98 m ²	133 m ²	35 m ²	1.401,—	49.035,—	770,—	26.950,—
15a) Pflanzenträge	58 Stk.	61 Stk.	3 Stk.	2.688,—	8.064,—	1.898,—	5.694,—
19a) Fugen	146 lfm	127 lfm	19 lfm	119,—	2.261,—	220,—	4.180,—
21) Vordächer - Sichtbeton + Attika	29 m ²	35 m ²	6 m ²	531,—	3.186,—	1.150,—	6.900,—
					<u>- 627.691,—</u>		<u>- 697.578,50</u>

I e - Verputzarbeiten

Position

1) KG + DG weißigen	2.681 m ²	2.331 m ²	350 m ²	14,—	4.900,—	6,—	2.100,—
2) KG + D grob putzen und weißigen	370 m ²	345 m ²	25 m ²	85,—	2.125,—	120,—	3.000,—
3) KG grob u. fein putzen und weißigen	513 m ²	446 m ²	67 m ²	144,—	9.648,—	140,—	9.380,—
6) ZK Putz grob u. fein	11.860 m ²	10.311 m ²	1.549 m ²	110,—	170.390,—	105,—	162.645,—
7) - " -	10.431 m ²	9.070 m ²	1.361 m ²	110,—	149.710,—	105,—	142.905,—
10) Decken weißigen	1.507 m ²	1.310 m ²	197 m ²	14,—	2.758,—	8,—	1.576,—
11) Decken grob u. fein verputzen + Weißigung	269 m ²	234 m ²	35 m ²	151,—	5.285,—	163,—	5.705,—
12) - " - (ohne Weißigung)	6.410 m ²	5.581 m ²	829 m ²	110,—	91.190,—	100,—	82.900,—
15) Verputzen Stiegenpodeste + Laufplatten	688 m ²	632 m ²	56 m ²	179,—	10.024,—	162,—	9.072,—

	A	B	D	Fa. Pongratz		Fa. Eder	
				EH	EH x D	EH	EH x D
16) Fassadenputz	5.566 m ²	5.344 m ²	- 222 m ²	360,—	- 79.920,—	250,—	- 55.500,—
22) Einrüsten	56 m ²	51 m ²	- 5 m ²	90,—	- 450,—	85,—	- 425,—
25) Sockelputz	624 m ²	589 m ²	- 35 m ²	282,—	- 9.870,—	273,—	- 9.555,—
26) Betonflächen streichen	1.757 m ²	1.551 m ²	- 206 m ²	55,—	- 11.440,—	67,—	- 13.802,—
27) Dehnfugenleisten	165 lfm	143 lfm	- 22 m ²	110,—	- 2.420,—	127,—	- 2.794,—
28) Vorspritzen u. grob verputzen d. Attika	779 m ²	704 m ²	- 75 m ²	85,—	- 6.375,—	126,—	- 9.450,—
					- 556.395,—		- 510.809,—

I f - Isolierungsarbeiten

Position

1) Dichthohlkehle	635 lfm	586 lfm	- 49 lfm	32,—	- 1.568,—	39,—	- 1.911,—
5) 3-lagige Horizontal- isolierung (Tiefgarage, Trafo)	734 m ²	638 m ²	- 96 m ²	175,—	- 16.800,—	175,—	- 16.800,—
9) Asphalt emulsion	1.328 m ²	1.162 m ²	- 166 m ²	105,—	- 17.430,—	105,—	- 17.430,—
12) Dichtungsfolie	43 m ²	37 m ²	- 6 m ²	105,—	- 630,—	120,—	- 720,—
					- 36.428,—		- 36.861,—

I g - Kanalisationsarbeiten

Position

1) Rohrgrabenaushub für Drainageleitungen	44 lfm	37 lfm	- 7 lfm	104,—	- 728,—	85,—	- 595,—
2) Rohrgrabenaushub für Kanal u. Schächte	182 lfm	158 lfm	- 24 lfm	153,—	- 3.672,—	86,—	- 2.064,—

	A	B	D	Fa. Pongratz		Fa. Eder	
				EH	EH x D	EH	EH x D
3) Rohrgraben-aushub f. Kanal u. Schächte bis 1,50 m	201 lfm	175 lfm	- 26 lfm	231,—	- 6.000,—	146,—	- 3.796,—
4) Rohrgraben-aushub f. Kanal u. Schächte bis 5,0 m	215 lfm	187 lfm	- 28 lfm	952,—	- 26.656,—	818,—	- 22.904,—
6b) Steinzeugrohre Ø 150	123 lfm	106 lfm	- 17 lfm	250,—	- 4.250,—	181,—	- 3.077,—
6c) - " - Ø 200	39 lfm	33 lfm	- 6 lfm	340,—	- 2.040,—	261,—	- 1.566,—
6d) - " - Ø 250	39 lfm	34 lfm	- 5 lfm	430,—	- 2.150,—	330,—	- 1.650,—
6e) - " - Ø 300	85 lfm	74 lfm	- 11 lfm	544,—	- 5.984,—	417,—	- 4.587,—
7) Aufzählung Formstücke					- 4.327,20		- 3.264,—
9b) PVC-hart Ø 150	201 lfm	174 lfm	- 27 lfm	150,—	- 4.050,—	126,—	- 3.402,—
9c) PVC-hart Ø 100	70 lfm	61 lfm	- 9 lfm	113,—	- 1.017,—	120,—	- 1.080,—
10) Aufzählung Formstücke					- 1.452,30		- 1.344,60
12c) PVC-Drainage Ø 200	42 lfm	37 lfm	- 5 lfm	210,—	- 1.050,—	258,—	- 1.290,—
13) Aufzählung Formstücke					- 315,—		- 387,—
14a) Betonmuffenrohre + Formst. Ø 200	42 lfm	37 lfm	- 5 lfm	205,—	- 1.025,—	190,—	- 950,—
14b) Betonmuffenrohre + Formst. Ø 150	176 lfm	153 lfm	- 23 lfm	166,—	- 3.818,—	122,—	- 2.806,—
15) Aufzählung f. Betonumhüllung	50 lfm	EH	- 50 lfm	295,—	- 14.750,—	185,—	- 9.250,—
					- 83.290,50		- 64.012,60

Die Summierung der Schillingdifferenzen zwischen den Auftrags- und Angebotsbeträgen für die diversen Leistungsgruppen der Baumeisterarbeiten zeigt somit nachstehendes Ergebnis:

	EH x D Fa. Pongratz	EH x D Fa. Eder
Ia Abbrucharbeiten	- 315.370,--	- 359.800,--
Ib Erdarbeiten	+ 82.638,--	+ 251.691,--
Ic Maurerarbeiten	- 82.384,--	+ 62.031,--
Id Stahlbetonarbeiten	- 627.691,--	- 697.578,50
Ie Verputzarbeiten	- 556.395,--	- 510.809,50
If Isolierungsarbeiten	- 36.428,--	- 36.861,--
Ig Kanalisationsarbeiten	- 83.290,50	- 64.012,60
	<u>- 1.618.920,50</u>	<u>- 1.355.339,10</u>
- 2 % Nachlaß lt. Angebot der Fa. Pongratz	+ 32.378,41	--
	<u>- 1.586.542,09</u>	

Die jeweiligen Pauschalauftragssummen sind nunmehr aus der Differenz zwischen den Angebotsbeträgen und den infolge der Massenänderungen zwischen den Angebots- und Auftragsmassen ermittelten o.a. Beträge zu errechnen.

	<u>Fa. Pongratz</u>	<u>Fa. Eder</u>
Angebotsbetrag	27,015.286,62	26,938.676,70
D x EH	- <u>1,586.542,09</u>	- <u>1,355.339,10</u>
Pauschalauftragssumme	25,428.744,53	25,583.337,60

Die Differenz der tatsächlichen "Baumeister-Pauschalauftragssumme" der Fa. Eder und der fiktiven der Fa. Pongratz beträgt S 154.593,07 (exkl. USt.); d.h. die auf Basis der Ausschreibungsmassen vorerst als Billigstbieter ermittelte und vom Wohnbauträger nach Erstellung der Auftragsmassen auch beauftragte Fa. Eder war unter Berücksichtigung der Auftragsmassen um ca. S 154.600,-- teurer als die Fa. Pongratz und somit nicht mehr Billigstbieter der Baumeisterarbeiten.

Selbst unter Einbeziehung der Angebotsbeträge für die Außenanlage-
arbeiten, welche gemeinsam mit den Baumeisterarbeiten ausgeschrieben,
jedoch erst 1 ½ Jahre nach diesen an die Fa. Eder vergeben wurden,
verblieb die Fa. Pongratz - mit einer Differenz von S 34.354,09 zur
Fa. Eder - Billigstbieter (s.Pkt. 1.9.16).

	<u>Fa. Pongratz</u>	<u>Fa. Eder</u>
fiktive bzw. tatsächliche Pauschalauftragssumme der Baumeisterarbeiten	25,428.744,53	25,583.337,62
korr. Angebotsbetrag der Außenanlagearbeiten	+ 2,308.815,--	+ 2,188.576,--
Summe Bmst.+Außenanlagen	27.737.559,53	27,771.913,62
Differenz		<u>34,354,09</u>

Dieser vom Landesrechnungshof demonstrierte Bieterreihungssturz
hätte vom Wohnbauträger bei entsprechender Untersuchung mit Augen-
merk auf "Veränderung der Bieterreihung infolge der sich aus den
Ausführungsplänen ergebenden Massenänderungen" rechtzeitig, d.h. vor
Auftragsvergabe erkannt werden müssen.

Ergänzend dazu wird noch festgestellt, daß die Fa. Eder auch bei den
Abbrucharbeiten, welche zwar nicht in der Pauschalauftragssumme der
Baumeisterarbeiten enthalten waren, jedoch auch von den Wohnungswer-
bern bezahlt werden mußten, um [S 359.800,-- (315.370,-- - 2 %) =]
ca. 50.700,-- teurer als die Fa. Pongratz war.

Die für die Wohnungswerber nachteilige Differenz zwischen dem
tatsächlichen Billigstbieter, der Fa. Pongratz und dem beauftragten,
vom Wohnbauträger unter falschen Voraussetzungen ermittelten

"Billigstbieter" der Fa. Eder, betrug somit - unter Berücksichtigung der Außenanlage- und Abbrucharbeiten - ca. 85.000,-- exkl. USt.

Dem Wohnbauträger wird vom Landesrechnungshof nahegelegt, künftighin - vor Auftragsvergabe - Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bieterreihungsstürze infolge von Massenänderungen anzustellen.

1.9.1.3 Feststellungen zur Schlußrechnungsprüfung

Im gegenständlichen Fall der Pauschalbeauftragung ist die Schlußrechnungssumme - bis auf die anerkannten Preiserhöhungen und gesondert bestellten Zusatzangebote - ident mit der Auftragssumme.

Da die Auftragssumme anhand der auf Grundlage der Ausführungspläne ermittelten Massen festgelegt wurde, ist die vom Landesrechnungshof nachfolgend durchgeführte Überprüfung der Auftragsmassen einer Schlußrechnungsprüfung gleichzusetzen.

Dabei wurden bei folgenden Positionen Differenzen zwischen Auftrags- und tatsächlichen Massen festgestellt, wobei die Rechnungskorrekturbeträge jeweils auf ganze 100 Schilling auf- bzw. abgerundet wurden.

I b - Erdarbeiten

Ib/Pos. 1 - Humusabhub/EH 20,--/m³

Die "Auftragsmenge" für diese Pos. betrug laut Massenberechnung des Architekten 887 m³ und ergab sich als Produkt von gewidmeter Grundstücksfläche (8872 m²) und mittlerer Humusabhubstärke (10 cm); dazu ergänzend wird noch auf die großen Divergenzen zwischen Ausschreibungsmassen (2662 m³ - Abhubstärke ca. 30 cm) und Auftragsmassen (887 m³ - Abhubstärke - 10 cm) hingewiesen.

Bei der Berechnung der Auftragsmassen für den Humusabhub wurde der Flächenabzug für diverse damals auf dem Grundstück befindliche "Abbruchbauten" mit verbauten Flächen von insgesamt 970 m² übersehen.

Unter Bedachtnahme auf das oben Angeführte ergibt sich somit eine Kubaturberichtigung von 970 m² x 0,1 m = 97 m³; daraus folgt eine

Rechnungskorrektur von 1.900,--

Ib/Pos. 2 a - Baugrubenaushub bis 2 m Tiefe/EH 80,--/m³

Laut Pos. 2 a des Leistungsverzeichnisses wird der Aushub der Baugrube einschließlich eines 60 cm breiten Arbeitsraumes ermittelt, wobei gemäß ÖNORM B 2205 Pkt. 2.3.4.4.1 die Breite des Arbeitsraumes bei unverkleideten Baugruben u.a. als waagrecht gemessener Abstand zwischen dem Böschungsfuß und der Außenkante der Schalwand definiert wird.

Abweichend vom Text des Leistungsverzeichnisses und der o.a. ÖNORM erfolgte die Ermittlung des Arbeitsraumes für die Pauschal auftragsmassen - durch Mittelung der waagrechten Abstände zwischen Außenwand und Böschungsfuß (60 cm) bzw. Außenwand und Geländeoberkante (100 cm) - mit 80 cm.

Zudem wurden die Geländehöhen nach dem Humus- bzw. Flächenabhub (gesamte Abhubstärke 30 cm) mit einem Niveau von - 1,40 falsch errechnet. Die derzeitige fertige Geländehöhe einschließlich 20 cm aufgebrachtem Humus, beträgt laut Lage-, Schnitt- und Grundrißplänen - 1,40 m; daraus folgt, daß die Niveauhöhe nach dem Humus- bzw. Flächenabhub - 1,60 m betragen hatte, womit sich in weiterer Folge - Geländeaufnahmen wurden vor Baubeginn keine vorgenommen - die mittlere ehemalige Geländehöhe ohne Humus- und Flächenabhub mit -1,30 m ergibt.

* mittlere ehemalige Geländehöhe ohne Humus- bzw. Flächenabhub	- 1,30
* abzüglich 30 cm Humus- bzw. Flächenabhub	- 0,30
* plus 20 cm aufgebrachtem Humus	+ 0,20
* fertige Geländehöhe =	- 1,40
	=====

Wie bereits unter Pos. 1 - "Humusabhub" aufgezeigt, war ursprünglich der Humusabhub mit einer Stärke von 30 cm ausgeschrieben; da die vorhandene Humustärke - lt. Massenberechnung für die Auftragsmassen - nur 10 cm betrug, ergab sich eine Differenz von 20 cm auf die "Sollstärke" von 30 cm.

Weil im Leistungsverzeichnis keine ausgepreiste Position für Flächenabhub aufschien, wurde dieser fehlende Abhub von 20 cm unter der Position und zum Preis des Baugrubenaushubs (80,--/m³) verrechnet.

Abgesehen davon, daß für die im Leistungsverzeichnis fehlende Position "Flächenabhub" ein Zusatzangebot anzufordern gewesen wäre und 950 m² nicht vorhandene Fläche verrechnet wurden, vertritt der Landesrechnungshof die Ansicht, daß ein Flächenabhub nicht zum Preis eines Baugrubenaushubs verrechnet werden darf. Vielmehr wird vom Landesrechnungshof - für den Auftragnehmer eher großzügig ausgelegt - als angemessener Preis für den Flächenabhub der Mittelpreis zwischen Humusabhub (20,--/m³) und Baugrubenaushub (80,--/m³) angesehen. Dieser Mittelpreis beträgt im konkreten Fall somit 50,--/m³.

Als Folge des unter Pos. 2 a Aufgezeigten ergibt sich aufgrund der Massenberichtigungen eine

Rechnungskorrektur von ca. 97.700,--

sowie infolge des überhöhten Preises für den Flächenabhub eine

Rechnungskorrektur von ca. 47.400,--

Ib/Pos. 4 a - Fundamentaushub/EH 210,--/m³

Infolge unrichtig angenommener Terrainhöhen im Bereich der Garagenstützmauern ergibt sich eine Massenberichtigung von 5,57 m³; daraus folgt eine

Rechnungskorrektur von ca. 1.200,--

Vom Landesrechnungshof wird zu dieser Position noch bemerkt, daß der Aushub für die Fundamentplatte der Trafostation, mit einer Fläche von ca. 32,3 m² und einer Tiefe von 1,17 m, nicht dem Baugrubenaushub, sondern dem Fundamentaushub zugeordnet wurde; bei einer - aufgrund der relativ großen Fläche - sicherlich vertretbaren Zuordnung dieser Arbeiten zum Baugrubenaushub, wäre eine Einsparung von ca. S 4.900,-- möglich gewesen.

Ib/Pos. 8 - Hinterfüllen von Arbeitsgräben/EH 42,--/m³

Als Folge der, wie bereits unter Pos. 2 a aufgezeigt, zu breit und zu hoch angenommenen Arbeitsgräben ergibt sich eine Massenberichtigung von 178,13 m³; daraus folgt bei einem Einheitspreis von 42,--/m³ eine

Rechnungskorrektur von ca. 7.500,--

Ib/Pos. 10 - Schotterauffüllung unter den Kellerfußböden/EH 60,--/m³

Bei der Massenberechnung für diese Position wurde die Rollierung im Bereich der Garagen nicht bis zur Innenseite der Außenwände, sondern fälschlich bis zur Außenseite der Außenwände gerechnet; die bei den Garagenlichtgräben in den Ausführungsplänen eingezeichnete und auch bestellte 50 cm hohe Schotterauffüllung wurde nicht ausgeführt.

Überdies unterlief dem für die Massenermittlung verantwortlichen Architekt bei der Summierung von $452,42 + 16,28 \neq 568,70$ ein Additionsfehler.

Als Folge des o.A. ergibt sich eine Massenberichtigung von 120,75 m³; dies entspricht einer

Rechnungskorrektur von ca. 7.200,--

Ib/Pos. 11 - Bodenverbesserung unter Fundamentplatten/EH 280,--/m³

Bei dieser Pos. wurden u.a. auch Bodenverbesserungen unter den Garagenfundamenten verrechnet; gemäß dem Nachtragsangebot vom 7. November 1983 wurde jedoch unter diesen Fundamenten 20 cm Magerbeton eingebracht, womit die Bodenverbesserung, die auch in den Bautagebüchern nicht aufscheint, entfiel.

Die daraus folgende Massenberichtigung beträgt 52,59 m³; dies ergibt eine

Rechnungskorrektur von ca. 14.700,--

Ib/Pos. 12 - Verfuhr des Aushubmaterials auf der Baustelle/EH 1,--/m³

Aufgrund eines Multiplikationsfehlers bei der Produktbildung von

$23,41 \times 36,3 \neq 879,78$, ergibt sich eine Massenberichtigung von 30 m³; die daraus folgende Rechnerkorrektur ist wegen des niedrigen Einheitspreises von 1,--/m³ zu vernachlässigen.

Ib/Pos. 13 - Fernverfuhr des Aushubmaterials/EH 22,--/m³

Infolge des Zusammenhanges zwischen den Aushubpositionen (2,4,5), der Baustellenverfuhrposition (12) und der Hinterfüllposition (8) mit der o.a. Position, ergibt sich eine Massenberichtigung von 1018,89 m³; daraus folgt eine

Rechnerkorrektur von ca. 22.400,--

Ic - Maurerarbeiten

Ic/Pos. 1 b - Fundamentbeton B 160/EH 948,--/m³

Bei der Massenermittlung für diese Position unterliefen dem hiermit beauftragten Architekt gravierende Fehlleistungen.

So wurde die gesamte Kubatur des Fundamentaushubs der Pos. Ib/4a als Fundamentbeton verrechnet, obwohl die Tiefe des Fundamentaushubs teilweise nicht ident mit den Höhen der Fundamente war.

Die Fundamenthöhen betragen gemäß den Statikerplänen generell 80 cm, wobei die Fundamentunterkanten der Häuser 1 bis 4 um 40 cm höher als die der Häuser 5 und 6 festgelegt waren.

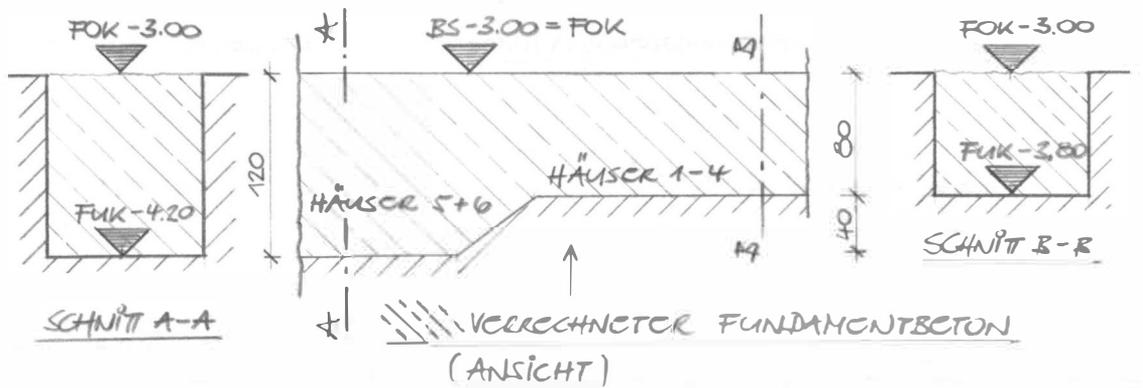
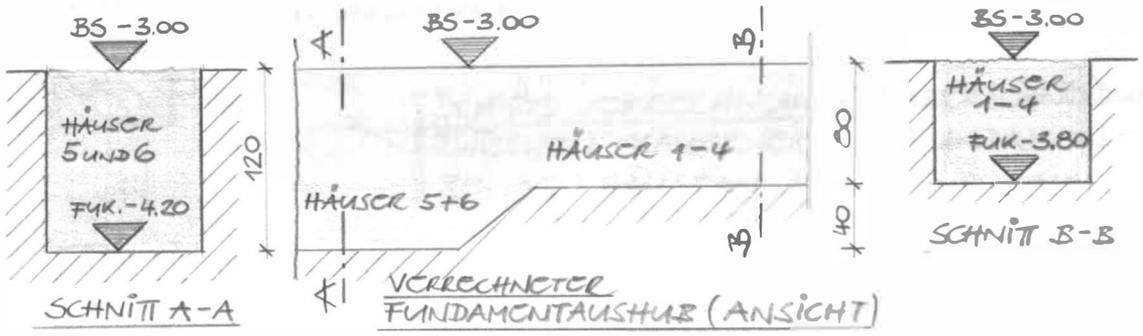
Das Niveau der Baugrubensohle, von welchem aus der Fundamentaushub errechnet wurde, war auf - 3,00, womit sich für die Häuser 1 bis 4 eine Fundamentunterkante von - 3,80 (Fundamentoberkante - 3,00) und für die Häuser 5 und 6 eine solche von - 4,20 (Fundamentoberkante - 3,40) ergab.

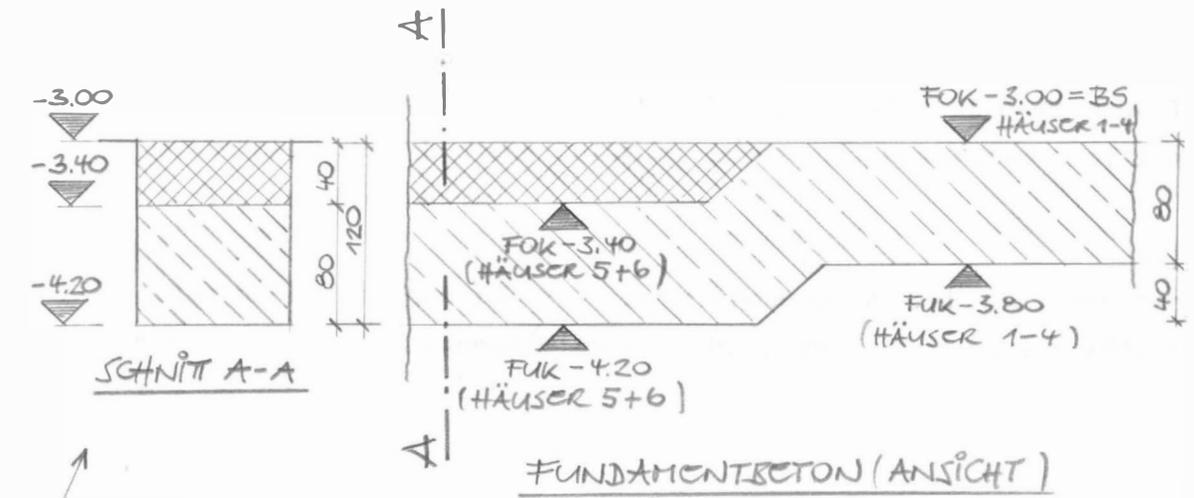
Durch das Gleichsetzen der Massen des Fundamentaushubs mit denen des Fundamentbetons wurden somit alle Fundamente der Häuser 5 und 6 mit einer Höhe von 1,20 m $[- 4,20 - (- 3,00)]$ gerechnet. Da die tatsächlichen Fundamenthöhen, wie bereits o.a., generell jedoch nur 80 cm betragen, wurden 40 cm Höhe zu Unrecht in Rechnung gestellt, zumal die Unterkante des Kellermauerwerkes (Pos. Ic/4) ab dem Niveau - 3,40 errechnet wurde, was eine "Höhenüberschneidung" von Fundamenten und Mauerwerk ergibt und daher einer Doppelverrechnung gleichkommt.

Zur Verdeutlichung der Sachlage wurden vom Landesrechnungshof nachfolgende Skizzen erstellt:

LEGENDE:

- | | |
|---------------------------|--|
| BS = Baugrubensohle |  Fundamentaushub |
| FOK = Fundamentoberkante |  Fundamentbeton |
| FUK = Fundamentunterkante |  zu Unrecht verrechneter Fundamentbeton |



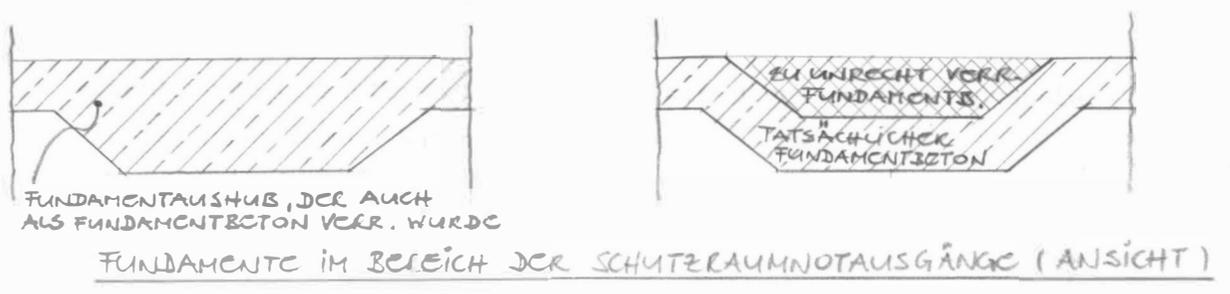


- ZU UNRECHT VERRECHNETER FUNDAMENTBETON
- TATSÄCHLICH ZU VERRECHNENDE FUNDAMENTBETON



DOPPELVERRECHNUNG (ÜBERSCHNEIDUNG) ZWISCHEN MAUERWERK u. FUNDAMENTEN BEI DEN HÄUSERN 5 u. 6

Durch das Gleichsetzen der Massen des Fundamentaushubs mit denen des Fundamentbetons ergaben sich auch Fehler im Bereich der Garagenstützmauerfundamente und der Schutzraumnotausgänge.



Überdies wurde der Fundamentbeton für die Trafoplatte im Haus 1 verrechnet, obwohl diese Leistung in einer gesonderten Position (Ic/14) vergütet wurde.

Aufgrund der aufgezeigten Fehlverrechnungen ergibt sich bei der Pos. Ic/1 b - Fundamentbeton eine Massenberichtigung von 203,51 m³; daraus folgt eine

Rechnungskorrektur von ca. 193.000,--

Ic/Pos. 3 - Feuermauer gegen Nachbarhaus unterfangen/EH 1.480,--/lfm

Gemäß o.a. Position erfolgt die Verrechnung in der Länge des Übergriffes der Feuermauern; die Massenberechnung wurde jedoch nicht derart vorgenommen.

Daher erfolgt eine Massenberichtigung von 3 lfm und eine

Rechnungskorrektur von ca. 4.400,--

Ic/Pos. 4 - Betonmauerwerk im Kellergeschoß B 225

Bei dieser Position ergaben sich infolge

- * ungerechtfertigter Mehrlängenverrechnungen
- * zu geringer Abzüge von Wandöffnungen
- * zu groß verrechneter Raumhöhen
- * zuviel verrechneter Kellerabgänge
- * Doppelverrechnungen von Wänden
- * Verrechnung nicht vorhandener Wände

wesentliche Korrekturen, welche für die diversen Positionsuntergruppen nachfolgend aufgezeigt werden.

Ic/Pos. 4 a - Kellermauerwerk - 25 cm/EH 509,--/m²

Massenkorrektur 189,91 m²

Rechnungskorrektur ca. 96.700,--

Dazu ist noch zu bemerken, daß unter dieser Position - Wandstärke 25 cm - auch die Kellerabgänge verrechnet wurden, welche nur Wandstärken von 10 cm bzw. 20 cm aufwiesen; für diese Minderleistung wird noch eine zusätzliche Rechnungskorrektur in der Größenordnung von ca. 1.300,-- vorgenommen.

Ic/Pos. 4 b - Kellermauerwerk - 30 cm/EH 548,--/m²

Massenkorrektur 98,51 m²

Rechnungskorrektur ca. 54.000,--

Ic/Pos. 4 c - Kellermauerwerk - 60 cm/EH 878,--/m²

Massenkorrektur 33,09 m²

Rechnungskorrektur ca. 29.000,--

Die Gesamtrechnungskorrektur für die Pos. 4 beträgt somit ca. 181.000,--.

Ic/Pos. 12 a - Betonmauerwerk KG. - Garage B 300, 30 cm/EH 704,--/m²

Hiebei ergibt sich infolge eines Rechenfehlers und einer Doppelverrechnung im Bereich Hinterwand Süd - Lichtgrabenwandabstützung eine Massenkorrektur von 72,96 m³; daraus resultiert eine

Rechnungskorrektur von ca. 51.400,--

Anzumerken ist noch, daß die tatsächlich 25 cm starken Garagenwände mit 30 cm Stärke - gemäß der o.a. Position - abgerechnet wurden; für diese Minderleistung wird noch eine zusätzliche Rechnerungskorrektur in der Größenordnung von ca. 25.000,-- ($500,04 \text{ m}^2 \times 50,--$) vorgenommen, wobei die in Rechnung gestellten 50,- vom Landesrechnungshof - unter Bedachtnahme auf den Einheitspreis dieser Position - als angemessene Differenz zwischen den Quadratmeterpreisen eines 30 cm und eines 25 cm starken Betonmauerwerks angenommen wurden.

Die Gesamtrechnungskorrektur für die Pos. 12 a beträgt somit ca. 76.400,--.

Ic/Pos. 13 a - Sichtbetonmauerwerk EG. - Garage B 300, 30 cm/EH
737,--/m²

Bei der Massenaufstellung für diese Position wurde an der Vorderwand - Nord der Abzug zweier Wandöffnungen mit einer Gesamtfläche von $13,86 \text{ m}^2$ übersehen; überdies erfolgte der Abzug für die Wandöffnungen an der Hinterwand - Süd mit zu geringen Flächen ($7 \times 4,65 \times 1,70$ statt $7 \times 4,65 \times 2,10$).

Daraus resultiert eine Massenberichtigung von $26,69 \text{ m}^2$ und eine

Rechnungskorrektur von ca. 19.700,--

Da ebenso wie bei der Pos. 12 a die Garagenwände mit einer Stärke von 30 cm ausgeschrieben und auch derart angeboten, jedoch nur mit 25 cm Stärke geplant und ausgeführt wurden, erfolgt eine zusätzliche Rechnerungskorrektur von ca. 8.700,-- ($174,31 \text{ m}^2 \times 50,--$)

Die Gesamtrechnungskorrektur für die Pos. 13 a beträgt somit 28.400,--.

Ic/Pos. 20 - Aufzahlung auf das Betonmauerwerk der Pos. 4 - 19 zur Erzielung von wasserdichtem Beton/EH 14,--/m²

Infolge des Zusammenhanges zwischen der o.a. Position mit den Positionen 4a, 4b, 4c, 12a, 13a und 19a ergibt sich eine Massenberichtigung von 430,86 m²; daraus folgt eine

Rechnungskorrektur von ca. 6.000,--

Ergänzend zu dieser Position ist noch anzuführen, daß nicht nur - wie auch einzusehen ist - die erdberührten Kellergeschoßaußenwände der Häuser und der Garage, sondern sämtliches Betonmauerwerk, d.h. Kellergeschoßinnenwände, Garagenerdgeschoßwände und Garagenattiken, in Dichtbeton ausgeschrieben und verrechnet wurden.

Unabhängig von der Höhe der Aufzahlung für den Dichtbeton wird die Sinnhaftigkeit der o.a. Ausführung angezweifelt.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes hätte die Ausführung eines Dichtbetonriegels bei den Kellergeschoßinnenwänden genügt, um eine technisch einwandfreie Lösung zu erzielen; überdies wird keine Notwendigkeit dafür gesehen, die ohnehin in Betongüte B 300 ausgeschrieben Garagenerdgeschoßwände und die Garagenattiken in wasserdichtem Beton auszuführen.

Ic/Pos. 21 a - Aufzahlung für das Mauerwerk der Pos. 4 - 19 für dessen 1- oder 2 seitige Ausführung in Sichtbeton/EH 100,--/m²

Die Auftragsmassen für diese Position wurden vom Architekt aus den Massen folgender Positionen errechnet:

- * Ic/12 a Betonmauerwerk - Garagenuntergeschoß
- * Ic/13 a Sichtbetonmauerwerk - Garagenobergeschoß
- * Ic/19 a Sichtbetonmauerwerk - Garagenattika
- * Ic/4 a Betonmauerwerk KG (davon nur Kellerabgänge)

Die Positionen 13 a und 19 a waren bereits als Sichtbetonmauerwerk ausgeschrieben; daher war es unrichtig, die Massen für diese Positionen zusätzlich in die "Sichtbeton-Aufzählungsposition" 21 a miteinzubeziehen; darum sowie infolge der bereits aufgezeigten Massenberichtigungen der Positionen 12 a und 4 a ergibt sich eine Gesamtmassenkorrektur von 801,62 m². Daraus folgt eine

Rechnungskorrektur von ca. 80.200,--

Abschließend zu dieser Position wird noch auf die große Differenz von 880 m² zwischen den Ausschreibungsmassen (974 m²) und den Auftragsmassen (1854 m²) hingewiesen.

Überdies ist auch aufzeigenswert, daß erdberührte und somit nicht sichtbare Garagenaußenwände in einem Ausmaß von ca. 240 m² in Sichtbeton beauftragt und auch verrechnet wurden.

Die Sinnhaftigkeit dieser Vorgangsweise, welche unnötige Mehrkosten von ca. 24.000,-- zur Folge hatte, ist für den Landesrechnungshof nicht einzusehen.

Ic/Pos. 23 - 26 jeweils a,b,c,d,e; Durisolmauerwerk

Bei der Auftragsmassenberechnung für die o.a. Positionen wurden vielfach Wände doppelt bzw. mit falschen Längen ermittelt und Wandöffnungen mit zu geringen Flächen bzw. überhaupt nicht abgezogen.

Daher ergeben sich bei den einzelnen "Durisolpositionen" folgende Korrekturen:

* <u>Pos. 23 a - Außenwände EG., DSS 30 cm/EH 407,--/m²</u>	
Massenberichtigung	32,93 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>13.400,--</u>
* <u>Pos. 23 b - Innenwände EG., DMI 25 cm/EH 353,--/m²</u>	
Massenberichtigung	129,78 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>45.800,--</u>
* <u>Pos. 23 c - Wände EG., DS 25 cm/EH 351,--/m²</u>	
Massenberichtigung	26,88 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>9.400,--</u>
* <u>Pos. 23 d - Wände EG., DS 30 cm/EH 381,--/m²</u>	
Massenberichtigung	4,02 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>1.500,--</u>
* <u>Pos. 23 e - Wände EG., DM 30 cm/EH 386,--/m²</u>	
Massenberichtigung	14,28 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>5.500,--</u>
* <u>Pos. 24 a - Außenwände 1. OG., DSS 30 cm/EH 407,--/m²</u>	
Massenberichtigung	38,28 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>15.600,--</u>
* <u>Pos. 24 b - Innenwände 1. OG., DMI 25 cm/EH 353,--/m²</u>	
Massenberichtigung	129,36 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>45.700,--</u>
* <u>Pos. 24 c - Wände 1. OG., DS 25 cm/EH 351,--/m²</u>	
Massenberichtigung	39,52 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>13.900,--</u>

* <u>Pos. 24 e - Wände 1. OG., DM 30 cm/EH 386,--/m²</u>	
Massenberichtigung	14,44 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>5.600,--</u>
* <u>Pos. 25 a - Außenwände 2. OG., DSS 30 cm/EH 407,--/m²</u>	
Massenberichtigung	9,12 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>3.700,--</u>
* <u>Pos. 25 b - Innenwände 2. OG., DMI 25 cm/EH 353,--/m²</u>	
Massenberichtigung	122,10 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>43.100,--</u>
* <u>Pos. 25 c - Wände 2. OG., DS 25 cm/EH 351,--/m²</u>	
Massenberichtigung	26,94 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>9.500,--</u>
* <u>Pos. 25 e - Wände 2. OG., DM 30 cm/EH 386,--/m²</u>	
Massenberichtigung	14,28 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>5.500,--</u>
* <u>Pos. 26 a - Außenwände 3. OG., DSS 30 cm/EH 407,--/m²</u>	
Massenberichtigung	9,12 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>3.700,--</u>
* <u>Pos. 26 b - Innenwände 3. OG., DMI 25 cm/EH 353,--/m²</u>	
Massenberichtigung	122,10 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>43.100,--</u>
* <u>Pos. 26 c - Wände 3. OG., DS 25 cm/EH 351,--/m²</u>	
Massenberichtigung	26,94 m ²
Rechnungskorrektur	ca. <u>9.500,--</u>

* Pos. 26 e - Wände 3. OG., DM 30 cm/EH 386,--/m²

Massenberichtigung	14,28 m ²
Rechnungskorrektur	<u>ca. 5.500,--</u>

Die Gesamtmassenberichtigung für die Durisol-Mauerwerkspositionen 23 - 26 beträgt 774,37 m²; dies ergibt für die o.a. Positionen eine

Gesamtrechnungskorrektur von ca. 280.000,--

Ic/Pos. 29a,b,c Durisolmauerwerk im Dachgeschoß

* Pos. 29 a - Giebelwände und Mauerbänke Haus 1, DM 25/EH 348,--/m²

Infolge zu hoch angenommener Giebel- und Mauerbankshöhen ergibt sich eine Massenberichtigung von 13,62 m²; daraus folgt eine

Rechnungskorrektur von ca. 4.700,--

* Pos. 29 b - Attikamauerwerk, DS 25 cm/EH 351,--/m²

Bei dieser Position wurde - ebenso wie bei der folgenden Position 29 c - die Attikahöhe falsch ermittelt; daraus folgt eine Massenberichtigung von 64,43 m² und eine

Rechnungskorrektur von ca. 22.600,--

* Pos. 29 c - Attikamauerwerk, DS 20/EH 321,--/m²

Massenberichtigung	10,17 m ²
Rechnungskorrektur	<u>ca. 3.300,--</u>

Dies ergibt für die Pos. 29 eine

Gesamtrechnungskorrektur von ca. 30.600,--

Aufzeigenswert erscheint noch, daß die vom Architekt für die Positionen 29 b und 29 c ermittelten Auftragsmassen - als Ausgleich für die beabsichtigte Ausführungsänderung von Kiesbeton auf Lecabeton - einen Zuschlag von einem Drittel der tatsächlichen Massen inkludieren.

Derartige Kompensationsgeschäfte sind nach Ansicht des Landesrechnungshofes unbillig; eine im konkreten Fall korrekte Vorgangsweise wäre durch das Anfordern bzw. Legen eines Zusatzangebotes gegeben gewesen.

Ic/Pos. 32 - Klinkermauerwerk über Dach-Verkleidung von Kamin- und Lüftungsköpfen/EH 986,--/m²

Aus den Detailplänen D 04 und D 05 ist ersichtlich, daß die für die Auftragsmassenberechnung angenommenen Höhen unrichtig sind.

Als Folge dessen ergibt sich eine Massenberichtigung von 22,76 m² und eine

Rechnungskorrektur von ca. 22.400,--

Ic/Pos. 33a - Zwischenwände aus gebrannten Leichtwandsteinen, 10 cm / EH 210,--/m²

Bei der Massenermittlung für diese Position erfolgten Doppelverrechnungen und Verrechnungen nicht vorhandener Wände mit einer Gesamtfläche von 901,34 m². Daraus resultiert eine

Rechnungskorrektur von ca. 189.300,--

Ic/Pos. 35 - Chemol Leisten unter den Zwischenwänden der Pos. 33 a / EH 7,--/lfm.

Infolge des Zusammenhanges zwischen der Pos. 33 a und der gegen-

ständlichen Position ergibt sich eine Massenberichtigung von 293,7 lfm und eine

Rechnungskorrektur von ca. 2.100,--

Ic/Pos. 36 c - Wärmedämmung von Beton- und Stahlbetonbauteilen mit Herapurplatten 5 cm/EH 185,--/m²

Bei dieser Position erfolgten ungerechtfertigte Mehrverrechnungen im Bereich der Balkon- und Außenwandpfeiler sowie der Balkontrennwände gegen die Innenwände und der Dachuntersichtenverkleidungen über den 3. OG Balkonen.

Hierbei kamen anstelle der tatsächlichen Stückzahlen teilweise "Hausnummern" zur Verrechnung.

So wurden beispielsweise bei der Massenermittlung der Dachuntersichtendämmungen über den Balkonen der jeweils obersten Geschoße, 61 Stück in Rechnung gestellt, obwohl tatsächlich nur 14 vorhanden sind.

Hinzuweisen ist noch darauf, daß die gesamte 4-geschoßige Wohnanlage nicht mehr als 58 Balkone aufweist.

Die Massenberichtigung für die Position beträgt 871,49 m²; daraus resultiert eine

Rechnungskorrektur von ca. 161.200,--

Ic/Pos. 37 a - Wärmedämmung durch nachträgliches Aufbringen von 3,5 cm Heraklithplatten/EH 156,--/m².

Hiebei wurden bei den Häusern 1 und 4 Flächen verrechnet, die in den Ausführungsplänen nicht als "heraklithverkleidet" deklariert sind.

Daraus folgt eine Massenberichtigung von 28,47 m² und eine

Rechnungskorrektur von ca. 4.400,--

Ic/Pos. 43 a - Unterlags bzw. Schutzbeton, 4 cm stark, 1 : 6 gemischt, in Bädern, Waschküchen etc. sowie auf Stiegenpodesten und Terrassen eben oder im Gefälle aufgebracht/EH 95,--/m²

Die Ausschreibungsmassen für diese Position betragen 49 m²; die Auftragsmassen, welche auch verrechnet wurden, beliefen sich auf 1.673 m².

Dieser große Massenunterschied beruht darauf, daß bei der Ermittlung der Auftragsmassen die o.a. Position - in Abweichung vom Leistungsverzeichnistext - zweckentfremdet herangezogen wurde.

Während gemäß dem Text des Leistungsverzeichnisses der Unterlags- bzw. Schutzbeton für den Bereich Bäder, Waschküchen, Stiegenpodeste und Terrassen vorgesehen war, erfolgte bei der Erstellung der Auftragsmassen die Zuordnung "Schutzbeton auf die Rollierung in den Kellergeschoßen".

Dieser 4 cm starke Schutzbeton scheint jedoch weder in den sorgsam erstellten Polier- und Detailplänen noch in den der Baubehörde nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorgelegten Ausführungsplänen auf.

Die o.a. Pläne wiesen allesamt in den Kellergeschoßen 26 cm Fußbodenkonstruktionshöhe mit folgendem Aufbau aus (s. Beilagen 4,5):

Stiegen u. Gänge mit Terrazzobelag

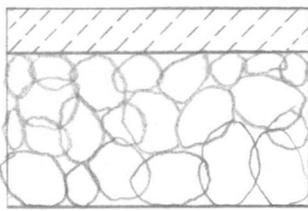


3 cm Terrazzoplatten

2 cm Mörtelbett

6 cm Betonpflaster

Sonstige Kellerräume



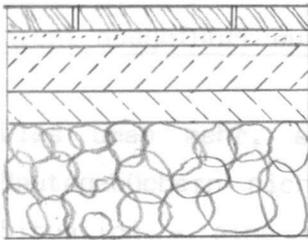
26 cm

6 cm Betonpflaster

20 cm Rollierung

Verrechnet wurde jedoch folgender Aufbau:

Stiegen und Gänge mit Terrazzobelag



30 cm

3 cm Terrazzoplatten

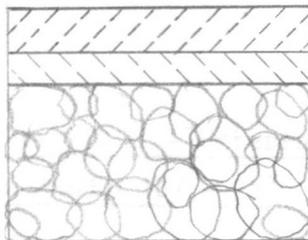
2 cm Mörtelbett

6 cm Betonpflaster

4 cm Schutzbeton

15 cm Rollierung

Sonstige Kellerräume



30 cm

6 cm Betonpflaster

4 cm Schutzbeton

20 cm Rollierung

Die mit insgesamt 30 cm verrechnete Fußbodenkonstruktionshöhe ist somit infolge des Schutzbetons um 4 cm größer als die in allen vorhandenen Plänen aufscheinende.

Aufzuzeigen ist, daß ein 30cm Fußbodenaufbau anstelle eines 26 cm starken bei - wie im gegenständlichem Fall gegebenem - gleichem Fertigfußbodenniveau entweder eine Vertiefung der Baugrubensohle oder eine Reduzierung der Rollierungsstärke zur Folge haben hätte müssen.

Da jedoch sowohl der Baugrubenaushub nach Plan mit dem Niveau -3,00 als auch die Rollierung nach Planmaß mit 20 cm abgerechnet wurden und zudem der Schutzbeton in keinem der Polier- und Detailpläne, die Grundlage für die Erfassung der Auftragsleistungen und Auftragsmassen waren, aufscheint, wird vom Landesrechnungshof begründet angenommen, daß der verrechnete Schutzbeton nicht ausgeführt wurde.

Dies umso mehr, als das Einbringen des Schutzbetons in den Bautagebüchern nicht aufscheint und überdies in der konkreten Situation - eine horizontale Feuchtigkeitisolierung wurde im Kellerfußbodenbereich nicht aufgebracht - funktionslos und somit unnütz gewesen wäre.

Als Folge des dargelegten Sachverhaltes ergibt sich eine Massenberichtigung von 1.673 m^2 ; daraus resultiert eine

Rechnungskorrektur von ca. 158.900,--

Ic/Pos. 44 b - Unterlagsbeton mit Baustahlgitter AQ 42 armiert, 15 cm stark/EH 187,--/m²

Bei der Massenaufstellung für diese Position wurde auch die

Fläche des Garagenlichtgrabens hinzugerechnet.

Da die Erstellung der Auftragsmassen anhand der Polier- bzw. Detailpläne erfolgte, in diesen Plänen jedoch im Lichtgrabenbereich kein Unterbeton eingezeichnet ist und vom Landesrechnungshof davon ausgegangen wird, daß - wie üblich und auch richtig - plangemäß gebaut wurde, ergibt sich eine Massenberichtigung von $40,20 \text{ m}^2$; daraus resultiert eine

Rechnungskorrektur von ca. 7.500,--

Ic/Pos. 46 a - Lecaschutzbeton über Tiefgarage, 10 cm/EH 198,--/m²

Hiebei ergibt sich infolge ungerechtfertigter Verrechnung der Lichtgrabenflächen eine Massenberichtigung von $40,20 \text{ m}^2$ und eine

Rechnungskorrektur von ca. 8.000,--

Ic/Pos. 47 - Betonpflaster im KG, 6 cm stark/EH 160,--/m²

Als Folge der Korrektur der Position Ib - 10 ergibt sich eine Massenberichtigung von $12,62 \text{ m}^2$ und eine

Rechnungskorrektur von ca. 2.000,--

Ic/Pos. 56 a - Rauchsammler Ø 160 mm aus 0,7 mm Edelstahlrohren/EH 902,--/lfm

Aus den Detailplänen D 04 und D 05 ist ersichtlich, daß bei der Massenermittlung für die o.a. Position die Höhen über Dach unrichtig angenommen wurden; daher ergibt sich eine Massenberichtigung von $25,96 \text{ lfm}$ und eine

Rechnungskorrektur von ca. 23.400,--

Ic/Pos. 64 a - Vertikale und horizontale Entlüftungen aus Eternit-Vierkantröhren, lichte Weite 100/150 mm/EH 331,--/lfm

Bei dieser Position wurden im besonderen die Längen der vertikalen Stränge der Häuser 2 - 6 falsch ermittelt; daraus folgt eine Massenberichtigung von 166,27 lfm und eine

Rechnungskorrektur von ca. 38.400,--

Ic/Pos. 83 b - Dauerelastische Verfüzung zwischen Mauerwerk, Metallfenster u. Türstöcken/EH 70,--/lfm

Als Folge falsch angenommener Fenstergrößen bzw. Umfänge ergibt sich eine Massenberichtigung von 64,85 lfm und eine

Rechnungskorrektur von ca. 4.500,--

Ic/Pos. 96 a - Schalldämmende Wand- und Deckenverkleidung im Traforaum/EH 675,--/m²

Bei der Massenermittlung für diese Position wurde es unterlassen, diverse Wandöffnungen im Gesamtausmaß von 4,80 m² abzuziehen; daraus folgt eine

Rechnungskorrektur von ca. 3.200,--

Ic/Pos. 108 - Notausgänge aus Schutzräumen/EH 5.000,--/lfm

Infolge falsch ermittelter Längen und Verrechnung nicht vorhandener Gänge ergibt sich eine Massenberichtigung von 7,42 lfm und eine

Rechnungskorrektur von ca. 37.100,--

Id/Pos. 1 b - Aufzählung für die Bewehrung der Fundamente der Pos. Ic/1/EH 124,--/m³

Aufgrund des Zusammenhanges zwischen dieser Position und der

bereits vom Landesrechnungshof korrigierten Pos. Ic/1 ergibt sich eine Massenberichtigung von 203,51 m³ und eine

Rechnungskorrektur von ca. 25.000,--

Id/Pos. 2 a - Bewehrte Fundamentplatten, 20 cm stark/EH 320,--/m³

Unter dieser Position wurden die Fundierungen des Trafos und des Trafoschachtes, welche bereits in der "Trafopauschalposition Ic/94" inkludiert sind und überdies schon ungerechtfertigterweise unter der Position Ic/1 verrechnet wurden, nunmehr zum 3. Mal in Rechnung gestellt; die sich daraus ergebende Massenberichtigung beträgt 36,64 m², die

Rechnungskorrektur ca. 11.700,--

Id/Pos. 4 a - Aufzahlung für die konstruktive Armierung der Garagenwände /EH 1,--/m²

Infolge der Massenkorrektur der Garagenwände (Pos. Ic/12a, 13a, 19a) und des Zusammenhanges mit der o.a. Position ergibt sich eine Massenberichtigung von 100,35 m²; die daraus resultierende Rechnungskorrektur beträgt aufgrund des niedrigen Einheitspreises ca. 100,-- und wird daher vernachlässigt.

Id/Pos. 4 b - Aufzahlung für die konstruktive Bewehrung der Schutzraumwände/EH 124,--/m²

Da bei der Massenermittlung für die Schutzraumwände zu große Raumhöhen verrechnet und Türöffnungen zum Teil nicht abgezogen wurden, ergibt sich für die gegenständliche Aufzahlungsposition eine Massenberichtigung von 21,94 m² und eine

Rechnungskorrektur von ca. 2.700,--

Id/Pos. 5 a - Stahlbetonpfeiler als Zuschlag zum Mauerwerk der Positionen Ic/4 - 29/EH 4.680,--/m³

Unter der o.a. Position wurden einerseits Wandscheiben als Stahlbetonpfeiler verrechnet und andererseits ungerechtfertigte Mehrverrechnungen vorgenommen.

Die daraus resultierende Massenberichtigung beträgt 11,23 m³, die

Rechnungskorrektur ca. 52.600,--

Id/Pos. 5 c - Stahlbetonpfeiler in Sichtbeton/EH 10.353,--/m³

Als Folge unrichtig errechneter Höhen ergibt sich eine Massenberichtigung von 0,65 m³; daraus resultiert eine

Rechnungskorrektur von ca. 6.700,--

Id/Pos. 6 a - Unterzüge als Zuschlag zum Mauerwerk/EH 4.522,--/m³

Infolge einer falsch ermittelten Unterzugshöhe im Garagenobergeschoß ergibt sich eine Massenberichtigung von 0,85 m³ und eine

Rechnungskorrektur von ca. 3.800,--

Id/Pos. 6 b,c - Unterzüge als Zuschlag zur Massivdecke bzw. als separate Leistung/EH 5.986,--/m³

Bei dieser Position wurde sowohl nicht ausschreibungskonform abgerechnet als auch von falschen Unterzugshöhen ausgegangen.

Die daraus folgende Massenberichtigung beträgt 6,82 m³, die

Rechnungskorrektur ca. 40.800,--

Id/Pos. 12 a - Stahlbetonplatten für Balkone (Ortbeton)/EH 523,--/m²

Als Folge nicht ausschreibungsgemäßer und ungenauer Massenermittlungen ergibt sich eine Massenberichtigung von 38,59 m² und eine

Rechnungskorrektur von ca. 20.200,--

Id/Pos. 13 a - Garagenbrüstungen - Stahlbetonfertigteile/EH 1.212,--/m²

Hiebei wurde die Brüstung im Garagenobergeschoß mit falscher Höhe in Rechnung gestellt; daraus folgt eine Massenberichtigung von 6,16 m² und eine

Rechnungskorrektur von ca. 7.500,--

Id/Pos. 14 a - Balkonbrüstungen - Stahlbetonfertigteile/EH 773,--/m²

Bei dieser Position ergibt sich eine Massenberichtigung von 34,15 m² als Folge ungenauer Massenaufstellungen sowie ungerechtfertigter Mehrverrechnungen bei der Stückzahl der Balkone. So wurden - bei tatsächlich 58 vorhandenen Balkonen - 63 in Rechnung gestellt; daraus resultiert eine

Rechnungskorrektur von ca. 26.400,--

Id/Pos. 14 b - Balkonkragträger - Stahlbetonfertigteile/EH 770,--/m²

Die Massenermittlung für diese Position erfolgte mit unrichtigen Kragträgerhöhen und falschen Stückzahlen; die daraus folgende Massenberichtigung beträgt 46,93 m², die

Rechnungskorrektur ca. 36.100,--

Id/Pos. 15 a - Pflanzentröge aus Stahlbeton/EH 1.898,--/Stk.

Bei tatsächlich 58 vorhandenen Balkonen mit je einem Pflanzentrog pro Balkon wurden 61 Tröge in Rechnung gestellt. Die Massenberichtigung beträgt daher 3 Stück, die

Ie/Pos. 2 - Grobverputz von Wandflächen mit ZKM im DG. + KG./EH
120,--/m²

Als Folge der Korrektur der Pos. 29 a ergibt sich aufgrund des Zusammenhanges zwischen der o.a. und der gegenständlichen Position eine Massenberichtigung von 12,93 m² und eine

Rechnungskorrektur von ca. 1.600,--.

Ie/Pos. 6 u. 7 - Grobverputz von Wandflächen mit ZKM und Feinputz
mit Weißkalkmörtel/EH 105,--/m²

Ie/Pos. 12 - Vorspritzen mit Zementmörtel sowie Grob- und Feinputz
mit KZM/EH 100,--/m²

Die Massenermittlungen für die o.a. Positionen wurden zwar mit gebotener Sorgfalt vorgenommen, jedoch erfolgte die Ausführung nicht ausschreibungsgemäß.

Anstelle des ausgeschriebenen Grob- und Feinputzes mit Zementkalkmörtel bzw. Weißkalkmörtel kam - mit Zustimmung des Wohnbau-trägers - ein Maschinengipsputz zur Ausführung.

Die Anregung dazu ging - wie aus einem Schreiben des Wohnbau-trägers an die Fa. Eder hervorgeht (s. Beilage 6) - von der Firma Eder aus; dieses mit 10. Juni 1983 datierte Schreiben weist nachstehenden Wortlaut auf:

"Über Ihr Ansuchen vom 27. Mai bestätigen wird Ihnen, daß Sie anstelle des vorgesehenen Grob- und Feinputzes einen Gipsputz zum gleichen Preis ausführen können, um die Baufeuchtigkeit zu vermindern."

Abgesehen von der gegensätzlichen Ansicht des Landesrechnungshofes bezüglich einer "Minderung der Baufeuchtigkeit durch

Gipsputz", wird ha. die Meinung vertreten, daß die Ausführungsänderung von Gipsputz auf Grob- und Feinputz - ohne Preismin-
derung - der ausführenden Firma zum monetären Vorteil gereichte, da Gipsputz billiger als Grob- und Feinputz ist.

Der Verzicht, die Unterlassung oder das fehlende Engagement des Wohnbauträgers für diese Änderung der Putzausführung einen Preisnachlaß zu fordern, ging somit zu Lasten der Wohnungswerber. Bei einer vom Landesrechnungshof niedrig angenommenen Preisdifferenz von 10 % zwischen Grob-Feinputz und Gipsputz ergibt sich - aufgrund der unter den Positionen 6,7 und 12 verrechneten Flächen mit einem Gesamtausmaß von 24.962 m² - eine entgangene Einsparung in der Größenordnung von § 250.000,--.

Als Folge der Berichtigung des - in Relation zum Grob-Feinputz - überhöhten Preises des Gipsputzes ergibt sich daher eine

Rechnungskorrektur von ca. 250.000,--

Ie/Pos. 16 - Fassadenputz/EH 250,--/m²

Bei der Massenermittlung für den Fassadenputz erfolgten bei den Häusern 3,4 und 5 ungerechtfertigte Doppelverrechnungen; zudem wurde beim Haus 1 eine mit Asbestzementschindeln verkleidete Giebelfläche als Putzfläche verrechnet.

Die daraus resultierende Massenberichtigung beträgt 435,43 m², die

Rechnungskorrektur ca. 108.900,--

Ie/Pos. 25 - Sockelputz/EH 273,--/m²

Auch bei der Massenermittlung für den Sockelputz erfolgten bei den Häusern 3,4 und 5 Doppelverrechnungen.

Daraus ergibt sich eine Massenberichtigung von 41,09 m² und eine

Rechnungskorrektur von ca. 11.200,--.

Ie/Pos. 28 - Vorspritzer und Grobverputz der Attikamauern/EH 126,--/m²

Hierbei wurde die Massenaufstellung - wie aus dem Detailplan D 05 ersichtlich ist - unter Zugrundelegung falscher Attikahöhen vorgenommen; daraus resultiert eine Massenberichtigung von 96,54 m² und eine

Rechnungskorrektur von ca. 12.200,--.

1.9.1.4 Feststellungen zur Prüfung von Nachtragsangeboten

Wie bereits unter Pkt. 1.9.1.1 angedeutet, stellte sich im Zuge der Bauarbeiten heraus, daß die tatsächlichen Bodenverhältnisse schlechter waren, als aufgrund 3-er vor Baubeginn entnommener Bodenproben angenommen worden war.

Um bei der Fundierung auf tragfähigen Boden zu gelangen, waren daher Tiefergründungen nötig; da diese nicht in den ursprünglichen Auftragsmassen enthalten waren, wurden vom Auftragnehmer Nachtragsan-

gebote - für die in Zusammenhang mit den erforderlichen Fundamentvertiefungen anfallenden Mehrleistungen - gelegt.

Diese Nachtragsangebote, deren Notwendigkeit durch diverse Bautagebucheintragungen des beauftragten Statikers belegt ist, wurden von dem mit der örtlichen Bauaufsicht betrauten Architekten hinsichtlich der Massenrichtigkeit überprüft und - durch Siegel, Unterschrift und die Vermerke "überprüft" bzw. "Massen überprüft" - in Ordnung befunden (s. Beilagen 7,8).

Die Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab jedoch Gegenteiliges:

So erfolgten die Massenermittlungen für die Fundamentvertiefungen bei den Häusern 4,5 und 6 sowie bei sämtlichen Schutzraumnotausgängen unter unrichtiger Annahme der ursprünglich geplanten und bereits in den Auftragsmassen inkludierten Fundamentunterkanten.

Die Fundamentsohlen der Häuser 5 u. 6 sowie die Sohle des zwischen den Häusern 5 u. 4 gelegenen Fundaments, wurden bereits bei der Ermittlung der Auftragsmassen mit dem Niveau - 4,20, die Fundamentunterkanten bei sämtlichen Schutzraumnotausgängen mit dem Niveau - 4,73 in Rechnung gestellt.

Die Massenermittlung für die Nachtragsangebote erfolgte jedoch derart, als ob die Fundamentunterkanten ursprünglich generell auf dem Niveau - 3,80 gewesen wären.

Dadurch ergaben sich Höhenüberschneidungen - dies bedeutet Doppelverrechnungen über die gesamten Fundamentflächen der o.a. Bereiche - im Ausmaß von 40 cm ($4,20 - 3,80$) bzw. 93 cm ($4,73 - 3,80$).

Die als Folge dieser Fehlleistungen vorzunehmenden Massenberichtigungen sind daher aus dem Produkt von Fundamentflächen und Höhen-

überschneidungen zu errechnen und betragen für den Bereich

Haus 6	58,41 m ³ + 2,29 m ³ (Notausgänge) =	60,70 m ³
Haus 5	55,32 m ³ + 2,33 m ³ (Notausgänge) =	57,65 m ³
Haus 4	4,70 m ³ + 7,71 m ³ (Notausgänge) =	12,41 m ³
Haus 3	5,16 m ³ (Notausgänge) =	5,16 m ³
Haus 2	4,12 m ³ (Notausgänge) =	4,12 m ³
Haus 1	11,95 m ³ (Trafo) + 2,18 m ³ (Notausgänge) =	14,13 m ³
		<u>154,17 m³</u> =====

Unter Bezugnahme auf die in den Nachtragsofferten angebotenen Einheitspreise (Fundamentaushub 210,--/m³/Fernverfuhr 22,--/m³/Ma-gerbeton B 80 908,--/m³) ergibt sich eine

Rechnungskorrektur von 154,17 m³ x 1.140,-- = ca. 175.800,--

Eine weitere Rechnungskorrektur eines Nachtragsoffertes - in der Größenordnung von S 35.300,-- - ergibt sich als Folge der Nichtbe-achtung des Verursacherprinzips.

So wurde die Kaminanlage des Hauses 1 anlässlich der Rohbaubeschau beanstandet und auf Anordnung der Baupolizei geändert. Die hierfür offensichtlich aufgrund eines Planungsmangels angefallenen Kosten wurden jedoch nicht dem Planer, sondern den Wohnungswerbern verrechnet.

Zur besseren Verdeutlichung der vom Landesrechnungshof bei den Bau-meisterarbeiten vorgenommenen Korrekturen wurde die nachstehend

angeführte zusammenfassende Übersicht erstellt.

Darin werden das Verhältnis der Ausschreibungs- und verrechneten (beauftragten) Massen zu den tatsächlichen sowie die sich aus den Differenzen der verrechneten und tatsächlichen Massen ergebenden Mengenberichtigungen und Rechnungskorrekturen tabellarisch aufgezeigt.

Die mit einem Sternsymbol* gekennzeichneten Beträge weisen hiebei auf Rechnungskorrekturen infolge falsch zugeordneter bzw. überhöhter Preise hin.

I b - Erdarbeiten

	Ausschreibungs- massen	verrechnete Massen (Auftragsmassen)	tatsächliche Massen	Massen- korrektur	Rechnungs- korrektur
1) Humusabhub	2.662 m ³	887 m ³	790 m ³	97 m ³	1.900,--
2a) Baugrubenaushub	4.571 m ³	7.050 m ³	5.828,55 m ³	1.221,45 m ³	97.700,-- * 47.400,--
4a) Fundamentaushub	897 m ³	1.015 m ³	1.009,43 m ³	5,57 m ³	1.200,--
8) Hinterfüllen	673 m ³	700 m ³	521,87 m ³	178,13 m ³	7.500,--
10) Schotterauffüllung	525 m ³	569 m ³	448,25 m ³	120,75 m ³	7.200,--
11) Bodenverbesserung	11 m ³	79 m ³	26,41 m ³	52,59 m ³	14.700,--
13) Fernverfuhr des Aus- hubmaterials	4.608 m ³	6.433 m ³	5.414,11 m ³	1.018,89 m ³	22.400,--
					<u>200.000,--</u>

I c - Maurerarbeiten

1b) Fundamentbeton B 160	691 m ³	1.020 m ³	816,49 m ³	203,51 m ³	193.000,--
3) Feuermauer	12 lfm	12 lfm	9 lfm	3 lfm	4.400,--
4) Betonmauerwerk KG, B 225					
a) 25 cm	1.924 m ²	1.872 m ²	1.682,09 m ²	189,91 m ²	96.700,-- * 1.300,--
b) 30 cm	615 m ²	680 m ²	581,49 m ²	98,51 m ²	54.000,--
c) 60 cm	179 m ²	189 m ²	155,91 m ²	33,09 m ²	29.000,--

	Ausschreibungs- massen	verrechnete Massen (Auftragsmassen)	tatsächliche Massen	Massen- korrektur	Rechnungs- korrektur
12a) Betonmauerwerk KG, B 300 Garage	568 m ²	573 m ²	500,04 m ²	72,96 m ²	51.400,-- * 25.000,--
13a) Sichtbetonmauerwerk OG Garage	302 m ²	302 m ²	275,31 m ²	26,69 m ²	19.700,-- * 8.700,--
20) Aufzählung wasser- dichter Beton	3.573 m ²	3.608 m ²	3.177,14 m ²	430,86 m ²	6.000,--
21a) Aufzählung Schalung	974 m ²	1.854 m ²	1.052,38 m ²	801,62 m ²	80.200,--
23-26 a,b,c,d,e/ Durisol- mauerwerk	7.107 m ²	6.744 m ²	5.969,63 m ²	774,37 m ²	280.000,--
29 a,b,c/Durisolmauer- werk DG	388 m ²	573 m ²	484,78 m ²	88,22 m ²	30.600,--
32) Klinker 12 cm	107 m ²	119 m ²	96,24 m ²	22,76 m ²	22.400,--
33a) Zwischenwände 10 cm	6.525 m ²	6.502 m ²	5.600,66 m ²	901,34 m ²	189.300,--
35) Chemol Leisten	2.542 lfm	2.349 lfm	2.055,30 lfm	293,7 lfm	2.100,--
36c) Wärmedämmung Herapur	2.378 m ²	2.595 m ²	1.723,51 m ²	871,49 m ²	161.200,--
37a) Wärmedämmung Heraklith	294 m ²	255 m ²	226,53 m ²	28,47 m ²	4.400,--
43a) Unterlagsbeton 4 cm	49 m ²	1.673 m ²	--	1.673,-- m ²	158.900,--
44b) Unterlagsbeton 15 cm	660 m ²	621 m ²	580,80 m ²	40,20 m ²	7.500,--
46a) Leca-Schutzbeton	668 m ²	621 m ²	580,80 m ²	40,20 m ²	8.000,--
47) Betonpflaster 6 cm	1.672 m ²	1.673 m ²	1.660,38 m ²	12,62 m ²	2.000,--
56a) Rauchsammler	623 lfm	550 lfm	524,04 lfm	25,96 lfm	23.400,--
64a) Eternit-Entlüftung	1.066 lfm	1.075 lfm	908,73 lfm	166,27 lfm	38.400,--

	Ausschreibungs- massen	verrechnete Massen (Auftragsmassen)	tatsächliche Massen	Massen- korrektur	Rechnungs- korrektur
83b) Dauerelastische Ver- fugung	389 lfm	389 lfm	324,15 lfm	64,85 lfm	4.500,--
96a) Schalldämmende Ver- kleidung	31 m ²	31 m ²	26,20 m ²	4,80 m ²	3.200,--
108) Schutzraumnotausgänge	70 lfm	70 lfm	62,58 lfm	7,42 lfm	37.100,--
					<u>1.542.400,--</u>

Id- Stahlbetonarbeiten

1b) Aufzählung Fundament- bewehrung	640 m ³	937 m ³	733,49 m ³	203,51 m ³	25.000,--
2a) Fundamentplatten	42 m ²	73 m ²	36,36 m ²	36,64 m ²	11.700,--
4b) Aufzählung Armierung Schutzraumwände	537 m ²	510 m ²	488,06 m ²	21,94 m ²	2.700,--
5a) Zuschlag Stahlbeton- pfeiler	37 m ³	37 m ³	25,77 m ³	11,23 m ³	52.600,--
5c) Stahlbetonpfeiler- Sichtbeton	9 m ³	9,5 m ³	8,85 m ³	0,65 m ³	6.700,--
6a) Zuschlag Unterzüge	30 m ³	26 m ³	25,15 m ³	0,85 m ³	3.800,--
6b,c) Unterzüge	45 m ³	39 m ³	32,18 m ³	6,82 m ³	40.800,--
12a) Balkone	523 m ²	476 m ²	437,41 m ²	38,59 m ²	20.200,--
13a) Garagenbrüstungen	29 m ²	29 m ²	22,84 m ²	6,16 m ²	7.500,--

	Ausschreibungsmassen	verrechnete Massen (Auftragsmassen)	tatsächliche Massen	Massenkorrektur	Rechnungskorrektur
14a) Balkonbrüstungen	310 m ²	292 m ²	257,85 m ²	34,15 m ²	26.400,--
14b) Balkonbrüstungen	98 m ²	133 m ²	86,07 m ²	46,93 m ²	36.100,--
15a) Pflanzentröge	58 Stk.	61 Stk.	58 Stk.	3 Stk.	5.700,--
					<u>239.200,--</u>

I e - Verputzarbeiten

2) Grobverputz DG + KG	370 m ²	345 m ²	332,07 m ²	12,93 m ²	1.600,--
6,7,12) Grob-u.Feinverputz	28.701 m ²	24.962 m ²	24.962 m ²	--	*250.000,--
16) Fassadenputz	5.566 m ²	5.344 m ²	4.908,57 m ²	435,43 m ²	108.900,--
25) Sockelputz	624 m ²	589 m ²	547,91 m ²	41,09 m ²	11.200,--
28) Verputz Attikamauern		704 m ²	607,46 m ²	96,54 m ²	12.200,--
					<u>383.900,--</u>

Σ I b + I c + I d + I e = 2,365.500,--

Nachtragsangebote

Mehrfundierungen				154,17 m ³	<u>175.800,--</u>
Änderung Kaminanlage Haus 1	----- Folge eines Planungsmangels				* 35.300,--

Σ I b + I c + I d + I e + Nachtragsangebote exkl.USt 2,562.800,--

2,576.600,--
=====

Wie aus der Aufstellung ersichtlich ist, beträgt die Nettogesamt-rechnungskorrektur für die Baumeisterarbeiten ca. 2,576.600,--; davon entfallen ca. 2,208.900,-- auf Rechnungskorrektur als Folge von Massenfehlern.

Der o.a. Gesamtrechnungskorrekturbetrag ist noch um den vom Auftragnehmer zugestandenen 2%igen Preisnachlaß zu vermindern; dieser um 2 % reduzierte Betrag ist jedoch andererseits um die hierfür ungerechtfertigterweise verrechneten Preiserhöhungen, Planungs-, Bauaufsichts-, Statik- und Bauverwaltungskosten zu erhöhen.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien beträgt die Nettogesamtrechnungskorrektur über S 2,800.000,--.

Ergänzend zu den "Rechnungskorrekturen als Folge von Massenfehlern" ist noch anzumerken, daß sich ein Teil dieses Betrages (2,208.900,--) aus der Summierung von Ungenauigkeiten ergibt, die "passieren können."

Ein Großteil des o.a. Korrekturbetrages ist jedoch auf Fehlleistungen zurückzuführen, die nicht "passieren dürften"; zumal die vom Architekten errechneten Auftragsmassen auch von der Baufirma überprüft wurden.

Insbesondere wird hiebei auf die Massenfehler bei den Positionen Ic/1b, 4, 12a, 23-26, 29, 33a, 36c, 43a, 64a, 108, Id/15a, Ie/16 und dem Nachtragsangebot für die Mehrfundierungen bei den Häusern 5 und 6 hingewiesen.

Überdies ist noch auszuführen, daß der ehemals mit der Planung, Massenermittlung und örtlichen Bauaufsicht beauftragte Architekt - etwa zu Mitte der Prüfung durch den Landesrechnungshof - verstorben

und das seinerzeit mit der Gesamtbauleitung betraute Aufsichtsorgan der BUWOG vor Prüfungsbeginn in den Ruhestand getreten ist.

Diverse Versuche des Landesrechnungshofes mit dem zuständigen Architekten - vor dessen Tod - Kontakt aufzunehmen, waren ergebnislos, zweimalige Treffen mit dem pensionierten BUWOG -Bauleiter erwiesen sich für die Wahrheitsfindung als nicht zweckdienlich.

Abschließend wird vom Landesrechnungshof jedoch die - trotz der o.a. widrigen Prüfungsumstände und des teilweisen Wissens des Wohnbauträgers um das Prüfergebnis - konstruktive Zusammenarbeit mit dem Wohnbauträger und dessen Bemühen um Klärung der Sachlage positiv hervorgehoben.

1.9.2 ZIMMERERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982.

Zum Abgabetermin am 12. Mai 1982 langten 9 Angebote ein. Mit Auftragschreiben vom 28. Dezember 1982 wurde die Firma Rössl/Krotten-dorf als Billigstbieter mit der Ausführung der Arbeiten betraut (korrigierte Nettoangebotssumme S 472.360).

Die Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis und das Leistungsverzeichnis wurden fachkundig erstellt.

Die Gegenüberstellung der auf den Einreichplänen basierenden Ausschreibungsmassen und der auf Grundlage der Polier- bzw. Detailpläne ermittelten Pauschalauftragsmassen ergab eine noch tolerierbare Differenz von ca. 6 %.

Beim Vergleich zwischen Pauschalauftragsmassen und tatsächlich ausgeführten Massen konnten keine nennenswerten Abweichungen festgestellt werden.

Für die Genauigkeit der Leistungserfassung spricht das Anfallen nur eines Nachtragsoffertes in der Größenordnung von ca. 4.000,--. Diese geringfügige Nachtragsleistung begründete sich auf eine Forderung der Baupolizei nach einem Schutzgeländer für die Dachbodentreppe im Haus 1.

1.9.3 DACHDECKERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982.

Zum Abgabetermin am 12. Mai 1982 langten 5 Angebote ein. Beauftragt

wurde - mit Schreiben vom 17. Jänner 1982 - der Billigstbieter, die Firma Längauer-Schlacher/Judenburg (korrigierter Nettoangebotsbetrag S 183.134).

Die Differenz von ca. 14 % zwischen den nach den Einreichplänen ermittelten Ausschreibungsmassen und den nach den Polier- bzw. Detailplänen errechneten Pauschalauftragsmassen weist auf eine eher großzügig gehandhabte Ausschreibungsmassenermittlung hin.

Die Überprüfung auf Übereinstimmung zwischen Auftrags- und tatsächlich ausgeführten Massen ergab keine Beanstandung.

Da keine Nachtragsleistungen anfielen, entspricht der Schlußrechnungsbetrag, bis auf die vom Wohnbauträger gerechtfertigterweise anerkannten Preiserhöhungen, der ursprünglichen Pauschalauftragssumme.

1.9.4 SCHWARZDECKERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982.

Zum Abgabetermin am 12. Mai 1982 langten 6 Angebote ein. Mit Auftragschreiben vom 4. Februar 1983 - ca. 3 Monate nach Ablauf der auf dem Angebotsdeckblatt vorgegebenen 6 monatigen Zuschlagsfrist - wurde die Firma Sajowitz/Weiz als Billigstbieter mit der Ausführung der Arbeiten betraut (korrigierte Nettoangebotssumme S 921.324,45).

Die Ausschreibungsmassen, welche bis auf eine Position ident mit den Pauschalauftragsmassen sind, wurden mit angemessener Sorgfalt ermittelt und stimmen mit den tatsächlich ausgeführten Massen überein.

Da aufgrund der präzisen Massenermittlung und sorgfältigen Leistungserfassung keine Nachtragsleistungen anfielen, entspricht der Schlußrechnungsbetrag, bis auf die vom Wohnbauträger zu Recht anerkannten Preiserhöhungen, dem Angebots- bzw. Pauschalauftragsbetrag.

1.9.5 SPENGLERARBEITEN

Nach öffentlicher, in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982 verlautbarter Ausschreibung, langten zum Abgabetermin am 5. Mai 1982 11 Angebote ein.

Die Beauftragung des Billigstbieters, der Firma Sajowitz/Weiz, erfolgte mit Schreiben vom 17. Jänner 1983, 2 ½ Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist; die korrigierte Nettoangebotssumme betrug S 393.297,--.

Die Pauschalauftragsmassen weichen von den genau ermittelten Ausschreibungsmassen nur bei 2 Positionen (Sohlbänke), welche nicht bestellt wurden, ab.

Die Überprüfung der Auftragsmassen und der tatsächlich ausgeführten Massen ergab keine Differenzen.

Eine Beanstandung der Baupolizei bei Putzöffnungen des Rohrkanals sowie bei der Dachbodentreppe hatte die Notwendigkeit der Legung eines Nachtragsangebotes in der Größenordnung von ca. S 12.700,- zur Folge.

Die Preisangemessenheit für diese Leistungen erscheint gegeben.

Die vom Auftragnehmer verrechneten und vom Wohnbauträger anerkannten Preiserhöhungen wurden von diesem mit gebotener Sorgfalt überprüft.

1.9.6 TISCHLER- UND BESCHLAGSARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982.

Zum Abgabetermin am 5. Mai 1982 langten 9 Angebote ein. Das fachkundig erstellte Leistungsverzeichnis umfaßte neben den Tischler- und Beschlagsarbeiten auch die zu den o.a. Arbeiten gehörenden Glaser- und Anstreicherarbeiten, welche zudem gesondert und gleichzeitig ausgeschrieben wurden.

Mit Auftragschreiben vom 17. Jänner 1983 wurde die Firma Wallner, Leeb, Huber/Graz als Billigstbieter der Tischlerarbeiten (ohne Glaser- und Anstreicherarbeiten) mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Die Anstreicher- und Glaserarbeiten wurden als gesonderter Auftrag getrennt vergeben.

Für die Genauigkeit der Massenermittlung und die sorgsame Leistungserfassung spricht die Übereinstimmung der Ausschreibungsmassen mit den Pauschalauftragsmassen und den tatsächlichen Massen.

Die Berechnung der Preiserhöhungen erfolgte gewissenhaft.

1.9.7 GLASERARBEITEN

Nach öffentlicher, in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982 verlautbarter Ausschreibung langten zum Abgabetermin am 5. Mai 1982 3 Angebote ein.

Die Beauftragung des Billigstbieters, der Firma Mauerhofer/Graz, erfolgte mit Schreiben vom 21. Februar 1983, 3 ½ Monate nach Ablauf

der 6 monatigen Zuschlagsfrist. Die korrigierte Nettoangebotssumme betrug S 339.149,--; dieser Betrag - vermindert um 2 % "Skontonachlaß" - war gleich dem Pauschalauftragsbetrag.

Die Schlußrechnungssumme ist bis auf eine Differenz von ca. S 11.000,--, welche infolge einer gerechtfertigterweise anerkannten Preiserhöhung und eines preisangemessenen Nachtragsoffertes zustande kam, ident mit dem ursprünglichen Pauschalauftragsbetrag.

Dies sowie die Übereinstimmung zwischen Ausschreibungs- und tatsächlich ausgeführten Massen spricht für die Genauigkeit der Massenermittlung und der Leistungserfassung des fachkundig erstellten Leistungsverzeichnisses.

1.9.8 ESTRICHARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982.

Zum Abgabetermin am 12. Mai 1982 langten 5 Angebote ein. Mit Auftragschreiben vom 21. Februar 1983 wurde die Firma Ebner und Wiedner/Graz als Billigstbieter mit der Ausführung der Arbeiten betragt; die schriftliche Zuschlagserteilung erfolgte 3 Monate nach Ablauf der auf dem Angebotsdeckblatt angeführten 6 monatigen Zuschlagsfrist.

Der Schlußrechnungsbetrag entspricht - bis auf die zu Recht anerkannte Preiserhöhung - dem Angebots- bzw. Pauschalauftragsbetrag.

Die Massenermittlung erfolgte nachvollziehbar und mit angemessener Sorgfalt.

1.9.9 GEWICHTSSCHLOSSERARBEITEN

Die Bekanntmachung der öffentlich verlautbarten Arbeiten erfolgte in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982, worauf zum Abgabetermin am 5. Mai 1982 5 Angebote einlangten, welche - exkl. USt. - folgendes Ergebnis zeigten:

<u>Firma</u>	<u>Endsumme bei</u> <u>Eröffnung</u>	<u>Ensumme nach</u> <u>Prüfung</u>
Eisenberger/Graz	1,254.200,50	1,254.200,50
<u>Loidolt/St.Katharein</u>	1,044.351,--	<u>1.047.571,--</u>
Kern/Graz	1,240.735,--	1,240.735,--
Pertassek/Graz	1,150.103,--	1,155.747,--
<u>Reimoser/Weiz</u>	<u>1,208.657,--</u>	<u>1,041.074,60</u>

In einem Begleitschreiben zum Angebot wurde von der Firma Reimoser ein Nachlaß von 15 % auf die Preise der Schutzraumpositionen 37 - 45 sowie ein "Dauerkundenrabatt" von 5 % auf den Gesamtangebotspreis in Aussicht gestellt. (s. Beilage 9) - das Angebot selbst wies keinen derartigen Hinweis auf.

Gemäß den derzeit gültigen Förderungsrichtlinien 1984, wonach Nachlässe nur dann anzuerkennen sind, wenn diese im Angebot deklariert werden, stellte die Anerkennung der nur im Begleitschreiben angegebenen o.a. Nachlässe durch den Wohnbauträger nach den zum damaligen Zeitpunkt geltenden Förderungsrichtlinien 1981 keinen Verstoß gegen diese Kriterien dar.

Somit hätte sich unter Berücksichtigung der Nachlässe und nach rechnerischer Prüfung des Angebotes der Firma Reimoser ein Angebotspreis von S 1,116.926,40 ergeben müssen, womit die Firma Reimoser hinter der Firma Loidolt, deren korrigierte Angebotssumme S 1,047.571,-- betrug, mit einem Differenzbetrag von ca. S 69.000,- an zweiter Stelle gereiht gewesen wäre.

Die Angebotsprüfung des Wohnbauträgers ergab jedoch für die Firma Reimoser einen Angebotspreis von S 1,041.074,60; damit war die Firma Reimoser um ca. S 6.500,-- billiger als die Firma Loidolt.

Die Differenz zwischen der vom Landesrechnungshof ermittelten Angebotssumme der Firma Reimoser von S 1,116.926,40 und der vom Wohnbauträger errechneten von S 1,041.074,60 ergibt sich als Folge der prinzipiell positiv zu bewertenden Angebotsprüfungsvorgangsweise des Wohnbauträgers.

Die Angebotsprüfung erfolgte offensichtlich nicht nur rechnerisch, sondern auch - fachlich kundig - auf Preisangemessenheit.

Dabei wurde festgestellt, daß die Firma Reimoser bei der Pos. 5 b) "Hausbrieffachanlagen" für 4 Stück Anlagen für insgesamt 48 Wohnungen einen Betrag von S 88.712,-- ausgeworfen hatte, welcher in einem offenkundigen Mißverhältnis zu den vergleichbaren Pos. 5 a und 5 c - 1 Stück Anlage für 5 Wohnungen S 2.792,-- und 1 Stück Anlage für 8 Wohnungen S 2.538,-- - stand (s. Beilage 10)

Darauf erfolgte am 12. Mai 1982 eine telefonische Rückfrage des Wohnbauträgers bei der Firma Reimoser, welche einen Dezimalpunktfehler als Begründung für den überhöhten Angebotspreis der Pos. 5 b angab, worauf durch den Wohnbauträger eine "Dezimalkorrektur" des Einheitspreises von S 22.178,-- auf S 2.217,-- erfolgte. (s. Beilage 11)

Somit ergab sich für die Pos. 5 b nunmehr ein korrigierter Preis von $4 \times S 2.217,-- = S 8.868,--$, anstelle des ursprünglichen Angebotspreises von S 88.712,--, womit in weiterer Folge die Firma Reimoser mit einem Gesamtangebotsbetrag von S 1,041.074,60 vom Wohnbauträger als Billigstbieter ermittelt und auch beauftragt wurde.

Obwohl den Wohnungswerbern aus der Vorgangsweise des Wohnbauträgers im gegenständlichen Fall kein Nachteil erwuchs, vertritt der Landesrechnungshof die Ansicht, daß derartige Korrekturen der Einheitspreise unzulässig sind, da im Umkehrschluß bei konsequenter Fortführung dieser Vorgangsweise - rückfragen und korrigieren - auch allfällig spekulativ niedrige Einheitspreise nach Rückfrage, aufgrund der Angabe der jeweiligen Bieter, nach oben korrigiert werden müßten.

Damit würde sich aber für die Bieter bei allfälligem Wissen um die Höhe der nächstgereichten Konkurrenzofferte die Möglichkeit eröffnen, durch Erhöhen ursprünglich spekulativer Einheitspreise die Konkurrenzangebote "anzupeilen" und knapp zu unterbieten.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes sollten daher angebotene Einheitspreise bei ausschreibungskonformer Ausführung - abgesehen von Massenminderungen bzw. Massenerhöhungen gemäß ÖNORM 2110 Punkt 2.3.4 - bei Angebotsprüfungen in keinem Fall korrigiert werden.

Diese Meinung des Landesrechnungshofes wird auch durch ein Erkenntnis des Obersten Gerichtshofes aus dem Jahre 1983 bezüglich "Kalkulationsirrtum" bekräftigt. (s. Beilage 12), in welchem u.a. angeführt wird:

"Entscheidend ist aber, daß die Kalkulation der Einzelansätze (etwa ~~geressen~~ an einem ~~gemeinen~~ Preis) ~~ausschließlich~~ Sache des Unternehmers bleibt, als ~~gemeinsame~~ Grundlage des Vertragsabschlusses also nur das in den ~~ausgewiesenen~~ Einzelpreisen gelegene Ergebnis der Kalkulation des Unternehmens ~~anzusehen~~ ist. Für die ~~ausgewiesene~~ Bewertung der Einzelpositionen aus einer ~~zusammengesetzten~~ Gesamtleistung gilt in dieser Hinsicht nichts anderes als für das Anbot einer Einzelleistung. Ob diese vom Verkäufer oder Unternehmer nach der allgemeinen Marktlage oder nach seinen persönlichen Verhältnissen ~~kostendeckend~~ kalkuliert wurde, braucht der Anbotempfänger (Sondertatbe-

stände des Wuchers etc. ausgenommen) weder nachzuprüfen noch im Zweifelsfalle aufklären zu lassen. Der Anbotsempfänger darf (vom Fall der Arglist abgesehen) die subjektive Bewertung der angebotenen Leistungen durch einen gewerblichen Anbotsteller als Grundlage dessen Abschlußwillens hinnehmen, auch wenn das Anbot für den Anbotsteller objektiv nachteilig erscheint. Von den Sonderfällen des Wuchers und der List abgesehen, hat der im Wirtschaftsleben auf seinen eigenen Vorteil bedachte Vertragspartner den anderen nicht zu bevormunden. Wo arge Äquivalenzstörungen als rechtlich unerwünscht erachtet sind, greift das Institut des § 934 ABGB ein. Wo dieses Institut unanwendbar ist oder seine Voraussetzungen nicht erfüllt sind, kann ein Vertragsteil den anderen auch dann beim Wort nehmen, wenn dessen subjektive Einschätzung seiner eigenen Leistung hinter dem Marktpreis zurückbliebe."

Im übrigen ist der Landesrechnungshof aufgrund der bei den Positionen 5 a, b und c vergleichbaren Leistungen der Ansicht, daß der bei der Position 5 b mit S 22.178,-- angebotene hohe Einheitspreis auf keinen - wie von der Firma Reimoser angeführt - Dezimalpunktfehler zurückzuführen ist.

Vielmehr wurden vom Bieter im Einheitspreis der Position 5 offensichtlich bereits 4 Stück Anlagen ausgeworfen, welche schlußendlich nochmals irrtümlich mit 4 vervielfacht wurden; somit wurden derart unter der o.a. Position 16 Anlagen angeboten.

Der für die Position 5 b angemessene Betrag wäre daher - unter der Annahme einer grundsätzlichen Berechtigung nachträglicher Einheitspreiskorrekturen - S 22.178,-- und nicht wie aufgrund des angegebenen "Dezimalpunktfehlers" S 8.868,-- gewesen.

Als Folge dessen hätte sich als Billigstbieter nicht die vom Wohnbauträger beauftragte Firma Reimoser, sondern die Firma Loidolt ergeben.

Wie bereits angeführt, ergab sich jedoch durch die Beauftragung der Firma Reimoser kein Nachteil für die Mieter.

Die Leistungserfassung und Massenermittlung des Leistungsverzeichnisses erfolgten- trotz Nachtragsbestellungen in der Größenordnung von insgesamt ca. S 230.000,--, welche hauptsächlich Qualitätsverbesserungen betrafen - mit ausreichender Sorgfalt.

Bei der Bestellung der angeführten Nachtragsleistungen wurde allerdings vom Wohnbauträger die Inanspruchnahme diverser vom Auftragnehmer zugestandener Nachlässe übersehen.

Positiv wird jedoch hervorgehoben, daß auf einen diesbezüglichen Hinweis durch den Landesrechnungshof vom Wohnbauträger unverzüglich Maßnahmen zur Rückerstattung der übergangenen Nachlässe in der Höhe von ca. S 18.000,-- eingeleitet wurden (s. Beilage 13).

1.9.10 FLIESENLEGERARBEITEN

Nach öffentlicher, in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982 bekannt-gegebener Ausschreibung langten zum Abgabetermin am 12. Mai 1982 8 Angebote ein.

Der Nettoangebotsbetrag des Billigstbieters, der Firma Büttinghaus Graz, betrug S 661.482,--.

Dieser Angebotsbetrag erschien dem Wohnbauträger überhöht, worauf eine Neuausschreibung der Fliesenlegerarbeiten vorgenommen wurde.

Bei dieser 2. Ausschreibung wurde - bei gleichen Massen und Qualitäten der ausgeschriebenen Produkte - die Firma Stoiser/Graz mit einem Angebotspreis von S 499.050,-- als Billigstbieter ermittelt und auch beauftragt.

Die Differenz der beiden o.a. Billigstbieterangebote betrug somit ca. S 162.000,--.

Vom Landesrechnungshof wird die fachkundige Angebotsprüfung, welche u.a. durch das Erkennen der überhöhten Angebotspreise der 1. Ausschreibung ersichtlich ist, positiv hervorgehoben.

Ebenso positiv ist zu bewerten, daß vom Wohnbauträger keinerlei Versuche unternommen wurden, angemessene Angebotspreise durch nachträgliches Preisverhandeln mit dem Billigstbieter der 1. Ausschreibung zu erzielen; vielmehr wurde - unter Beachtung der Förderungsrichtlinien - der aufwendigere und letztendlich zielführende Weg einer Neuausschreibung gewählt.

Die Massenermittlungen und Leistungserfassungen des Leistungsverzeichnisses erfolgten mit angemessener Sorgfalt.

Die Pauschalauftragssumme und der Schlußrechnungsbetrag sind bis auf eine Differenz von S 48.500,-- ident.

Dieser Betrag ergab sich als Folge eines Nachtragsoffertes, welches die nachträgliche Verfließung zweier Waschküchen umfaßte.

Die Preise der Nachtragsleistungen sind bis auf die Pos. 3 "40 lfm plastische Verfübung", welche mit S 52,--/lfm und damit um S 22,- teurer als die vergleichbare Position 35 des Hauptoffertes angeboten wurde, angemessen.

Aufgrund eines Hinweises des Landesrechnungshofes, daß bei der Bestellung der Nachtragsleistungen die Inanspruchnahme des vom Auftragnehmer zugestandenen 3%igen Nachlasses verabsäumt wurde, erfolgte seitens des Wohnbauträgers eine sofortige Rückforderung. Die Schlußrechnung wurde um ca. S 1.700,-- inkl. USt. reduziert (s. Beilagen 14,15).

1.9.11 KUNSTSTEINARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982.

Zum Abgabetermin am 12. Mai 1982 langten 9 Angebote ein.

Die Beauftragung des Billigstbieters, der Firma Gallmaier Graz, erfolgte mit Schreiben vom 21. Februar 1982, ca. 3½ Monate nach Ablauf der 6-monatigen Zuschlagsfrist.

Die korrigierte Nettoangebotssumme betrug S 546.195,--, dieser Betrag - vermindert um 2 % Skontonachlaß - war gleich dem Pauschal-auftragsbetrag.

Die Schlußrechnungssumme ist bis auf einen Betrag von S 28.000,- welche infolge gerechtfertigterweise anerkannter Preiserhöhungen und eines preisangemessenen Nachtragsoffertes zustande kam, ident mit dem ursprünglichen Pauschalauftragsbetrag.

Die Massen- und Leistungserfassungen des fachkundig erstellten Leistungsverzeichnisses erfolgten mit gebotener Sorgfalt; ebenso ergab die Überprüfung auf Übereinstimmung zwischen Pauschalauftragsmassen und tatsächlich ausgeführten Massen keine Beanstandung.

1.9.12 BODENBELAGSARBEITEN

Nach öffentlicher, in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982 verlautbarter Ausschreibung langten zum Angebotsabgabetermin am 12. Mai 1982 11 Angebote ein.

Mit Auftragsschreiben vom 21. März 1983, 4 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist, wurde der Billigstbieter, die Firma Sico-Intarsia Graz, mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Für die Genauigkeit der Massen- und Leistungsermittlung spricht die gute Übereinstimmung von Ausschreibungs-, Auftrags- und tatsächlich ausgeführten Massen.

Die Anerkennung der vom Auftragnehmer beanspruchten und vom Wohnbauträger genehmigten Preiserhöhungen erfolgte zu Recht.

1.9.13 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

Die Ausschreibung der Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982; daraufhin gingen zum Angebotsabgabetermin am 5. Mai 1983 9 Angebote ein.

Nach sorgsamer Angebotsprüfung durch den Wohnbauträger wurde die Firma Gigerl/Graz als Billigstbieter ermittelt und mit Schreiben vom 21. März 1983 beauftragt.

Die korrigierte Nettoangebotssumme betrug ca. S 870.000,--, die Auftragssumme exkl. Nachlaß ca. S 772.000,--.

Die relativ hohe Differenz der beiden Beträge von S 98.000,- bzw. 12,7 % ergab sich sowohl als Folge diverser Ausführungsänderungen, welche Qualitätsverbesserungen betrafen (Aluminium-statt Stahlkonstruktion), als auch durch den Entfall einiger letztendlich bei anderen Professionisten bestellten Leistungen (Anstrich div. Rohrleitungen, Heizleitungen und Heizkörper).

Bei den vom Wohnbauträger beigegebenen Prüfunterlagen konnte zwar kein auf den Auftragsmassen basierender Bietervergleich vorgefunden werden, jedoch kann - aufgrund der relativ großen Angebotsdiffe-

renz zwischen dem erst- und zweitgereihten Bieter - ein allfälliger Bieterreihungssturz infolge der unterschiedlichen Angebots- und Auftragsmassen ausgeschlossen werden.

Die Ermittlung der Ausschreibungs- bzw. Auftragsmassen wurde nachvollziehbar und mit ausreichender Genauigkeit vorgenommen.

Die Pauschalauftrags- und tatsächlich ausgeführten Massen stimmen im wesentlichen überein. Übersehen wurde bei der Endabrechnung der Maler- und Anstreicherarbeiten nur der Abzug jener Wandflächen, welche von den Mietern zusätzlich zur Standardverfliesung verflieset und daher nicht gemalt wurden; dies betrifft teilweise WC's und Bäder.

Die genaue Ermittlung der o.a. Flächen würde eine Besichtigung und Aufmaßerstellung aller 61 Wohnungen erfordern; da vom Landesrechnungshof nur einige Wohnungen begangen wurden, kann über das Ausmaß dieser Abzüge keine präzise Aussage getroffen werden.

Es ist jedoch aufgrund des niedrigen Einheitspreises der Pos. 02 - S 11,--/m² Emulsions-Binderfarbe - und der geringen Flächen anzunehmen, daß die Größenordnung des Korrekturbetrages relativ niedrig ist.

1.9.14 JALOUSIEN

Obwohl öffentliche Ausschreibungen gemäß den Förderungsrichtlinien erst ab einem Grenzwert von S 1,000.000,-- erforderlich sind und die bei den gegenständlichen Arbeiten vorhersehbaren Angebotsbeträge weit unter diesem Grenzwert zu erwarten waren, erfolgte die Bekanntmachung der Arbeiten dennoch öffentlich in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982.

Dieses Bestreben des Wohnbauträgers, echte Wettbewerbe zu forcieren, wird vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben.

Zum Angebotsabgabetermin am 12. Mai 1982 langten 13 Angebote ein.

Mit Auftragschreiben vom 22. Februar 1984, 15 Monate nach Ablauf der 6-monatigen Zuschlagsfrist, wurde der Billigstbieter, die Firma Foliflex/Graz, mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Die bereits bis 1. November 1983 valorisierte und um 2 % Nachlaß verminderte Nettoauftragssumme betrug S 108.800,--; der Schlußrechnungsbetrag belief sich auf S 124.000,--.

Die Differenz der beiden Beträge ergibt sich als Folge eines Nachtragsoffertes, welches Qualitätsverbesserungen betraf. Die Preiswürdigkeit dieser Nachtragsleistung erscheint gegeben.

Auf einen prinzipiellen Hinweis des Landesrechnungshofes, worin darauf aufmerksam gemacht wurde, daß bei der Bestellung der Nachtragsleistung der Abzug des 2-%igen Nachlasses übersehen wurde, erfolgte eine sofortige Rückforderung dieses an und für sich geringen Betrages (S 340,-- inkl. USt) durch den Wohnbauträger (s. Beilagen 16,17).

Diese Reaktion des Wohnbauträgers ist fraglos ein Indiz für dessen Bemühen um Korrektheit.

1.9.15 GARAGENTORANLAGE

Um dem Sicherheitsbedürfnis der Garagenmieter zu entsprechen wurde kurz vor der beabsichtigten Wohnungsübergabe seitens des Wohnbau-

trägers entschieden, die ursprünglich offen geplanten Garagen zu schließen, worauf - offensichtlich aus Zeitnot - mündlich 2 Offerte mit gleichen Aufgabenstellungen angefordert wurden.

Diese Offerte ergaben folgende Nettoangebotsbeträge:

- | | |
|----------------------|--------------|
| 1) Fa. Auer/Graz | S 190.980,-- |
| 2) Fa. Neustift/Graz | S 212.200,-- |

Mit Auftragschreiben vom 30. Juli 1984 wurde die Firma Auer mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Die gegenständliche Vergabe von Leistungen - nachmündlichem Anfordern der Angebote - entspricht einer freihändigen Vergabe, welche gemäß Pkt. IV/B/c der Förderungsrichtlinien 1981 jedoch nur bis zu einem Grenzwert von S 50.000,-- zulässig war; im konkreten Fall wäre somit eine beschränkte Ausschreibung der o.a. Arbeiten nötig gewesen, welche nach Ansicht des Landesrechnungshofes bei frühzeitiger Meinungsäußerung der Garagenmieter zeitlich durchaus möglich gewesen wäre.

1.9.16. Außenanlagearbeiten

Die Ausschreibung dieser indirekt mit den Baumeisterarbeiten zusammenhängenden, jedoch gesondert anzubietenden Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 2. April 1982.

Da - mit einer Ausnahme - von den insgesamt 14 die Baumeisterarbeiten anbietenden Firmen auch Angebote für die Außenanlagearbeiten gelegt wurden, langten zum Abgabetermin am 6. Mai 1982 13 Offerte ein.

Aufgrund des Zusammenhanges zwischen den Außenanlage- und Bau-
meisterarbeiten wurde der aus der Summierung der Angebotsbeträge der
vorangeführten Arbeiten ermittelte Billigstbieter auch mit der Aus-
führung der Außenanlagen betraut.

Dieser vom Wohnbauträger ermittelte "Ausschreibungsmassen-Billigst-
bieter" war die Fa. Eder; die schriftliche Pauschalauftragserteilung
an diese Firma erfolgte - mehr als 2 Jahre nach Angebotsabgabe -
am 18. Mai 1984.

Wie jedoch vom Landesrechnungshof bereits anhand des unter Pkt.
1.9.1.2 demonstrierten Bieterreihungssturzes infolge von Änderungen
zwischen den ausgeschriebenen und beauftragten Massen nachgewiesen,
wäre der tatsächliche Billigstbieter ("Auftragsmassen-Billigst-
bieter") die Fa. Pongratz gewesen.

Die Leistungserfassung und Massenermittlung des Leistungsverzeich-
nisses erfolgten mit mangelnder Sorgfalt; so wurden - bei einer
korrigierten Nettoangebotssumme von S 2,188.576,-- - 3 Nachtragsan-
gebote mit einer Gesamtsumme von S 750.380,--, dies sind ungefähr 34 %
der ursprünglichen Angebotssumme, gelegt und auch bestellt.

2 der 3 Nachtragsangebote - das dritte wurde unter den Prüfunterla-
gen nicht vorgefunden - bezogen sich im wesentlichen auf

- * Herstellen von Stützmauern
- * Herstellen von Zaunsockel
- * Liefern und Verlegen von Rasensteinen
- * Abtragen und Errichten von Zäunen
- * Liefern und Verlegen von Rollrasen

In Anbetracht der guten Planung ist es nicht einsichtig, warum die
o.a. Arbeiten nicht bereits im Leistungsverzeichnis erfaßt wurden.

Bei der stichprobenweisen Überprüfung hinsichtlich Übereinstimmung zwischen

- * verrechneten und tatsächlichen Massen
- * ausgeschriebener und tatsächlicher Ausführung
- * Preisen des Hauptangebotes und jener der Nachtragsangebote

wurden vom Landesrechnungshof folgende Mängel festgestellt:

A - "Planierung und Hofherstellung"

Pos. 2) Planieren der unverbauten Grundstücksfläche/EH 14,--/m²

Bei der Massenermittlung für diese Position wurde die Gesamtgrundstücksfläche, welche tatsächlich 8.872 m² beträgt, unrichtigerweise mit 9.789 m² in Rechnung gestellt.

Massenkorrektur	908 m ²
<u>Rechnungskorrektur</u>	<u>12.700,--</u>

B - "Gartengestaltung"

Pos. 1 - Sockel aus Bruchsteinmauerwerk - Stiegenaufgang Garage - seitliche Wangen/EH 1.630,--/lfm

Pos. 6 - Stufen und Podeste aus Bruchsteinplatten - Garage/EH 718,--/lfm

Die ausgeschriebene und tatsächliche Ausführung der o.a. Positionen stimmen nicht überein; die in Bruchsteinmauerwerk ausgeschriebenen Stiegenwangen wurden in Beton, die in Bruchsteinplatten ausgeschriebenen Stufen und Podeste in Waschbeton ausgeführt.

Da die ausgeschriebene Ausführung teurer als die ausgeführte ist, erscheint dem Landesrechnungshof eine Einheitspreiskorrektur von 15 % angemessen.

Dies ergibt im gegenständlichen Fall eine

Pos.8 - Anlage von Rasenflächen/EH 10,--/m²

Bei der Massenermittlung für diese Pos. wurde u.a. von einer falschen Gesamtgrundstücksfläche ausgegangen.

Massenberichtigung	1.197 m ²
<u>Rechnungskorrektur ca.</u>	<u>12.000,--</u>

Pos. 17 - Liefern, Setzen und Pflegen von Laubbäumen/EH 30,--/Stk.

Unter dieser Pos. wurden 50 Bäume verrechnet; tatsächlich sind 21 vorhanden.

Massenberichtigung	29 Stk.
<u>Rechnungskorrektur ca.</u>	<u>9.600,--</u>

Pos. 18 - Liefern, Setzen und Pflegen von Nadelbäumen/EH 440,--/Stk.

Unter dieser Pos. wurden ebenfalls 50 Bäume verrechnet; vorhanden sind jedoch nur 17.

Massenberichtigung	33 Stk.
<u>Rechnungskorrektur ca.</u>	<u>14.500,--</u>

Pos. 21 - Liefern und Verlegen von Agrotel oder anderem Wurzelstoppmaterial/EH 25,--/m²

Pos. 22 - Liefern und Aufbringen von Torf oder Rindenkompost, 10 cm stark (Garagendecke)/EH 32,--/m²

Bei der Massenermittlung der vorangeführten Positionen wurde zur Garagendeckenfläche ungerechtfertigterweise auch die Lichtgrabenfläche in Rechnung gestellt.

Massenberichtigung	87,20 m ²
<u>Rechnungskorrektur ca.</u>	<u>5.000,--</u>

C - "Einfriedungen"

Pos. 3) Einfriedungen mit verzinktem Maschendrahtgitter, 150 cm hoch/EH 160,--/m²

Die Aufmaßüberprüfung vor Ort ergab eine Minderlänge von 48 lfm gegenüber der verrechneten Länge.

Rechnungskorrektur ca. 7.700,--

D - "Gehsteige, Wege, Straßen"

Pos. 11 - Herstellen von Straßenflächen für leichte Fahrzeuge/EH 222,--/m²

Bei der Massenermittlung für die Auftragsmassen erfolgte u.a. eine Doppelverrechnung des Radweges über eine Länge von 97,39 m; zudem wurde die Radwegbreite mit 4,80 m falsch angenommen. Die tatsächliche Breite beträgt 4,00 m bis 4,50 m

Massenberichtigung 424,10 m²

Rechnungskorrektur ca. 94.200,--

Pos. 13 - Herstellen von Wegen u. Plätzen/EH 268,--/m²

Infolge falsch ermittelter Auftragsmassen ergibt sich eine Massenberichtigung von 192,88 m².

Rechnungskorrektur ca. 51.700,--

Pos. 16 - Rasenbefestigung aus Rasensteinen/EH 414,--/m²

Hiebei wurde die Länge der für Einsatzfahrzeuge vorgesehenen, mit Rasensteinen befestigten Notzufahrt unrichtig ermittelt.

Massenberichtigung 40,50 m²

Rechnungskorrektur ca. 16.800,--

Nachtragsangebot vom 16. April 1984

Pos. 1 - Herstellen einer Stützmauer B 225, Höhe ca. 70 cm, 30 cm stark/EH 1.004,--/lfm

Die Verrechnung dieser Pos. erfolgte mit 76 lfm - das Naturmaß beträgt hingegen nur 59,7 lfm. Überdies ist noch anzumerken, daß die

Höhe der Stützmauer nur an einigen wenigen Stellen 70 cm beträgt - im Regelfall jedoch wesentlich niedriger ist; zudem ist die Stärke der Mauer nicht wie ausgeschrieben 30 cm, sondern nur 15 - 20 cm.

Massenberichtigung	16,3 lfm
<u>Rechnungskorrektur ca.</u>	<u>16.400,--</u>

Pos. 3 - Liefern und Verlegen von Rasensteinen auf der Böschung der Tiefgarage als Rutschsicherung, Streifenbreite ca. 50 cm/EH 205,--/lfm.

Bei dieser Pos. wurden 296 lfm in Rechnung gestellt, jedoch nur 202 lfm verlegt; im übrigen erscheint dem Landesrechnungshof der Quadratmeterpreis von 410,-- (2 x 205,--)-im Vergleich zur Pos. D 16 des Hauptangebotes - überhöht.

Im Hauptoffert wurde die setzungsfreie Befestigung der Feuerwehrtzufahrt mit Rasensteinen einschließlich dem Vorbereiten des Untergrundes mit 414,--/m² angeboten, im Nachtragsoffert wurden für das "einfache" (ungenau) Verlegen der Steine in die Böschung 410,- verrechnet; die Einheitspreisdifferenz von 4,--/m² ist dafür zu niedrig und steht nach Ansicht des Landesrechnungshofes in keinem angemessenen Verhältnis zum geringeren Aufwand.

Die Massenberichtigung beträgt 94 lfm; daraus resultiert - ohne Korrektur des überhöhten Einheitspreises - eine

<u>Rechnungskorrektur von ca.</u>	<u>19.300,--</u>
-----------------------------------	------------------

Nachtragsangebot vom 20. Juli 1984

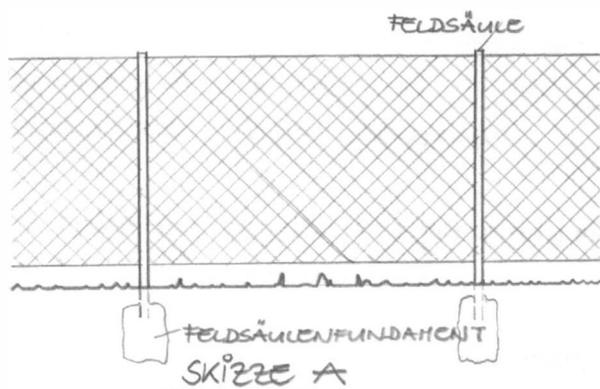
Pos. 5 - Herstellen eines Zaunsockels an der West- und Ostseite einschl.: a) Erdaushub; b) Fundierung B 160 40/80 cm; c) schalreinem Sockelbeton B 225 20/30 cm und d) Verfuhr des Aushubmaterials/EH: a) S 69,35/lfm; b) S 313,07/lfm; d) S 350,--/lfm; d) S 22,70/m³.

Vorweg ist festzustellen, daß die Zaunherstellung an der Nord-, West- und Ostseite bereits im Pkt. C - Pos. 3 des Hauptangebotes erfaßt, bestellt und verrechnet wurde.

Diese Position umfaßte eine Einfriedung, bestehend aus Maschendrahtgitter und in Betonfundamente versetzten Feldsäulen sowie die Erdarbeiten (s. Skizze A).

Die Bestellung des unter der Pos. 5 des Nachtragsofferts angebotenen Betonzau sockets bedeutete somit eine - nicht billige - Ausführungsänderung (s. Skizze B) in der Größenordnung von ca. 250.000,--, deren Notwendigkeit für den Landesrechnungshof nicht einsichtig ist.

Noch unverständlicher wird diese Ausführungsänderung unter Berücksichtigung der Relation zwischen dem im Hauptoffert angebotenen "Zaunpreis", der für 340 lfm fix und fertige Einfriedung 54.400,- betrug und dem Aufpreis von ca. 250.000,-- für den Betonsockel; d.h. der Aufpreis für die Ausführungsänderung war nahezu 5 mal so hoch wie der Preis des ursprünglich vorgesehenen fix und fertigen Zaunes.



ausgeschriebene Ausführung lt. C-Pos. 3 - Gesamtpreis für 340 lfm Zaun 54.400,--



tatsächliche, gegenüber der ausgeschriebenen im Bereich des Betonsockels geänderte Ausführung - Gesamtpreis für 340 lfm Zaun ca. 304.000,-- (54.000,-- + 250.000,--)

Abgesehen davon, daß die bereits im Preis des Hauptangebotes enthaltenen Feldsäulenfundamente bei der Betonsockelausführung wegfielen und dafür keine Preisminderung vorgenommen wurde, war der im Nachtragsoffert angebotene und vom Wohnbauträger akzeptierte Einheitspreis des Betonsockels überhöht.

Unter Pos. 5 c wurde der "schalreine Sockelbeton, Oberfläche fein verrieben einschl. Bewehrung für Sockel und Fundament, Betongüte B 225, Stärke 20 cm, Höhe 30 cm", mit 350,--/lfm angeboten; dies ergibt einen Quadratmeterpreis von ca. 1.166,--.

Eine vergleichbare Leistung, die Pos. I c 19 des Baumeisterofferts - "Sichtbetonattika der Garage, Betongüte B 300, Stärke 30 cm, einschl. Schalung und konstruktiver Bewehrung" - wurde mit 739,--/m² angeboten, woraus sich bei 30 cm Höhe ein Laufmeterpreis von ca. 222,-- ergibt.

Dies wäre nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes ein angemessener Einheitspreis für den Beton-Zaunsockel der Pos. 5 c; die Korrektur des Laufmeterpreises beträgt somit 128,--.

Zudem wurde vom Landesrechnungshof bei der Naturmaßaufnahme des Betonsockels eine Differenz von 48 lfm zwischen den verrechneten und tatsächlichen Längen festgestellt.

Als Folge der angeführten Berichtigungen ergibt sich für die Pos. 5 des Nachtragsangebotes eine

Rechnungskorrektur von ca. 72.900,--

Die Nettogesamtrechnungskorrektur für die Außenanlagearbeiten beträgt ca. 347.800,--; davon entfallen ca. 295.400,-- auf Rechnungskorrekturen als Folge von Massenfehlern und ca. 52.400,- auf Abstriche infolge überhöhter Preise bzw. nicht ausschreibungsgemäßer Ausführungen.

Der o.a. Nettogesamtrechnungskorrekturbetrag von ca. 347.800,- ist noch um den vom Auftragnehmer zugestandenen 2%igen Preisnachlaß zu vermindern; dieser um 2 % reduzierte Betrag ist jedoch andererseits um die hierfür ungerechtfertigterweise verrechneten Preiserhöhungen, Planungs-, Bauaufsichts- und Bauverwaltungskosten zu erhöhen.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien beträgt die Nettogesamtrechnungskorrektur etwa 370.000,--.

Abschließend und zusammenfassend wird festgestellt, daß die vom Landesrechnungshof vorgenommenen stichprobenweisen Schlußrechnungsprüfungen von insgesamt 16 Professionistenarbeiten (ohne Haustechnik) in 14 Fällen keine (nennenswerten) Beanstandungen ergaben.

Bei 2 "Arbeiten" jedoch, den Baumeister- und Außenanlagearbeiten - beide von der Fa. Eder/Graz ausgeführt - wurden vom Landesrechnungshof Fehlleistungen vorgefunden, die Rechnungskorrekturen in der Größenordnung von ca. 3,800.000,-- inkl. USt. zur Folge hatten.

1.10 BAUDURCHFÜHRUNG HOCHBAU (ohne Haustechnik)

1.10.1 ÜBEREINSTIMMUNG BAUAUSFÜHRUNG - EINREICHPLANUNG - AUSFÜHRUNGSPLANUNG - LEISTUNGSVERZEICHNIS

Die Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung sowie der Bauausführung wird vom Landesrechnungshof in Anbetracht der nur geringfügigen, bereits aufgezeigten Abweichungen positiv beurteilt.

Trotz diverser Divergenzen zwischen Planung und Leistungsverzeichnis (s. Pkt. 1.9.1.3 - I c - Pos. 12a, 13a, 43a) sowie Leistungsverzeichnis und Ausführung (s. Pkt. 1.9.1.3 - I c - Pos. 12a, (13a, 29c; Pkt. 1.9.16) kann die Übereinstimmung der o.a. Kriterien - ohne Berücksichtigung der vorgefundenen Massendifferenzen - im großen und ganzen als gut angesehen werden.

1.10.2 QUALITÄT DER BAUAUSFÜHRUNG

Die Qualität der Bauausführung wird vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben, wengleich auch einige Ausführungsmängel wie

- * Risse im Betonsockel des Zaunes als Folge zu großer Dehnfugenabstände
- * Haarrisse im Außenputz in Fensterparapetbereichen
- * schlechte Sichtbetonqualität der Garagenwestwand
- * graue dauerelastische Kittfugen in beige verfliesen Bädern (Anschluß Wand-Bodenfliesen)

vorgefunden wurden.

Angesichts der großen Wohnanlage, die einen äußerst gepflegten Gesamteindruck vermittelt, können die aufgezeigten Mängel jedoch als relativ geringfügig gewertet werden.

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.

1.10.3 EINHALTUNG DER BAUFRISTEN

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 angegebene Bauzeit betrug 24 Monate.

Da jedoch der Wohnbauträger - wie aus den Terminvorgaben in den einzelnen Auftragsschreiben ersichtlich - von einer Bauzeit von 25 Monate ausging und diese Frist, ebenso wie diverse Zwischentermine, eingehalten wurde, gibt es seitens des Landesrechnungshofes hinsichtlich der Einhaltung der Baufristen keine Beanstandungen.

1.10.4 TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

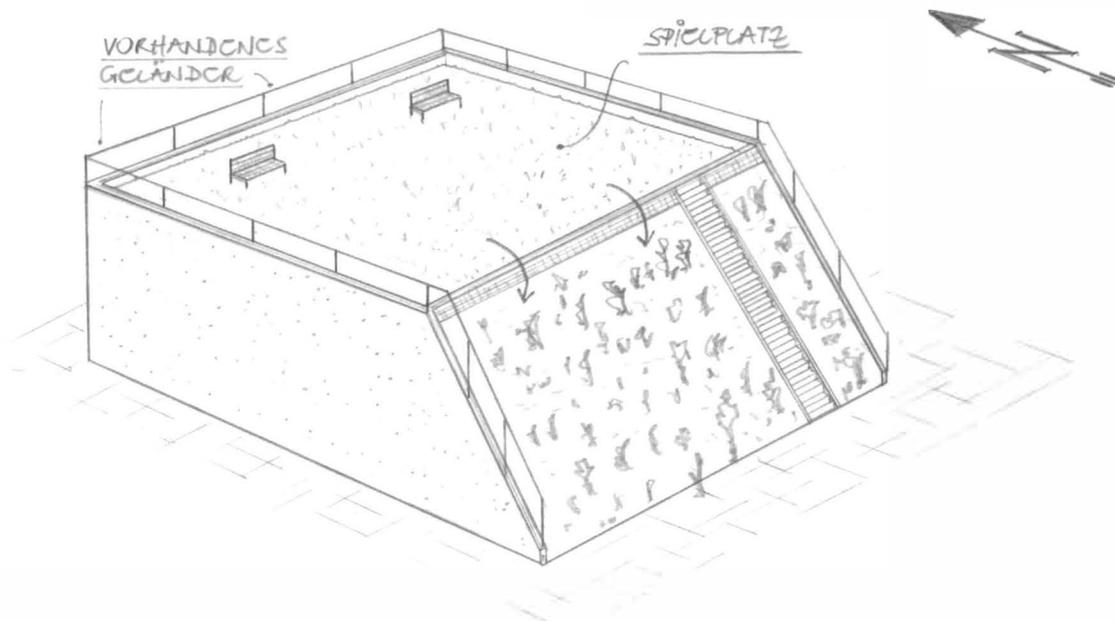
Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wurde vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien beurteilt:

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

zu Pkt. 1

Auf die Einhaltung der Vorschriften der Steiermärkischen Bauordnung wurde - abgesehen von geringfügigen Mängeln bei der Kaminanlage (Lage der Putztüren) des Hauses 1, die anlässlich der Rohbaubeschau beanstandet wurde - geachtet; bei der Endbeschau gab es seitens der Behörde keine Beanstandungen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt dem Wohnbauträger allerdings die Anbringung eines Geländers beim Übergang des als Kinderspielplatz ausgewiesenen Garagendaches zur südseitigen Böschung, da ein Abrutschen von spielenden Kindern in diese, mit stacheligen Bodendeckern bewachsene, steile Böschung zu Verletzungen führen könnte (s. Skizze).



Weiters wird darauf hingewiesen, daß die an der Grundstückssüdgrenze - im Bereich der Notzufahrt für Einsatzfahrzeuge - offenbar nach der Endbeschau aufgestellten schweren Betonpflanzentröge zwar die nicht erlaubte Anrainer-Zufahrt unterbinden, gleichzeitig jedoch im Gefahrenfall ein Hindernis für schnell erwünschte Hilfeleistung darstellen.

zu Pkt. 2

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile wird positiv hervorgehoben.

zu Pkt. 3

Auf die Einhaltung der Baufristen wurde geachtet.

zu Pkt. 4

Die Genauigkeit der Massen- und Schlußrechnungsprüfung (Auftragsmassenermittlung) war in 14 von 16 vom Landesrechnungshof überprüften Fällen gut - in 2 Fällen, bei den Baumeister- und Außenanlagearbeiten, jedoch unzureichend.

Überdies erfolgte die Überprüfung einzelner Nachtragsofferte für die Baumeister- und Außenanlagearbeiten hinsichtlich Notwendigkeit, Preisangemessenheit und Massenrichtigkeit teilweise mit mangelnder Sorgfalt.

zu Pkt. 5

Von der ausführenden Baufirma wurden "Tagesberichte" geführt, welche die Arbeitsleistung einer Woche - ohne Zeitdifferenzierung - zusammenfaßten.

Derartigen Rationalisierungsmaßnahmen kann vom Landesrechnungshof, speziell bei Bauten dieser Größenordnung, kein Verständnis entgegengebracht werden, da bei der Führung eines Bauwochenbuches einmalige Angaben über Temperaturen, Arbeiterstand und Arbeitszeit - wie im konkreten Fall gehandhabt - paradox sind (s. Beilage 24).

Nach den Gepflogenheiten im Baugeschehen sollte ein Bautagebuch täglich geführt werden; eine der Aufgaben der örtlichen Bauaufsicht wäre es gewesen, dafür Sorge zu tragen.

Allerdings wird festgestellt, daß die Entstehung des Bauwerks anhand des o.a. Bauwochenbuches relativ transparent nachvollziehbar ist.

Diese Tatsache sowie diverse ergänzende Eintragungen und Anmerkungen der örtlichen Bauaufsicht weisen retrospektiv auf eine insgesamt gewissenhafte und engagierte Baukontrolltätigkeit hin.

Zusammenfassend zur Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht wird vom Landesrechnungshof festgestellt, daß die unter Pkt. 4 - "Massen- und Schlußrechnungsprüfung" angeführten, teilweise gravierenden Fehlleistungen, die unter den Punkten 1,2,3 u. 5 aufgezeigt, insgesamt positiven Leistungen in den Schatten stellen.

1.11 HAUSTECHNIK

Folgende Professionistenleistungen im haustechnischen Bereich wurden hinsichtlich einer wirtschaftlichen, zweckmäßigen und sparsamen Planung, Ausführung und Abrechnung stichprobenweise geprüft:

Die Sanitärinstallations-, Heizungsinstallations-, Elektroinstallationsarbeiten, Lieferung der Elektroherde sowie die Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU).

Planung und Ausschreibung

Zur Planung und Ausschreibung ist generell festzustellen, daß die Leistungsverzeichnisse Standardtexte der BUWOG sind; die Massen wurden laut Aussage der Wohnbauvereinigung vom planenden Architekten ermittelt. Nicht auszuschließen ist, daß die Leistungserfassung - in Abweichung von den Förderungsrichtlinien - unter Mithilfe von mitanbietenden Firmen zustande gekommen ist. (Beilage 18).

Projektpläne konnten nicht, Massenermittlungsblätter nur teilweise zur Verfügung gestellt werden. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß es im Sinne der ÖNORM A 2050 notwendig ist, die Massen vor der Ausschreibung so weit wie möglich exakt zu erfassen. Vor allem dann, wenn von der Wohnbauvereinigung, wie im gegenständlichen Fall, in Pauschale vergeben wird. Die Massen waren im konkreten Fall nicht immer vollziehbar.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, daß Leistungs- und Massenermittlungen künftig in nachvollziehbarer Form dokumentiert werden.

1.11.1 Sanitärinstallationsarbeiten

Diese Arbeiten wurden im Mai 1982 öffentlich ausgeschrieben und ging die Firma Duller & Skreiner, Graz, als Billigstbieter hervor. Die Arbeiten wurden am 25. Jänner 1983 mit einer Auftragssumme von

S 1,819.560,-- (inkl. USt.) pauschal an vorgenannte Firma vergeben.

Die Prüfung der Ausschreibung und Vergabe ergab keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung. Vielmehr kann positiv festgehalten werden, daß die Anbotöffnung, Protokollierung, Auftragsschreiben, Zahlungspläne u.a. den Vorschriften entsprechend ordentlich durchgeführt wurden. Eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung ergab ebenfalls keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung mit der Ausnahme, daß bei den beauftragten Nachtragsanboten der vereinbarte Nachlaß von 6 % nicht immer zur Gänze berücksichtigt wurde. Positiv kann weiters festgehalten werden, daß die Arbeiten sichtlich sorgfältig, den Regeln der Technik entsprechend, durchgeführt wurden.

1.11.2 Heizungsinstallationsarbeiten

Die Arbeiten wurden im Mai 1982 öffentlich ausgeschrieben und ging die Firma Dipl.Ing. Hofstätter, Graz, als Billigstbieter hervor. Die Arbeiten wurden am 27. Jänner 1983 mit einer Auftragssumme von S 2,230.908,-- (inkl.USt.) pauschal an vorgenannte Firma vergeben. Die Prüfung der Ausschreibung und Vergabe ergab, daß diese ordnungsgemäß erfolgte.

Eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung ergab folgendes:

* An Nachtragsarbeiten wurden angeboten und vergeben:

8.7.1983	Einbau von Wärmemengen- zählern	S 458.500,--
2.2.1984	Änderungen von Leitungs- führungen, zusätzliche Gummikompensatoren, Null- standsprotokollierung und Eichgebühr Wärmemengenzähler	S 102.200,--

2.8.1984	Mehrpreis für Wärmemengen- zähler mit 2 Fühlern, Probe- heizen, Änderungen von Heiz- körpern im Keller	S 54.500,--
		<hr/>
		S 615.200,-- (zuzügl. USt.)

Dies bedeutet, daß die Summe des ursprünglichen Hauptauftrages durch Nachtragsarbeiten um rund 32,5 % überschritten wurde. In den Vergabungsvorschriften der Wohnbauförderungsrichtlinien heißt es:

"Eine freihändige Vergabung ist zulässig bei höchstens einer Nachbestellung bis zu 30 % der ursprünglichen Bestellung ..."

Der Landesrechnungshof stellt dazu fest, daß die Überschreitung vor allem durch den Einbau von Wärmemengenzählern zustande gekommen ist. Die Problematik der Messungengenauigkeit der im Hauptanbot ursprünglich ausgeschriebenen und sehr billig angebotenen Verdunstungszähler war zum Zeitpunkt der Hauptausschreibung (1982) bereits branchenweit bekannt. Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß bei Verwendung von Wärmemengenzählern statt Verdunstungszähler diese kostengünstiger mit dem Hauptanbot hätten ausgeschrieben werden müssen. Der Landesrechnungshof ist weiters der Meinung, daß die Bauleitung bei der Prüfung von Kosten für Leitungsänderungen, zusätzliche Gummi-kompensatoren, Nullstandsprotokollierung und Einbau von zweiten Fühlern, des zweiten und dritten Nachtragsofferts diese nicht hätte anerkennen dürfen. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes sind diese Kosten des zweiten sowie dritten Nachtragsofferts bzw. -auftrages bereits durch den ersten Nachtragsauftrag abgegolten.

Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig die Richtigkeit und Preisangemessenheit von Nachtragsofferten vor Auftragserteilung durch Fachkundige prüfen zu lassen.

Eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten ergab keinen nennenswerten Anlaß zur Beanstandung. Die Arbeiten wurden sichtlich den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt.

1.11.3 Elektroinstallationsarbeiten

Die Arbeiten wurden im Mai 1982 öffentlich ausgeschrieben und ging die Firma Elektro Jäger, Graz, als Billigstbieter hervor. Die Arbeiten wurden am 28. Dezember 1982 mit einer Auftragssumme von S 1,437.476,-- (inkl. USt.) an vorangeführte Firma vergeben. Am 7. Februar 1984 wurde der Konkurs über vorgenannte Firma eröffnet. Wegen der Dringlichkeit der Weiterführung der Installationsarbeiten wurden die noch offenen Arbeiten kurzfristig an die zweitbietende Firma Radio Mayer, Feldbach, vergeben, wobei vorher eine Leistungsabgrenzung sowie Abrechnung der von der Firma Elektro Jäger erbrachten Leistung durch die Bauleitung erfolgte.

Positiv kann dazu festgehalten werden, daß die geleisteten Teilzahlungen mit den erbrachten Leistungen konform gingen und somit keine Überbezahlung erfolgte. Bemängelt muß jedoch werden, daß Licht- und Schukostromkreise entgegen den Ausschreibungsbedingungen zusammen ausgeführt wurden und daß diese Ausführung auch von der die Arbeiten weiterführenden Firma beibehalten wurde.

An Nachtragsarbeiten wurden angeboten und vergeben:

30.7.1984	122 Stück Schachtventilatoren á S 117,--	S 136.300,--
6.9.1984	Elektrozuleitung für Garagentore	S 23.100,--
		<hr/>
		S 159.400,--

Dazu wird festgestellt, daß beispielsweise die Schachtventilatoren bereits im Hauptanbot auszupreisen waren. Warum diese mit S 666,- pro Stück in Pos. 251 offerierten Schachtventilatoren, die nur rund die Hälfte der nachträglich angebotenen gekostet hatten, nicht zur Ausführung gelangten, ist den Akten nicht zu entnehmen.

Eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten ergab keine qualitativen Mängel. Kritisiert muß jedoch werden, daß die vertragsgemäße Ausführung der Arbeiten seitens der Bauleitung nicht sehr sorgfältig geprüft wurde. So mußte der Landesrechnungshof fest-

stellen, daß die Ausführung der Garagenbeleuchtung nicht der Ausschreibung entsprechend erfolgte; überdies wurden die Verteilerschränke der Fernwärme- und Pumpstationen sowohl bei den Heizungsinstallationsarbeiten als auch bei den Elektroinstallationsarbeiten ausgeschrieben, vergeben und verrechnet. Eine bessere Koordinierung und Abrechnungskontrolle haustechnischer Anlagen durch Fachkundige wird daher nachdrücklichst nahegelegt.

Positiv kann festgehalten werden, daß es in den allgemeinen Vertragsbedingungen unter Pkt. 13 heißt:

"Die Ausführung von Sonderwünschen der Mieter bzw. Wohnungseigentümer bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung der BMOG. Die Kostenverrechnung derselben erfolgt zwischen Unternehmer und Mietern direkt, hiebei sind die Einheitspreise des Hauptangebotes zugrunde zu legen."

Um jedoch den Mietern eine bessere Kontrollmöglichkeit der zu verrechnenden Preise zu geben, empfiehlt der Landesrechnungshof aus gegebenem Anlaß, die Mieter in geeigneter Form über die Preise der häufigst gewählten Zusatzwünsche wie beispielsweise zusätzliche Schukosteckdosen, zusätzliche Lichtauslässe etc. zu informieren.

Vom Landesrechnungshof muß die derzeit gewählte Form des Standardleistungsverzeichnisses - Elektroinstallationsarbeiten in folgenden Punkten kritisiert werden:

- * Sämtliche Leitungslängen, wie beispielsweise die Längen der Licht- oder Schukoauslässe, der Nachzählerleitungen, der Fundamenterder, der Blitzschutzanlage etc., sind mengenmäßig nicht erfaßt. Das heißt, es blieb dem Anbieter überlassen, die Leitungslängen selbst zu ermitteln. In ÖNORM A 2050 Pkt. 2.211 heißt es sinngemäß, daß Leistungen auch mengenmäßig zumindest annähernd bestimmt sein müssen. Dies ist beim derzeitigen Leistungsverzeichnis nicht der Fall.

* In Position 230 und 231 sind nur die Leerverrohrung für Waschmaschine und Geschirrspüler vorgesehen. Der Leitungseinzug ist darin nicht enthalten. Da erfahrungsgemäß das nachträgliche Einziehen in solche Leerverrohrungen nur unter erschwerten Bedingungen möglich ist (die zum Einziehen erforderlichen Zug- und Abzweigdosen sind meist durch Wandschränke, -verbauten und gl. nicht mehr zugänglich), empfiehlt der Landesrechnungshof, den Leitungseinzug ebenfalls in diese Positionen aufzunehmen. Im gegenständlichen Fall hätten die Mehrkosten pro Wohnung lediglich S 106,-- betragen.

1.11.4 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

Das zuständige Elektroversorgungsunternehmen (Grazer Stadtwerke AG) legte am 24. März 1982 ein Anbot über die elektrische Anschlußanlage. Das Anbot beinhaltet die Netzausbaukosten, die Hochspannungszuleitung, die elektrische Einrichtung der Umspannstation samt Umspannerkostenanteil, die Legung der Niederspannungskabel von der Umspannstation zu den einzelnen Häusern und die Montage der Steig- und Vorzählerleitungen im Gebäudeinneren. Unter Pkt. 5 "Basis des Richtpreises des Angebotes" heißt es: "Für die Ermittlung der im Angebot genannten Richtpreise dient das herrschende Preisgefüge als Basis. Der Verrechnung der Lieferung und Leistungen der Grazer Stadtwerke AG werden die zum Zeitpunkt der Arbeitsdurchführung maßgeblichen Lohnsätze und Materialpreise zugrunde gelegt."

Die für den Neubau benötigte elektrische Leistung wurde vom EVU mit 400 KW angenommen, wobei die Errichtung einer eigenen Umspannstation als Voraussetzung genannt wurde.

Anhand der einschlägigen Literatur "Siemens-Fachbuch Kabel und Leitungen für Starkstrom, dritte überarbeitete Auflage" errechnet der Landesrechnungshof einen durchschnittlichen Netzlastanteil pro Wohnung von ca. 3 - 3,5 KW. Das heißt, die Wohnanlage mit 61 Wohnungen würde inkl. Allgemeinanteil nur rund 210 KW Leistung be-

nötigen. Laut Auskunft der Grazer Stadtwerke beträgt die vom EVU gemessene Spitze im Winter 1985/86 215 KW! Dies bedeutet, daß die seinerzeitige Annahme des EVU mit 400 KW weitaus zu hoch gegriffen war. Ob mit dieser tatsächlichen, geringeren Leistung der Neubau einer eigenen Trafostation auch notwendig gewesen ist, oder ob der Anschluß an eine nur rund 40 Meter entfernte bestehende Trafostation möglich gewesen wäre, ist infolge geänderter Lastanteilverhältnisse dieser Station heute vom Landesrechnungshof nicht mehr mit Sicherheit feststellbar. Tatsache ist, daß das Anbot des EVU von der Wohnbauvereinigung hinsichtlich der Notwendigkeit einer eigenen Trafostation sowie der Richtigkeit ortsüblicher Preise der tatsächlichen Aufwendungen nicht geprüft wurde!

Zum Anbot des EVU selbst kann positiv festgehalten werden, daß das Anbot hinsichtlich einer Aufgliederung der Leistungen der Steig- und Vorzählerleitungen in Material mit dazugehörigen Arbeitskostenanteilen aufgegliedert ist. Im vorgenannten Sinn nicht bzw. anders aufgegliedert (Basis Regiearbeit!) sind die hochspannungsseitigen Aufwendungen sowie die Niederspannungskabel Hausanschlüsse. Überhaupt nicht aufgegliedert sind die "Netzausbaukosten" (Pauschalsätze). Die Rechnung selbst ist in Einzelmaterialkostenaufstellungen sowie Gesamtstundenzahlkosten geteilt und somit in dieser Form mit dem Anbot nicht mehr bzw. nur mehr bedingt vergleichbar und für den Landesrechnungshof ohne weitere Aufgliederungen durch das EVU derzeit nicht prüfbar!

So erscheinen dem Landesrechnungshof auch die verrechneten Stundensätze des EVU (ausschließlich Monteurstunden, ohne Helfer, ohne Lehrlinge) im Vergleich mit dem ortsansässigen Elektroinstallationsgewerbe im Sinne des Preisgesetzes nicht unbedingt als ortsüblich. Da beim Leistungsverzeichnis der Elektroinstallationsarbeiten, wie im Bericht schon kritisiert, keine Längenangaben von Leitungen enthalten waren (diese hätte Rückschlüsse auf Einheitspreise ermöglicht), können im gegenständlichen Fall ortsübliche Preise von Installationsarbeiten nachträglich nur sehr schwer rekonstruiert werden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt dringend, künftig zumindest bei Bauvorhaben, die hochspannungsseitige Aufwendungen verursachen bzw. bei Bauvorhaben, deren elektrische Anschlußkosten über den üblichen Erfahrungswerten liegen (wie beim gegenständlichen Bauvorhaben), die EVU-Anschlußkosten rechtzeitig durch Fachkundige hinsichtlich der Richtigkeit im Sinne der Tarifbestimmungen und des Preisgesetzes überprüfen zu lassen.

Es kann positiv festgehalten werden, daß die BUWOG ein derzeit in Bau befindliches größeres Bauvorhaben, bei dem o.a. Voraussetzungen zutreffen, bereits im vorgenannten Sinne einer solchen Prüfung unterzieht.

Es wird weiters positiv festgehalten, daß über Veranlassung der Wohnbauvereinigung das EVU eine Refundierung von Netzausbaukosten sowie eine vertragliche Zusicherung weiterer Refundierungen bei Anschluß weiterer Abnehmer (Beilagen, 19,20) für das gegenständliche überprüfte Bauvorhaben zugesichert hat.

1.11.5 Lieferung der Elektroherde

Die Lieferung der Elektroherde erfolgte aufgrund einer im Februar 1983 erfolgten Jahresrahmenauftragsausschreibung von E-Herden. Anzubieten waren 55 cm bzw. 60 cm breite E-Herde, die laut Ausschreibung der Wohnbauvereinigung österreichische Produkte sein mußten (Beilage 21). Laut Anbotprüfprotokoll (Beilagen 22,23) waren die angebotenen Typen des österreichischen Fabrikats Elektra Bregenz leistungsstärker als jene der Firma Elin. Der 55 cm breite Elektra Bregenz Herd war außerdem am billigsten. Eine Begründung, warum die Firma Elin mit einem teureren, leistungsschwächeren, ausländischem Produkt den Zuschlag erhielt, ist den Akten nicht zu entnehmen.

Der Landesrechnungshof empfiehlt dem Wohnbauträger, die Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien sowie der selbst auferlegten Kriterien künftighin besser zu beachten.

IV. EINHALTUNG DER FÖRDERUNGSRICHTLINIEN 1984

Zur Beurteilung der Einhaltung der F6rderungsrichtlinien 1984 bzw. der einschlagigen 6NORMEN wurde vom Landesrechnungshof eine stichprobenweise 6berpr6fung des Bauvorhabens Graz/Peter Tunnerstra6e vorgenommen; dies war das einzige Bauvorhaben der BUWOG in der Steiermark, das nach den o.a. Richtlinien 6berpr6ft werden konnte.

Zu den einzelnen Pr6fpunkten wird folgendes festgestellt:

1. Art der Ausschreibung

Die Ausschreibungen erfolgten - unter Einhaltung der in den Richtlinien unter Pkt. IV, B angefuhrten Kriterien - grundsatzlich 6ffentlich.

Die in den Richtlinien vorgegebene Frist f6r Angebotslegungen von mindestens 14 Werktagen wurde eingehalten.

2. Inhalt der Ausschreibung

Die f6r alle Professionistenausschreibungen gleichlautenden "Besonderen Vertragsbestimmungen" wurden im wesentlichen 6normenkonform und somit den F6rderungsrichtlinien entsprechend, unter Angabe aller wesentlichen vertragsrechtlich relevanten Informationen verfa6t.

Einschr6nkend zur oben angefuhrten Feststellung wird jedoch vom Landesrechnungshof angemerkt:

- * Die im Ausschreibungsdeckblatt sowie in den Vertragsbestimmungen unter Punkt 6 festgelegten Bedingungen bez6glich Mehr- und Minderleistungen.

"Ich nehme zur Kenntnis, daß die im nachfolgenden Leistungsverzeichnis angeführten Mengen noch nicht überprüft sind. Eine bei Auftragserteilung sich ergebende Veränderung derselben oder der Entfall einzelner Positionen bleibt ohne Einfluß auf die Einheitspreise des Angebotes" (Beilage 1)

oder:

"Beim Entfall oder wesentlicher Veränderungen einzelner Positionen des Angebotes bleiben die Preise der übrigen Positionen unverändert ..." (Beilage 2)

sind aufgrund des kalkulationsrelevanten Zusammenhanges zwischen Einheitspreis und Mengen unbillig.

Die ÖNORM B 2110 gibt unter Pkt. 2.3.4 hierzu 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, soferne deren Änderung kalkulationsmäßig begründet ist.

- * Die in den Vertragsbestimmungen unter Pkt. 3 u.a. verwendete Formulierung

"Soferne bei Auftragserteilung nicht Festpreise vereinbart werden, gilt dieser Betrag als veränderlich und wird bei Lohn- und Preisänderungen durch Nachtrag der BUNOG richtiggestellt."

ermöglicht dem Auftraggeber, die Art der Preise erst nachträglich, d.h. nach Angebotslegung, zu bestimmen.

Da die Art der Preise - ob fix oder veränderlich - jedoch ein für die Preisgestaltung der Angebote wesentlicher Faktor ist, sollte dieser den Bietern in jedem Fall bereits vor Angebotslegung bekannt sein und nicht erst bei Auftragserteilung vereinbart werden.

Die für den Punkt 3 der Vertragsbestimmungen richtige Formulierung wäre somit

"Sofern in den Ausschreibungsbedingungen nicht Fixpreise vereinbart wurden, gelten die Angebotspreise als veränderlich und ..."

- * Der unter Pkt. 8 der Vertragsbestimmungen ausbedungene Deckungsrücklaß von 10 % widerspricht der ÖNORM B 2110 - Ausgabe 1. März 1983; darin wird unter Pkt. 2.26 der Rücklaß mit 7 % festgelegt.
- * Der in den Vertragsbestimmungen unter Pkt. 19 ausbedungene, vom Schlußrechnungsbetrag abhängige und mit 3 %, 4 % und 5 % gestaffelte Haftungsrücklaß, weicht von der ÖNORM B 2110, Pkt. 15.3.1 ab; darin wird der Haftungsrücklaß - unabhängig vom Schlußrechnungsbetrag - mit 3 % festgesetzt.

Dem Wohnbauträger wird eine Überarbeitung der "Besonderen Vertragsbestimmungen" und des Ausschreibungsdeckblattes unter Berücksichtigung der vom Landesrechnungshof aufgezeigten Punkte empfohlen.

3. Behandlung von Angeboten

* Behandlung von Angeboten

Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4.11 hat die empfangende Stelle auf dem Umschlag Tag und Stunde des Einganges zu vermerken und die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen. Dieser aus allfällig erforderlichen Beweisicherungsgründen vorgegebenen Richtlinie wurde vom Wohnbauträger - durch Eintragen o.a. Angaben in die Angebotseröffnungsprotokolle - sinngemäß entsprochen.

* Eröffnung von Angeboten

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

Auch die über die Angebotseröffnungen aufgenommenen Niederschriften wurden unter Einhaltung der im Pkt. 4.23 der ÖNORM angeführten Kriterien sorgsam erstellt.

* Aufbewahrung von Angeboten und sonstigen Prüfunterlagen

Auch hiezu wird positiv hervorgehoben, daß sämtliche für die gegenständliche Prüfung angeforderten Angebote und sonstigen Prüfunterlagen, übersichtlich geordnet, vorhanden waren.

* Prüfung von Angeboten

Die ÖNORM B 2110 gibt unter Pkt. 3.6 - "Bereinigung von Rechenfehlern" - vor, daß bei Abweichungen zwischen angegebenen Preisen und Preisaufgliederungen 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. Zu korrigieren sind somit nur die Preisaufgliederungen im aliquoten Verhältnis zueinander.

Seitens der Bauvereinigung erfolgten Rechnungskorrekturen - abweichend von der Norm - in der Reihenfolge der Schreibweise und des Rechenganges.

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

4. Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Hiezu wird vom Landesrechnungshof besonders hervorgehoben, daß die Vergabe der Leistungen - äußerst korrekt, ohne nachträgliche Preisverhandlungen - an die jeweiligen Billigstbieter erfolgte.

5. Form des Vertragsabschlusses

Die Leistungsvergaben erfolgten schriftlich - mit Auftrags- und

gegengezeichneten Auftragsschreiben - und somit önormgemäß; zudem wird die Übereinstimmung zwischen Ausschreibungs- und Auftragsbedingungen - bis auf die Umwandlung eines 2%igen Skonto in einen 2%igen Nachlaß gab es keinerlei Abweichungen - positiv hervorgehoben.

Abschließend und zusammenfassend wird das Bemühen des Wohnbauträgers um Einhaltung der Förderungsrichtlinien 84 - trotz geringfügiger Formalmängel - vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben.

V. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise bautechnische Prüfung einer von der BUWOG - Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete Ges.m.b.H., 1010 Wien, Hietzingerkai 131, errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Die Prüfung bezog sich auf das Objekt Graz - Moserhofgasse 24 - eine aus 6 Häusern mit insgesamt 61 Ein- bis Fünfstümmietwohnungen mit Flächen zwischen 40 und 125 m² sowie einer Garage mit 52 PKW Einstellplätzen bestehende Wohnanlage

- o Planung:
 - o Massenermittlung:
 - o Schlußrechnungsprüfung:
 - o örtl. Bauaufsicht:
- } Arch. Dipl.Ing. Reiter
- o Verfasser der Ausschreibungsunterlagen: BUWOG
 - o Gesamtbauleitung: BUWOG
 - o Bauzeit: September 82 bis Oktober 84

und umfaßte

- * die Planung
- * die Ausschreibung - das Angebot - den Zuschlag
- * die Massen- und Schlußrechnungsprüfung
- * die Tätigkeit der örtl. Bauaufsicht

Desweiteren erfolgte eine stichprobenweise Prüfung bezüglich der Einhaltung der Förderungsrichtlinien 1984; diese Prüfung bezog sich auf die Wohnanlage Graz - Peter Tunnerstraße, mit deren Bau im Herbst 1985 begonnen wurde.

Zu den einzelnen Prüfpunkten wird folgendes festgestellt:

PLANUNG (Prüfbericht Pkt. 1.5)

Die Einreichplanung erfolgte - bis auf bauordnungswidrige Mängel im Bereich der Schutzraumeingänge, die im Zuge der Polierplanung behoben wurden - äußerst gewissenhaft, unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften und Angabe der bauordnungsrelevanten Kriterien.

Die Polierpläne weichen im Bereich der Kellergeschoße - bedingt durch die Behebung der in den Schutzraumeingangsbereichen angeführten Mängel sowie durch Änderungen im Traforaum und der Lage der Fernwärmeübergabestation - in der Grundrißdisposition geringfügig von den Einreichplänen ab.

In den Wohngeschoßen gibt es - außer unwesentlichen Differenzen bei den Außenabmessungen des Hauses 1 - keinerlei aufzeigenswerte Abweichungen zwischen Einreich- und Polierplanung.

Auch bei den Außenanlagen sind - bis auf geringfügige Änderungen im Bereich der PKW - Abstellplätze und der Kinderspielplätze sowie der Lage der Sickerschächte - keine Unterschiede zwischen Einreich- und Ausführungsplanung festzustellen.

Die nur unerheblichen Abweichungen zwischen Einreich- und Polierplanung sprechen für die gute Qualität der offensichtlich auch konstruktiv durchdachten Einreichplanung.

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

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

* Art der Ausschreibungen

Die Ausschreibungen erfolgten grundsätzlich öffentlich - unter Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien vorgegebenen Kriterien.

Die Angebotsfristen betragen einschließlich des Versand- und Abgabetafes der Ausschreibungsunterlagen, unter sinnvoller Berücksichtigung des Umfanges der jeweiligen Ausschreibungen, 12 bis 17 Werktage; diese Fristen erscheinen für das Studium der Ausschreibungsunterlagen, allfällige Planeinsichten und eine sorgfältige Bieterkalkulation angemessen.

* Ausschreibungsunterlagen

Die für alle Professionistenausschreibungen gleichlautenden "Besonderen Vertragsbestimmungen" wurden - bis auf geringfügige, unter Pkt. 1.6.1 des Prüfberichtes aufgezeigte Formalmängel - grundsätzlich önormenkonform und somit den Förderungsrichtlinien entsprechend mit Angabe aller wesentlichen vertragsrechtlich relevanten Informationen verfaßt.

Die Textierung der Leistungsverzeichnisse und technischen Bestimmungen der diversen Professionistenarbeiten erfolgte fach - und sachkundig.

* Eingang von Angeboten

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

Dieser aus allfällig erforderlichen Beweissicherungsgründen vorgegebenen Richtlinie wurde vom Wohnbauträger - durch Eintragen der o.a. Angaben in die Angebotseröffnungsprotokolle - sinngemäß entsprochen.

* Eröffnung von Angeboten

Der Forderung der ÖNORM A 2050, Pkt. 4.22, wonach alle Teile eines Angebotes derart zu kennzeichnen sind, daß ein nachträgliches Aus-

wechsell einzelner Blätter feststellbar wäre, wurde vom Wohnbau-träger durch Lochen der Angebote nachgekommen.

Auch die über die Angebotseröffnungen aufgenommenen Niederschriften wurden unter Einhaltung der im Pkt. 4.24 der ÖNORM angeführten Kriterien sorgsam erstellt.

* Aufbewahrung von Angeboten und sonstigen Prüfunterlagen

Auch hiezu wird positiv hervorgehoben, daß sämtliche für die gegenständliche Prüfung angeforderten Angebote und sonstigen Prüfunterlagen übersichtlich geordnet vorhanden waren.

* Prüfung von Angeboten

Die ÖNORM B 2110 gibt unter Pkt. 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. Zu korrigieren sind somit nur die Preisauflgliederungen im aliquoten Verhältnis zueinander.

Seitens der Bauvereinigung erfolgten Rechnungskorrekturen - abweichend von der Norm - in der Reihenfolge der Schreibweise und des Rechenganges.

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

Die - wie aus den Angebotsprüfprotokollen ersichtlich - kurzfristige und mit einer Ausnahme sorgsame "sachliche Prüfung" der Angebote wird vom Landesrechnungshof hervorgehoben.

* Zuschlagsfristen

Die Zuschlagsfrist wurde vom Wohnbau-träger bei allen Professionistenausschreibungen mit sechs Monaten festgelegt.

Tatsächlich erfolgten die diversen schriftlichen Auftragserteilungen zwischen sechs und zehn Monaten nach Angebotsabgabe.

Der Landesrechnungshof empfiehlt dem Wohnbauträger die Einhaltung der in den Ausschreibungsbedingungen vorgegebenen Frist.

* Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Hiezu wird vom Landesrechnungshof besonders hervorgehoben, daß die Vergabe der Leistungen mit einer Ausnahme - äußerst korrekt, ohne nachträgliche Preisverhandlungen - an die jeweiligen Billigstbieter erfolgte.

* Form des Vertragsabschlusses

Die Leistungsvergaben erfolgten schriftlich - mit Auftrags- und gegengezeichneten Auftragschreiben - und somit önormgemäß; zudem wird die Übereinstimmung zwischen Ausschreibungs- und Auftragsbedingungen - bis auf die Umwandlung eines 2%igen Skonto in einen 2%igen Nachlaß gab es keinerlei Abweichungen - positiv hervorgehoben.

MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG (Prüfbericht Pkt. 1.9)

Dazu wird vom Landesrechnungshof generell angemerkt:

- * Die Vergabe aller Professionistenarbeiten erfolgte zu Pauschalbeträgen; diesbezügliche Hinweise seitens des Wohnbauträgers finden sich bereits in den Ausschreibungsunterlagen - unter Pkt. 3 der "Besonderen Vertragsbestimmungen".
- * Als Grundlage für die in den Ausschreibungsunterlagen angeführten Leistungen und Massen dienen die Einreichpläne 1 : 100.
- * Die Billigstbieterermittlung erfolgte aufgrund der auf den Einreichplänen basierenden Massen und Leistungen.

- * Nach Feststehen der jeweiligen (Ausschreibungsmassen -)Billigstbieter und vor deren Beauftragung erfolgte eine gemeinsame Überprüfung der in den Ausschreibungsunterlagen angeführten Massen und Leistungen durch den Wohnbauträger und die potentialen Auftragnehmer.
 - * Grundlage für die Überprüfung waren die vom planenden Architekten - aufgrund der inzwischen fertiggestellten Polier- und Detailplanung - in der Regel überarbeiteten Leistungs- und Massenaufstellungen.
 - * Diese, von den jeweiligen Billigstbietern im allgemeinen akzeptierten, in einigen Fällen (Baumeisterarbeiten) von den Ausschreibungsmassen und -leistungen abweichenden Aufstellungen, bildeten die Basis für die in den einzelnen Auftragschreiben angeführten Pauschalsummen.
 - * Diese Pauschalaufttragssummen wurden bei etwaigem Anfallen von Preiserhöhungen sowie Mehr- und Minderleistungen jeweils durch Auftragerweiterungen bzw. -reduzierungen - mittels neuen Auftragschreiben unter Angabe der neuen Pauschalsummen - korrigiert.
 - * Allfällige, in den Leistungsverzeichnissen fehlende, während der Bauphase jedoch notwendig gewordene bzw. vom Auftraggeber gewünschte Arbeiten wurden - vor deren Ausführung, nach Legung von Nachtragsangeboten - unter gleichzeitiger Korrektur der Pauschalaufttragssummen - schriftlich bestellt.
- Somit wurden grundsätzlich keine Arbeiten in Regie ausgeführt.
- * Die Höhe der einzelnen Abschlagsrechnungen sowie deren Fälligkeit wurde - unter Abstimmung auf den Terminplan und somit unter Berücksichtigung des voraussichtlichen Baufortschrittes - bereits im voraus in den diversen Auftragschreiben festgelegt.

Das vom Wohnbauträger gewählte rationelle System der Auftragserteilung zu Pauschalbeträgen mit sofortiger Auftragerweiterung bei Eintreten von Preiserhöhungen und Leistungsveränderungen sowie der datums- und betragsmäßigen Festsetzung der Abschlagsrechnungen wird vom Landesrechnungshof grundsätzlich positiv beurteilt.

Die für das anstandslose "Funktionieren" dieses Systems erforderlichen und im konkreten Fall auch bis auf die Außenanlage- und Baumeisterarbeiten im wesentlichen gegebenen Voraussetzungen sind eine zum Ausschreibungszeitpunkt abgeschlossene gewissenhafte Bauplanung, genaue Leistungs- und Massenermittlungen sowie eine realitätsbezogene Terminplanung.

Da die o.a. Voraussetzungen nicht nur Kriterien für die Vergabe in Bausch sind, sondern auch Kriterien für die Abrechnung nach Aufmaß sein sollten, erfordert die Auftragserteilung zu Bauschpreisen keinen Arbeitsmehraufwand gegenüber der Aufmaßabrechnung.

Ein Unterschied besteht im Zeitpunkt der in beiden Fällen einmal zu erbringenden präzisen Abrechnungsarbeiten - bei der Vergabe in Bausch vor der Ausschreibung und somit vor der Leistungserbringung, bei der Aufmaßabrechnung nach der Leistungserbringung.

Die Vorteile des vom Wohnbauträger gewählten und vom Landesrechnungshof zuvor explizierten Systems sind jedoch folgende:

- * bis auf den Unsicherheitsfaktor "Preiserhöhungen" bereits bei Auftragsvergabe feststehende Schlußrechnungsbeträge
- * ständige Evidenz über die Höhe und die Fälligkeit der zu leistenden Abschlagsrechnungen
- * die örtliche Bauaufsicht wird nicht durch die während der Bauphase ständig anfallenden Aufmaß- und Rechnungsprüfungen belastet, sondern kann sich ausschließlich der Baukontrolle widmen
- * die Endabrechnung kann gleichzeitig mit der Fertigstellung des Baues vorgelegt werden; dies wäre theoretisch auch bei Abrechnung nach Aufmaß möglich, praktisch aber - aufgrund der zumeist mit Baufertigstellung konzentriert anfallenden Schlußrechnungen diverser Professionisten, mit oftmals unvollständigen Massenaufstellungen - selten durchführbar.

Der unter letztangeführtem Punkt angedeutete mögliche Vorteil der raschen Vorlage der Endabrechnung wurde vom Wohnbauträger jedoch nicht genutzt; vielmehr wurde die im Wohnbauförderungsgesetz festgesetzte 12-monatige Schlußrechnungsvorlagefrist sogar um 5 Monate überschritten.

Einen weiteren Ansatzpunkt zur Kritik liefert - im gegenständlichen Fall der Vergabe in Bausch - die Billigstbieterermittlung aufgrund der Massen- und Leistungserfassung nach den - beim konkreten Bauvorhaben allerdings sorgsam erstellten - Einreichplänen.

Vor Beauftragung der solcherart ermittelten jeweiligen Billigstbieter erfolgte zwar eine neuerliche Massen- und Leistungsüberprüfung nach den mittlerweile fertiggestellten Ausführungsplänen, jedoch sind bei einer derartigen Vorgangsweise - bei allfälligen Massen- und Leistungsänderungen - Bieterreihungsstürze, wie im konkreten Fall bei den Baumeisterarbeiten noch aufgezeigt wird, nicht auszuschließen.

Eine Optimierung des vom Wohnbauträger praktizierten Systems wäre - unter Ausschluß der Gefahr etwaiger Bieterreihungsstürze - durch eine bereits auf Ausführungsplänen basierende Ermittlung der Ausschreibungsmassen und -leistungen zu erreichen gewesen.

Da infolge der Auftragserteilungen zu Pauschalbeträgen die Schlußrechnungsmassen vorweg, bereits bei Auftragserteilung, festgelegt wurden, war die Überprüfung der Übereinstimmung von Auftragsmassen und tatsächlichen Massen ein für den Landesrechnungshof wesentliches Kriterium und einer Schlußrechnung gleichzustellen.

Unter diesem Gesichtspunkt wurden die Schlußrechnungen von insgesamt 19 verschiedenen Professionisten - einschließlich Baumeister und Haustechnik - überprüft.

Dabei konnten in 17 Fällen - außer bei 3 Nachtragsofferten übersehenen Nachlässen, die auf diesbezügliche Hinweise durch den Landesrechnungshof vom Wohnbauträger umgehend angefordert wurden - keine aufzeigenswerten Mängel festgestellt werden.

In 2 Fällen jedoch, bei den Baumeister- und Außenanlagearbeiten, mit deren Ausführung dieselbe Firma betraut war, wurden teilweise gravierende Fehlleistungen vorgefunden.

BAUMEISTERARBEITEN (Prüfbericht Pkt. 1.9.1)

* Angebotsprüfung - Zuschlag (Prüfbericht Pkt. 1.9.1.2)

Zwischen den Ausschreibungs- und Auftragsmassen gab es - wie aus der vom Landesrechnungshof nachfolgend angeführten Aufstellung ersichtlich ist - teilweise große Differenzen und Verschiebungen.

Trotz dieser Massenverschiebungen und der geringen Differenz zwischen dem erst- und zweitgereihten Bieter wurde vom Wohnbauträger keine Untersuchung auf einen möglichen Bieterreihungssturz hin vorgenommen; vielmehr wurde die auf Basis der Ausschreibungsmassen als Billigstbieter ermittelte Firma Eder beauftragt.

Vom Landesrechnungshof hingegen wurde eine diesbezügliche Untersuchung angestellt und auch ein Bieterreihungssturz nachgewiesen. Dieser im Prüfbericht unter Pkt. 1.9.1.2 demonstrierte Bieterreihungssturz hätte vom Wohnbauträger bei entsprechender Untersuchung mit Augenmerk auf "Veränderungen der Bieterreihung infolge der sich aus den Ausführungsplänen ergebenden Massenänderungen" rechtzeitig, d.h. vor Auftragsvergabe, erkannt werden müssen.

Die Differenz zwischen dem vom Wohnbauträger unter falschen Voraussetzungen ermittelten und beauftragten (Ausschreibungsmassen) "Billigstbieter" und dem übergangenen Auftragsmassen - Billigstbieter betrug - unter Zugrundelegung der Auftragsmassen und Berücksichtigung der Außenanlage- und Abbrucharbeiten - ca. 85.000,- exkl. USt. Dem Wohnbauträger wird nahegelegt, künftighin - vor Auftragsvergabe - Untersuchungen hinsichtlich möglicher Bieterreihungsstürze infolge von Massenänderungen vorzunehmen.

* Massen- und Schlußrechnungsprüfung; Prüfung von Nachtragsangeboten (Prüfbericht Pkt. 1.9.1.3 und 1.9.1.4)

Hiebei wurden vom Landesrechnungshof Korrekturen in der Größenordnung von 2,570.000,- vorgenommen.

Zur Verdeutlichung dieser Korrekturen wurde die nachstehende zusammenfassende Übersicht erstellt.

Darin werden das Verhältnis der Ausschreibungs- und verrechneten (beauftragten) Massen zu den tatsächlichen sowie die sich aus den Differenzen der verrechneten und tatsächlichen Massen ergebenden Mengenberichtigungen und Rechnungskorrekturen tabellarisch aufgezeigt.

Die mit einem Sternsymbol *) gekennzeichneten Beträge weisen hierbei auf Rechnungskorrekturen infolge falsch zugeordneter bzw. überhöhter Preise hin.

I b - Erdarbeiten

	Ausschreibungs- massen	verrechnete Massen (Auftragsmassen)	tatsächliche Massen	Massen- korrektur	Rechnungs- korrektur
1) Humusabhub	2.662 m ³	887 m ³	790 m ³	97 m ³	1.900,--
2a) Baugrubenaushub	4.571 m ³	7.050 m ³	5.828,55 m ³	1.221,45 m ³	97.700,-- * 47.400,--
4a) Fundamentaushub	897 m ³	1.015 m ³	1.009,43 m ³	5,57 m ³	1.200,--
8) Hinterfüllen	673 m ³	700 m ³	521,87 m ³	178,13 m ³	7.500,--
10) Schotterauffüllung	525 m ³	569 m ³	448,25 m ³	120,75 m ³	7.200,--
11) Bodenverbesserung	11 m ³	79 m ³	26,41 m ³	52,59 m ³	14.700,--
13) Fernverfuhr des Aus- hubmaterials	4.608 m ³	6.433 m ³	5.414,11 m ³	1.018,89 m ³	<u>22.400,--</u>
					<u>200.000,--</u>

I c - Maurerarbeiten

1b) Fundamentbeton B 160	691 m ³	1.020 m ³	816,49 m ³	203,51 m ³	193.000,--
3) Feuermauer	12 lfm	12 lfm	9 lfm	3 lfm	4.400,--
4) Betonmauerwerk KG, B 225					
a) 25 cm	1.924 m ²	1.872 m ²	1.682,09 m ²	189,91 m ²	96.700,-- * 1.300,--
b) 30 cm	615 m ²	680 m ²	581,49 m ²	98,51 m ²	54.000,--
c) 60 cm	179 m ²	189 m ²	155,91 m ²	33,09 m ²	29.000,--

	Ausschreibungs- massen	verrechnete Massen (Auftragsmassen)	tatsächliche Massen	Massen- korrektur	Rechnungs- korrektur
12a) Betonmauerwerk KG, B 300 Garage	568 m ²	573 m ²	500,04 m ²	72,96 m ²	51.400,-- * 25.000,--
13a) Sichtbetonmauerwerk OG Garage	302 m ²	302 m ²	275,31 m ²	26,69 m ²	19.700,-- * 8.700,--
20) Aufzählung wasser- dichter Beton	3.573 m ²	3.608 m ²	3.177,14 m ²	430,86 m ²	6.000,--
21a) Aufzählung Schalung	974 m ²	1.854 m ²	1.052,38 m ²	801,62 m ²	80.200,--
23-26 a,b,c,d,e/ Durisol- mauerwerk	7.107 m ²	6.744 m ²	5.969,63 m ²	774,37 m ²	280.000,--
29 a,b,c/Durisolmauer- werk DG	388 m ²	573 m ²	484,78 m ²	88,22 m ²	30.600,--
32) Klinker 12 cm	107 m ²	119 m ²	96,24 m ²	22,76 m ²	22.400,--
33a) Zwischenwände 10 cm	6.525 m ²	6.502 m ²	5.600,66 m ²	901,34 m ²	189.300,--
35) Chemol Leisten	2.542 lfm	2.349 lfm	2.055,30 lfm	293,7 lfm	2.100,--
36c) Wärmedämmung Herapur	2.378 m ²	2.595 m ²	1.723,51 m ²	871,49 m ²	161.200,--
37a) Wärmedämmung Heraklith	294 m ²	255 m ²	226,53 m ²	28,47 m ²	4.400,--
43a) Unterlagsbeton 4 cm	49 m ²	1.673 m ²	--	1.673,-- m ²	158.900,--
44b) Unterlagsbeton 15 cm	660 m ²	621 m ²	580,80 m ²	40,20 m ²	7.500,--
46a) Leca-Schutzbeton	668 m ²	621 m ²	580,80 m ²	40,20 m ²	8.000,--
47) Betonpflaster 6 cm	1.672 m ²	1.673 m ²	1.660,38 m ²	12,62 m ²	2.000,--
56a) Rauchsammler	623 lfm	550 lfm	524,04 lfm	25,96 lfm	23.400,--
64a) Eternit-Entlüftung	1.066 lfm	1.075 lfm	908,73 lfm	166,27 lfm	38.400,--

	Ausschreibungs- massen	verrechnete Massen (Auftragsmassen)	tatsächliche Massen	Massen- korrektur	Rechnungs- korrektur
83b) Dauerelastische Ver- fugung	389 lfm	389 lfm	324,15 lfm	64,85 lfm	4.500,--
96a) Schalldämmende Ver- kleidung	31 m ²	31 m ²	26,20 m ²	4,80 m ²	3.200,--
108) Schutzraumnotausgänge	70 lfm	70 lfm	62,58 lfm	7,42 lfm	37.100,--
					<u>1.542.400,--</u>

Id- Stahlbetonarbeiten

1b) Aufzählung Fundament- bewehrung	640 m ³	937 m ³	733,49 m ³	203,51 m ³	25.000,--
2a) Fundamentplatten	42 m ²	73 m ²	36,36 m ²	36,64 m ²	11.700,--
4b) Aufzählung Armierung Schutzraumwände	537 m ²	510 m ²	488,06 m ²	21,94 m ²	2.700,--
5a) Zuschlag Stahlbeton- pfeiler	37 m ³	37 m ³	25,77 m ³	11,23 m ³	52.600,--
5c) Stahlbetonpfeiler- Sichtbeton	9 m ³	9,5 m ³	8,85 m ³	0,65 m ³	6.700,--
6a) Zuschlag Unterzüge	30 m ³	26 m ³	25,15 m ³	0,85 m ³	3.800,--
6b,c) Unterzüge	45 m ³	39 m ³	32,18 m ³	6,82 m ³	40.800,--
12a) Balkone	523 m ²	476 m ²	437,41 m ²	38,59 m ²	20.200,--
13a) Garagenbrüstungen	29 m ²	29 m ²	22,84 m ²	6,16 m ²	7.500,--

	Ausschreibungs- massen	verrechnete Massen (Auftragsmassen)	tatsächliche Massen	Massen- korrektur	Rechnungs- korrektur
14a) Balkonbrüstungen	310 m ²	292 m ²	257,85 m ²	34,15 m ²	26.400,--
14b) Balkonbrüstungen	98 m ²	133 m ²	86,07 m ²	46,93 m ²	36.100,--
15a) Pflanzentröge	58 Stk.	61 Stk.	58 Stk.	3 Stk.	5.700,--
					<u>239.200,--</u>

I e - Verputzarbeiten

2) Grobverputz DG + KG	370 m ²	345 m ²	332,07 m ²	12,93 m ²	1.600,--
6,7,12) Grob-u.Feinverputz	28.701 m ²	24.962 m ²	24.962 m ²	--	*250.000,--
16) Fassadenputz	5.566 m ²	5.344 m ²	4.908,57 m ²	435,43 m ²	108.900,--
25) Sockelputz	624 m ²	589 m ²	547,91 m ²	41,09 m ²	11.200,--
28) Verputz Attikamauern		704 m ²	607,46 m ²	96,54 m ²	12.200,--
					<u>383.900,--</u>

$$\Sigma \text{ I b + I c + I d + I e = } \underline{2,365.500,--}$$

Nachtragsangebote

Mehrfundierungen				154,17 m ³	<u>175.800,--</u>
Änderung Kaminanlage Haus 1	----- Folge eines Planungsmangels				* 35.300,--

$$\Sigma \text{ I b + I c + I d + I e + Nachtragsangebote exkl.USt} \quad \underline{2,562.800,--}$$

=====

2,576.600,--

Wie aus der Aufstellung ersichtlich ist, beträgt die Nettogesamt-rechnungskorrektur für die Baumeisterarbeiten ca. 2,576.600,--; davon entfallen ca. 2,208.900,-- auf Rechnungskorrekturen als Folge von Massenfehlern.

Der o.a. Gesamtrechnungskorrekturbetrag ist noch um den vom Auftragnehmer zugestandenen 2%igen Preisnachlaß zu vermindern; dieser um 2 % reduzierte Betrag ist jedoch andererseits um die hierfür ungerechtfertigterweise verrechneten Preiserhöhungen, Planungs-, Bauaufsichts-, Statik- und Bauverwaltungskosten zu erhöhen.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien erhöht sich die Nettogesamtrechnungskorrektur auf über S 2,800.000,--.

Ergänzend zu den "Rechnungskorrekturen als Folge von Massenfehlern" ist noch anzumerken, daß sich ein Teil dieses Betrages (2,208.900,--) aus der Summierung von Ungenauigkeiten ergibt, die "passieren können".

Ein Großteil des o.a. Korrekturbetrages ist jedoch auf Fehlleistungen zurückzuführen, die nicht "passieren dürften", zumal die vom Architekten errechneten Auftragsmassen auch von der Baufirma überprüft wurden.

Beispielhaft wird auf Massenfehler bei folgenden Positionen hingewiesen:

* Ic/Pos. 1 b - Fundamentbeton B 160

Hierbei wurde die gesamte Kubatur des Fundamentaushubs als Fundamentbeton verrechnet, obwohl die Tiefe des Fundamentaushubs teilweise nicht ident mit den Höhen der Fundamente war.

Die Fundamenthöhen betragen gemäß den Statikerplänen generell 80 cm, wobei die Fundamentunterkanten der Häuser 1 bis 4 um 40 cm höher als die der Häuser 5 und 6 festgelegt waren.

Das Niveau der Baugrubensohle, von welchem aus der Fundamentaushub errechnet wurde, war auf -3,00, womit sich für die Häuser 1 bis 4 eine Fundamentunterkante von - 3,80 (Fundamentoberkante -

-3,00) und für die Häuser 5 und 6 eine solche von - 4,20 (Fundamentoberkante - 3,40) ergab.

Durch das Gleichsetzen der Massen des Fundamentaushubs mit denen des Fundamentbetons wurden somit alle Fundamente der Häuser 5 und 6 mit einer Höhe von 1,20 m - $[4,20 - (- 3,00)]$ gerechnet. Da die tatsächlichen Fundamenthöhen, wie bereits o.a., generell jedoch nur 80 cm betragen, wurden 40 cm Höhe zu Unrecht in Rechnung gestellt, zumal die Unterkante des Kellermauerwerkes (Pos. Ic/4) ab dem Niveau - 3,40 errechnet wurde, was eine "Höhenüberschneidung" von Fundamenten und Mauerwerk ergibt und daher einer Doppelverrechnung gleichkommt.

Überdies wurde der Fundamentbeton für die Trafoplatte im Haus 1 verrechnet, obwohl diese Leistung in einer gesonderten Position (Ic/14) vergütet wurde.

Rechnungskorrektur ca. 193.000,--

* Ic/Pos. 4 - Betonmauerwerk im Kellergeschoß B 225

Bei dieser Position ergaben sich infolge

- * ungerechtfertigter Mehrlängenverrechnungen
- * zu geringer Abzüge von Wandöffnungen
- * zu groß verrechneter Raumhöhen
- * zuviel verrechneter Kellerabgänge
- * Doppelverrechnungen von Wänden
- * Verrechnung nicht vorhandener Wände

Rechnungskorrekturen von ca. 181.000,--

* Ic/Pos. 12 a - Betonmauerwerk KG. - Garage B 300

Hiebei ergibt sich infolge eines Rechenfehlers und einer Doppelverrechnung im Bereich Hinterwand Süd - Lichtgrabenwandabstützung eine Massenkorrektur von 72,96 m³.

Rechnungskorrektur ca. 51.400,--

- * Ic/Pos. 21 a - Aufzählung für das Mauerwerk der Pos. 4 - 19 für dessen 1- oder 2 seitige Ausführung in Sichtbeton

Die Auftragsmassen für diese Position wurden vom Architekt aus den Massen folgender Positionen errechnet:

- * Ic/12 a Betonmauerwerk - Garagenuntergeschoß
- * Ic/13 a Sichtbetonmauerwerk - Garagenobergeschoß
- * Ic/19 a Sichtbetonmauerwerk - Garagenattika
- * Ic/4 a Betonmauerwerk KG (davon nur Kellerabgänge)

Die Positionen 13 a und 19a waren bereits als Sichtbetonmauerwerk ausgeschrieben; daher war es unrichtig, die Massen für diese Positionen zusätzlich in die "Sichtbeton- Aufzählungsposition" 21a miteinzubeziehen; darum sowie infolge der bereits aufgezeigten Massenberichtigungen der Positionen 12 a und 4 a ergibt sich eine
y Gesamtmasssenkorrektur von 801,62 m².

Rechnungskorrektur ca. 80.200,--

- * Ic/Pos. 23 - 26 jeweils a,b,c,d,e; Durisolmauerwerk

Bei der Auftragsmassenberechnung für die o.a. Positionen wurden vielfach Wände doppelt bzw. mit falschen Längen ermittelt und Wandöffnungen mit zu geringen Flächen bzw. überhaupt nicht abgezogen.

Rechnungskorrektur ca. 280.000,--

- * Ic/Pos. 33 a - Zwischenwände aus gebrannten Leichtwandsteinen

Bei der Massenermittlung für diese Position erfolgten Doppelverrechnungen und Verrechnungen nicht vorhandener Wände mit einer Gesamtfläche von 901,34 m².

Rechnungskorrektur ca. 189.300,--

- * Ic/Pos. 36 c- Wärmedämmung von Beton- und Stahlbetonbauteilen mit Herapurplatten

Bei dieser Position erfolgten ungerechtfertigte Mehrverrechnungen im Bereich der Balkon- und Außenwandpfeiler sowie der Balkontrenn-

wände gegen die Innenwände und der Dachuntersichtenverkleidungen über den 3. OG Balkonen.

Hiebei kamen anstelle der tatsächlichen Stückzahlen teilweise "Hausnummern" zur Verrechnung.

So wurden beispielsweise bei der Massenermittlung der Dachuntersichtendämmungen über den Balkonen der jeweils obersten Geschoße 61 Stück in Rechnung gestellt, obwohl tatsächlich nur 14 vorhanden sind.

Hinzuweisen ist noch darauf, daß die gesamte 4-geschoßige Wohnanlage nicht mehr als 58 Balkone aufweist.

Rechnungskorrektur ca. 161.200,--

* Ie/Pos. 16 - Fassadenputz

Bei der Massenermittlung für den Fassadenputz erfolgten ungerechtfertigte Doppelverrechnungen zwischen den (aneinandergesetzten) Häusern 3,4 und 5; zudem wurde beim Haus 1 eine mit Asbestzement-schindeln verkleidete Giebelfläche als Putzfläche verrechnet.

Rechnungskorrektur ca. 108.900,--

* Nachtragsangebote betr. Tiefergründungen

Um bei der Fundierung auf tragfähigen Boden zu gelangen, waren Tiefergründungen nötig; da diese nicht in den ursprünglichen Auftragsmassen enthalten waren, wurden vom Auftragnehmer Nachtragsangebote - für die in Zusammenhang mit den erforderlichen Fundamentvertiefungen anfallenden Mehrleistungen - gelegt.

Diese Nachtragsangebote, deren Notwendigkeit durch diverse Bautagebucheintragungen des beauftragten Statikers belegt ist, wurden von dem mit der örtlichen Bauaufsicht betrauten Architekten hinsichtlich der Massenrichtigkeit überprüft und - durch Siegel, Unterschrift und die Vermerke "überprüft" bzw. "Massen überprüft" - in Ordnung befunden (s. Beilagen 7,8).

Die Überprüfung durch den Landesrechnungshof ergab jedoch Gegenteiliges.

So erfolgten die Massenermittlungen für die Fundamentvertiefungen bei den Häusern 4,5 und 6 sowie bei sämtlichen Schutzraumnotausgängen unter unrichtiger Annahme der ursprünglich geplanten und bereits in den Auftragsmassen inkludierten Fundamentunterkanten.

Die Fundamentsohlen der Häuser 5 und 6 sowie die Sohle des zwischen den Häusern 5 und 4 gelegenen Fundaments wurden bereits bei der Ermittlung der Auftragsmassen mit dem Niveau - 4,20, die Fundamentunterkanten bei sämtlichen Schutzraumnotausgängen mit dem Niveau - 4,73 in Rechnung gestellt.

Die Massenermittlung für die Nachtragsangebote erfolgte jedoch derart, als ob die Fundamentunterkanten ursprünglich generell auf dem Niveau - 3,80 gewesen wären.

Dadurch ergaben sich Höhenüberschneidungen - dies bedeutet Doppelverrechnungen über die gesamten Fundamentflächen der o.a. Bereiche - im Ausmaß von 40 cm (4,20 - 3,80) bzw. 93 cm (4,73 - 3,80).

Rechnungskorrektur ca. 175.800,--

AUßENANLAGEARBEITEN (Prüfbericht Pkt. 1.9.16)

Hiebei erfolgten die Leistungserfassung und Massenermittlung des Leistungsverzeichnisses mit mangelnder Sorgfalt; so wurden - bei einer korrigierten Nettoangebotssumme von 2,188.576,-- - 3 Nachtragsangebote mit einer Gesamtsumme von 750.380,--, dies sind ungefähr 34 % der ursprünglichen Angebotssumme, gelegt und auch bestellt.

In Anbetracht der guten Planung ist es nicht einsichtig, warum die Arbeiten nicht bereits im Leistungsverzeichnis erfaßt wurden.

Bei der Überprüfung der Schlußrechnung wurden vom Landesrechnungshof Korrekturen in der Größenordnung von 347.800,-- exkl. USt. vorgenommen; davon entfallen ca. 295.400,-- auf Rechnungskorrekturen als Folge von Massenfehlern und ca. 52.400,-- auf Abstriche infolge überhöhter Preise bzw. nicht ausschreibungsgemäßer Ausführungen.

Der o.a. Nettogesamtrechnungskorrekturbetrag von ca. 347.800,- ist noch um den vom Auftragnehmer zugestandenen 2%igen Preisnachlaß zu vermindern; dieser um 2 % reduzierte Betrag ist jedoch andererseits um die hierfür ungerechtfertigterweise verrechneten Preiserhöhungen, Planungs-, Bauaufsichts- und Bauverwaltungskosten zu erhöhen.

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien beträgt die Nettogesamtrechnungskorrektur etwa 370.000,--.

Beispielhaft werden Massenfehler bei folgenden Positionen aufgezeigt:

A - "Planierung und Hofherstellung"

* Pos. 2 - Planieren der unverbauten Grundstücksfläche

Bei der Massenermittlung für diese Pos. wurde die Gesamtgrundstücksfläche, welche tatsächlich 8.872 m² beträgt, unrichtigerweise mit 9.780 m² in Rechnung gestellt.

Rechnungskorrektur ca. 12.700,--

B - Gartengestaltung

* Pos. 17 - Liefern, Setzen und Pflegen von Laubbäumen

Unter dieser Pos. wurden 50 Bäume verrechnet; tatsächlich sind 21 vorhanden.

Rechnungskorrektur ca. 9.600,--

* Pos. 18 - Liefern, Setzen und Pflegen von Nadelbäumen

Unter dieser Pos. wurden ebenfalls 50 Bäume verrechnet - vorhanden sind 17.

Rechnungskorrektur ca. 14.500,--

D - Gehsteige, Wege, Straßen

* Pos. 11 - Herstellen von Straßenflächen für leichte Fahrzeuge

Bei der Massenermittlung für die Auftragsmassen erfolgte u.a. eine Doppelterrechnung des Radweges über eine Länge von 97,39 m; zudem wurde die Radwegbreite mit 4,80 m falsch angenommen.

Die tatsächliche Breite beträgt 4,00 bzw. 4,50 m.

Rechnungskorrektur ca. 94.000,--

* Pos. 13 - Herstellen von Wegen und Plätzen

Infolge falsch ermittelter Auftragsmassen ergibt sich eine

Rechnungskorrektur von ca. 51.700,--

Die vom Landesrechnungshof bei den Baumeister- und Außenanlagearbeiten vorgenommenen Rechnungskorrekturen bewegen sich in der Größenordnung von 3,800.000,-- inkl. USt.

TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT (Prüfbericht Pkt. 1.10.4)

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

* Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung * Qualität der Bauausführung * Einhaltung der Baufristen * Bautagebuch - Baukontrolltätigkeit * Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen

Zusammenfassend ist dazu festzustellen, daß die unter dem Prüfpunkt "Massen- und Schlußrechnungsprüfung" bei den Baumeister- und Außenanlagearbeiten aufgezeigten, teilweise gravierenden Fehlleistungen die ansonsten insgesamt positiven Leistungen der örtlichen Bauaufsicht in den Schatten stellen.

EINHALTUNG DER FÖRDERUNGSRICHTLINIEN (Prüfbericht Pkt. IV)

Zur Beurteilung der Einhaltung der Vergabevorschriften der Förderungsrichtlinien 84 bzw. der einschlägigen ÖNORMEN durch den Wohnbauträger wurde vom Landesrechnungshof eine stichprobenweise Überprüfung des Bauvorhabens Graz - Peter Tunnerstraße vorgenommen. Dabei konnten - bis auf geringfügige Formalfehler - keine Mängel festgestellt werden.

Am 16. Dezember 1986 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Landesrat Dipl.-Ing. Josef Riegler
ORR Dr. Ingrid Klug-Funovits

Von der "BUWOG" - Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für Bundesbedienstete, Ges.m.b.H., Wien:

Präsident Dr. Alfred Holoubek, Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Kovats
Ing. Zettl

Von der Rechtsabteilung 14:

W.Hofrat Dr. Erich Nopp
ORR Dr. Simon Rieger
OBR Dipl.-Ing. Walter Kuschel

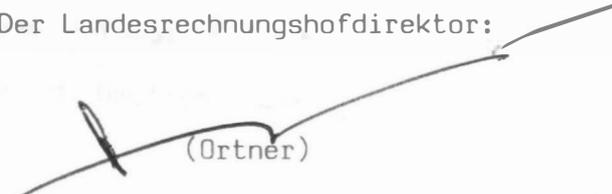
Vom Landesrechnungshof:

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

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

Graz, am 7. Jänner 1987

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Ortner)