

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 H 1 - 1987/3

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung von
Bauvorhaben der "Ersten gemeinnützigen
Wohnungsgesellschaft-Heimstätte, Ges.m.b.H.
Emil-Kralik-Gasse 3, 1050 Wien.

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-------|
| I. Prüfungsauftrag | 1 |
| II. Rechtliche Grundlagen und Organe | 4 |
| 1. Rechtliche Grundlagen | 4 |
| 2. Organe | 5 |
| III. Bau- und kostenmäßige Prüfung von Bauvorhaben . | 7 |
| 1.0 Bauvorhaben Wagna-Leitring, Billrothg. 7-8 | 7 |
| 1.1 Baubeschreibung-Daten | 7 |
| 1.2 Ansuchen, Bescheide-Daten | 10 |
| 1.3 Finanzierung des Bauvorhabens, Gesamt- baukosten | 10 |
| 1.4 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen | 11 |
| 1.5 Planung | 12 |
| 1.6 Ausschreibung - allgemeine Bemerkungen (ohne Haustechnik) | 19 |
| 1.7 Angebote - allgemeine Bemerkungen (ohne Haustechnik) | 22 |
| 1.8 Zuschlag - allgemeine Bemerkungen (ohne Haustechnik) | 27 |
| 1.9 Massen- und Schlußrechnungsprüfung (ohne Haustechnik) | 29 |
| 1.9.1 Baumeisterarbeiten | 29 |
| 1.9.2 Estricharbeiten | 84 |
| 1.9.3 Zimmererarbeiten | 84 |
| 1.9.4 Dachdeckerarbeiten | 86 |
| 1.9.5 Spenglerarbeiten | 89 |
| 1.9.6 Schwarzdeckerarbeiten-Terrassen ... | 90 |
| 1.9.7 Tischler- und Beschlagarbeiten | 91 |
| 1.9.8 Tischler- und Beschlagarbeiten - Innentüren | 93 |

| | Seite |
|------------|---|
| 1.9.9 | Schlosserarbeiten 94 |
| 1.9.10 | Fliesenlegerarbeiten 95 |
| 1.9.11 | Kunststein- und Terrazzoarbeiten .. 96 |
| 1.9.12 | Jalousienarbeiten, Bodenleger- arbeiten 97 |
| 1.9.13 | Maler- und Anstreicherarbeiten 97 |
| 1.9.14 | Glaserarbeiten 98 |
| 1.10 | Prüfung von Honorarnoten 101 |
| 1.11 | Baudurchführung (ohne Haustechnik) 102 |
| 1.11.1 | Übereinstimmung Bauausführung - Einreichplanung - Ausführungspla- nung - Leistungsverzeichnis 102 |
| 1.11.2 | Qualität der Ausführung 102 |
| 1.11.3 | Einhaltung der Baufristen 104 |
| 1.11.4 | Tätigkeit der örtlichen Bauauf- sicht 104 |
| 1.12 | Haustechnik 108 |
| 1.12.1 | Planung 108 |
| 1.12.2 | Ausschreibung, Vergabe, Schlußrech- nungsprüfung 111 |
| 1.12.3 | Anschlußarbeiten und Anschlußkosten Elektroversorgungsunternehmen 133 |
| IV. | Einhaltung der Förderungsrichtlinien 1984 134 |
| V. | Schlußbemerkungen 140 |
| VI. | Beilagenverzeichnis 156 |

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung einzelner von der "Ersten gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft-Heimstätte, Ges.m.b.H." errichteter Bauten durchgeführt.

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

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 Förderungsmitteln des Landes errichteten Bauten beziehen.

Unter Bedachtnahme auf diese Prüfungskompetenz bezog sich die bautechnische Prüfung auf das Objekt

Billrothsiedlung in Wagna/Leitring

und die Überprüfung betreffend der Einhaltung der Förderungsrichtlinien 1984 auf das Bauvorhaben Graz/Petersgasse.

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

Zur 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 hiebei 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 Mängeln anzuordnen und zu einzelnen Geschäftsfällen Berichte einzuholen.

Darüberhinaus hat das Land gemäß § 44 Abs. 4 des Wohnbauförderungsgesetzes 1984, BGBl.Nr. 482, während der Bauzeit die zweckmäßige und sparsame Verwendung der Mittel und die Einhaltung der bedungenen Bauausführung, insbesondere im Hinblick auf den Schall-, Wärme-, Feuchtigkeits- und Abgasschutz, zu überwachen und - soweit es sich nicht um die Errichtung von Eigenheimen durch natürliche Personen handelt - 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 WGG 1979 hat jede gemeinnützige Bauvereinigung einem gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 10. Juni 1903, betreffend die Revision der Erwerbs- und

Wirtschaftsgenossenschaften und anderer Vereine, RGrBl.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 1907 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Erste gemeinnützige Wohnungsgesellschaft -
Heimstätte, Gesellschaft mbH"

und hat neben ihrem Hauptsitz in 1050 Wien, Emil-Kralik-Gasse 3, handelsgerichtlich eingetragene Zweigniederlassungen in Linz, Krems und Graz.

Die Zuerkennung der Gemeinnützigkeit erfolgte mit Beschluß des seinerzeitigen Reichstatthalters in Wien vom 2. Februar 1943, Zl. III d.S. 115/27-43.

Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt S 23,400.000,--.

Die Gesellschafter der Bauvereinigung sind:

| | | |
|---|---------------|---------|
| * Neue Heimat, gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft in Oberösterreich, Gesellschaft m.b.H. 4020 Linz, Gärtnerstraße 9 | 11,934.000,-- | 51,00 % |
| * Alpenländische Heimstätte, gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. 6020 Innsbruck, Viktor Dankl-Straße 6 | 9,796.240,-- | 41,86 % |
| * Ennstal, Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, reg.Gen.m.b.H. 8949 Liezen, Siedlungsstraße 2 | 1,669.760,-- | 7,14 % |

Gegenstand und Zweck des Unternehmens ist die Errichtung und Verwaltung von Wohnungen, Geschäften, Eigenheimen und Einstellplätzen im eigenen und fremden Namen, die Schaffung von Wohnungseigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes vom 1. Juli 1975, BGBl.Nr. 417 bzw. in der jeweils gültigen Fassung, die Errichtung von Heimen im fremden Namen, die Errichtung, Erwerbung und der Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen, die Übernahme von Assanierungen und Aufgaben nach dem Stadterneuerungsgesetz sowie alle Geschäfte, die mit der Errichtung, Erwerbung, Finanzierung und Überlassung ihrer Bauten und Anlagen zusammenhängen, sowie die Dienstleistung im Datenverkehr für andere gemeinnützige Bauvereinigungen.

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das gesamte österreichische Bundesgebiet.

2. Organe

Die Organe der Gesellschaft sind:

- * der Geschäftsführer
- * der Aufsichtsrat und
- * die Generalversammlung

Geschäftsführer: Dir. Gernot Weiss, Kfm. Geschäftsführer
Dir. Bmst. Heinz Staritzbichler, Techn.
Geschäftsführer

Aufsichtsratsmitglieder:

Generaldirektor Dkfm. Dr. Erich GÖTTLICHER

Vizebürgermeister Ernst AHAMER

Landesdirektor Theodor ASENBAUER

Stadtrat Walter GOTSCHACHER

Direktor Walter REITER

Direktor Dr. Paul RICHTER

Landesdirektor Rudolf RIMBÖCK

Vorstandsdirektor Dkfm. Dr. Siegfried SELLITSCH

Stadtrat Othmar TROFER

Direktor Dr. Hans VANDORY

Vorstandsobmann Alfred HABERL

III. BAU- UND KOSTENMÄßIGE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN

1.0 BAUVORHABEN WAGNA-LEITRING, BILLROTHGASSE 7,8

1.1 BAUBESCHREIBUNG - DATEN

Das gegenständliche Objekt - ein Doppelwohnhaus mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Abstellplätzen - liegt etwa 1,5 km vom Ortskern Leibnitz entfernt und ist innerhalb einer U-förmigen, aus 3 Doppelwohnhäusern bestehenden Wohnanlage situiert.

Das gegenüber der Baubehörde als "nicht unterkellert" deklarierte Doppelwohnhaus - mit je einem Eingangs-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoß - ist in drei in der Längsachse versetzt aneinandergekoppelte Baukörper mit asymmetrischen Satteldächern gegliedert und weist 2 bis 4-Zimmerwohnungen mit Flächen zwischen ca. 44 und 121 m² auf.

| | <u>Bebaute Fläche ca.</u> | <u>Umbauter Raum ca.</u> |
|--------|---------------------------|--------------------------|
| Haus 7 | 310 m ² | 3.150 m ³ |
| Haus 8 | 340 m ² | 3.430 m ³ |

Die anrechenbare Nutzfläche beider Häuser beträgt ca. 1.450 m².

Bauplatz, Verkehrserschließung

Das ebene, annähernd trapezförmige Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 10.300 m² ist laut Widmungsbescheid

zur Nutzung als Bauland der Kategorie "Kerngebiet" - mit einer zulässigen Bebauungsdichte von 0,8 bis 1,2 - geeignet; die tatsächliche Bebauungsdichte beträgt ca. 0,77.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche "Billrothweg."

Ver- und Entsorgung

- * Wasserversorgung: Ortswasserleitung
- * Abwasserbeseitigung: Ortskanalnetz
- * Niederschlagswasserbeseitigung: Ortskanalnetz
- * Müll- und Abfallbeseitigung: Gemeinde
- * Energieversorgung: STEG
- * Beheizung: elektrisch (Nachtstromspeicher)

Konstruktion, Baustoffe

- * Gründung: Flachgründung mittels Streifenfundamenten
- * Außenwände-Eingangsgeschoß: Beton B 225
- * Außenwände ab EG: Kunststoffputz
 - 6 cm Polystyrol
 - 30 cm porosierter Hohlblockziegel
 - 1,5 - 2 cm Gipsputz
- * Wohnungstrennwände: 2 cm Gipsputz
 - 2,5 cm EMFA-Kokoswandplatten
 - 1,5 cm Ansetzbinder
 - 25 cm NF-Ziegelmauerwerk
 - 1,5 cm Gipsputz

- * Tragende Zimmertrennwände: 1,5 cm Gipsputz
25 cm Hochlochziegel
1,5 cm Gipsputz
- * Zwischenwände: 1,5 cm Gipsputz
10 cm (teilweise 7 cm) Hohlblockziegel
1,5 cm Gipsputz
- * Wohnungstrenndecken (Regelfall): Fußbodenbelag
6 cm Estrich
Trennlage
3 cm Tel-Wolle TDP 35/30
(2 cm Polystyrol über KG)
18 cm Stahlbetonplatte
1 cm Gipsputz
- * Decke über DG (horizontal): 6 cm Estrich
PAE-Folie
15 cm Polystyrol
Dampfbremse
16 cm Stahlbetonplatte
1 cm Gipsputz
- * Decke über DG (schräg): 5 cm Heraklith PV
10 cm extrudiertes Polystyrol
Dampfbremse
10 cm Stahlbetonplatte
1 cm Gipsputz
- * Dachkonstruktion: asymmetrisches Satteldach mit doppelt
stehendem Pfettendachstuhl
Dachneigung ca. 35°
Dachdeckung mit Asbestzementplatten
- * Fenster: Holzfenster
Isolierglas Thermoplus Neutral Super 6/12/4 mm
Einfachglas 4 mm (außen)

1.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsbewilligung: Bescheid vom 6. Mai 1983
- * Baubewilligung: Bescheid vom 3. Juni 1983
- * Förderungsansuchen: Begehren vom 20. Juni 1983
- * Förderungszusicherung: Regierungsbeschluß vom 29. August 1983
- * Baubeginn: laut Bautagebuch am 3. Oktober 1983
- * Rohbaubeschau: 17. April 1984
- * Bauende (Wohnungsübergabe): 30. November 1984
- * Benützungsbewilligung: Bescheid vom 19. November 1984 (die Erteilung der Benützungsbewilligung erfolgte ab 30. Oktober 1984)
- * Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 12 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit (Baubeginn-Wohnungsübergabe): ca. 14 Monate

1.3 FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS, GESAMTBAUKOSTEN

- * Finanzierungsplan des Wohnbauträgers laut Begehren (inkl. USt.):

| | | |
|---|---|----------------------|
| Eigenmittel der Wohnungswerber | S | 1,930.000,-- |
| Hypothekendarlehen der Landes-Hypothekenbank Steiermark | S | 5,790.000,-- |
| beantragtes Darlehen des Landes | S | <u>11,580.000,--</u> |
| | S | <u>19,300.000,--</u> |
| | | ===== |

- * Finanzierungsplan lt. Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14:

| | | |
|---|---|----------------------|
| Eigenmittel der Wohnungswerber | S | 1,754.000,-- |
| Hypothekendarlehen der Landes-Hypothekenbank Steiermark | S | 5,261.000,-- |
| Darlehen des Landes | S | <u>10,523.000,--</u> |
| | S | <u>17,538.000,--</u> |
| | | ===== |

* Gesamtbaukosten:

| | |
|---|------------------------|
| angemessene Kosten lt. Förderungszusicherung | <u>S 17,538.000,--</u> |
| lt. (ungeprüfter) Endabrechnung des Wohnbau- trägers | <u>S 17,613.942,03</u> |

Positiv ist hervorzuheben, daß die angemessenen Kosten unterschritten wurden (die aus der Differenz der beiden o.a. Beträge ersichtliche "Überschreitung" begründet sich in der Erhöhung des Umsatzsteuersatzes ab 1. Jänner 1984).

Die Zeitspanne zwischen Wohnungsübergabe und Vorlage der Endabrechnung betrug ca. 14 1/2 Monate. Die im Wohnbauförderungsgesetz hierfür vorgegebene Frist von 12 Monaten wurde somit um ca. 2 Monate überschritten; anzuführen ist allerdings, daß vom Bauträger bei der Aufsichtsbehörde schriftlich um Fristverlängerung angesucht wurde.

Dem Wohnbauträger wird nahegelegt, künftighin die vorgegebene 12-Monatefrist einzuhalten.

1.4 PRÜFUNGSKRITERIEN, PRÜFUNGSGRUNDLAGEN

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

Prüfungsgrundlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die vom Wohnbauträger an die o.a. Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie diverse auf Ersuchen des Landesrechnungshofes vom Architekturbüro Weeber bereitgestellte Prüfunterlagen.

1.5 PLANUNG

* Hochbau, Haustechnik:

Planung

Verfassung der Ausschreibungsunterlagen

Massenermittlung der Leistungsverzeichnisse

Angebotsprüfung

Örtliche Bauaufsicht

Schlußrechnungsprüfung

Architekt
Dipl.Ing.
Weeber/Graz

* Statik: Dipl.Ing. Birner, Graz

1.5.1 Entwurf

Die Ausführung der derzeit aus drei in offener Bebauungsweise U-förmig angeordneten Doppelwohnhäuser der Wohnanlage Billrothweg erfolgte im wesentlichen nach dem Entwurf des nach einem beschränkten Architektenwettbewerb mit dem 1. Preis bedachten Grazer Architekten Dipl.Ing. Weeber.

Das Bemühen des Wohnbauträgers, bestmögliche Qualität der Planung durch die Ausschreibung einschlägiger Wettbewerbe, die nach den zum Zeitpunkt der Errichtung der o.a. Wohnanlage maßgebenden Förderungsrichtlinien 81 noch nicht vorgegeben waren, zu erlangen, wird vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben.

Ebenso wird die unter den gegebenen Umständen (Grundstücksproportion, Grundstückslage, Erschließung, teilweise Baubeschränkung durch 110 KV-Leitung) zweckmäßige Bebauungslösung wie auch die ansprechende Gliederung der an und für sich schlichten Baukörper sowie das formale und technische Niveau der Detaillösungen hervorgehoben.

Die Wohnungsgrundrisse - der im gegenständlichen Fall vom Landesrechnungshof geprüften, vom Planer als Dreispänner projektierten Häuser 7 und 8 - wurden im wesentlichen funktionell konzipiert und nur durch einzelne Wohnungseigentümer im Bereich der nichttragenden Wände bestenfalls subjektiv "verbessert" (Küchenbereich Haus 7, Wohnungen Nr. 3 und 8).

Vom Planer bei zwei Wohnungstypen vorgegebene und nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes objektiv verbesserungswürdige Grundrißteilbereiche wurden jedoch von den Wohnungseigentümern akzeptiert.

Dies betrifft die Lage des Abstellraumes (Wohnungen Nr. 2 und 5, Haus 8), der im "letzten Winkel" situiert ist und vom Vorraum aus nur über das Wohnzimmer erreicht werden kann (siehe Seite 13) sowie die "Durchgebäder" in den Wohnungen Nr. 1,4 und 7 des Hauses 7 (siehe Seite 14).

Diese Bäder sind sowohl über die Flure aus auch über die Küchen erschließbar; zudem ergab sich - aufgrund der Lage der Türen - eine nicht funktionelle Unterbrechung der Küchenzeile zwischen Herd und Abwäsche.

1.5.2 Einreichplanung

Die im Maßstab 1:50 erstellten Einreichpläne wurden gewissenhaft und - bis auf einen Punkt - unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften und Angabe der bauordnungsrelevanten Kriterien erstellt.

Der o.a. Punkt betraf die Hauseingangstüren, deren Breite - in Abweichung von der Steiermärkischen Bauordnung

§ 33) -mit nur einem Meter geplant war. Die Mindestbreite hierfür hat jedoch - mit Ausnahme von Erleichterungen für Kleinhäuser, die im gegenständlichen Fall nicht gegeben waren - 1,10 m zu betragen.

Dieser Fehler in den Einreichunterlagen wurde von der Baubehörde übersehen, vom Planer jedoch offensichtlich nachträglich erkannt und im Zuge der Polierplanung behoben.

1.5.3 Polierplanung, Detailplanung

Als positiver Aspekt der empfehlenswerten Vorgangsweise des Planers, bereits die Einreichplanung konstruktiv durchdacht und nahezu polierplanmäßig auszuführen, ergaben sich nur geringfügige Änderungen zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung.

Diese Änderungen betrafen im wesentlichen

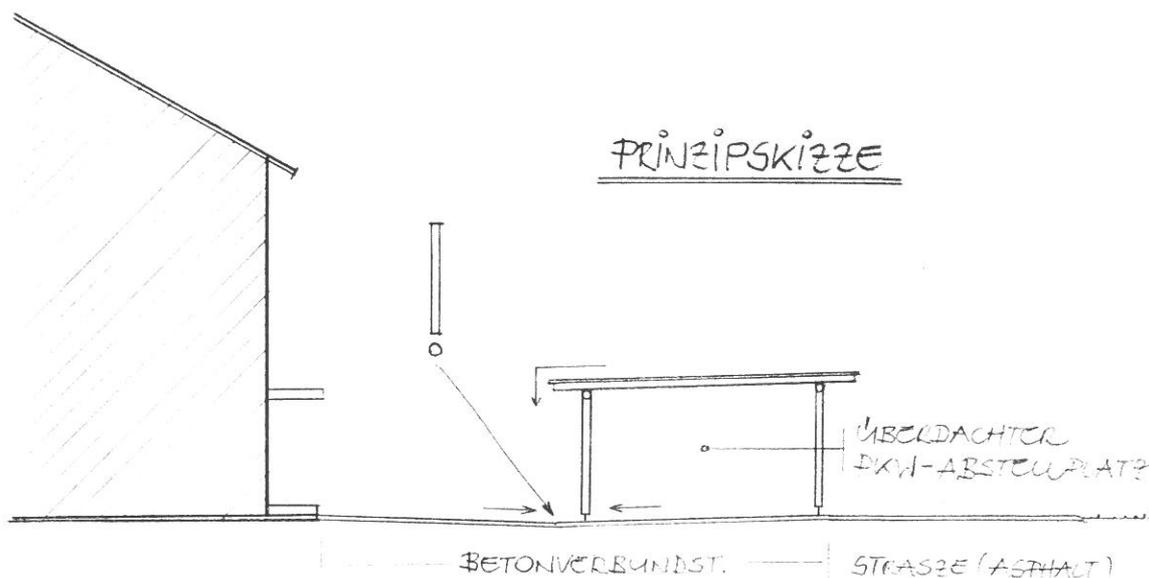
- * die Reduzierung der Stärke der Fundamenthülse in den gemäß Einreichplänen als "nicht unterkellert" deklarierten Bereichen der Eingangsgeschoße,
- * das nachträgliche Einplanen von Türen bzw. Durchgängen zur Erschließung der "nicht unterkellerten" Bereiche der Eingangsgeschoße (wodurch im nachhinein de facto nutzbare Kellerräume - allerdings ohne befestigten Boden - geschaffen wurden und der Einbau von Schutzräumen, welche gemäß § 12 der Steiermärkischen Bauordnung bei Neubauten mit Kellergeschoßen zwingend vorgeschrieben sind, "vermieden" werden konnten),
- * das Einplanen von je einem Rauchfang pro Wohnung anstelle der in den Einreichplänen vorgesehenen Rauchgassammler sowie

- * Umplanungen im Bereich nichttragender Zimmertrennwände in Entsprechung der Wünsche der Wohnungseigentümer.

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

Im Detail wenig durchdacht erscheinen dem Landesrechnungshof allerdings die erweiterten Hauseingangsbereiche, bei denen - durch das gegenläufige Gefälle zweier befestigter Flächen (Betonverbundsteine) ohne gezielte Meteorwasserableitung - bei Regen Pfützen entstehen und im Winter mit Glatteisbildung zu rechnen ist.

Durch die Ableitung der Dachwässer der (nachträglich) überdachten PKW-Abstellplätze in diese Hauseingangsbereiche wurde die o.a. Problematik zudem vergrößert.



Angesichts der - naturgemäß - starkten Frequentierung dieses Bereiches und im Interesse der Sicherheit der Be-

wohner wird vom Landesrechnungshof empfohlen, diesen kritischen Punkt durch den Einbau von Entwässerungsrinnen zu "entschärfen", zumal dies ohne großen finanziellen und baulichen Aufwand möglich ist.

Im Zuge einer örtlichen Besichtigung wurde diese Anregung auch an einen Mitarbeiter des Architekten weitergeleitet.

Zusammenfassend kann die Planung insgesamt als gut angesehen werden; ein Indiz dafür ist u.a. auch die relativ kurze Baudauer und der reibungslose Bauablauf sowie die von diversen Wohnungseigentümern gegenüber dem Landesrechnungshof geäußerte Zufriedenheit über die Kooperationsbereitschaft und das Engagement des Planers.

1.6 AUSSCHREIBUNG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN (ohne Haustechnik)

1.6.1 Ausschreibungsunterlagen

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

Die "Allgemeinen Auftragsbedingungen" sowie die "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" sind Vordrucke des Wohnbauträgers, die zwar unter Angabe aller wesentlichen vertragsrechtlich relevanten Informationen verfaßt, jedoch in einigen Punkten nicht önormkonform und zudem widersprüchlich textiert wurden.

Von den einschlägigen ÖNORMEN abweichende bzw. einander widersprechende Vertragsbestimmungen wurden u.a. bei nachstehenden Punkten vorgefunden:

* Pönale

Im "Baufauftrag" (Vordruck) ist festgelegt, daß bei Terminüberschreitungen ein Pönale von 0,5 % der Auftragssumme in Abzug gebracht wird.

Im Widerspruch dazu steht die diesbezügliche Regelung in den "Allgemeinen Vertragsbedingungen" (Punkt 4.2):

"Bei Fristüberschreitung darf der Auftraggeber, dies gilt auch bei Einzelfristen, eine Verzugsstrafe von 5 ‰ der Auftragssumme für jeden Kalendertag der Überschreitung verlangen und von den an den Auftragnehmer zu leistenden Zahlungen in Abzug bringen."

* Zuschlagsfrist

Im Widerspruch zu Pkt. F der "Allgemeinen Vertragsbedingungen", in dem die Angebotsbindefristen mit 3 Monaten vorgegeben sind, wurden unter Punkt 2.3 der "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" hierfür vier Monate festgelegt.

* Änderung von Leistungen infolge Mengenänderungen

Unter Punkt 4.1 der "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" behielt sich der Auftraggeber das Recht vor, dem Auftragnehmer verschiedene Materialien frei Baustelle zur Verfügung zu stellen sowie beliebige Positionen aus dem Kostenvoranschlag bis zu einer Höhe von maximal 20% der Auftragssumme (Grenzwert lt. ÖNORM B 2110 Punkt 2.9-10%!) anderwärtig zu vergeben, wobei dem Auftragnehmer das Recht abgesprochen wird, aus diesem Grund Preisänderungen vorzunehmen.

Im Vordruck "Zusatzschreiben zum Bauauftrag" wurde hingegen "festgelegt", daß Mehr- oder Minderleistungen - ungeachtet des Prozentsatzes zum Gesamtpreis - den Auftragnehmer nicht berechtigen, Preisänderungen vorzunehmen.

Diese (zudem nachträglich fixierte) Generalklausel steht nicht nur im Widerspruch zu den "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" und den diesbezüglichen Festlegungen in den ÖNORMEN B 2110 und A 2060, sondern stellt auch - aufgrund des kalkulationsrelevanten Zusammenhanges zwischen Einheitspreis und Menge - für die Angebotsleger eine unbillige (weil nicht abschätzbare) Härte dar.

* Deckungsrücklaß, Haftungsrücklaß

In Abweichung von den (kurz vor der Ausschreibung des gegenständlichen Bauvorhabens) im März 1983 in Kraft getretenen neuen ÖNORMEN B 2110 und A 2060 wurde in den "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" der Deckungsrücklaß mit 10% und der Haftungsrücklaß mit 5% festgelegt; die o.a. ÖNORMEN geben hierfür 7% bzw. 3% vor.

Dem Wohnbauträger wird empfohlen, die teilweise zwischen den "Allgemeinen Vertragsbestimmungen", "Allgemeinen Auftragsbedingungen" und den "Baufträgen" vorhandenen Widersprüche zu beheben und önormkonform zu gestalten.

Dazu ergänzend ist noch festzuhalten, daß die o.a. Bestimmungen bei den dem Landesrechnungshof beigestellten Prüfunterlagen nur als "Mustervordrucke" und nicht als von den Bietern unterfertigte Beilagen zu den Angeboten bzw. Aufträgen vorhanden waren.

Die Textierung der Leistungsverzeichnisse erfolgte nach dem österreichischen Standardleistungsbuch, wobei die Leistungserfassung und Massenermittlung für einzelne Arbeiten (siehe Prüfpunkt 1.9) - selbst unter Berücksichtigung jener infolge von nachträglichen Verbesserungswünschen der Wohnungswerber angefallenen und zum Ausschreibungszeitpunkt nicht erfaßbaren Zusatzleistungen - mit mangelnder Genauigkeit vorgenommen wurde.

Dazu ist allerdings anzumerken, daß der hierfür verantwortliche Architekt ein Wegbereiter bei der Anwendung des Standardleistungsbuches im sozialen Wohnbau war, und ein Teil der im o.a. Bereich vorgefundenen Mängel auch auf die bei der erstmaligen Verwendung eines neuen Systems naturgemäß anfallenden Anlaufschwierigkeiten zurückzuführen ist.

Die Ausschreibungen der für das gegenständliche Bauvorhaben erforderlichen Arbeiten erfolgten - gleichzeitig mit jenen des Doppelwohnhauses Leitring 5 und 6 - sowohl öffentlich als auch beschränkt.

Die in den Förderungsrichtlinien dazu vorgegebenen Kriterien wurden - bis auf ein einmaliges Überschreiten des zulässigen Grenzwertes bei der beschränkten Ausschreibung der Außenanlagen - eingehalten.

Die Außenanlagearbeiten wurden - im Gegensatz zu den übrigen Arbeiten - (sinnvollerweise) gemeinsam für die Objekte 5,6 sowie 7,8 ausgeschrieben. Das Angebot des Billigstbieters betrug S 1,115.109,12, womit der gemäß den damals verbindlichen Förderungsrichtlinien 1981 festgesetzte Grenzwert von S 1,000.000,-- für beschränkte Ausschreibungen um ca. 11% überschritten wurde. Eine öffentliche Ausschreibung der Arbeiten wäre somit nötig und auch angebracht gewesen.

In diesem Zusammenhang ist allerdings positiv anzuführen, daß bei der o.a. Ausschreibung - im offensichtlichen Bemühen des Wohnbauträgers echte Konkurrenzangebote zu erlangen - acht Firmen zur Angebotslegung geladen wurden.

1.7 ANGEBOTE - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN (ohne Haustechnik)

1.7.1 Angebotsfristen

Die Angebotsfrist betrug bei den öffentlichen Ausschreibungen - einschließlich des Abhol- und Abgabetales sowie eines Samstages - acht Werktage; diese Frist war bei den beschränkten Ausschreibungen noch um die Dauer des Post-

laufes, der zum Anschreiben der potentiellen Bieter erforderlich war und zumindest einen Tag betrug, reduziert.

Diese Zeitspanne war nach Ansicht des Landesrechnungshofes für das Studium der Ausschreibungsunterlagen, die Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Baumeister) sowie allfällige Planeinsichten und eine sorgfältige Bieterkalkulation knapp bemessen, zumal sich im konkreten Fall die Angebotsfrist über die Pfingstfeiertage erstreckte und überdies die Arbeiten für zwei unterschiedliche Bauvorhaben angeboten wurden.

Anzumerken ist dazu allerdings, daß in den zum Zeitpunkt der gegenständlichen Ausschreibungen verbindlichen Förderungsrichtlinien 1981 keine konkreten Bestimmungen bezüglich der Angebotsfristen enthalten waren und die diesbezügliche Festlegung in der ÖNORM A 2050

"die Angebotsfrist soll so bemessen sein, daß unter Berücksichtigung des Postlaufes den Bietern hinreichend Zeit zur Ausarbeitung der Angebote bleibt"

einen gewissen Interpretationsspielraum aufweist, der nunmehr durch die Richtlinien 1984 bzw. 1986 ausgeschaltet wurde.

Die derzeit gültigen Förderungsrichtlinien 1986 geben als Mindestfrist für die Angebotslegung 14 Werktage (ausschließlich Samstage und gesetzlicher Feiertage) - unter Einräumung der Möglichkeit, diese Zeitspanne bei "geringfügigen" oder "einfachen" Leistungen (maximal 5 Positionen) auf minimal 7 Tage zu reduzieren - vor.

1.7.2 Eingang von Angeboten

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

Dieser aus allfällig erforderlichen Beweissicherungsgründen vorgegebenen Richtlinie wurde - zumindest bei der Beschriftung der Umschläge - nicht entsprochen.

1.7.3 Eröffnung von Angeboten

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

Die über die Angebotseröffnung aufgenommenen Niederschriften weisen - bis auf fehlende Angaben über den Beginn (Ausnahme - öffentliche Ausschreibungen) und das Ende der Eröffnungen - alle wesentlichen in der o.a. Norm geforderten Kriterien auf.

Es wird jedoch empfohlen, in den Niederschriften Vermerke über die Art der Ausschreibung (derartige Hinweise fehlen bei den beschränkten Ausschreibungen) anzufügen und überdies zu deklarieren, ob die angeführten Angebotsbeträge die Umsatzsteuer beinhalten.

1.7.4 Aufbewahrung von Angeboten

Hiezu ist festzustellen, daß sämtliche für die gegenständliche Prüfung angeforderten Angebote und sonstigen Prüfunterlagen übersichtlich geordnet vorhanden waren; anzumerken ist allerdings, daß es sich beim konkreten Bauvorhaben um einen erst vor ca. 2 1/2 Jahren (November 1984) fertiggestellten Bau handelt.

Zu bemängeln ist, daß speziell die Billigstbieterangebote mehrfach getrennt und wieder zusammengeheftet wurden und zum Großteil aus "fliegenden Blättern" bestehen.

1.7.5 Prüfung von Angeboten

Die ÖNORM A 2060 gibt unter Pkt. 2.11.5 - "Bereinigung von Rechenfehlern" - u.a. vor, daß bei Differenzen zwischen Einheitspreisen und Preisaufgliederungen grundsätzlich die Einheitspreise 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 nach dem Verhältnis ihrer jeweiligen Preisanteile.

Seitens der Bauvereinigung bzw. des Architekten erfolgten Rechnungskorrekturen - abweichend von der o.a. Norm - unter Berichtigung der Einheitspreise (Beilage 1). Dazu ist allerdings anzumerken, daß diese Vorgangsweise - bis auf die Baumeisterarbeiten, die unter dem Prüfpunkt 1.9.1 gesondert behandelt werden - keinen Einfluß auf die jeweiligen Bieterreihungen hatte.

Die kurzfristig und - soweit retrospektiv beurteilbar - offensichtlich fachkundig vorgenommene sachliche Prüfung der Angebote wird vom Landesrechnungshof hervorgehoben. Es wird jedoch empfohlen, die geprüften Angebotsbeträge nicht - wie im gegenständlichen Fall gehandhabt - nachträglich in die Originale der Eröffnungsniederschriften einzutragen.

Die Angebotseröffnungsniederschrift soll das Ergebnis der Angebotseröffnung, das Angebotsprüfprotokoll hingegen das Ergebnis der Angebotsprüfung dokumentieren; daher sollte eine Vermengung dieser zu verschiedenen Zeiten stattfindenden Vorgänge vermieden und - wie in der ÖNORM A 2050 unter Pkt. 4.34 vorgegeben - eine gesonderte Niederschrift über das Ergebnis der Angebotsprüfung verfaßt werden.

Zudem wird nachdrücklich nahegelegt, bei Angebotsprüfungen, Korrekturen und Vermerke nicht - wie vom Prüfer nahezu generell gehandhabt - mit Bleistift vorzunehmen.

Im übrigen sollten die geprüften Angebote Vermerke über das Datum der Prüfung und den Namen des Prüfers aufweisen.

Derartige Hinweise scheinen (mit wenigen Ausnahmen) nur in den Angebotseröffnungsniederschriften, die - wie bereits o.a. - auch die geprüften Angebotsbeträge ausweisen und nicht in den Angeboten auf (Beilage 2).

1.8 ZUSCHLAG - ALLGEMEINE BEMERKUNGEN (ohne Haustechnik)

1.8.1 Zuschlagsfristen

Die Zuschlagsfristen wurden in den Ausschreibungsunterlagen (einander widersprechend) mit drei bzw. vier Monaten festgelegt (siehe auch Prüfpunkt 1.6.1).

Tatsächlich erfolgten die diversen schriftlichen Auftragserteilungen im Regelfall 2 1/2 (bzw. 1 1/2) Monate nach Ablauf der Zuschlagsfristen.

Dem Wohnbauträger wird nahegelegt, die von ihm selbst vorgegebenen Fristen einzuhalten, um unnötige Komplikationen im Bauablauf, die sich aus einer verspäteten Zuschlagserteilung in Verbindung mit einer (vertragsrechtlich gerechtfertigten) Auftragsannahmeverweigerung durch die potentiellen Auftragnehmer ergeben könnten, auszuschließen.

1.8.2 Wahl des Angebotes für den Zuschlag

Hiezu wird vom Landesrechnungshof besonders hervorgehoben, daß der Zuschlag der Leistungen äußerst korrekt - und mit Ausnahme der Dachdecker- und Tischlerarbeiten (siehe Prüfbericht Pkte. 1.9.4, 1.9.7) ohne nachträgliche Preisverhandlungen - an die jeweiligen Billigstbieter erfolgte.

1.8.3 Form des Vertragsabschlusses

Die Auftragsvergaben der Hauptangebote erfolgten generell schriftlich - mittels Auftrags- und gegengezeichneten Auftragsschreiben - und somit önormgemäß. Schriftliche

Auftragserteilungen über diverse Zusatzleistungen waren bei den Prüfunterlagen allerdings nur teilweise vorhanden.

1.9 MASSEN- UND SCHLUBRECHNUNGSPRÜFUNG (ohne Haustechnik)

1.9.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Bekanntmachung der öffentlichen Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte in der Grazer Zeitung vom 13. Mai 1983; zum Abgabetermin am 26. Mai 1983 langten fünf Angebote ein.

Nach rechnerischer Angebotsprüfung ergab sich nachstehende Bieterreihung (exkl. USt):

| | |
|--|----------------|
| 1) Bietergemeinschaft Walrtl.-Maruschko | S 6,016.817,-- |
| 2) Bietergemeinschaft Löbler-Kern | S 6,281.470,50 |
| 3) Firma Scheibengraf | S 6,492.102,40 |
| 4) Firma Frohnwieser (einschließlich 7 % Nachlaß) | S 6,767.754,15 |
| 5) Firma Deutschmann | S 6,921.229,42 |

Im Zuge der sachlichen Angebotsprüfung wurden vom Architekten bei den beiden nach rechnerischer Prüfung erstgereihten Firmen - jeweils bei den Verputzpositionen - Unklarheiten bzw. Mängel festgestellt.

Diese betrafen die Preisangemessenheit diverser Außenputzpositionen beim Angebot Walrtl.-Maruschko, welche offensichtlich unterpreisig waren sowie die Divergenz zwischen dem angebotenen Einheitspreis und der Preisauflgliederung bei der Pos. 10.01 08A "Innenputz" beim Angebot der Bietergemeinschaft Löbler-Kern.

Von beiden Bietergemeinschaften wurden - in Entsprechung der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.33 - schriftliche Preisergliede-

rungen über die o.a. unklaren Positionen verlangt. Aufgrund dieser Beurteilungsgrundlage wurde der Einheitspreis der "Innenputzpositionen" der Bietergemeinschaft Löbler-Kern, welcher als Summe von Lohn S 74,80 plus Sonstigem S 36,30 mit S 199,10 rechnerisch unrichtig angeboten worden war, auf S 111,10 korrigiert.

Infolge dieser Berichtigung des Einheitspreises ergab sich für die Bietergemeinschaft Löbler-Kern ein Nettoangebotsbetrag von S 5,928.991,50, wodurch diese Bietergemeinschaft - nunmehr als Billigstbieter ermittelt - mit Schreiben vom 14. September 1983 beauftragt wurde.

Die Beauftragung erfolgte zu Festpreisen und in der Höhe des korrigierten Angebotsbetrages.

1.9.1.1 Feststellungen zur Angebotsprüfung

Wie aus der obenstehenden Sachverhaltsdarstellung ersichtlich, erfolgten die Angebotsprüfungen fachkundig - nicht nur nach rechnerischen, sondern auch nach sachlichen Kriterien.

Dabei ist noch hervorzuheben, daß die Vorgangsweise, die zur Beauftragung der Firmen Löbler-Kern führte, schriftlich und nachvollziehbar dokumentiert wurde (Beilage 3).

Obwohl bei Differenzen zwischen Preisaufgliederungen und Einheitspreisen gemäß den ÖNORMEN B 2110 und A 2050 generell die angebotenen Einheitspreise zu gelten haben, war im konkreten Fall die Korrektur des Einheitspreises der Innenputzpositionen - zwar nicht formell - jedoch sachlich gerechtfertigt.

Aus dem vom Landesrechnungshof erstellten und nachstehend angeführten Preisspiegel für diese Position geht eindeutig hervor, daß der Bietergemeinschaft Löbler/Kern bei der Summierung von Lohn und Sonstigem ein Rechen- bzw. Abschreibfehler unterlaufen ist, der auch durch die nachträglich angeforderte und auch vorgelegte Preiszergliederung offenkundig ist (Beilage 4).

Preisspiegel der Pos. 10.01 08A - Maschinengipsputz (exkl.USt)

BG = Bietergemeinschaft

* angebotener Einheitspreis

EH = Einheitspreis

** korrigierter Einheitspreis

| Firma | Lohn | Sonstiges | EH/m ² | % |
|----------------------|-------|-----------|-------------------|----------|
| BG. Walrtl-Maruschko | 70,-- | 40,-- | 110,-- | 94,82 % |
| Fa. Scheibengraf | 80,-- | 25,-- | 105,-- | 90,52 % |
| Fa. Frohnwieser | 90,-- | 20,-- | 110,-- | 94,82 % |
| Fa. Deutschmann | 74,-- | 42,-- | 116,-- | 100,00 % |
| BG. Löbler-Kern | 71,80 | 36,30 | 199,10* | |
| | | | 111,10** | 95,78 % |

Aus dem dargestellten Preisvergleich der Innenputzpositionen ist ersichtlich, daß - unter Berücksichtigung der Einheitspreiskorrektur der BG. Löbler-Kern - alle fünf Bieter annähernd das gleiche Preisniveau aufweisen. Diese Tatsache war auch - neben einer extensiven Auslegung des Punktes 4.326 der ÖNORM A 2050 durch den Architekten - Grund für die Korrektur des Einheitspreises.

Wenngleich, wie bereits angeführt, diese Vorgangsweise nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes unter den

gegebenen Umständen sachlich richtig war, muß ausdrücklich auf die - mit der individuellen Handhabung von konkreten **Vorgaben** (z.B. Normenmaxim: Einheitspreis ist verbindlich) verbundene Problematik allfälliger Subjektivität hingewiesen werden.

Selbst mit nur durchschnittlicher Phantasie ist leicht nachvollziehbar, daß die BG. Löbler-Kern im gegenständlichen Fall gleichermaßen für die Korrektur des Einheitspreises war, (um Billigstbieter zu werden) wie sie im Falle eines allfälligen "sicheren Polsters" auf den zweitgereihten Bieter - unter Berufung auf die einschlägigen Normen - darauf bestanden hätte, daß nicht die Einheitspreise, sondern die Preisauflösungen korrigiert werden.

Bei der insgesamt fach- und sachkundig sowie gewissenhaft und kurzfristig vorgenommenen Angebotsprüfung der Baumeisterarbeiten sind vom Landesrechnungshof im wesentlichen - neben den bereits unter dem Prüfpunkt 1.7 allgemein aufgezeigten - nur zwei Mängel anzuführen.

Diese betreffen fehlende Anmerkungen in den Angebotseröffnungs- bzw. Prüfprotokollen und zwar:

- * Beim Angebot der beauftragten Bietergemeinschaft Löbler-Kern fehlen generell Angaben (bei nicht beispielhaft angeführten Materialien oder Erzeugnissen) über die angebotenen Materialien bzw. Erzeugnissen (Beilage 5).
- * Beim Angebot der Firma Scheibengraf fehlen Vermerke darüber, daß sämtliche Einheitspreise der Bewehrungspositionen, welche in Tonnen anzubieten waren, offensichtlich mit Kilopreisen angeboten wurden; dieses Versehen hatte jedoch im gegenständlichen Fall keinen Einfluß auf die Bieterreihung.

1.9.1.2 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

Wie bereits unter Punkt 1.6 angeführt, erfolgte sowohl die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen - mit Ausnahme der Allgemeinen Vertragsbestimmungen, die vom Wohnbauträger textiert und vom Landesrechnungshof schon unter dem o.a. Prüfpunkt behandelt wurden - als auch die Massenermittlung durch den zudem mit der Planung und der örtlichen Bauaufsicht beauftragten Architekten.

Die Leistungserfassung wurde - auch angesichts diverser Zusatzangebote mit einer Nettogesamtsumme von ca. S 350.000,-- auf die in weiterer Folge noch eingegangen wird und die primär infolge von Verbesserungswünschen der Wohnungswerber anfielen - insgesamt mit ausreichender Genauigkeit vorgenommen.

Die Textierung des Leistungsverzeichnisses erfolgte nach der "Standardisierten Leistungsbeschreibungen für den Hochbau" (LB-H); nur darin nicht erfaßte Leistungen wurden vom Architekten frei formuliert.

Diese "freien" Positionen waren mit einer Ausnahme präzise und eindeutig textiert.

Die Ausnahme betrifft die nicht "als frei beschriebene Pos." deklarierte Pos. 10.03 05D

"Wärmedämmung von Wänden aller Art mit dreischichtigen Holzwolle-Leichtbauplatten mit Schaumstoffkern. In Zementmörtel fugendicht verlegen, einschließlich Bandagieren der

Fugen und Anschlüsse, 2,5 cm dick EMFA KOKOSWANDPLATTEN nach den Verarbeitungsrichtlinien des Erzeugers, angebotenes Erzeugnis:

3-SCHICHTPL. IN MÖRTEL
STL 010 751 40 11 19 11
Gesamt 2,5 cm dick EMFA KOKOSPLATTEN."

aus deren Textierung beim besten Willen nicht erkennbar ist, daß nur Emfa-Kokoswandplatten und dazu keine dreischichtigen Holzwolleplatten anzubieten waren.

Da diese "Kokoswandplattenposition" im sozialen Wohnbau nahezu eine Standardposition ist, wird eine den geforderten Ansprüchen gerechte Umformulierung empfohlen.

Die Massenermittlung des Leistungsverzeichnisses erfolgte - speziell in Anbetracht der bereits zum Ausschreibungszeitpunkt vorhandenen sorgsam erstellten 1:50 Pläne - teilweise ungenau.

* Beispiele für Massenverschiebungen über 25%

| Pos 3 | Leistung | A | B | C |
|--------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|----------|
| 03 02A | Baugrubenaushub | 420 m ³ | 532,07 m ³ | + 26,7 % |
| 03 04A | Fundamenttauschub | 215 m ³ | 116,22 m ³ | - 45,9 % |
| 05 04A | Hinterfüllen Aus- hub außen | 610 m ³ | 150,48 m ³ | - 75,3 % |
| 05 04B | Hinterfüllen Aus- hub innen | 350 m ³ | 11,67 m ³ | - 96,7 % |
| 05 07A | Schicht bis 50 cm Rundkies | 187 m ³ | 380,51 m ³ | + 103 % |

06 - Kanallisierungsarbeiten

Die Angebotssumme für diese Leistungsgruppe betrug S 118.572,30 - die Schlußrechnungssumme S 89.419,--.

Die Unterschreitung der Angebotssumme um ca. 24,6 % kam sowohl durch Massenverschiebungen als auch durch den Entfall einiger Positionen zustande.

Als Zusatzleistung kamen PVC-Rohre anstelle der ursprünglich ausgeschriebenene Steinzeugrohre zur Ausführung.

07 - Betonarbeiten

Die relativ geringfügige Differenz von ca. 6,8 % zwischen der Angebotssumme (S 2'018.025,90) und der Schlußrechnungssumme (S 2'155.306,57), die zudem zwei Zusatzleistungen im Gesamtwert von ca. S 62.000,-- inkludiert, ergab sich weniger als Folge einer präzisen Massenermittlung als

durch zufallsbedingt ausgeglichene Massenverschiebungen bei einzelnen Positionen.

Als Beispiele für große Differenzen zwischen Ausschreibungs- und Schlußrechnungsmassen werden auszugsweise nachstehende Positionen aufgezeigt:

| Pos 07 | Leistung | A | B | | C |
|--------|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|---|-----------|
| 01 04B | Gefällsbeton B 160 | 160 m ² | 98,84 m ² | - | 38,2 % |
| 02 03B | Fundament B 160 | 180 m ³ | 73,29 m ³ | - | 59,3 % |
| 03 02B | Betonwand 12-25 cm B 225 | 60 m ³ | 30,59 m ³ | - | 49,0 % |
| 04 02B | Betonbalken B 225 | 10 m ³ | 31,26 m ³ | + | 212,6 % |
| 05 01A | Betondecken B 225 | 10 m ³ | 125,14 m ³ | + | 1.151,4 % |
| 05 03F | Deckenplatten B 225 18 cm | 2.460 m ² | 1.608,18 m ² | - | 34,6 % |
| 07 02 | Aufzählung Dicht- beton | 90 m ³ | 199,67 m ³ | + | 121,9 % |
| 08 03 | Schalung Wand | 1.870 m ² | 1.355,59 m ² | - | 27,5 % |
| 08 06 | Schalung Balken | 65 m ² | 217,39 m ² | + | 234,4 % |
| 08 08 | Schalung Platten- decke | 115 m ² | 789,84 m ² | + | 586,8 % |
| 08 10 | Schalung Stiegen- laufplatten | 175 m ² | 107,35 m ² | - | 38,6 % |
| 09 01 | Aufzählung Scha- lung Sl A | 630 m ² | 1.715,70 m ² | + | 172,3 % |
| 09 11A | Dämmung 3-Schicht- platten 2,5 cm | 140 m ² | 63,67 m ² | - | 54,5 % |
| 09 11B | Dämmung 3,5 cm | 50 m ² | 175,22 m ² | + | 250,4 % |
| 09 11C | Dämmung 5 cm | 45 m ² | 9,52 m ² | - | 78,8 % |
| 12 06Z | Bewehrung Unidim | 1 t | 18,7485 t | + | 1.774,9 % |

| Pos 07 | Leistung | A | B | C |
|--------|---------------------|------|----------|-----------|
| 12 07Z | Bewehrung Bi-Stahl | 1 t | 4,6765 t | + 367,7 % |
| 12 02 | Bewehrung Matten IV | 14 t | 0,5002 t | - 96,4 % |

Diese beispielhaft aufgezeigten Massenverschiebungen waren im gegenständlichen Fall zum Großteil insoferne relativ belanglos, da die Angebotseinheitspreise sämtlicher Bieter annähernd gleich und Bieterreihungsstürze daher auszuschließen waren.

Eine deutliche Ausnahme hiebei waren jedoch die Bewehrungspositionen, da die Massenverschiebungen bei diesen Positionen der bauauftragten BG. Löbler-Kern offensichtlich zum monetären Vorteil gereichten.

Dies ist aus dem unten stehenden, vom Landesrechnungshof erstellten Massen-Preisspiegel zu ersehen.

* BEWEHRUNG

LEGENDE:

A = Angebotsmassen

B = Abrechnungsmassen

| | | | Angebotspreise je Tonne | | | | |
|--------------------------|-------------|------------------|-------------------------|-----------------|-------------|-------------|-----------------|
| Pos 07 - Betonarbeiten | A | B | Löbler-Kern | Waltl-Maruschko | Frohnwieser | Deutschmann | Scheibengraf *) |
| 12 05Z Rippentorstahl 50 | 5 t | 4,1784 t | 14.630,-- | 14.000,-- | 15.000,-- | 13.000,-- | 14,-- |
| 12 06Z Unidim | <u>1 t</u> | <u>18,7485 t</u> | <u>21.900,--</u> | 19.000,-- | 17.200,-- | 14.000,-- | 15,-- |
| 12 07Z Bi-Stahl | <u>1 t</u> | <u>4,6765 t</u> | <u>21.900,--</u> | 18.000,-- | 15.000,-- | 16.000,-- | 15,-- |
| 12 02 Matten IV | <u>14 t</u> | <u>0,5002 t</u> | <u>9.900,--</u> | 12.000,-- | 15.000,-- | 15.000,-- | 13,50 |
| | 21 t | 28,1036 t | | | | | |

* Von der Firma Scheibengraf - wie auch vom Angebotsprüfer - wurde offensichtlich übersehen, daß die Bewehrung in Tonnen anzubieten war - die angebotenen Einheitspreise sind Kilopreise; zu Vergleichszwecken wären diese Beträge daher mit 1000 zu vervielfachen.

Wie aus dem Vergleich ersichtlich, wurden die Positionen Unidim und Bi-Stahl - jeweils nur mit 1 t ausgeschrieben, jedoch mit einem Vielfachen dieser Menge zur Ausführung gelangt - von der BG. Löbler-Kern mit S 21.900,--/t deutlich am teuersten angeboten.

Hingegen war der Angebotspreis der o.a. Bietergemeinschaft bei der Positionen "Matten IV", welche mit 14 t ausgeschrieben, jedoch nur mit ca. 0,5 t ausgeführt wurde, eindeutig am niedrigsten.

Die nicht geringe Differenz von ca. 7,1 t - dies sind annähernd 34% - zwischen den Gesamtbewehrungsmassen der Ausschreibung und der Schlußrechnung erscheint dem Landesrechnungshof noch bedingt verständlich, da im gegenständlichen Fall keine Vorstatik erstellt worden war und die Ausschreibungsmassen vom Architekten unter Heranziehung Bauten ähnlicher Größenordnung geschätzt wurden.

Nicht verständlich erscheint jedoch, warum der beauftragte Statiker nicht - in Anpassung an das Leistungsverzeichnis - vornehmlich jene Bewehrung "verwendete", die, wie aus den Ausschreibungsmassen ersichtlich (14 t Matten), als hauptsächliche Bewehrung vorgesehen war.

Durch diese Vorgangsweise des Statikers, die vom Architekten bei rechtzeitigem Erkennen - unter Hinweis auf die ausgeschrieben Massen und die gegenständliche Preiskonstellation - zu unterbinden gewesen wäre, entstanden zum Nachteil der Wohnungsinhaber unnötige Mehrkosten in der Größenordnung von etwa S 200.000,--.

In diesem Zusammenhang ist noch anzuführen, daß die o.a. Feststellungen auch auf das nahezu gleichzeitig mit dem

geprüften Objekt Billrothweg 7-8 errichtete Objekt Billrothweg 5-6 zutreffen.

Auch hiebei fielen unnötige Mehrkosten in ähnlicher Größenordnung an.

08 - Gerüstarbeiten

Der Angebotsbetrag der Gerüstarbeiten belief sich auf S 27.771,-- — der Schlußrechnungssumme auf S 189.953,16.

Die erhebliche Differenz dieser beiden Beträge, die einer Überschreitung der Angebotssumme um ca. 584% gleichkommt, begründet sich in ungenauen Massenerfassungen der 4 ausgeschriebenen Positionen, welche nachstehend aufgezeigt werden.

| Pos 08 | Leistung | A | B | C |
|--------|------------------|----------------------|-------------------------|-----------|
| 01 01E | Gerüst | 2.200 m ² | 1.994,71 m ² | - 9,3% |
| 01 04A | Bockgerüst | 1.580 m ² | 1.373,34 m ² | - 13,1% |
| 01 05 | Arbeitsgerüst- | | | |
| | Stiegenhaus | 85 m ² | 107,72 m ² | + 26,7% |
| 05 01E | Vorhalten Gerüst | 20 VE | 7.106,42 VE | + 35432 % |

Die Ungenauigkeiten der Massenermittlung bei den drei erstangeführten Positionen waren aufgrund der niedrigen Einheitspreise der beauftragten Bietergemeinschaft - im Gegensatz zur Position "Vorhalten Gerüst" - ohne Belang.

Die aus der obigen Aufstellung ersichtliche, extrem große Differenz zwischen den Ausschreibungs- und Schlußrechnungs-

massen der Vorhalteposition ist allerdings weniger auf eine sorglose Massenermittlung als vielmehr auf Unwissenheit zurückzuführen.

Diese für die Wohnungsinhaber letztendlich "teure Tatsache" begründet sich in einer Fehlinterpretation des Architekten bezüglich des Begriffes "VE" (Verrechnungseinheit = Produkt aus vorzuhaltender Gerüstfläche in Quadratmeter mal Anzahl der Vorhaltewochen) und ist durch die im Zusammenhang mit der erstmaligen Verwendung der "Standardisierten Leistungsbeschreibung" naturgemäß auftretenden Schwierigkeiten erklärbar.

Aus diesem Grund wurden auch bei den Angebotsprüfungen der Baumeisterarbeiten die teilweise spekulativen Einheitspreise der Bieter für diese Position nicht erkannt. Zum Leidwesen der Wohnungsinhaber erkannte allerdings - neben zwei weiteren Bietern - der beauftragte Billigstbieter diesen Ausschreibungsmangel; dies ist dem nachstehenden Preisspiegel zu entnehmen.

Vorhalten Gerüst - Pos 08.05 01E

| Firma | BG.Löbler-Kern | BG. Walzl-Maruschko | Frohnwieser | Scheibengraf | Deutschmann |
|----------|-------------------|---------------------|--------------------|------------------|------------------|
| Arbeit | 11,-- | 38,-- | 100,-- | 0 | 1,-- |
| Lohn | 44,-- | 2,-- | 10,-- | 8,-- | 1,-- |
| Summe=EH | 55,--/VE ===== | 40,--/VE ===== | 110,--/VE ===== | 8,--/VE ===== | 2,--/VE ===== |

Dazu ist nochmals darauf hinzuweisen, daß die ausgeschriebene Menge 20 VE, die Schlußrechnungsmenge S 7.106,42 VE und der Angebotseinheitspreis des Billigstbieters S 55,--/VE betrug, d.h., der ursprüngliche Angebotsbetrag von S 1.100,-- (55,-- x 20 VE) hat bzw. hätte sich auf S 390.853,10 (55,-- x 7.106,42 VE) erhöht.

Darauf und auf die damit verbundene Problematik wird noch unter dem Prüfpunkt 1.9.1.3 "Feststellungen zur Massen- und Schlußrechnungsprüfung" eingegangen.

09 - Maurerarbeiten

Die Angebotssumme dieser Leistungsgruppe betrug S 1.794.204,-- — die Schlußrechnungssumme S 2.231.207,73.

Die nicht unerhebliche Differenz von rund S 437.000,-- bzw. ca. 24,4% begründet sich sowohl in Massungenauigkeiten als auch in Zusatzleistungen, wobei die insgesamt 21 Positionen umfassenden Zusatzleistungen, welche unter dem Prüfpunkt "Zusatzleistungen" noch gesondert behandelt werden, im wesentlichen infolge von Verbesserungswünschen der Wohnungsinhaber zustande kamen.

Als Beispiele für Massungenauigkeiten werden fünf Positionen beispielhaft angeführt.

LEGENDE

A = Angebotsmassen

B = Abrechnungsmassen

C = Differenz A - C in %

| Pos - 09 Maurerarbeiten | A | B | C | Angebotseinheitspreise | | | | |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------------|---------|------------------------|-----------------|-------------|-------------|--------------|
| | | | | Löbler-Kern | Waltl-Maruschko | Frohnwieser | Deutschmann | Scheibengraf |
| 01 05A Hohlziegelmauerwerk 25 cm | 890 m ² | 702,86 m ² | - 21% | 288,75 | 360,-- | 375,-- | 382,-- | 388,-- |
| 01 05C Hohlziegelmauerwerk 30 cm | 800 m ² | -- | - ∞ | <u>350,35</u> | 430,-- | 460,-- | 434,-- | 430,-- |
| 07 02A Hohlziegel 6,5 cm | 1.310 m ² | 218,63 m ² | - 83,3% | <u>154,--</u> | 200,-- | 280,-- | 182,-- | 230,-- |
| 07 02B Hohlziegel 10 cm | 155 m ² | 1.001,37 m ² | + 546 % | 242,-- | 230,-- | 300,-- | 246,-- | 252,-- |
| 01 15Z Ziegelmauerwerk Poroton 30 cm | 630 m ² | 1.236,54 m ² | + 96,3% | <u>763,60</u> | 490,-- | 510,-- | 486,-- | 495,-- |

Aus dem vom Landesrechnungshof erstellten Massen-Preis-
spiegel ist ersichtlich, daß die beauftragte Bietergemein-
schaft Löbler-Kern in allen Fällen aus den Massenverschie-
bungen monetäre Vorteile erzielte.

Im besonderen wird hiebei auf nachstehende Positionen
hingewiesen:

* Pos 01 05C Hohlziegelmauerwerk 30 cm

Bei dieser Position wurden 800 m² ausgeschrieben und
null m² verrechnet; der Angebotseinheitspreis der
beauftragten Bietergemeinschaft Löbler-Kern war mit
S 350,35/m² eindeutig unter dem Preisniveau der übrigen
vier Mitbieter - nur die o.a. Bietergemeinschaft
profitierte vom Entfall dieser Position.

* Pos 07 02A bzw. Pos 07 02B Hohlziegel 6,5 bzw. 10 cm

Von der Position "Hohlziegel 6,5 cm", die mit 1.310
m² ausgeschrieben war, kamen nur 218,63 m² zur Ausführung.

Wie aus der Preiskonstellation für diese Position her-
vorgeht, lag der Angebotspreis der BG. Löbler-Kern mit
S 154,--/m² wiederum deutlich unter dem Preisniveau
der übrigen Mitbieter, welche diese Leistung mit S 200,--,
280,--, 182,-- und 230,--/m² offerierten; überdies war
die Preisdifferenz zwischen den 6,5 cm starken Hohlziegeln
(EH S 154,--/m²) und jenen von 10 cm Stärke (EH
S 242,--/m²), deren Einheitspreis dem Preisniveau der
übrigen Bieter entsprach, unverhältnismäßig hoch.

Diese Preisdifferenz betrug bei der BG. Löbler-Kern S 88,--/m², während sich die diesbezüglichen Preisunterschiede bei den restlichen Bietern auf S 30,--, S 20,--, S 64,-- und S 22,--/m² beliefen.

Somit gereichte der BG. Löbler-Kern die große Massenreduzierung bei den unterpreisig angebotenen 6,5 cm Hohlziegeln gleichermaßen zum Vorteil, wie die erhebliche Massenerhöhung (von 155 m² auf 1.001,37 m²) bei den "normalpreisig"angebotenen 10 cm Hohlziegeln.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes ist der Unterpreis der BG. Löbler-Kern bei den 6,5 cm starken Hohlziegeln darauf zurückzuführen, daß die Unrichtigkeit der Ausschreibungsmassen für diese Position erkannt wurde; dies war im übrigen nicht sonderlich schwierig, da aus den Einreichplänen, welche nach Angabe des Architekten die Grundlage für die Massenermittlung bildeten, eindeutig zu ersehen war, daß die Ausführung nahezu aller Scheidewände mit einer Stärke von 10 cm zu erfolgen hat.

* Pos 01 15Z Ziegelmauerwerk Poroton 30 cm

Die Ausschreibungsmassen für diese Position wurden mit 630 m² ermittelt; die korrekt errechneten Schlußrechnungsmassen hiefür betragen 1.236,54 m².

Diese annähernde Massenverdoppelung war aufgrund der konkreten Bieterpreiskonstellation, die im untenstehenden Preisspiegel aufgezeigt ist, eine für die beauftragte BG. Löbler-Kern günstige Fügung.

| Löbler- Kern | Waltl- Maruschko | Frohn- wieser | Deutsch- mann | Scheiben- graf |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 763,60/m ² | 490,--/m ² | 510,--/m ² | 486,--/m ² | 495,--/m ² |

Aus dem obigen Vergleich ist ersichtlich, daß der Einheitspreis der BG. Löbler-Kern mit S 763,60/m² weit über jenen der Mitbieter lag, und die Massenerhöhung von ca. 96,3% für die beauftragte Bietergemeinschaft äußerst vorteilhaft war.

Auf konkrete Anfrage des Landesrechnungshofes beim Architekten betreffend die großen Differenzen zwischen den Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen bei den Mauerwerkspositionen Hohlziegelmauerwerk 25 und 30 cm sowie Poroton 30 cm, wurden von diesem als Begründung hierfür bauphysikalische Vorgaben seitens der Rechtsabteilung 14 angeführt, welche erst nach der Ausschreibung evident wurden.

Selbst bei Zutreffen dieser - vom Landesrechnungshof nicht überprüften - Argumentation würden allerdings nur Massenverschiebungen innerhalb der drei angeführten Positionen und nicht Massendifferenzen bei der Summierung dieser Positionen verständlich werden.

Da jedoch die Angebotsmassensumme dieser drei Positionen 2.320 m², die Schlußrechnungsmassensumme hingegen nur 1.939,4 m² (Unterschreitung ca. 16,4%) beträgt, ist in jedem Fall eine ungenaue Massenermittlung dieser Positionen schlüssig nachgewiesen.

10 - Verputzarbeiten

Der Nettoangebotsbetrag für diese Leistungsgruppe betrug S 1,517.134,--; der Schlußrechnungsbetrag, welcher auch sieben Zusatzleistungen in einer Größenordnung von ca. S 122.000,-- inkludierte, belief sich auf S 1,465.891,79.

Die Ungenauigkeit der Massenermittlung zeigt sich daraus, daß die Schlußrechnungssumme - trotz der o.a. Zusatzleistungen, welche vornehmlich Verbesserungen bzw. Folgen von Verbesserungen betrafen, deutlich unter der Angebotssumme lag.

Als ein Beispiel - von vielen möglichen - für ungenaue Massenermittlungen wird die Pos 01 08A - Maschinengipsputz-Wand-15 mm aufgezeigt.

Die Ausschreibungsmassen hierfür betragen 4.010 m², die Schlußrechnungsmassen 4.742,67 m² (Massenüberschreitung ca. 18,3 %).

Dazu wird allerdings angeführt, daß die Einheitspreise aller fünf Bieter nahezu gleiches Preisniveau aufwiesen (die Differenzen bei dieser Position waren im Bereich von ca. 5%) und der beauftragten Bietergemeinschaft somit im gegenständlichen Fall der Massenvermehrung kein spezieller Vorteil entstand.

11 - Estricharbeiten

Die äußerst präzise Übereinstimmung zwischen der Angebotssumme von S 127.820,-- und der Schlußrechnungssumme

von S 127.474,42 ist bei dieser Leistungsgruppe weniger auf eine übergenaue Massenermittlung als auf mehr oder minder zufallsbedingt ausgeglichene Massenverschiebungen bei den einzelnen Positionen dieser Leistungsgruppe zurückzuführen.

18 - Winterbauarbeiten

Die Angebotssumme für diese Leistungsgruppe betrug S 29.150,--, die Schlußrechnungssumme S 7.992,71.

Die Differenz dieser beiden Beträge begründet sich weniger in Ungenauigkeiten bei der Massenermittlung als in einer größer angenommenen als tatsächlich erforderlich gewesenem Notwendigkeit für provisorische Bauverschlüsse.

19 - Reinigung

Die bei dieser Leistungsgruppe (2 Positionen) geringfügige Differenz zwischen der Angebotssumme von S 54.700,20 und der Schlußrechnungssumme von S 55.258,50 ist eher als Folge des niedrigen Einheitspreises von S 1,30/m² für die Position Zwischenreinigung, als in einer genauen Massenermittlung der Ausschreibungsmassen zu sehen (Angebotsmassen Zwischenreinigung: 1.800 m² - Schlußrechnungsmassen: 2.229,46 m² - Überschreitung ca. 23,9%).

20 - Regieleistungen

Die Angebotssumme für die (in der Ausschreibung naturgemäß nur geschätzten) Regiestunden betrug S 52.350,--, die

Abrechnungssumme hiefür S 5.938,--.

Die große Differenz dieser beiden Beträge spricht im konkreten Fall für den Architekten, da Regieleistungen nur in unumgänglichen und sinnvollen Situationen - und nicht zwecks Umgehung des mit Prüfungen von Zusatzangeboten verbundenen arbeitsintensiven Aufwandes - angeordnet wurden.

Die unter dem Prüfpunkt "Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen" nur teilweise aufgezeigten Ungenauigkeiten bei der Massenermittlung der Ausschreibungs- bzw. Angebotsunterlagen "provozieren" gleichermaßen Bieterreihungsstürze wie Bieterspekulationen und sollten daher unter allen Umständen vermieden werden; dies wäre im gegenständlichen Fall der ausgereiften Einreichplanung (M 1 : 50), welche - laut Angabe des Architekten - Grundlage für die Ausschreibungsmassenermittlung war, durchaus möglich gewesen.

1.9.1.3 Feststellungen zur Prüfung von Zusatzangeboten

Der Großteil der verrechneten Zusatzleistungen begründet sich in "Verbesserungen" (Mehrausstattung), welche in Entsprechung der Wünsche der Interessensgemeinschaft vorgenommen wurden.

Unter Einhaltung der Formalvorschriften wurde vom Wohnbauträger (Beilage 6) bei der Rechtsabteilung 14 um Genehmigung für die Mehrausstattung, deren Größenordnung (Baumeister und Professionisten) etwa S 700.000,-- exkl. USt betrug, angesucht; diesem Ansuchen wurde seitens der Aufsichtsbehörde stattgegeben.

Die monetäre Voraussetzung hierfür war durch die - wie aus der Summierung sämtlicher Billigstbieterangebotspreise ersichtlich - deutliche Unterschreitung des Förderungslimits gegeben.

Diese Unterschreitung war - im Verein mit dem (subjektiv verständlichen) Bestreben, den Förderungsrahmen voll auszus schöpfen - der auslösende Faktor für die diversen Verbesserungen, welche nachstehend aufgezeigt werden.

"Mehrausstattung"

- a) Mechanische Entlüftung statt Schachtlüftungen
- b) Einzel-Notkamine \emptyset 20 cm anstelle von Rauchgassammlern \emptyset 16 cm
- c) Verstärkung der "Vollwärmeschutz"-Außenwanddämmung von 5 auf 6 cm
- d) Verbesserung der Wärmedämmung der Keller- und Dachgeschoßdecke durch zusätzliche bzw. stärkere Dämmung
- e) Einbau von Blindstöcken
- f) Vergrößerung der verfliesen Flächen in Bädern und WC's
- g) Verbesserung des k-Wertes der Isolierverglasung
- h) Teilweise Verwendung beschichteter Bleche (Spengler)
- i) Verbesserung der Schalldämmung bei den Stiegenlaufplatten
- j) Verbesserte Einrichtungsgegenstände (siehe Prüfpunkt 1.12)

Die o.a. als Mehrausstattungen deklarierten Verbesserungen sind nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes keine Luxusausstattungen, sondern entsprechen - mit Ausnahme der

Punkte g und j - dem im sozialen Wohnbau durchaus üblichen Standard.

Die unter Pkt. g angeführte Verbesserung des k-Wertes der Fenster, welche als Holzverbundfenster mit einem Isolierglaselement und einer Einfachverglasung (Floatglas) bereits in der ursprünglichen Konzeption eine gediegene Konstruktion darstellten, betraf die Änderung von Floatglas auf "Thermoplus-Neutral-Super Isolierglas".

Die Mehrkosten hiefür betragen ca. S 113.000,-- exkl. USt, wodurch sich die Gesamtkosten für die Glaserarbeiten annähernd verdoppelten.

Die unter Pkt. j angeführten und im Kapitel "Haustechnik" genau aufgezeigten Verbesserungen der Einrichtungsgegenstände, betrafen beispielsweise das Beistellen je einer Waschmaschine pro Wohnung.

Die beiden o.a. Verbesserungen, die über den im sozialen Wohnbau üblichen, ohnehin guten Standard hinausgehen, ergaben sich offensichtlich als Folge der falschen Zielsetzung, das Förderungslimit möglichst genau "anpeilen" und damit den Förderungsrahmen voll ausschöpfen zu müssen.

Die richtige Zielsetzung sollte jedoch - unter Einhaltung der für den sozialen Wohnbau vorgegebenen Kriterien - dahin gehen, den "Goldenen Schnitt" zwischen bestmöglicher Qualität bei größtmöglicher Unterschreitung des Förderungslimits zu finden.

Die Vorgangsweise des Architekten, die Qualität der ursprünglich vorgesehenen Ausstattung durch Zusatz- bzw.

Mehrausstattungen nachträglich zu verbessern, machte Zusatzangebote erforderlich.

Die Aufforderung zur Legung von Zusatzangeboten, welche naturgemäß ohne Konkurrenzdruck kalkuliert werden können, "provoziert" jedoch geradezu die Offertleger zur "freien" Preisgestaltung.

Dies wird nachstehend beispielhaft aufgezeigt, wobei zu bemerken ist, daß die Preiskalkulationen aller Zusatzleistungen von der BG. Löbler-Kern mittels K-Blätter aufgeschlüsselt wurden.

Beispiele

LEGENDE: EH = Einheitspreis
SM = Schlußrechnungsmenge

* 07 - Betonarbeiten - NA 36

"Lieferrn und in die Schalung Einbauen von Herapur plus Anblendplatte 5 cm (bei Stützen und Trägern) inklusive aller erforderlichen Zuschnitte, Befestigungsmaterialien"

EH = S 275,--/m²; SM = 114,88 m²

Die Kalkulationsgrundlage dieser Zusatzleistung entspricht - trotz gleichen Bruttomittelohnpreisen - nicht jener der vergleichbaren Positionen 09 10A/B/C bzw. 09 11A/B/C/D des Hauptangebotes.

Während die Arbeit bei den o.a. Positionen des Hauptangebotes mit 0,15 Stunden/m² kalkuliert wurde, erfolgte

die Kalkulation der Zusatzleitung mit 0,20 Stunden/m².

Die Preise für Sonstiges der o.a. Hauptangebotspositionen (Heraklith und Heratekta) waren - wie im untenstehenden Vergleich aufgezeigt - einschließlich Verschnitt, Materialzuschlag, Befestigung udgl. teilweise weit unter dem jeweiligen Listenpreis der betreffenden Dämmplatten angeboten worden.

| Pos. | Material | Listenpreis | Hauptangebotspreis-Sonstiges |
|--------|---------------------|-------------|------------------------------|
| 09 11A | 3 Schichtpl. 2,5 cm | 67,90 | 57,20 |
| 09 11B | - " - 3,5 cm | 85,90 | 82,50 |
| 09 11C | - " - 5,0 cm | 116,80 | 110,-- |
| 09 11D | - " - 7,5 cm | 157,50 | 121,-- |

Im Gegensatz dazu lag beim Zusatzangebot der Preis für Sonstiges mit S 231,--/m² (Platte S 165,--, Verschnitt S 20,--, Befestigungsmaterial S 12,--, Materialzuschlag S 21,--) weit über dem Listenpreis der 5 cm Herapurdämmung (Listenpreis S 163,80).

* 09 - Maurerarbeiten - NA 4

"Liefern, Vertragen und Versetzen von Schiedel-Lüftungssteinen LE 011" (Gewicht 21 kg/stgm)

EH = S 225,50/stgm; SM = 44 stgm

Die Kalkulationsgrundlage dieser Zusatzleistung entspricht nicht jener der vergleichbaren Position 08 21Z (Schie-

del-Lüftungssteine LS 012, Gewicht 55 kg/stgm) des Hauptangebotes.

Der Ansatz für die Arbeit mit 0,60 Stunden/stgm wurden für beide Lüftungssteine - ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Gewichte und dem im konkreten Fall damit verbundenen unterschiedlichen Arbeitsaufwand - gleich hoch und damit unrichtig in Rechnung gesetzt.

Der Stundenansatz für den im Zusatzangebot offerierten Lüftungsstein LE 011 müßte aufgrund des um 34 kg geringeren Gewichtes erheblich unter dem Ansatz (0,60 kg/stgm) des im Hauptangebot offerierten Lüftungssteines liegen.

Der Preis für Sonstiges (Lüftungsstein, Mörtel, Gerüst, Materialzuschlag, etc.) betrug bei den im Hauptangebot ausgepreisten Lüftungsstein LS 012 S 198,--; dieser Betrag war nur um S 13,-- bzw. ca. 7 % höher als der Listenpreis des o.a. Lüftungssteines.

Der Preis für Sonstiges für den im Zusatzangebot offerierten Lüftungsstein LE 011, belief sich auf S 93,50; dieser Betrag war um S 33,50 bzw. ca. 56% höher als der Listenpreis des Steines - die ungleiche Kalkulation von Haupt- und Zusatzangebot ist daraus unschwer zu ersehen.

* NA 7

"Schiedel-Kamin l Ø 20 cm ohne Lüftung"

EH = S 856,75/stgm; SM = 76,11 stgm

Für diese Zusatzleistung, welche sich durch eine Änderung des Kamindurchmessers von 16 auf 20 cm ergab, wurden zwei

jeweils mit Oktober 1983 datierte, jedoch - trotz gleich angebotener Leistung - verschiedenpreisige Offerte gelegt.

Hiebei betrug der angebotene Einheitspreis pro Laufmeter Kamin in einem Fall S 1.211,40, im anderen S 856,75.

Der Betrag von S 1.211,40/stgm ergab sich im wesentlichen dadurch, daß von der BG. Löbler-Kern bei "Sonstigem" ein Aufschlag (S 157,40/stgm) auf den Listenpreis des o.a. Kamins (S 812,--) kalkuliert wurde.

Im Hauptangebot, in dem Kamine mit Ø 16 cm anzubieten waren, betrug der Preis für "Sonstiges", welcher außer dem Kaminmaterialpreis noch Mörtel, Säurekitt, Gerüst, Krananteil udgl. inkludierte, S 440,--/stgm.

Der Listenpreis für diesen Kamin belief sich zum Zeitpunkt der Ausschreibung auf S 659,--stgm und war somit um S 219,-- höher als der Angebotspreis für "Sonstiges" und auch - wie untenstehend aufgezeigt - höher als der Einheitspreis.

| <u>Hauptangebot Ø 16</u> | 1. <u>Zusatzangebot Ø 20</u> |
|------------------------------------|------------------------------------|
| L 198,-- | L 242,-- |
| S 440,-- (Listenpreis S 659,--) | S 969,40 (Listenpreis S 812,--) |
| EH 638,--/stgm ===== | EH 1.211,40/stgm ===== |

Als Kalkulationsgrundlage für den Lohnanteil des Zusatzangebotes wurden - grundsätzlich richtig - die Kamingewichte herangezogen, um aus deren Differenz den Lohnaufpreis

von Ø 16 auf Ø 20 zu ermitteln.

Hiebei wurde allerdings die Richtigkeit des Gedankenganges durch eine unrichtige und dem Angebotspreis verteuernde Gewichts-differenzermittlung - anstelle der tatsächlichen Differenz von 11 kg/stgm wurden 25 kg/stgm errechnet - "empfindlich gestört".

Aus den o.a. Sachverhaltsdarlegungen ist offensichtlich, daß die BG. Löbler-Kern die Gelegenheit, aus dem unter Konkurrenzdruck niedrig angebotenen Einheitspreis des Hauptangebotes zu entkommen und sich bei der Legung des Zusatzangebotes zu "sanieren" nicht ungenützt verstreichen ließ.

Das Vorliegen eines - wie bereits angeführt - zweiten Zusatzangebotes mit einem um S 354,65 niedrigeren Angebotseinheitspreis (S 856,75/stgm), welcher auch in der Schlußrechnung aufscheint, ist Indiz dafür, daß die o.a. Tatsache vom Architekten erkannt wurde.

Der vom Architekten schlußendlich anerkannte Einheitspreis des zweiten Zusatzangebotes erscheint dem Landesrechnungshof unter Bezugnahme auf die vergleichbare Position des Hauptangebotes angemessen und ergab sich im wesentlichen daraus, daß auf dem Listenpreis des Ø 20 cm Kamins ein Nachlaß von 25% gewährt sowie Mörtel, Säurekitt, Gerüst, Krananteil, Materialzuschlag udgl. mit S 16,75 statt - wie im ersten Zusatzangebot - mit S 159,40 - angeboten wurden.

* NA 8

"Schiedel-Kamin 2 Ø 20 cm ohne Lüftung"

EH = S 1.834,17/stgm; SM = 91,46 stgm

Auch für diese Zusatzleistung wurden zwei gleich datierte, jedoch verschiedenpreisige Angebote - in einem Fall S 2.469,--, im anderen S 1.834,17/stgm - gelegt; zur Verrechnung kam der niedrigere Betrag.

Die Begründung für die nicht unerhebliche Differenz dieser beiden Beträge entspricht der unter dem Pkt. "NA 7" angeführten.

Die Angemessenheit des vom Architekten anerkannten und in der Schlußrechnung aufscheinenden Einheitspreises von S 1.834,17/stgm erscheint dem Landesrechnungshof im wesentlichen gegeben, wenngleich der Vorgangsweise bei der Ermittlung des Lohnanteiles für diese Zusatzposition nicht gefolgt werden kann.

Der Lohnanteil für den zweizügigen Ø 20 cm Kamin wurde - bei einem Bruttomittellohnpreis von S 220,-- - mit 2,61 Stunden errechnet.

Dieser Stundenansatz ist - bezogen auf den unter "NA 7" kalkulierten Ansatz von 1,05 Stunden für den einzügigen Kamin Ø 20 cm - unrichtig. Es ist unschwer nachvollziehbar, daß der Zeitaufwand für das Versetzen eines zweizügigen Kamins (153 kg/stgm) - unter Zugrundelegung der Kaminewichte - nicht mehr als doppelt so groß wie jener für das Versetzen zweier einzügiger Kamine gleichen Durchmessers (2 x 79 = 158 kg/stgm) sein kann.

Aus diesem Grunde wäre der angemessene Zeitaufwand für das Versetzen des zweizügigen Kamins mit maximal 2,1 (2 x 1,05) und nicht - wie im konkreten Fall gehandhabt - mit 2,61 Stunden in Rechnung zu stellen gewesen, wodurch sich der Einheitspreis von S 1.834,17/stgm, um (2,61-2,1) Stunden x S 220,--/h = S 112,20, auf S 1.721,97/stgm reduziert hätte.

Unter Einbeziehung der Schlußrechnungsmassen (91,46 stgm) wäre bei dieser Position eine Rechnungskorrektur von S 10.261,81 exkl. USt angebracht gewesen.

Positiv hervorzuheben ist allerdings, daß durch die Aktivitäten des Architekten die ursprünglich überhöhten Angebotspreise der Zusatzofferte NA 7 und NA 8 um insgesamt S 85.053,96 exkl. USt reduziert wurden.

* NA 9

"Dehnfugenbleche"

EH = S 419,60/Stk; SM = 17 Stk.

* NA 10

"Putztürformteile + Türchen"

EH = S 1.001,45/Stk; SM = 34 Stk.

* NA 11

"Rauchrohranschlußsteine"

EH = S 417,10/Stk; SM = 17 Stk.

Die Preise für die o.a., gleichfalls zweimal verschiedenpreisig angebotenen Zusatzleistungen waren ursprünglich mit S 447,70, S 1.251,80 und S 519,20 je Stück - in Relation zu den vergleichbaren Positionen des Hauptangebotes - unverhältnismäßig hoch kalkuliert.

Dies wurde vom Architekten bei der Angebotsprüfung erkannt. Daraus ergab sich eine Berichtigung der Angebotspreise auf S 419,60, S 1.001,45 und S 417,10 je Stück, diese Preise erscheinen dem Landesrechnungshof angemessen.

* NA 20

"Liefiern und Verlegen von Heraklith EPV-Platten 5 cm"

EH = S 175,30/m²; SM = 107,42 m²

Der Arbeitsansatz (0,2 Stunden/m² = S 44,--) für das Verlegen der o.a. Platten entspricht nicht jenem vergleichbarer Leistungen des Hauptangebotes (07.09 10A/B/C, 07.09 11 A/B/C/D).

Im Hauptangebot wurden für die o.a. Positionen (Einlegen von Holzwolle- bzw. Dreischichtdämmplatten, Stärke 2,5 - 7 cm, einschließlich Befestigung in der Schalung, ohne Unterschied des Bauteils) nur 0,15 Stunden/m² bzw. S 33,-/m² kalkuliert.

Die Anerkennung von ca. 33% Mehraufwand für diese Zusatzleistung, welche mit 107,42 m² verrechnet wurde, war daher - unter Zugrundelegung des Hauptangebotes - nicht angebracht.

* NA 23

"Aufzahlung auf die Pos. Zwischenwände für das Herstellen einer Unterlage aus Heraklith CMBS 2,5 cm"

EH = S 32,--/lfm; SM = 466,49 lfm

Sowohl die Legung als auch die Bestellung dieser Zusatzleistung, welche mit S 32,--/lfm angeboten wurde, war nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes unrichtig, da eine technisch gleichwertige Leistung (Pos 09.07 12, Weichfaserplatten S 66,--/m²) bereits im Hauptangebot ausgepreist war.

Unter Annahme von ca. 12 cm breiten Unterlagsstreifen hätte der Laufmeterpreis der im Hauptangebot mit S 66,--/m² offerierten 1 cm starken Weichfaserplatten einschließlich Verschnitt max. S 10,-- betragen; die Preisdifferenz zwischen den beiden o.a. Unterlagen belief sich somit auf S 22,--/lfm.

Nach Angabe des Architekten wurden die 2,5 cm starken CMBS Unterlagsstreifen deswegen bestellt, weil sich bei Verwendung der nur 1 cm starken Weichfaserunterlagen Probleme mit den Ziegelscharhöhen in bezug auf die Raumhöhe ergeben hätten.

Nach Meinung des Landesrechnungshofes war die Lösung dieses Problems ausschließlich Firmensache, da das rechtzeitige Erkennen der Sachlage (vor Angebotsabgabe) aufgrund der Ausschreibungsunterlagen und Pläne möglich gewesen wäre.

Seitens der örtlichen Bauaufsicht wäre das Zugeständnis für einen Materialwechsel - allerdings ohne Aufpreisan-

erkennung - ausreichend kooperativ gewesen.

Abgesehen davon ist die Kalkulation des Lohnanteiles für das Zusatzangebot mit 0,10 Stunden pro Laufmeter nicht gleich jener des Hauptangebotes.

Im Hauptangebot wurden für den Lohn 0,10 Stunden pro Quadratmeter, dies entspricht im gegenständlichen Fall etwa 7 lfm bzw. 1/7 des Lohnanteiles des Zusatzangebotes, kalkuliert.

Auch die Ermittlung des Anteiles für "Sonstiges" entspricht nicht jener des Hauptangebotes.

Im Hauptangebot wurden unter der Pos. 07.09 10A 2,5 cm starke Holzwolleplatten (einschließlich Verschnitt und Materialzuschlag) mit S 55,--/m² offeriert - im Zusatzangebot hingegen mit S 84,10/m².

Die Differenz dieser beiden Angebotspreise für "Sonstiges" beträgt ca. 53%.

* NA 24

"Einlegen von Styropor im Deckenbereich"

EH = S 16,60/lfm; SM = 466,49 lfm

Die Kalkulation für den Anteil "Lohn" des o.a. Zusatzangebotes entspricht nicht jener der vergleichbaren Leistung des Hauptangebotes (Pos. 09.07 12, Unterlagsstreifen aus Weichfaserplatten, EH = S 66,--/m²).

Beim Zusatzangebot wurde der Arbeitsaufwand für das Verlegen von 12 cm breiten Styroporstreifen mit 0,07 Stunden (S 15,40) pro Laufmeter errechnet.

Aus der sachlich zulässigen Rückrechnung der Hauptangebotsposition, welche eine bezüglich Arbeitsaufwand vergleichbare Leistung darstellt und mit 0,10 Stunden je Quadratmeter angeboten wurde, ergibt sich dagegen eine Arbeitszeit von ca. 0,015 Stunden (S 3,30) je Laufmeter.

Aus der Differenz der beiden o.a. Angebotspreise für "Lohn" (S 12,10/lfm bzw. 367%) ist die ungleiche Kalkulationsgrundlage zwischen Haupt- und Zusatzleistung ersichtlich.

* NA 30

"Liefiern und Verlegen von Waschbetonplatten auf Abstandhaltern auf den DG. Terrassen"

EH = S 568,80/m²; SM = 54,12 m²

Der Einheitspreis von S 568,80/m² erscheint dem Landesrechnungshof für die o.a. Zusatzleistung überhöht.

Dies begründet sich im Vergleich mit dem bei den Außenanlagearbeiten (unter Konkurrenzdruck) angebotenen Einheitspreis von S 360,--/m² für das (grundsätzlich arbeitsaufwendigere) Verlegen von Waschbetonplatten in Mörtelbett.

Die Differenz der Einheitspreise von S 205,80/m² wird nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes durch die vom Architekten hiefür vorgebrachte Argumentation

- Transport und Verlegung für jeweils 9 m² von der Kranpalette aus -
- Rücksichtnahme auf Beschädigungen des Außenputzes, der Spengler- und Isolierungsarbeiten sowie der Fenster, Türen und Dachdeckung -
- Zuschnitt für jede anzupassende Platte außerhalb des Gebäudes samt gesonderter Anlieferung -

nicht ausreichend gerechtfertigt.

* NA 39

"Versetzen und Einputzen von Hausbrieffachanlagen"

EH = S 957,--/Stk; SM = 2 Stk.

Der für diese Zusatzleistung mit vier Stunden kalkulierte Arbeitsansatz ist unangemessen hoch; eine Berichtigung auf etwa 2 1/2 Stunden - dies ergäbe einen Einheitspreis von S 627,--/Stk.-wäre angebracht gewesen.

* 10 - Verputzarbeiten - NA 3

"Aufzahlung auf die Position Vollwärmeschutz für die Verlegung von 6 cm VWS-Platten anstelle von 5 cm starken VWS-Platten"

EH = S 40,80/m²; SM = 999,85 m²

Der Preis für den im Hauptangebot offerierten 5 cm starken Vollwärmeschutz betrug S 264,--/m², wobei der Anteil für

"Lohn" mit S 176,-- und jener für "Sonstiges" mit S 88,--/m² ausgepreist war.

Der im Zusatzangebot offerierte Preis für 1 cm Mehrstärke betrug S 40,80/m² und ergab sich als Summe aus einem Lohnanteil von S 22,-- und einem Anteil für "Sonstiges" von S 18,80.

Die Kalkulation des Zusatzangebotes ist überhöht und entspricht nicht jener des Hauptangebotes.

Dies begründet sich darin, daß

- o die für 1 cm Mehrstärke anfallende (vernachlässigbare) Mehrmanipulation mit 0,1 Stunden (S 22,--/m²) unangemessen hoch in Rechnung gestellt wurde und
- o der Anteil für Sonstiges mit S 18,80/m² größer als ein Fünftel des Sonstigenpreises der 5 cm starken VWS-Platten ist (5 cm = S 88,-- → 1 cm = S 17,60), wobei bei dieser linearen Umrechnung der im "5cm-Lohnpreis" von S 88,-- enthaltene Gerüst- und Kleberanteil noch nicht berücksichtigt wurde.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes war der für 1 cm Mehrstärke mit S 40,80/m² angebotene Preis um etwa 100% überhöht. Durch die Anerkennung dieses Preises fielen bei der Zusatzposition "NA 3" unnötige Mehrkosten von ca. S 20.000,-- an.

* NA 27

"Lieferrn und Verlegen von Protektor Putzabschlußleisten im Bereich der Trennung von Laufplatte bzw. Winkelstufen

einschließlich bündigem Aufputzen der Stirnflächen, inklusive aller Erschwernisse"

EH = S 312,20/lfm; SM = 44 lfm

Der Arbeitsansatz von 1,2 Stunden/lfm für diese Zusatzleistung ist - auch unter Berücksichtigung aller Erschwernisse und der Tatsache, daß je Laufmeter "Trennung" 2 lfm Putzabschlußleisten versetzt wurden - unangemessen hoch.

Ebenfalls überhöht ist der Ansatz für "Sonstiges". Hierbei wurde der Verschnitt je Laufmeter Putzabschlußleiste mit 25% und der Gipsanteil mit S 15,--/lfm errechnet und zudem ein Materialzuschlag von 10% aufgeschlagen.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes wäre eine Berichtigung der mit S 312,20/lfm angebotenen Zusatzleistung auf etwa S 200,--/lfm angebracht gewesen; die Ermittlung dieses Einheitspreises wird - ausgehend von einem Bruttomittellohnpreis von S 220,-- --- nachstehend aufgezeigt.

| | | |
|---------------------------------|-----|--------|
| Lohn 0,75 Stunden | S | 165,-- |
| Material 2 lfm Profil á S 11,50 | S | 23,-- |
| - 10 % Nachlaß | - S | 2,30 |
| + 10 % Verschnitt | S | 2,10 |
| Gips | S | 7,-- |
| + 10 % Materialzuschlag | S | 3,-- |
| | | <hr/> |
| | S | 202,40 |
| | | ===== |

* NA 31

"Lieferrn und Versetzen von Sockelschienen für 6 cm starke VWS-Platten"

EH = S 137,50/lfm; SM = 156,06 lfm

Auch bei dieser Zusatzposition erscheint der kalkulierte Arbeitsansatz - mit 0,4 Stunden je Laufmeter - überhöht. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes wären 0,3 Stunden bzw. ein Einheitspreis von S 125,50/lfm angemessen.

Diese Ansicht ergibt aus dem (allerdings nur bedingt zulässigen) Vergleich zwischen der o.a. Zusatzposition und der Pos. 09.09 18A des Hauptangebotes - "Kantenschutzwinkel ohne Unterschied der Befestigungsart und der Einzellänge" - welche mit einem Arbeitsansatz von 0,05 Stunden je Laufmeter angeboten wurden.

* NA 32

"Aufzahlung für maßgenaues Anarbeiten der Vollwärmeschutzplatten an die Fensterblindstöcke"

EH = S 49,50/lfm; SM = 295,80 lfm

Diese Zusatzleistung kam durch den - ursprünglich nicht geplanten - Einbau von Blindstöcken zustande.

Die grundsätzliche Anerkennung der Aufzahlung erfolgte nach Meinung des Landesrechnungshofes in Anbetracht des im konkreten arbeitsaufwendigen Detailanschlusses zu Recht, obwohl in den Vorbemerkungen zu den Außenputzarbeiten

u.a. ausdrücklich ausbedungen war, daß für Anschlüsse an nicht verputzte Bauteile kein Anspruch auf Aufzahlung besteht.

Die Anerkennung der Höhe des für den o.a. Mehraufwand angebotenen Einheitspreis von S 49,50/lfm (Lohn: 0,2 Stunden/lfm = S 44,--; Sonstiges S 5,50/lfm) war jedoch nicht angebracht.

Ein angemessener Einheitspreis wäre vielmehr mit etwa S 22,--/lfm (0,1 Stunden = S 22,--; Sonstiges 0,--) gegeben.

Zusammenfassend und abschließend ist zum Prüfpunkt "Feststellungen zur Angebotsprüfung" auszuführen, daß der Begriff "Angemessenheit von Preisen" von verschiedenen Perspektiven aus gesehen werden kann und zudem eine gewisse Ermessensspanne offenläßt.

Das Aufzeigen der vom Landesrechnungshof unter dem o.a. Prüfpunkt als "nicht angemessen" empfundenen Einheitspreise erfolgte unter dem Maxim, daß die Kalkulation von Zusatzangeboten jener vergleichbarer Positionen des Hauptangebotes zu entsprechen hat.

Dies war im konkreten Fall jedoch vielfach nur insoferne gegeben, als generell mit gleichem Bruttolohnmittelpreis kalkuliert wurde, was die "Bewegungsfreiheit" für die Festsetzung der Arbeitszeit und von "Sonstigem" nicht einschränkte.

In diesem Zusammenhang ist allerdings anzuführen, daß die Zusatzangebotspreise der BG. Löbler-Kern, unter Bezugnahme auf die Kalkulationsansätze des Kalkulationshandbuches LUGNER "Kalkulation im Hochbau", im wesentlichen

angemessen waren.

Einschränkend dazu ist jedoch anzumerken, daß die Wahrscheinlichkeit - mit gemäß dem o.a. Handbuch kalkulierten Einheitspreisen und gleichzeitig mitbietender Konkurrenz - Aufträge zu erlangen, in der Größenordnung von null ist.

Angesichts der Tatsache, daß eine korrekte Prüfung von Zusatzangeboten äußerst arbeitsintensiv und die Beurteilung in bezug auf die Angemessenheit der Preise teilweise subjektiv ist, kann die vom Architekten vorgenommene Angebotsprüfung - trotz der vom Landesrechnungshof aufgezeigten Divergenzen zwischen den Kalkulationsgrundlagen von Haupt- und Zusatzangeboten - insgesamt als befriedigend angesehen werden, da die augenfällig überhöhten Angebotspreise im wesentlichen erkannt und korrigiert wurden.

Unbefriedigend erscheint jedoch die Tatsache, daß die im konkreten Fall angefallenen Zusatzangebote, welche im wesentlichen Verbesserungen betrafen, nicht bereits in der unter Konkurrenz erfolgten Hauptausschreibung als Variantenpositionen anzubieten waren.

1.9.1.4 Feststellungen zur Massen- und Schlußrechnungsprüfung bzw. Anmerkungen betreffend die Sinnhaftigkeit verwendeter Konstruktionen und Baumaterialien

Unter diesem Prüfpunkt wurden vom Landesrechnungshof bei folgenden Positionen Sinnwidrigkeiten bzw. Differenzen

zwischen den verrechneten Schlußrechnungsmassen und den tatsächlich verbauten Massen festgestellt wobei die angeführten Rechnungskorrekturbeträge keine Umsatzsteuer beinhalten:

* Pos 03.05 07A - Schicht bis 50 cm Rundkies/EH = S 187,--/m²

Unter dieser Position, deren Abrechnung korrekt erfolgte, wurde u.a. die Auffüllung (Rollierung) in den Kellerräumen verrechnet.

Die Höhe dieser auf einer Fläche von 221,17 m² eingebrachten Rollierung betrug 78 cm und ergab sich aus der Differenzhöhe von Oberkante Baugrubenaushub und Unterkante Unterbeton.

Das Einbringen dieser 78 cm starken Rollierungsschicht - 30 cm wären weitaus ausreichend gewesen - hatte keine technischen Vorteile, sondern nur unnötige Mehrkosten zur Folge und war daher nicht sinnvoll.

Sinnvoll wäre es vielmehr gewesen, 48 cm der insgesamt 78 cm zu hinterfüllenden Höhe gemäß der mit S 24,20/m² angebotenen Position 03.05 04B - "Hinterfüllen Aushubmaterial innen" und nur die oberen 30 cm mit Rollschotter (EH = S 187,--/m²) ausführen zu lassen.

Ein derartiger Aufbau wäre eine technisch einwandfreie Lösung gewesen und hätte zudem eine Einsparung von $(S\ 187,-- - 24,20) \times 0,48\ m \times 221,17\ m^2 = \underline{S\ 17.283,11}$ mit sich gebracht.

* Pos 07.07 02 - Aufzählung Dichtbeton/EH = S 209,--/m²

Diese Leistung wurde von der beauftragten BG. Löbler-Kern mit S 209,--/m³ - im Vergleich zu den übrigen Mitbieter, deren Angebotspreise S 70,--, S 80,--, S 95,-- und S 134,--/m³ betrug - unverhältnismäßig teuer angeboten.

Die Ausschreibungsmenge für diese Position belief sich auf 90 m³, die Schlußrechnungsmenge wurde mit 199,67 m³ ermittelt.

Diese Massendifferenz ergab sich im wesentlichen dadurch, daß sämtliche Innenwände - auch jene im nicht unterkellerten Bereich - jeweils von Fundamentoberkante bis Deckenunterkante in Dichtbeton ausgeführt wurden.

Eine derartige Ausführung war unter den gegebenen Umständen unnotwendig und - infolge des hohen Einheitspreises dieser Position - zudem über Gebühr teuer.

Eine technisch einwandfreie Lösung wäre durch das bloße Herstellen eines Dichtbetonriegels im unterkellerten Bereich gegeben gewesen - die Dichtbetonausführung der Innenwände im nicht unterkellerten Bereich war im ganzen verlorener Aufwand.

Unter Berücksichtigung des oben Angeführten wäre - ohne Qualitätsminderung - eine Einsparung von ca. S 10.000,-- möglich gewesen.

* Pos 07.09 02A - Aufzählung Schalung S 1A/EH = S 2,70/m²

Diese Sichtbeton-Aufzählungsposition wurde u.a. für sämtliche Kellerwände und Kellerdecken im nicht unterkellerten Bereich ("Kriechkeller") verrechnet.

Trotz des - im konkreten Fall - niedrigen Einheitspreises sind derartige Sinnwidrigkeiten unangebracht.

08 - Gerüstarbeiten

* Pos 08.01 01E - Arbeitsgerüst für Arbeiten an Außenflächen nach Wahl des Auftragnehmers/EH S 11,--/m²

Die Abrechnung dieser mit S 11,--/m² angebotenen Position erfolgte mit dem für die Position 08.05 01E - "Vorhalten Gerüst" zutreffenden Einheitspreis von S 55,--/m²; dagegen wurde die Vorhalteposition mit dem Angebotspreis der Gerüstposition (S 11,--/m²) abgerechnet.

Die Begründung hiefür lag darin, daß vom Architekten erst im Zuge der Schlußrechnungsprüfung die Tragweite des vom Landesrechnungshof bereits unter dem Prüfpunkt 1.9.1.2 aufgezeigten Fehlers bei der Massenermittlung der Gerüstvorhalteposition erkannt wurde.

Bei dieser Position wurden - aufgrund einer Fehlinterpretation des Begriffes "VE" (Verrechnungseinheit = vorzuhaltende Fläche in Quadratmeter mal Anzahl der Vorhaltewochen) - nur 20 VE ausgeschrieben, welche von der BG. Löbner-Kern mit einem Spekulationspreis von S 55,--/VE angeboten und vom Wohnbauträger auch derart beauftragt

wurde.

Die sich daraus ergebenden Folgen wurden erst offenkundig, als einem Angebotsbetrag von S 1.100,-- (20 VE x S 55,--/m²) ein Schlußrechnungsbetrag von S 390.853,10 (S 7.106,42 VE x S 55,--/m²) gegenüberstand.

Aus diesem Grund kam es zu dem bereits angeführten, vom Auftraggeber erwirkten "Austausch" der Einheitspreise von Gerüstung und Gerüstvorhaltung, was - unter Zugrundelegung der vom Wohnbauträger anerkannten Schlußrechnungsmassen - eine "Einsparung" von S 224.915,24 gegenüber der angebotskonformen Abrechnung bedeutete.

Dies war unter den gegebenen Umständen ein für die jetzigen Wohnungsinhaber vorteilhafter Kompromiß, der allerdings - aufgrund der vertragsrechtlichen Gegebenheiten (Grundlagen für die Auftragsvergabe waren u.a. die angebotenen Einheitspreise) - nur durch ein Entgegenkommen des Auftragnehmers zustande kommen konnte.

Aus dem zur Schlußrechnungsprüfung der Baumeisterarbeiten erstellten Bericht (Beilagen 7-9) geht hervor, daß seitens des Architekten als Einheitspreis für 1 VE der Gerüstvorhalteposition nur S 3,29/m²/Woche anerkannt wurden, wobei sich dieser Betrag aus einer Nachkalkulation der mit S 11,--/m² angebotenen Gerüstposition ergab.

Diese Nachkalkulation und die daraus folgende Erkenntnis (angemessener Einheitspreis statt angebotener S 55,--/VE nur S 3,29/VE) war zwar sachlich richtig, jedoch insofern irrelevant als diese Überlegung nicht erst bei der Schlußrechnungsprüfung, sondern bereits bei der Angebotsprüfung

vorzunehmen gewesen wäre.

Dies hätte im konkreten Fall - bezogen auf die vom Wohnbauträger anerkannten Schlußrechnungsmassen bzw. Einheitspreise - eine Verminderung der Baukosten um ca. S 142.500,-- exkl. USt zur Folge gehabt, wobei eine Kostensenkung in ähnlicher Größenordnung auch bei dem annähernd zeitgleich mit dem gegenständlichen Objekt errichteten Doppelwohnhaus Billrothsiedlung 5,6, welches nach derselben Modalität abgerechnet wurde, angefallen wäre.

Unabhängig von der im Zusammenhang mit "Preisangemessenheit" und "Einheitspreisaustausch" dargelegten Problematik ist bei der Position "Arbeitsgerüst" eine Massenberichtigung von 362,06 m² vorzunehmen.

Dies begründet sich in der - im Bereich der Loggien und Terrassen - nicht gerechtfertigten Verrechnung von Bockgerüstflächen als Arbeitsgerüstflächen.

Unter Zugrundelegung der vom Wohnbauträger für die konkrete Position ausgehandelten Einheitspreise von S 55,--/m² ergibt sich somit eine

Rechnungskorrektur von S 19.913,30.

* Pos 08.01 04A - Bockgerüst, Raumhöhe bis 3,2 cm/EH =
S 1,40/m²

Als Folge der unter der Position "Arbeitsgerüst" erfolgten Massenberichtigung ergibt sich bei der gegenständlichen

Position eine Massenerhöhung in gleichem Flächenausmaß.

Rechnungskorrektur + S 506,88

* Pos 08.05 01E - Vorhalten Gerüst/EH = S 11,--/VE

Aufgrund der vom Landesrechnungshof bereits aufgezeigten Massenberichtigung der Position "Arbeitsgerüst" sowie infolge unrichtig errechneter Vorhaltezeiten ist - unter Zugrundelegung der vom Wohnbauträger ausgehandelte Einheitspreise - eine Massenberichtigung von S 2.199,09 VE vorzunehmen.

Rechnungskorrektur S 24.189,99

Die Gesamtrechnungskorrektur der Pos 08 - Gerüstarbeiten beträgt somit S 43.596,41.

* Pos 09.10 03A - Schlitz schließen 10 cm/EH = S 27,50/lfm

Unter dieser Position wurden insgesamt 1.182 lfm verrechnet; die Anerkennung dieser Leistung war unrichtig, da in den Vorbemerkungen ausdrücklich angeführt ist, daß das Schließen von Schlitzten nur dann verrechenbar ist, wenn diese in bereits verputzten Wänden gestemmt wurden.

Diese Voraussetzung war - wie aus den Bautagesberichten ersichtlich - im konkreten Fall nicht gegeben.

Rechnungskorrektur S 32.505,--

* Pos 09.10 03B - Schlitz schließen 20 cm/EH = S 44,--/lfm

Begründung für Massenberichtigung sinngemäß wie Pos 09.10 03A

Rechnungskorrektur S 2.640,--

* Pos 09.10 05B - Überspannen Drahtziegelgewebe/EH = S 121,--/m²

Die unter dieser Position verrechnete Leistung ist eine Folgearbeit der vom Landesrechnungshof nicht anerkannten Positionen 09.10 03A und 09.10 03B.

Rechnungskorrektur S 9.801,--

* Pos 09.10 18A - Wanddurchbrüche schließen - 0,1 m² - 15 cm/
EH = S 49,--/Stk.

Begründung für Massenberichtigung sinngemäß wie Pos 09.10 03A.

Rechnungskorrektur S 1.485,--

* Pos 09.10 18B - Wanddurchbrüche schließen - 0,1 m² - 30 cm/
EH = S 99,--/m²

Begründung für Massenberichtigung sinngemäß wie Pos 09.10 03A.

Rechnungskorrektur S 1.980,--

* NA 25 - Versetzen von beigestellten Fensterbänken nach
Abschluß der Verputzarbeiten/EH = S 236,50/Stk.

Die Anerkennung und Verrechnung dieser Arbeit als Zusatz-

leistung war nicht gerechtfertigt, da das Versetzen der Fensterbänke im Hauptangebot unter der Position 09.09 11 enthalten ist.

In den Vorbemerkungen zu den Versetzarbeiten (Pkt. 09.09) ist zudem angeführt, daß diese Arbeiten einschließlich der erforderlichen Nachmauerungen und Nachputzarbeiten durchzuführen sind.

Diese Formulierung inkludiert somit auch ein allfälliges Versetzen von Fensterbänken nach Abschluß der Verputzarbeiten.

Die Abrechnung ist daher gemäß der mit S 13,20/lfm angebotenen Hauptposition vorzunehmen. Nach Ansicht des Landesrechnungshofes war dieser offensichtliche Unterpreis - die Angebotspreise der Mitbieter betragen S 320,--, S 110,--, S 100,--, S 15,--/lfm - der für die Legung des Zusatzangebotes ausschlaggebende Beweggrund.

Rechnungskorrektur S 18.897,78

(NA 25 = S 20.575,50 - 127,1 lfm x S 13,20/lfm = S 18.897,78)

* NA 29 - Aufzahlung auf den Fassadenputz für die Erschwer-
nisse bei der Durchführung der Arbeiten an der
VWS-Fassade für das Anarbeiten an Entlüftungs-
steine/EH = S 115,50/Stk.

Die Anerkennung dieser als Zusatzleistung angebotenen Aufzahlung war nicht angebracht, da in den Vorbemerkungen zu den Außenputzarbeiten u.a. angeführt ist, daß für An-

schlüsse an nicht verputzte Bauteile kein Anspruch auf Aufzahlung besteht.

Rechnungskorrektur S 1.386,--

* NA 38 a - Einmauern und Einputzen der bereits versetzten Wohnungs-E-Verteilerkästen/EH = S 572,--/m²

Die Beauftragung und Verrechnung dieses Zusatzangebotes war nicht gerechtfertigt, da einerseits das Hintermauern gesondert vergütet (NA 26) und andererseits das Verputzen gemäß ÖNORM 2110 Pkt. 2.4.13 als Nebenleistung mit den vereinbarten Preisen abgegolten wurde.

Rechnungskorrektur S 9.724,--

* Pos 10.03 05D - Emfa Kokoswandplatten/EH = S 214,50/m²

Bei der Schlußrechnungsmassenermittlung dieser Position wurde der Abzug der Flächen der Wohnungseingangstüren und E-Verteiler übersehen; daraus resultiert eine Massenberichtigung von 41,8 m² und eine

Rechnungskorrektur von S 8.966,10

* Pos 10.05 02Z - Aufzahlung Pos 10.01 08A - 20 mm Putz/EH = S 33,--/m²

Begründung und Ausmaß der Massenberichtigung wie Pos 10.03 05D

Rechnungskorrektur S 1.587,30

* Pos 10.05 04Z - Aufzahlung Pos 10.03 05D - Glasgewebe/EH =
S 38,56 m²

Die Massenberichtigung bei dieser Position beträgt 188,1 m²; dies begründet sich darin, daß die unter der Pos 10.03 05 D angeführten Flächen nicht abgezogen und das Verschließen der Wandschlitze, welches bereits im Einheitspreis inkludiert war, gesondert verrechnet wurde.

Rechnungskorrektur S 7.241,85

Die vom Landesrechnungshof unter dem Prüfpunkt 1.9.1.4 - "Feststellungen zur Massen- und Schlußrechnungsprüfung" vorgenommenen Rechnungskorrekturen betragen ohne Berücksichtigung der möglich gewesen Einsparungen ca. S 140.000,-- exkl. USt.

Dieser Betrag ergab sich sowohl infolge von Massenberichtigungen bzw. Massenumschichtungen (ca. S 52.600,--) als auch durch Abstriche bei Zusatzleistungen (ca. S 87.400,--).

Aus dem vom Architekten zur Schlußrechnungsprüfung der Baumeisterarbeiten verfaßten und dem Wohnbauträger übermittelten Bericht (Beilagen 7-9) geht hervor, daß auch seitens des Architekten vier der insgesamt 12 vom Landesrechnungshof beanstandeten Positionen nicht anerkannt worden waren.

Warum diese vom Auftragnehmer verrechneten und vom Architekten nicht anerkannten vier Positionen (Pos 09.10 03A,B; NA 25; NA 38a - Gesamtbetrag S 63.700,--) trotzdem vom

Wohnbauträger anerkannt wurden und in der Endabrechnung aufscheinen, war aus den Prüfunterlagen nicht zu entnehmen.

Im übrigen erfolgte die Herausgabe des o.a. Prüfberichtes an den Landesrechnungshof nicht zu Beginn der gegenständlichen Prüfung, sondern erst zu einem Zeitpunkt als der Mitarbeiter des Architekten konkret auf die vom Landesrechnungshof vorgefundenen Mängel angesprochen wurde.

Trotz der vom Landesrechnungshof aufgezeigten Rechnungskorrekturen von S 140.000,-- kann die vom Architekten vorgenommene Massen- und Schlußrechnungsprüfung als sehr gewissenhaft angesehen werden.

Dies ist u.a. daraus zu ersehen, daß

- o nahezu die Hälfte (S 63.700,--) des vom Landesrechnungshof nicht anerkannten Betrages von S 140.000,-- auch vom Architekten als nicht anzuerkennend aufgezeigt wurde,
- o vom Landesrechnungshof - bei insgesamt 140 in der Schlußrechnung aufscheinenden Positionen - nur bei fünf (zudem teilweise voneinander abhängigen) Positionen Massenfehler vorgefunden wurden,
- o die Prüfung bzw. Anerkennung von Regiestunden unter konsequenter Beachtung des Verursacherprinzips erfolgte und überdies untersucht wurde, inwieweit vom Auftragnehmer als Regieleistungen verrechnete Arbeiten nicht bereits in den Angebotspositionen enthalten waren.

Aufgrund dieser korrekten Vorgangsweise wurden vom Architekten von den insgesamt 126 in Rechnung ge-

stellten Regiestunden nur 40 anerkannt, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, daß die Massenprüfung generell - auch bei den diversen Professionsarbeiten - äußerst fair und objektiv erfolgte.

Die von der Bietergemeinschaft Löbler-Kern ermittelten Schlußrechnungsmassen wurden vom Prüfer nicht einseitig nach "unten", sondern anerkennenswerterweise - dem jeweiligen Sachverhalt entsprechend - auch nach "oben", d.h. zugunsten des Auftragnehmers, korrigiert.

Zu den unter dem gegenständlichen Prüfpunkt aufgezeigten, vom Landesrechnungshof nicht - und vom Architekten partiell anerkannten Zusatzleistungen ist noch anzumerken, daß die prinzipielle Anerkennung einer Zusatzleistung teilweise zwangsläufig die Anerkennung weiterer Zusatzleistungen zur Folge hatte.

Im Gegensatz zu den vom Architekten bei der Massen- und Schlußrechnungsprüfung übersehenen, relativ geringfügigen Fehlverrechnungen (S 140.000,-- - S 63.700,-- = S 76.300,--) war jedoch die Größenordnung der unterlassenen, ohne Qualitätsverlust möglichen Einsparungen nicht unwesentlich.

Unter Berücksichtigung der teilweise mit überhöhten Preisen verrechneten Zusatzleistungen wären - unter Zugrundelegung der in der Endabrechnung aufscheinenden Massen und der vom Architekten erst im Zuge der Schlußrechnungsprüfung ermittelten angemessenen Preise für die Gerüstvorhaltung - bei den Baumeisterarbeiten Einsparungen von ca. S 447.100,-- exkl. USt möglich gewesen. (Bewehrung S 200.000,--; Dichtbeton, Rollierung S 27.000,--; Gerüstung S 142.000,--, überhöhte Zusatzangebote S 78.000,--).

Unter Einrechnung der o.a. möglich gewesenen Einsparungen und der vom Landesrechnungshof vorgenommenen Schlußrechnungsmassenkorrekturen wären bei den Baumeisterarbeiten Minderkosten von ca. S 555.000,-- exkl. USt angefallen, wobei die Ermittlung dieses Betrages nachstehend aufgezeigt wird.

| | | |
|--|-----|------------------|
| o Korrektur Zusatzangebote (Pkt. 1.9.1.3) | ca. | 78.000,-- |
| o Einsparung Dichtbeton (Pkt. 1.9.1.4) | ca. | 10.000,-- |
| o Einsparung Rollierung (Pkt. 1.9.1.4) | ca. | 17.000,-- |
| o Einsparung + Massenkorrektur Gerüstung (Differenz verrechnete Massen x verrechnete EH minus tatsächliche Massen x angemessene bzw. angebotene Einheitspreise) | ca. | 154.000,-- |
| o Einsparung Bewehrung (Pkt. 1.9.1.2) | ca. | 200.000,-- |
| o Massenkorrekturen (140.000,-- - 43.600,-- Korrektur Gerüstung) | ca. | <u>96.000,--</u> |
| | ca. | 555.000,-- |
| | | ===== |

1.9.1.5 Feststellungen zur Umsatzsteuerabgrenzung

Die bei den Baumeisterarbeiten - infolge der Änderung des Umsatzsteuersatzes von 18% auf 20% - mit Ende des Jahres 1983 erforderlich gewesene Leistungsabgrenzung wurde gewissenhaft und nachvollziehbar durchgeführt, wobei allerdings der in der Endabrechnung im WBF 8-Formblatt aufscheinende Nettobetrag unrichtig ist.

Dieser Fehler begründet sich in einer falschen Rückrechnung des Nettobetrages aus dem richtig ermittelten Bruttobetrag.

Während die Ermittlung des Bruttobetragtes unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Umsatzsteuersätze vorgenommen wurde, erfolgte die Rückrechnung auf den Nettobetrag durch die im konkreten Fall unzulässigen Division "Bruttobetrag geteilt durch 20% USt" und somit ohne Beachtung auf die differenten Prozentsätze.

1.9.2 ESTRICHARBEITEN

Zum Angebotsabgabetermin am 26. Mai 1983 langten bei diesen beschränkt ausgeschriebenen Arbeiten von allen drei zur Angebotslegung geladenen Firmen Offerte ein.

Der Zuschlag erfolgte - ca. 1 1/2 Monate nach Ablauf der diesbezüglichen Frist - an den Billigstbieter, die Firma Idic/Graz.

Die Angebots- bzw. Auftragssumme dieser im WBF 8-Formblatt unter den Baumeisterarbeiten verrechneten Leistung belief sich auf S 258.318,-- exkl. USt, die Schlußrechnungssumme betrug - inkl. der gerechtfertigterweise anerkannten Preiserhöhung von S 9.049,82 und eines Zusatzangebotes, welches die Verbesserung der Wärmedämmung der Kellerdecke betraf - S 267.616,10 exkl. USt.

Die genaue Massenermittlung und Leistungserfassung des Leistungsverzeichnisses wird gleichermaßen hervorgehoben wie die gewissenhafte Schlußrechnungsprüfung.

1.9.3 ZIMMERERARBEITEN

Die Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte beschränkt; zum Angebotsabgabetermin am 26. Mai 1983 langten - von vier geladenen Firmen - zwei Offerte ein.

Mit Auftragschreiben vom 9. November 1983 wurde die Firma Westra/Wagna als Billigstbieter mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Die Nettoangebotssumme betrug S 456.883,--; die vom Wohnbauträger anerkannte Nettoschlußrechnungssumme belief sich - einschließlich der korrekt ermittelten Preiserhöhungen - auf S 593.917,52.

Die nicht unerhebliche Differenz der beiden Beträge ist sowohl auf eine ungenaue Leistungserfassung als auch auf Verbesserungswünsche der Wohnungseigentümer zurückzuführen (Pergola).

Als Nachtrag wurden vier Zusatzangebote mit insgesamt 14 Positionen und einer Nettoangebotssumme von ca. S 140.000,-- - dies sind ca. 30% der ursprünglichen Auftragssumme - gelegt und bestellt.

Die Einheitspreise dieser Zusatzleistungen erscheinen - soweit nachvollziehbar - angemessen.

Die Überprüfung des vom Wohnbauträger anerkannten Schlußrechnungsbetrages durch den Landesrechnungshof ergab eine

Rechnungskorrektur von S 21.466,46 exkl.USt.

Dieser Korrekturbetrag ergab sich als Folge einer Massenberichtigung von jeweils 6,05 m bei den Pergolapositionen (S 7.400,12) und eines übersehenen Abzuges für den Pergolaanteil des Hauses 3,4 (S 14.066,34); dazu ist noch anzumerken, daß bei der vom Architekten gewissenhaft vorgenommenen Schlußrechnungsprüfung diese Fehler korrigiert, die Berichtigungen jedoch vom Wohnbauträger nicht übernommen wurden.

1.9.4 DACHDECKER

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten erfolgte beschränkt; bei der Angebotseröffnung am 26. Mai 1983 lagen 4 Offerte vor.

Nach korrekter Angebotsprüfung ergab sich nachstehende Reihung (Beträge exkl. USt):

| | | |
|---------------------|----------------|---|
| 1. Fa. Key & Kramer | S 235.717,10 | |
| 2. Fa. Caska | S 280.421,-- | |
| (Fa. Koch) ----- | (S 287.362,--) | - Angebot rechtzeitig eingelangt, jedoch nicht richtig zugeordnet |
| 3. Fa. Altenburger | S 296.230,-- | |
| 4. Fa. Sajowitz | S 315.891,-- | |

Die Firma Key & Kramer wurde als Billigstbieter ermittelt und mit Schreiben vom 9. November 1983 - ca. 1 1/2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist - beauftragt.

Wie aus einem Aktenvermerk des Architekten vom 15. März 1983 (Beilage 10) hervorgeht, teilte die Fa. Key & Kramer mit Schreiben vom 14. März 1984 ihren Rücktritt vom Auftrag mit. Als Begründung hiefür wurde ein geändertes Firmenkonzzept angeführt, wobei gleichzeitig ein Angebot der Firma Breski/Kaindorf mit einer Angebotssumme von S 252.231,-- exkl. USt und Preisbasis 20. Jänner 1984 übermittelt wurde.

Da diese Firma an der ursprünglichen Angebotslegung nicht teilgenommen hatte, konnte deren Offert richtigerweise nicht berücksichtigt werden.

Aufgrund der gegebenen Sachlage erfolgten seitens des Architekten fernmündliche Anfragen an die anderen seinerzeitigen Mitbieter (Caska, Altenburger und Sajowitz) betreffend allfälliger Gewährung von Nachlässen.

Die Firmen Caska und Altenburger stellten - im Gegensatz zu der nach Angebotsprüfung an 4. Stelle gereihten Firma Sajowitz - keinen Nachlaß in Aussicht.

Durch den von der Firma Sajowitz gewährten 12,45%igen Nachlaß verringerte sich deren ursprünglicher Nettoangebotsbetrag um S 39.328,48 auf S 276.562,57 - die Differenz zum Billigstbieterangebot der Firma Key & Kramer betrug somit ca. S 41.000,--.

Außer an die drei o.a. Firmen erfolgte auch eine Preisnachlaßanfrage an die Firma Koch (Billigstbieter der Spengler- und Schwarzdeckerarbeiten), deren Angebot der Dachdeckerarbeiten zwar rechtzeitig in der Angebotseröffnungsstelle im Gemeindeamt Wagna eingelangt war, jedoch aufgrund fehlender Vermerke auf dem Briefumschlag nicht der Angebotseröffnung der Dachdeckerarbeiten zugeordnet wurde.

Das Angebot der Firma Koch, mit einem Nettoangebotsbetrag von S 287.362,-- schien daher auch nicht im Eröffnungsprotokoll auf (Beilage 11).

Dazu ist allerdings anzuführen, daß bei beschränkten Ausschreibungen und nicht eingelangten Offerten von geladenen Bietern generell der Vermerk "NA" (nicht abgegeben) in den jeweiligen Niederschriften aufscheint - im konkreten Fall fehlte dieser Vermerk.

Da durch eine nachträgliche 10%ige Nachlaßgewährung der Firma Koch die Angebotsbeträge der übrigen Mitbieter deutlich unterschritten wurden, erfolgte die Zuschlagserteilung schlußendlich an diese Firma.

Obwohl nachträgliche Preisverhandlungen nach den damals gültigen Förderungsrichtlinien ausdrücklich untersagt waren, kann unter den gegebenen Umständen seitens des Landesrechnungshofes der nicht richtlinienkonformen Vorgangsweise des Architekten Verständnis entgegengebracht werden, zumal der Sachverhalt schriftlich dokumentiert und die Rechtsabteilung 14 als zuständige Aufsichtsbehörde darüber in Kenntnis gesetzt wurde.

Überdies war im konkreten Fall die Zuschlagserteilung an die Firma Koch sowohl monetär als auch arbeitstechnisch - die Spengler, Schwarzdecker- und Dachdeckerarbeiten waren dadurch im Verantwortungsbereich einer Firma - die sinnvollste Lösung.

Die Massenermittlung und Leistungserfassung der Dachdeckerarbeiten erfolgte mit mangelnder Genauigkeit - einer Auftragssumme von S 258.625,80 exkl. USt steht ein Schlußrechnungsbetrag von S 446.289,55 (einschl. S 7.887,01 gerechtfertigter Preiserhöhungen) gegenüber. Ohne Berücksichtigung der Preiserhöhung ergibt sich eine Differenz der o.a. Beträge von S 179.776,74, das sind ca. 70% der ursprünglichen Auftragssumme.

Dieser Differenzbetrag kam sowohl durch Ungenauigkeiten bei der Ausschreibungsmassenermittlung (ca. S 55.000,--) als auch bei der Leistungserfassung (ca. S 125.000,--) zustande.

Für die insgesamt 5 Positionen umfassenden Zusatzleistungen im Gesamtwert von ca. S 125.000,-- wurden zwei Zusatzangebote gelegt, für welche - im Gegensatz zum Hauptangebot - allerdings kein Preisnachlaß gewährt wurde.

Da Zusatzangebote auf Kalkulationsgrundlage des Hauptangebotes zu erstellen sind, vertritt der Landesrechnungshof die Meinung, daß der für das Hauptangebot gewährte 10%ige Nachlaß auch bei den Zusatzangeboten in Rechnung zu stellen ist.

Daraus folgt eine Rechnungskorrektur von S 8.554,55 exkl. USt (S 125.758,16 mal 10 % Nachlaß minus nicht verrechnete Preiserhöhungen für die Zusatzleistungen).

Die Überprüfung der vom Architekt gewissenhaft korrigierte Schlußrechnungsmassen durch den Landesrechnungshof ergab relativ geringfügige Massenberichtigungen bei der Pos. 1 des Hauptangebotes (7,22 m²/EH S 206,--/m²) und der Pos. "Rollscharen" (4,44 lfm/EH S 282,--/lfm).

Daraus folgt eine Rechnungskorrektur von S 2.465,46 exkl. USt (Massen mal Einheitspreis minus 10% Nachlaß)

1.9.5 SPENGLERARBEITEN

Die Ausschreibung der o.a. Arbeiten erfolgte beschränkt; zum Angebotsabgabetermin am 26. Mai 1983 langten - von fünf geladenen Firmen - vier Offerte ein.

Mit Auftragsschreiben vom 9. November 1983 - ca. 1 1/2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist - wurde die Firma

Koch/Deutschlandsberg als Billigstbieter mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Bei der Angebotsprüfung bzw. bei der Beauftragung wurde ein geringfügiger Übertragungsfehler von der letzten Seite des Angebotes auf das Angebotsdeckblatt wohl erkannt, jedoch nicht korrigiert; dieses Versehen hatte allerdings keinen Einfluß auf die Bieterreihung.

Die Massenermittlung und Leistungserfassung der Spenglerarbeiten erfolgte - trotz einer nur relativ geringfügigen Differenz zwischen Auftrags- (S 136.270,-- exkl.USt) und Schlußrechnungssumme (S 147.353,47 exkl.USt, Preiserhöhungen, Trafoanteil) von S 11.083,47 exkl.USt, das sind ca. 8 % - mit mangelnder Genauigkeit, da Zusatzleistungen von ca. S 46.000,-- exkl. USt, das sind ca. 34% der ursprünglichen Angebots- bzw. Auftragssumme, bestellt werden mußten.

Die Massen- bzw. Schlußrechnungsprüfung sowie die Berechnung der Preiserhöhung wurden gewissenhaft vorgenommen.

1.9.6 SCHWARZDECKERARBEITEN - TERRASSEN

Zum Angebotsabgabetermin dieser beschränkt ausgeschriebenen Arbeiten langten drei Offerte ein; von zwei der insgesamt fünf zur Angebotslegung geladenen Firmen wurde kein Offert gelegt.

Als Billigstbieter dieser Arbeiten wurde - ebenso wie bei den Dachdecker- und Spenglerarbeiten - die Firma Koch ermittelt und auch beauftragt.

Sowohl die Massen- und Leistungserfassung des Leistungsverzeichnisses als auch die Massen- und Schlußrechnungsprüfung erfolgten gewissenhaft.

1.9.7 TISCHLER- UND BESCHLAGARBEITEN

Die Verlautbarung der öffentlichen Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte in der Grazer Zeitung vom 13. Mai 1983; zum Abgabetermin am 26. Mai 1983 langten drei Angebote ein.

Nach Angebotsprüfung ergab sich nachstehende Bieterreihung (Beträge exkl. USt):

* Tischlerarbeiten

| | |
|---------------------------|--------------|
| 1. Fa Maitz | S 355.434,-- |
| 2. Fa. Zirngast | S 466.140,-- |
| 3. Fa. Wallner-Leeb-Huber | S 509.864,-- |

* Beschlagarbeiten

| | |
|---------------------------|--------------|
| 1. Fa. Zirngast | S 88.230,-- |
| 2. Fa. Maitz | S 208.473,-- |
| 3. Fa. Wallner-Leeb-Huber | S 164.649,-- |

Aus der Summierung der jeweiligen Angebotsbeträge beider Arbeiten wurde die Firma Zirngast - deren Angebotspreis bei den Beschlagsarbeiten allerdings offensichtlich unterpreisig war - mit einem Gesamtangebotsbetrag von S 554.370,-- exkl. USt als Billigstbieter ermittelt.

Die Nettodifferenz zum 2. gereihten Bieter, die Fa. Maitz (Gesamtangebotsbetrag S 563.907,--), betrug S 9.537,--.

Zufolge des Konkurses der Firma Zirngast wurde - wie aus einem Schreiben des Architekten an den Wohnbauträger hervorgeht (Beilage 12) - die Firma Maitz bezüglich Auftragsannahme und allfälliger Gewährung eines Nachlasses auf den Angebotspreis des Billigstbieters kontaktiert.

Nachdem von der Firma Maitz mit Schreiben vom 14. Februar 1984 ein nachträglicher Preisnachlaß von 15% auf die Beschlag- und einer solcher von 2% auf die Tischlerarbeiten gewährt worden war, erfolgte die Zuschlagserteilung mit Auftragsschreiben vom 19. März 1984 an die o.a. Firma.

Durch die Nachlaßgewährung der Firma Maitz von insgesamt S 38.379,63 wurde der Gesamtangebotspreis der Firma Zirngast nicht nur erreicht, sondern sogar um S 28.842,63 exkl. USt unterschritten.

Aus dem bereits zitierten Schreiben des Architekten an den Wohnbauträger geht weiters hervor, daß die Rechtsabteilung 14 von dieser Vorgangsweise in Kenntnis gesetzt und dieses Vorgehen von der o.a. Aufsichtsbehörde auch zustimmend zur Kenntnis genommen wurde.

Diese vom Architekten schriftlich und nachvollziehbar dargelegte Vorgangsweise, die zwar unter Umgehung der zum damaligen Zeitpunkt geltenden Förderungsrichtlinien (nachträgliche Preisverhandlungen waren unzulässig), jedoch mit Zustimmung der Rechtsabteilung 14 - zum Vorteil der Wohnungsinhaber - erfolgte, kann daher seitens des Landesrechnungshofes nicht dem Architekten bzw. dem Wohnbauträger

angelastet werden.

Die Leistungserfassung und Massenermittlung des Leistungsverzeichnisses erfolgte mit durchschnittlicher Genauigkeit; insgesamt wurden zwei Zusatzangebote im Nettogesamtwert von ca. S 99.000,-- verrechnet, welche primär auf den Einbau von Fensterblindstöcken (Verbesserung) sowie die Verkleidung von Dachflächenfenstern zurückzuführen sind.

Dazu ist anzumerken, daß für die Zusatzleistungen, die zu Festpreisen angeboten und bestellt worden waren, seitens des Auftraggebers kein Nachlaß - im konkreten Fall wären 2% gerechtfertigt gewesen - gefordert wurde.

Dieser Verzicht erscheint dem Landesrechnungshof - angesichts der nachträglichen nicht unerheblichen "freiwilligen" Unterbietung des ursprünglichen Billigstbieterangebotes der in Konkurs geratenen Firma Zirngast durch die Firma Maitz - verständlich.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung sowie die Prüfung der vom Auftraggeber beanspruchten Preiserhöhungen wurde mit gebotener Sorgfalt vorgenommen.

1.9.8 TISCHLER- UND BESCHLAGARBEITEN (Innentüren)

Die Bekanntmachung der öffentlichen Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte in der Grazer Zeitung vom 13. Mai 1983.

Nach Prüfung der fünf zum Angebotsabgabetermin am 26. Mai 1983 eingelangten Offerte wurde die Firma Mauthner

mit einer Nettoangebotssumme von S 377.216,-- als Billigstbieter ermittelt und in weiterer Folge mit Schreiben vom 9. November 1983 auch beauftragt.

Die vom Architekten sorgsam geprüfte Schlußrechnung belief sich auf S 385.060,52 exkl. USt; dieser Betrag inkludiert eine gerechtfertigterweise anerkannte Preiserhöhung von S 5.149,52 sowie eine Zusatzangebot für die Lieferung von Putzlehren im Wert von S 8.720,--.

Die geringe Differenz zwischen dem Angebots- und Schlußrechnungsbetrag spricht für die Genauigkeit der Massenermittlung und Leistungserfassung des Leistungsverzeichnisses.

1.9.9 SCHLOSSERARBEITEN

Zum Angebotsabgabetermin dieser beschränkt ausgeschriebenen Arbeiten, zu deren Angebotslegung drei Firmen eingeladen waren, langten von zwei Firmen Offerte ein.

Die mit einem Nettoangebotsbetrag von S 152.550,-- als Billigstbieter ermittelte Firma Heidenreich wurde mit Auftragsschreiben vom 9. November 1983 - ca. 1 1/2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist - mit der Ausführung der Arbeiten betraut.

Die gewissenhaft geprüfte und korrigierte Schlußrechnung belief sich auf S 179.014,60 (exkl. USt, exkl. S 7.697,63 Preiserhöhung).

Die Differenz von ca. S 26.500,-- zwischen Angebots- und Schlußrechnungsbetrag, dies sind ca. 17% der ursprünglichen

Auftragssumme spiegelt nur zum Teil die ungenau Massenermittlung und Leistungserfassung des Leistungsverzeichnisses wider; diese Ungenauigkeit zeigt sich vielmehr in der Tatsache, daß das ursprüngliche Angebot nur sechs Positionen, die Schlußrechnung jedoch 16 Positionen umfaßte, wobei die 10 Zusatzpositionen als Zusatzangebote gelegt wurden.

1.9.10 FLIESENLEGERARBEITEN

Die Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte beschränkt; zum Angebotsabgabetermin am 26. Mai 1983 langten von vier der sechs zur Angebotslegung geladenen Firmen Offerte ein.

Als Billigstbieter wurde die Firma Schaffler/Lannach (Nettoangebotsbetrag S 103.585,--) ermittelt und auch mit Schreiben vom 9. November 1983 beauftragt.

Die Massenermittlung des Leistungsverzeichnisses erfolgte - trotz der bei diesem Angebotsbetrag nicht geringen Differenz von S 36.762,56 zwischen Auftrags- und Schlußrechnungssumme - mit ausreichender Genauigkeit.

Der o.a. Mehrbetrag ergab sich im wesentlichen infolge von Verbesserungen, die Mehr- bzw. Zusatzverfließungen (Bäder, WC's) betrafen und zu den Einheitspreisen des Hauptangebotes ausgeführt wurden; für diese Leistungen wurde korrekterweise ein Nachtragsangebot (S 38.753,73 exkl. USt) gelegt.

Die Überprüfung der Massen- und Schlußrechnung wurde mit gebotener Sorgfalt durchgeführt; dabei erscheint aufzei-

genswert, daß der Firma Schaffler bei einer (korrigierten) Nettoschlußrechnungssumme von S 140.397,58 - ein Verzugs-pönale von S 47.131,63 abgezogen wurde.

Dieser Abzug erfolgte zu Recht, da die Firma Schaffler - neben dem strengen Winter 83/84 - der Verursacher für das Überziehen der von der Rechtsabteilung 14 vorgegebenen Bauzeit war.

1.9.11 KUNSTSTEIN- UND TERRAZZOARBEITEN

Zum Angebotsabgabetermin dieser beschränkt ausgeschriebenen Arbeiten langten - von vier geladenen Bietern - drei Offerte ein.

Mit der Ausführung dieser Arbeiten wurde die mit einem Nettoangebotsbetrag von S 259.130,-- als Billigstbieter ermittelte Firma Hamann aus Leibnitz betraut, wobei die schriftliche Auftragserteilung ca. 1 1/2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist erfolgte.

Die Massen und Leistungen des Leistungsverzeichnisses wurden mit ausreichender Genauigkeit erfaßt; insgesamt war nur eine Zusatzleistung (Emfa-Estrichdämmplatten F 20 statt Emfa-Bitumenkorkfilzmatten K 2 in den Stiegenhäusern), welche der Verbesserung der Schalldämmung diene und als preisangemessenes Zusatzangebot gelegt wurde, erforderlich.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen und der Preiserhöhung erfolgte gewissenhaft; bei der Massenüberprüfung durch den Landesrechnungshof konnten keine Differenzen zwischen den anerkannten und tatsächlichen Massen festgestellt werden.

1.9.12 JALOUSIENARBEITEN, BODENLEGERARBEITEN

Die Zuschlagserteilungen dieser beschränkt ausgeschriebenen Arbeiten erfolgten an die jeweiligen Billigstbieter, die Firmen Hella bzw. Sico Intarsia.

Sowohl die Ermittlungen der Massen und Leistungen der Leistungsverzeichnisse als auch die Schlußrechnungsprüfungen wurden äußerst korrekt vorgenommen.

1.9.13 MALER- UND ANSTREICHERARBEITEN

Die Ausschreibung dieser Arbeiten, bei den von vier der fünf geladenen Firmen Offerte einlangten, wurde beschränkt vorgenommen.

Die Beauftragung erfolgte an den Billigstbieter, die Firma Lampl aus Leibnitz. Die Nettoangebotssumme, die gleich der Auftragssumme war, belief sich auf S 78.130,50; die Schlußrechnungssumme betrug - einschließlich einer Preiserhöhung von S 4.123,33 - S 92.889,27.

Die Differenz der beiden o.a. Beträge ist neben der Preiserhöhung sowohl auf eine ungenauere Leistungserfassung - so fehlte im Leistungsverzeichnis beispielsweise der Anstrich der Stiegen- und Loggiengeländer - als auch auf erforderliche Maler-Zusatzleistungen, die sich als Folge von diversen Schlosser-Zusatzleistungen ergaben, zurückzuführen.

Diese nachträglichen Mehrleistungen wurden als Zusatzoffert angeboten; die Angemessenheit der Einheitspreise hiefür

erscheint dem Landesrechnungshof gegeben.

Bei der Überprüfung der vom Architekten anerkannten Schlußrechnungsmassen durch den Landesrechnungshof konnten keine Differenzen zu den tatsächlichen Massen festgestellt werden.

Die Anerkennung der - rechnerisch richtig ermittelten - Preiserhöhung erfolgte jedoch zu unrecht, da im Auftragschreiben vom 9. November 1983 Festpreise vereinbart worden waren (Beilage 13).

Daher ist eine Rechnungskorrektur in Höhe der zu unrecht anerkannten Preiserhöhung vorzunehmen.

Rechnungskorrektur S 4.123,33 exkl. USt

1.9.14 GLASERARBEITEN

Die Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte zweimal - und in beiden Fällen beschränkt.

Nach der ersten Ausschreibung (Mai 1983), bei der Float-Isoliergläser anzubieten waren, wurde die Firma Ribul/Leibnitz mit einem Nettoangebotsbetrag von S 116.414,-- als Billigstbieter von insgesamt drei anbietenden Firmen ermittelt.

Da von der Interessensgemeinschaft - im Zuge von Gesprächen über allfällige Ausstattungsverbesserungen - u.a. auch der Wunsch geäußert wurde, durch Erhöhung des k-Wertes die Wärmedämmung der Fenster zu verbessern, erfolgte eine Zweitausschreibung.

Bei dieser 2. Ausschreibung (Februar 1984), zu der die Bieter der 1. Ausschreibung geladen wurden, war - anstelle

von Float-Isolierglas - "Thermoplus-Neutral-Super Isolierglas" anzubieten.

Auch bei dieser Zweitausschreibung ging die Firma Ribul (Nettoangebotsbetrag S 229.332,--) als Billigstbieter hervor; die Auftragserteilung an diese Firma erfolgte - 2 1/2 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist - mit Schreiben vom 21. August 1984.

Die Massenermittlung und Leistungserfassung des Leistungsverzeichnisses erfolgte mit angebrachter Genauigkeit, was u.a. auch durch die geringe Nettodifferenz von S 2.715,20 zwischen Angebots- und Schlußrechnungssumme dokumentiert wird.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung wurde gewissenhaft vorgenommen. Zudem ist die Vorgangsweise des Architekten im Zusammenhang mit der Änderung der Verglasung positiv hervorzuheben.

Korreakterweise wurde hiebei nicht der Billigstbieter der Erstausschreibung zur Legung eines Zusatzangebotes (Aufpreis von Floatglas auf Thermoplusglas) aufgefordert, sondern, im Wissen um die Größenordnung der zu erwartenden Angebotssumme und dem Prinzip des freien Wettbewerbes folgend, eine Zweitausschreibung durchgeführt.

Abschließend zu Pkt. 1.9 "Massen- und Schlußrechnungsprüfung" wird festgestellt, daß die vom Landesrechnungshof unter diesem Prüfpunkt ermittelten Rechnungskorrekturen - ohne Berücksichtigung der bei den Baumeisterarbeiten

aufgezeigten möglich gewesenen Einsparungen - insgesamt ca. S 177.000,-- exkl. USt betragen.

Dieser Korrekturbetrag ergab sich aus der Überprüfung von insgesamt 15 Professionistenarbeiten, wobei noch darauf hinzuweisen ist, daß der o.a. Betrag auch vom Architekten vorgenommene Rechnerkorrekturen (Baumeister S 63.700,--, Zimmermann S 21.500,--), welche vom Wohnbauträger allerdings nicht berücksichtigt wurden, inkludiert.

Die o.a. Fehler sowie die geringe Häufigkeit und die Art der vom Landesrechnungshof festgestellten Fehlverrechnungen, nämlich Fehler, die "passieren" können, spricht für die Gewissenhaftigkeit der Schlußrechnungsmassenprüfung durch den Architekten.

1.10 Prüfung von Honorarnoten

Die Verrechnung des Architektenhonorars erfolgte grundsätzlich gemäß GOA (Gebührenordnung für Architekten), jedoch mit Nachlaßgewährungen von 20% auf die Büroleistung und 30% auf die örtliche Bauaufsicht.

Bei der korrekten Honorarermittlung wurde allerdings keine Leistungsabgrenzung vorgenommen, wodurch die unterschiedlichen Umsatzsteuersätze keine Berücksichtigung fanden (Beilage 14).

Bei der Leistungsabgrenzung ist davon auszugehen, daß der Großteil der Planungsarbeit im Jahre 83 (8%USt) und die Haupttätigkeit der örtlichen Bauaufsicht im Jahre 84 (10%USt) erfolgte.

Die Berichtigung des Architektenhonorars ist daher unter Bedachtnahme auf die differenten Umsatzsteuersätze - unter gleichzeitiger Berücksichtigung der (durch die vom Landesrechnungshof festgestellten Rechnerkorrekturen von ca. S 177.000,-- exkl. USt) verringerten Berechnungsbasis - vorzunehmen.

1.11 BAUDURCHFÜHRUNG (ohne Haustechnik)

1.11.1 ÜBEREINSTIMMUNG BAUAUSFÜHRUNG - EINREICHPLANUNG - AUSFÜHRUNGSPLANUNG - LEISTUNGSVERZEICHNIS

Die insgesamt gute Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung sowie der Ausführungsplanung und der tatsächlichen Ausführung wird vom Landesrechnungshof - in Anbetracht der nur geringfügigen, unter Pkt. 1.5.3 aufgezeigten Differenzen gleichermaßen hervorgehoben, wie die im wesentlichen (Ausnahmen: Baumeister, Schlosser, Zimmermann, Spengler, Dachdecker) gute Übereinstimmung zwischen Planung und Leistungsverzeichnis sowie Leistungsverzeichnis und Ausführung.

1.11.2 QUALITÄT DER AUSFÜHRUNG

Die sichtbare Ausführungsqualität kann insgesamt als durchschnittlich angesehen werden, wenngleich Detail- und Finishmängel, wie

- * unebene Estriche mit teilweise rauhen Oberflächen in den Eingangsgeschoßen und in den Trockenräumen,
- * Feuchtstellen beim Übergang zwischen Sockelputz und Vollwärmeschutzfassade,
- * unsachgemäße Ausführung der mit dauerelastischem Kitt verschlossenen Gebäudetrennfugen (keine Haftung zwischen Kitt und Fassade, daher teilweise offene Fugen),
- * schiefe Stiegegeländersteher mit ungenau eingepaßten Füllungen,

- * schlampiger Anstrich der Stieengeländer,
- * Risse im Kellermauerwerk,
- * Risse im Innenputz
- * unsachgemäße dauerelastische Kittverfugungen in den Bädern (Wand-Bodenanschlüsse),
- * Lösen von Kunststeinsockelleisten im Stiegenhaus sowie
- * "schleifende" Wohnungseingangstüren (die schweren Türblätter sind nur an zwei Türbändern befestigt),

vorgefunden wurden (die o.a. Mängel wurden vom Landesrechnungshof dem mit dem gegenständlichen Projekt befaßten Mitarbeiter des Architekten an Ort und Stelle aufgezeigt).

In diesem Prüfpunkt ist noch einschränkend anzumerken, daß im Zuge eines örtlichen Augenscheines eines bereits fertiggestellten Baues allfällig verbaute bzw. versteckte Mängel naturgemäß nicht mehr festgestellt werden können.

Der Nachweis derartiger Mängel ist teilweise durch Messung möglich, was beim konkreten Objekt auch geschah.

So wurde bei der schalltechnischen Überprüfung - laut Gutachten der Fachabteilung I a vom 13. November 1984 - eine unzureichende Luftschalldämmung der Wohnungstrenndecken und Wohnungstrennwände festgestellt (Beilage 15).

Das negative Ergebnis des o.a. Schallschutzgutachtens hatte jedoch keine für den Bauträger nachteilige Konsequenzen; dies wurde mit der Forschungstätigkeit der Rechtsabteilung 14 auf dem Gebiet der Verwendung von Hohlblocksteinen begründet (Beilage 16).

1.11.3 EINHALTUNG DER BAUFRISTEN

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Bauzeitdauer betrug 12 Monate. Diese - im Vergleich zu anderen Objekten ähnlicher Größenordnung und Ausstattung - relativ knappe Frist wurde um ca. 2 Monate überschritten (Baubeginn 3. Oktober 1983, Wohnungsübergabe 3. November 1984).

Diese Überschreitung ergab sich, wie aus den Bautagesberichten ersichtlich, primär als Folge des strengen Winters 83/84 sowie aufgrund von Verzögerungen bei den Fliesenlegerarbeiten (Pönale wurde einbehalten) und ist nicht auf Planungsmängel oder Fehlleistungen der örtlichen Bauaufsicht zurückzuführen.

Überdies ist noch anzumerken, daß praktisch gleichzeitig mit dem gegenständlichen Objekt 7-8, das Objekt 5-6 zur Ausführung gelangte.

1.11.4 TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

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

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

zu Pkt. 1

Auf die Einhaltung der Vorschriften der Steiermärkischen Bauordnung wurde geachtet.

Die derzeit stattfindende "Besiedlung" des - in den Einreichplänen als "nicht unterkellert" - nunmehr als "Kriechkeller" deklarierten Bereiches (siehe Prüfbericht Pkt. 1.5.3) ist gleichermaßen bauordnungswidrig wie verständlich, allerdings nicht vom Planer bzw. der örtlichen Bauaufsicht zu vertreten.

zu Pkt. 2

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile, die im Detail oftmals Finishmängel aufweisen, ist insgesamt durchschnittlich.

zu Pkt. 3

Die von der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Baufrist (Baubeginn-Wohnungsübergabe) wurde zwar nicht eingehalten, jedoch vertritt der Landesrechnungshof die Ansicht, daß der Terminverzug (2 Monate) weder auf Fehlleistungen noch auf mangelndes Engagement der örtlichen Bauaufsicht zurückzuführen ist.

zu Pkt. 4

Die von der beauftragten Baufirma geführten und vom Architekten gegengezeichneten Bautagesberichte sind von unter-

schiedlicher, jedoch insgesamt ausreichender Aussagekraft und ermöglichen retrospektiv die Nachvollziehung des Baugeschehens; zu bemängeln sind im wesentlichen fehlende Vermerke über

- * Eisenabnahmen
- * Rohbaubeschau
- * Frostschutzmaßnahmen (teilweise) sowie
- * Besuche der örtlichen Bauaufsicht

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

Im Zuge der vom Landesrechnungshof vorgenommenen Prüfung "in Bau befindlicher Objekte" wurden u.a. auch mehrmals die vom selben Architekten geplanten sowie beaufsichtigten und Ende des Jahres 1986 fertiggestellten Wohnhäuser Leiting 3 und 4 besucht; auch hiebei konnte ein positiver Eindruck über den Einsatz des Architekten, der nahezu täglich Baustellenkontrollen vornahm, gewonnen werden.

zu Pkt. 5

Trotz einzelner vom Landesrechnungshof vorgenommenen und unter dem Prüfpunkt 1.9 dargelegten Rechnungskorrekturen kann die Genauigkeit der Massen- und Schlußrechnungsprüfungen als gewissenhaft angesehen werden.

Die Prüfung der - infolge von teilweise ungenauen Lei-

stungserfassungen sowie Verbesserungswünschen der Wohnungseigentümer - zahlreich angefallenen Zusatzangebote erfolgte insgesamt mit gebotener Sorgfalt, wengleich, speziell bei den Baumeisterarbeiten, die Kalkulationsbasis einiger Zusatzpositionen - trotz vorgelegter K-Blätter und teilweise wesentlicher Preisreduzierungen durch den Architekten - nicht den vergleichbaren Positionen des Hauptangebotes entsprach (siehe Prüfbericht Pkt. 1.9.1).

In diesem Zusammenhang ist allerdings hervorzuheben, daß Zusatzleistungen grundsätzlich nur nach Legung von Zusatzangeboten ausgeführt wurden.

Regierarbeiten, die bei einer nicht permanent anwesenden örtlichen Bauaufsicht schwer zu kontrollieren sind, wurden (im geringen Ausmaß) nur für jene Leistungen angeordnet und anerkannt, welche üblicher- und sinnvollerweise in Regie ausgeführt werden.

Aufgrund der aufgezeigten Sachverhalte wird die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht vom Landesrechnungshof insgesamt als gut angesehen; es wird jedoch nachdrücklich empfohlen, der Bautagebuchführung verstärktes Augenmerk zukommen zu lassen.

1.12 HAUSTECHNIK

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

1.12.1 PLANUNG

Die Planung der haustechnischen Arbeiten sowie die Massenermittlung und Erstellung der Leistungsverzeichnisse sind laut Aussage des für diesen Bau verantwortlichen Architekten Eigenplanungen.

Eine stichprobenweise Prüfung der Planung, Massenermittlung und Textierung der Leistungsverzeichnisse ergab folgendes:

- * Weder bei den Sanitär- noch bei den Heizungsinstallationsarbeiten war im Hauptoffert eine mechanische Entlüftung innenliegender Abstellräume, Bäder, Küchen, vorgesehen. Eine zentrale mechanische Abluftanlage wurde mittels Zusatzauftrag an die den Hauptauftrag ausführende Firma vergeben.

- * Die Erfassung der Massen der Sanitärinstallationsarbeiten (ohne Sanitäreinrichtungsgegenstände) ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Es muß jedoch bemängelt werden, daß eine Wärmeisolierung der Badewannen (z.B. Ausschäumen) nicht im Hauptangebot mitausgeschrieben war, sondern ebenfalls mittels Zusatzauftrag (in der Form von Wannenboxen) vergeben wurde.

Die Gestaltung der Ausschreibungstexte erscheint dem Landesrechnungshof jedoch verbesserungswürdig.

So ist beispielsweise einerseits das Vertragen der Sanitäreinrichtungsgegenstände sowohl bei den Sanitärinstallationsarbeiten als auch bei der Lieferung der Sanitäreinrichtungsgegenstände enthalten (Doppelausschreibung!); andererseits sind die Montagen der Sanitäreinrichtungsgegenstände sehr vage und nicht in vollem Umfang definiert. (Die Montagen der Sicherheitsarmaturen der Elektroboiler, das Wegräumen der Verpackungen, die Übernahme/Übergabe bzw. das Risiko bei Lagerung etc. sind nicht definiert).

Es wird empfohlen, künftig die Texte zu überarbeiten und im Sinne der ÖNORM A 2050, Pkt. 2.21:

"die Beschreibung der Leistung soll möglichst erschöpfend sein"

zu gestalten.

- * Bei der Textierung der Sanitäreinrichtungsgegenstände ist aufgefallen, daß bei einigen ausgeschriebenen Bezugstypen die Beschreibungen nicht den Produkten entsprechend waren.

So wurde beispielsweise eine Küchenspüle, Fabrikat Franke, Type NF 621120, als eine Spüle mit Gummistopfen und Kette beschrieben. Tatsächlich besitzt diese Spüle jedoch Ablaufventile mit Standrohr. Weiters wurde ein Flachspülklosett mit Anschlußstutzen für Geruchsabsaugung beschrieben, obwohl zum damaligen Zeitpunkt keine mechanische Entlüftung vorgesehen war.

- * Die Elektroinstallationsarbeiten wurden ohne Rücksprache und Abstimmung mit dem örtlichen zuständigen EVU geplant. Vor allem im Abschnitt Verteiler und Steigleitungen wurden Materialien in Massen und Dimensionen ausgeschrieben, die letztendlich in abgeänderter, verminderter Form oder gar nicht zur Ausführung gelangten bzw. deren Installation sich das EVU vorbehalten hat. Dies führte im gegenständlichen Fall zu einer krassen Wettbewerbsverzerrung, auf die bei den "Elektroinstallationsarbeiten" im Abschnitt "Schlußrechnungsprüfung" noch näher eingegangen wird.

Eine Massenermittlung für die Ausschreibungen der Elektroinstallations- bzw. der Elektroheizungsinstallationsarbeiten sowie eine Wärmebedarfsberechnung für die Elektroheizung konnte den Akten nicht entnommen werden. Es wurde vom Projektanten vielmehr zugegeben, "daß die Massen von vorher ergangenen, ähnlichen Projekten übernommen wurden. Die Ermittlung des Wärmebedarfs sei nur überschlägig erfolgt, da laut Vorbemerkungen der Ausschreibung die Berechnung des exakten Wärmebedarfs durch die ausführende Firma zu erfolgen hätte."

Zum Leistungsverzeichnis der Elektroinstallationsarbeiten ist weiters zu sagen, daß die gesamten Leitungslängen der Wohnungsinstallationen zusammengefaßt ausgeschrieben wurden. Bei solchen Ausschreibungen sind Aufmaß- und Abrechnungskontrollen sehr aufwendig; es besteht die Gefahr, daß diese Kontrollen und damit auch die Qualitätskontrollen nicht mehr ausreichend wahrgenommen werden. Im speziellen wird auf diesen Punkt noch im Abschnitt Ausschreibung, Vergabe sowie Schlußrechnungsprüfung der Elektroinstallationsarbeiten näher eingegangen werden.

Der Landesrechnungshof empfiehlt aufgrund vorangeführter Feststellungen, bei künftigen haustechnischen Planungen folgende Änderungen und Verbesserungen zu berücksichtigen:

- * Bei den Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ist eine Isolierung der Badewannen bzw. wenn nötig, die Installation von mechanischen Abluftanlagen, bereits im Hauptanbot zu berücksichtigen.
- * Bei den Sanitäreinrichtungsgegenständen ist eine Überarbeitung der Texte hinsichtlich einer umfassenden bzw. produktkonformen Beschreibung geboten.
- * Bei den Elektroinstallationsarbeiten ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung mit dem örtlichen Elektroversorgungsunternehmen sowie eine richtige Erfassung der Massen im Sinne der ÖNORM A 2050, Pkt. 2.211 unerlässlich. Ein Heranziehen ähnlicher Projekte ohne genaue Prüfung und Anpassung an geänderte Verhältnisse, wie im gegenständlichen Fall, ist als Massenermittlung im vorzitierten Sinne ungenügend. Vorangeführte Planungsfehler ermöglichten bzw. verleiteten dazu, daß vor allem bei den Elektro- und Elektroheizungsinstallationsarbeiten bei einigen, jedoch wesentlichen Positionen spekulative Preise angeboten wurden. In weiterer Folge wurden die Leistungen vorzitiertes Positionen den Ausschreibungstexten widersprechend, vermindert ausgeführt, ohne daß Preisabzüge in der Rechnung getätigt wurden. Auf diesem Punkt wird im Abschnitt Schlußrechnungsprüfung im Detail eingegangen.

1.12.2 AUSSCHREIBUNG, VERGABE UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG

Folgende Professionistenarbeiten bzw. Lieferungen wurden stichprobenweise geprüft:

- * Sanitärinstallationsarbeiten
- * Sanitäreinrichtungsgegenstände
- * Heizungsinstallationsarbeiten
- * Elektroinstallationsarbeiten
- * Elektroheizungsinstallationsarbeiten
- * Elektroheizgeräte (Lieferung)
- * E-Herde und Waschmaschinen (Lieferung)

Generell ist zu allen Ausschreibungen festzustellen, daß die im Bericht bereits erwähnten Mängel bei formellen Erfordernissen, wie Kennzeichnung der Anbote, Vermerke über Uhrzeit und Reihenfolge des Einlangens der Anbote, auch für den Bereich der Haustechnik zutreffen.

1.12.2.1 HEIZUNGS- SANITÄRINSTALLATIONSARBEITEN

Sanitärinstallationsarbeiten

Die Arbeiten wurden öffentlich ausgeschrieben, die Anbotöffnung erfolgte am 26. Mai 1983. Die Durchrechnung ergab folgendes Ergebnis:

| Firma | Anbotsumme (inkl.USt.) | Abweichung in % |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------|
| 1. Fa. Leber, Ehrenhausen | S 313.305,92 | 100,0 % |
| 2. Fa. Kindermann, Leibnitz | S 315.760,21 | 100,8 % |
| 3. Fa. Perhofer, Waisenegg | S 344.998,72 | 110,1 % |
| 4. Fa. Duller & Skreiner, Graz | S 350.424,66 | 111,8 % |
| 5. Fa. Gaar, Graz | S 380.208,91 | 121,3 % |
| 6. Fa. Dipl.Ing. Wagner, Graz | S 470.499,04 | 150,2 % |

Die sanitären Einrichtungsgegenstände sowie die Heizungsinstallationsarbeiten (Variante Zentralheizung-Elektro-

durchflußkessel) wurden ebenfalls zur selben Zeit öffentlich ausgeschrieben und ergaben die Anbotsöffnungen am 26. Mai 1983 folgendes durchgerechnetes Ergebnis:

Sanitäre Einrichtungsgegenständen

| Firma | Anbotsumme (inkl.USt.) | Abweichung in % |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------|
| 1. Fa. Gaar, Graz | S 220.188,-- | 100,0 % |
| 2. Fa. Duller & Skreiner, Graz | S 228.700,52 | 103,9 % |
| 3. Fa. Leber, Ehrenhausen | S 238.271,38 | 108,2 % |
| 4. Fa. Perhofer, Waisenegg | S 240.310,80 | 109,1 % |
| 5. Fa. Kindermann, Leibnitz | S 251.774,24 | 114,4 % |
| 6. Fa. Dipl.Ing. Wagner, Graz | S 254.505,94 | 115,6 % |

Heizungsinstallationsarbeiten

| Firma | Anbotsumme (inkl.USt.) | Abweichung in % |
|-----------------------------------|---------------------------|--------------------|
| 1. Fa. Gaar, Graz | S 744.390,-- | 100,0 % |
| 2. Fa. Leber, Ehrenhausen | S 763.665,22 | 102,3 % |
| 3. Fa. Kindermann, Leibnitz | S 781.005,42 | 104,9 % |
| 4. Fa. Duller & Skreiner, Graz | S 895.969,28 | 120,4 % |
| 5. Fa. Dipl.Ing. Wagner, Graz | S 985.118,-- | 132,3 % |

Die Sanitärinstallationsarbeiten wurden am 9. November 1983 mit einer Summe von S 350.760,21 an die zweitbietende Firma Kindermann, Leibnitz, vergeben. Die Arbeiten wurden im November 1984 zeitgerecht fertiggestellt, die Schlußrechnungssumme beträgt S 291.190,76 (inkl. Nachtragsarbeiten, inkl. MWSt.).

Die Sanitäreinrichtungsgegenstände wurden am 9. November 1983 mit einer Summe von S 220.188,-- an die billigstbietende Firma Gaar, Graz, vergeben. Die Arbeiten wurden zeitgerecht fertiggestellt, die Schlußrechnungssumme beträgt S 272.402,40. In diesem Betrag sind die Arbeiten des Nachtragsanbotes vom 15. November 1983, das sind Mehrpreise für drehstrommäßig angeschlossene Elektroheizpatronen für die Elektrospeicher sowie isolierte Wannenboxen in der Höhe von S 48.482,40 (inkl. USt.) enthalten.

Die Heizungsinstallationsarbeiten (Variante Zentralheizung mit Elektrodurchflußkessel) kamen nicht zur Vergabe, da als Heizung eine Elektroteilzeitspeicherheizung gewählt wurde.

Die stichprobenweise Prüfung der Ausschreibungen, Vergaben und Schlußrechnungsprüfungen ergab folgendes:

- * Die Sanitärinstallationsarbeiten und die Lieferung der Sanitäreinrichtungsgegenstände wurden getrennt ausgeschrieben und getrennt vergeben.

In ÖNORM A 2050 Pkt. 1.51 heißt es:

"Zusammengehörige Leistungen sind grundsätzlich ungeteilt auszuschreiben, anzubieten und zuzuschlagen, um eine einheitliche Ausführung und eine eindeutige Gewährleistung zu erreichen. Leistungen verschiedener Zweige der Wirtschaft sollen jedoch tunlichst getrennt vergeben werden."

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß insbesondere aus Gründen einer eindeutigen Gewährleistung bei Austreten von Wasser aus Armaturen, Anschlußverbindungen etc. sowie des Risikos eines Bruchs bei Montagen, die Sanitäreinrichtungsgegenstände (ausgenommen Elektroheizwasserbereiter) unbedingt mit den Sanitärinstallationsarbeiten zusammen ausgeschrieben und vergeben werden sollten.

- * Die Vergabe der Sanitärinstallationsarbeiten erfolgte an die zweitbietende Firma. Ein Prüfprotokoll über die Anbotsprüfung bzw. eine Begründung, warum das Anbot der billigstbietenden Firma unberücksichtigt blieb, ist den Akten nicht zu entnehmen.

Den Unterlagen ist vielmehr zu entnehmen, daß die zweitbietende Firma entgegen den Ausschreibungsbedingungen (gefordert waren Rohrleitungen aus nahtlosem Stahlgewinderohr) billigere geschweißte Gewinderohre angeboten hatte, die auch zur Ausführung gelangten.

Der Landesrechnungshof stellte fest, daß diese Vergabe den Wohnbauförderungsrichtlinien widersprechend war.

- * Mit den Sanitäreinrichtungsgegenständen wurden Leistungen, die mit Nachtragsanbot vom 15. November 1983 angeboten und am 19. September 1984 beauftragt wurden, mitabgerechnet. Dabei handelt es sich um Mehrpreise für mehrphasig angeschlossene Elektroheizpatronen für die Warmwasserbereiter (Elektroboiler) sowie um sogenannte MAPA-Wannenboxen. Dies sind vorgefertigte schall- und wärmedämmende Boxen zur Aufnahme der Bädewannen bzw. der Brausetassen.

Dem Nachtragsanbot ist nicht zu entnehmen, ob bzw. wie die Preisangemessenheit dieser Nachtragsleistungen hinsichtlich Preisbasis Hauptanbot geprüft wurde. Der Landesrechnungshof ist vielmehr der Meinung, daß eine solche Prüfung nicht erfolgte.

So wird beispielsweise für die mehrphasig angeschlossene Elektroheizpatrone ein Mehrpreis von S 900,-- pro Elektroboiler angeboten und in Rechnung gestellt.

Aufgrund der Herstellerpreisliste (Beilage 17) und dem Vergleich mit dem im Hauptanbot angebotenen einphasigen Boiler läßt sich ableiten, daß als Mehrpreis maximal S 300,-- pro Stück zulässig sind. Dies bedeutet bei dieser Position einen möglichen Preisabzug bei der Schlußrechnung in der Höhe von rund S 12.000,-- (inkl. USt.).

- * Zur Vergabe der Sanitäreinrichtungsgegenstände ist weiters festzuhalten, daß eine Prüfung der Angebote im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien bzw. ÖNORM A 2050 Pkt. 4.3 nicht mit der nötigen Sorgfalt erfolgte. So sind in Position 3 als Küchenspülen rostfreie Doppelspülen mit Tropftassen, Fabrikat Franke, Type NF 621120, oder gleichwertig ausgeschrieben. Dabei handelt es sich um Spülen der Serie NEOFORM (mittlere Preisklasse), die eine größere Tiefe, im rückseitigen Spülenbereich eine Erhöhung und größere Spülbecken besitzt. Angeboten wurden vom Billigstbieter jedoch Fabrikat Franke, Type EH 621. Dabei handelt es sich um eine Spüle der Serie EUROSET (untere Preisklasse); diese Spüle hat eine geringere Tiefe und kleinere Spülbecken. Preislich ist diese Spüle mindestens rund S 500,-- pro Stück billiger als die Type NF 621120. Diese Spüle hätte nur als Variantenangebot angeboten werden dürfen.

Dies bedeutet, daß die billigstbietende Firma eine Spüle angeboten hat, die den Ausschreibungsbedingungen widersprechend war. Unter Berücksichtigung der geringen Preisdifferenz der ersten zwei Bieter (netto S 7.214,--) und der Preisdifferenz der Spüle EUROSET zu NEOFORM (17 mal ca. S 500,--) muß festgehalten werden, daß auch bei diesem Auftrag eine Firma den Zuschlag erhielt, die nicht Billigstbieter war. Dies muß vom Landesrechnungshof kritisiert werden.

- * Eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten sowie der Abrechnung der Sanitärinstallationsarbeiten ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Vielmehr kann positiv festgehalten werden, daß die Arbeiten sorgfältig, den Regeln der Technik entsprechend, durchgeführt wurden. Das Aufmaß wurde in axonometrischer Darstellung dokumentiert und ist daher leicht nachvollziehbar.

Leistungen, die nicht im Hauptoffert enthalten waren, wurden rechtzeitig mittels Nachtragsoffert angeboten. Positiv kann auch vermerkt werden, daß die Nachtragsofferte durchwegs auf Preisbasis Hauptanbot kalkuliert und auch abgerechnet wurden.

1.12.2.2 Elektrotechnische Arbeiten und Lieferungen

Folgende elektrotechnische Arbeiten bzw. die Lieferung von elektrotechnischen Einrichtungsgegenständen wurden stichprobenweise geprüft:

- * Elektroinstallationsarbeiten
- * Elektroheizungsinstallationsarbeiten
- * Elektrospeicherheizgeräte
- * E-Herde und Waschmaschinen

Die Elektroinstallationsarbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Die Anboteröffnung erfolgte am 26. Mai 1983. Die Durchrechnung ergab folgendes Ergebnis:

| Firma | Anbotssumme (inkl.USt.) | Abweichung in % |
|---|----------------------------|--------------------|
| 1. Fa. Gaar, Graz | S 628.713,60 | 100,0 % |
| 2. Fa. Kainz, Kaindorf | S 671.989,94 | 106,9 % |
| 3. Fa. E-Schwarz, Graz | S 716.581,26 | 113,9 % |
| 4. Fa. E-Loibner, Ehrenhausen | S 720.378,79 | 114,6 % |
| 5. Fa. Krampfl, Wagna | S 867.986,76 | 138,1 % |
| 6. Fa. Pfanninger, Wagna | S 831.662,82 | 132,3 % |
| 7. Fa. Alpenländische E-Ges., Leibnitz | S 879.224,73 | 139,8 % |
| 8. Fa. Kortschak, Leibnitz | S 955.595,46 | 152,0 % |

Die Firma Loibner, Ehrenhausen, legte zusätzlich ein Alternativenangebot mit einer Anbotssumme von S 650.740,80 (inkl. USt.) (Beilage 18-20). In diesem Alternativenangebot wird aufmerksam gemacht, daß etliche Positionen der Ausschreibung nicht zur Ausführung gelangen würden, da sich das örtliche EVU die Ausführung dieser Leistungen vorbehalten hat.

Zum selben Zeitpunkt wurden die Elektroheizungsinstallationsarbeiten ausgeschrieben. Der Teilnehmerkreis ist mit dem der Elektroinstallationsarbeiten ident.

Die Anbotöffnung erfolgte am 26. Mai 1983. Die Durchführung ergab folgendes Ergebnis:

| Firma | Anbotssumme (inkl.USt.) | Abweichung in % |
|-------------------------------|----------------------------|--------------------|
| 1. Fa. Gaar, Graz | S 212.848,40 | 100,0 % |
| 2. Fa. E-Loibner, Ehrenhausen | S 271.736,30 | 127,7 % |
| 3. Fa. E-Schwarz, Graz | S 298.102,84 | 140,0 % |

| Firma | Anbotsumme (inkl. USt.) | Abweichung in % |
|---|----------------------------|--------------------|
| 4. Fa. Pfanninger, Wagna | S 299.041,50 | 140,5 % |
| 5. Fa. Kainz, Kaindorf | S 303.743,80 | 142,7 % |
| 6. Fa. Alpenländische E-Ges., Leibnitz | S 317.602,90 | 149,2 % |
| 7. Fa. Krامل, Wagna | S 344.804,85 | 162,0 % |
| 8. Fa. Kortschak, Leibnitz | S 356.801,41 | 167,6 % |

Beide Aufträge wurden jeweils an die billigstbietende Firma Gaar, Graz, mit einer Auftragssumme von S 628.713,68 für die Elektroinstallationsarbeiten und einer Auftragssumme von S 212.848,40 für die Elektroheizungsinstallationsarbeiten am 9. November 1983 vergeben.

Die Arbeiten wurden zeitgerecht fertiggestellt, die Schlußrechnungssumme für die Elektroinstallationsarbeiten beträgt exklusive Erhöhungen (jedoch inkl. Arbeiten laut Nachträge) S 588.591,29.

Die Schlußrechnung für die Elektroheizungsinstallation beträgt S 163.513,08 (inkl. USt., exkl. Erhöhungen).

Die Elektroheizgeräte wurden beschränkt ausgeschrieben, die Anbotöffnung erfolgte am 26. Mai 1983. Die Durchrechnung ergab folgendes Ergebnis:

| Firma | Anbotsumme (inkl.USt.) | Abweichung in % |
|----------------------|---------------------------|--------------------|
| 1. Fa. AEG, Graz | S 312.110,-- | 100,0 % |
| 2. Fa. Witte, Graz | S 331.885,62 | 106,3 % |
| 3. Fa. Siemens, Graz | kein Anbot gelegt | |

Der Auftrag wurde am 9. November 1983 mit einer Auftragssumme von S 312.110,-- an die billigstbietende Firma AEG, Graz, vergeben.

Die Arbeiten wurden fristgerecht fertiggestellt, die Abrechnungssumme beträgt S 327.180,-- (inkl. USt.).

Die Lieferung der E-Herde und Waschmaschinen wurden ebenfalls beschränkt ausgeschrieben, die Anboteröffnung erfolgte am 26. Mai 1983. Die Durchrechnung ergab folgendes Ergebnis:

| Firma | Anbotsumme (inkl.USt.) | Abrechnung in % |
|-----------------------|---------------------------|--------------------|
| 1. Fa. Elin, Graz | S 117.651,90 | 100,0 % |
| 2. Fa. Kadletz, Graz | S 154.863,20 | 131,6 % |
| 3. Fa. AEG, Graz | S 174.522,-- | 148,3 % |
| 4. Fa. Greinitz, Graz | S 182.706,48 | 155,3 % |
| 5. Fa. Siemens, Graz | kein Anbot gelegt | |

Die Arbeiten wurden am 9. November 1983 mit einer Summe von S 117.651,90 an die billigstbietende Firma Elin, Graz, vergeben. Die Arbeiten wurden zeitgerecht fertiggestellt, die Abrechnungssumme beträgt S 119.646,-- (inkl. USt.).

Die stichprobenweise Prüfung durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

- * Die Elektroinstallations- sowie Elektroheizungsinstallationsarbeiten wurden jeweils beschränkt, getrennt ausgeschrieben und vergeben. Wie im Bericht schon zitiert, heißt in der ÖNORM A 2050 Pkt. 1.51, daß "zusammenhängende Leistungen in einem auszuschreiben und zu vergeben sind."

Diese zwei vorgenannten Arbeiten sind technisch so ineinandergreifend, daß sie nicht trennbar sind. Beispielsweise ist in Position 2 der Elektroheizungsinstallationsarbeiten der Mehrpreis für die zusätzliche Bestückung mit Leitungsschutzschaltern etc., des in Position 15 der Elektroinstallationsarbeiten enthaltenen Wohnungsverteiler anzubieten.

Im Gegensatz dazu wurden die Sanitärinstallationsarbeiten, Sanitäreinrichtungsgegenstände und Heizungsinstallationsarbeiten (Variante), obwohl teilweise wertmäßig beträchtlich geringfügiger, als die Elektroarbeiten, öffentlich ausgeschrieben. Eine Begründung, warum verschiedene Vorgangsweisen gewählt wurden bzw. warum die Elektroinstallations- und Elektroheizungsinstallationsarbeiten beschränkt und getrennt ausgeschrieben wurden, war den Akten nicht zu entnehmen.

Vielmehr kann der Landesrechnungshof die Vermutung einer unzulässigen Stückelung von Ausschreibungen zur Umgehung von Wertgrenzen (immerhin liegen die meisten Anbieter, Elektroinstallationsarbeiten und Elektroheizungsinstallationsarbeiten gemeinsam betrachtet, mit ihren Anbotsummen über 1 Mio. Schilling) nicht gänzlich ausschließen.

- * Bei der Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten hat die viertbietende Firma mit Begleitschreiben ein Alternativenbot gelegt (Beilage 18-20), mit dem sie knapp an zweiter Stelle gereiht wäre. In diesem Alternativenbot wird aufmerksam gemacht, daß etliche Leistungen der Ausschreibung nicht zur Ausführung gelangen werden, da sich das örtliche EVU die Ausführung dieser angeführten Leistungen vorbehält.

Trotz des damit deutlich erkennbaren Hinweises auf Planungsfehler bzw. eine krasse Wettbewerbsverzerrung wurden die Angebote sichtlich nicht fachtechnisch geprüft bzw. ist ein Vermerk über eine solche Prüfung den Akten nicht zu entnehmen.

Bei einer solchen Prüfung hätten beim Billigstbieter die teilweise eklatanten Unterpreise (spekulative Preise) der Positionen, die letztendlich nicht oder nur in verminderter Form ausgeführt wurden, auffallen müssen. Beispielsweise wurde in Position 8 ein EVU-Hausanschlußkasten um S 60,-- angeboten. Der durchschnittliche (sowie reelle) Angebotspreis der übrigen Bieter beträgt ca. S 10.100,--.

Ein weiteres ähnliches Beispiel ist das in Position 13 angebotene Erdkabel YY 4 x 150 mm². Dies wurde vom Billigstbieter um S 77,-- pro Laufmeter angeboten, der durchschnittliche Angebotspreis der übrigen Bieter beträgt ca. S 400,-- pro Laufmeter. Es erübrigt sich festzustellen, daß diese beiden Positionen nicht zur Ausführung gelangten.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes hätte der für den Vergabungsvorschlag verantwortliche Architekt zumindest durch das Alternativenbot auf das wettbewerbsverzerrende Leistungsverzeichnis aufmerksam werden und für eine Überarbeitung und Neuausschreibung der Arbeiten sorgen müssen.

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung der Elektroinstallations- sowie der Elektroheizungsinstallationsarbeiten ergab folgendes:

- * Positiv kann vermerkt werden, daß die örtliche Bauleitung sichtlich bemüht war, die Längen und Massen (Stückzahlen) der verrechneten Leistungen exakt zu erfassen. Dem Akt sind umfangreiche Handlisten, Handskizzen etc. (Beispiele in Beilage 21-23) zu entnehmen.

Selbst das stichprobenweise Nachvollziehen des Aufmaßes war dem Landesrechnungshof nur in Zusammenarbeit mit der verantwortlichen Bauleitung und mit unverhältnismäßig großem Aufwand möglich. Wie schon im Abschnitt Planung erwähnt, wurden die gesamten Leitungslängen der Wohnungsinstallationen zusammengefaßt ausgeschrieben. Bei solchen Ausschreibungen sind Aufmaß- und Abrechnungskontrollen sehr aufwendig. Es besteht die Gefahr, daß diese Kontrollen und damit auch die Qualitätskontrollen nicht mehr ausreichend wahrgenommen werden.

Im gegenständlichen Fall wurden zwar die Längen und Massen (Stückzahlen) zeitaufwendig erfaßt, jedoch wurden die Qualitätskontrollen entweder aus Zeitmangel oder mangels ausreichender Fachkenntnis nicht genügend wahrgenommen.

So wurden beispielsweise folgende Leistungen nicht der Ausschreibung entsprechend sondern in abgeminderter Form ausgeführt, ohne daß Preisabzüge in der Rechnung erfolgten; überdies entsprechen nachträglich angebotene Leistungen nicht der Preisbasis des Hauptanbotes:

ELEKTROINSTALLATIONSARBEITEN:

Pos. 5:

Verrechnet wurden Kabel YM 16 mm², die Ausführung erfolgte mit Ye 10 mm²

Pos. 6 a:

Verrechnet wurden Kabel YM 50 mm², die Ausführung erfolgte mit Ym 35 mm²

Pos. 9 a, 10 a, 10 b:

Verrechnet wurden Verteilerkästen in geschlossener Ausführung, mit EVU-Schloss, mit Zählersichtfenster und Hauptsicherungsautomaten; ausgeführt wurden die Verteiler in stark verkleinerter Form, die Zählerplatten wurden "offen montiert", das EVU-Schloss und die Hauptsicherungsautomaten wurden vom EVU beigestellt.

Pos. 15 a, 16 b, 16 c:

Die verrechneten Mehrpreise für zusätzliche Leitungsschutzschalter in den Wohnungsverteilern sind nicht Preisbasis Hauptanbot.

Pos. 17 a:

Die Stiegenhausverteiler wurden u.a. mit Rückwand, mit Sicherungslasttrenner 250 A, mit FI-Schalter 4/160 A ausgeschrieben und angeboten. Die Ausführung erfolgte ohne Verteilerrückwand und ohne vorzitierte Einbauten.

Pos. 26:

Verrechnet sind Feuchtraumleuchtstofflampenleuchten 1x65 Watt, Schutzart P 54; ausgeführt wurde eine verringerte Leistung, 1 x 40 Watt, mit geringerer Schutzart P 43.

Pos. 43 a, 43 f:

Hier wurden Deckenkrümmer und Schalungsschoner mittels Nachtragangebot angeboten und verrechnet; diese Leistungen sind jedoch nach Ansicht des Landesrechnungshofes bereits durch Pos. 43 erfaßt.

Pos. 85 a:

Als Mehrleistung wurden Fangstangen verrechnet, deren Preis nicht Preisbasis Hauptanbot ist.

Pos. 96 a und 96 b:

Das Antennengebilde und der Antennenverstärker wurde in verminderter Form ausgeführt, ohne daß Preisabzüge in der Rechnung erfolgten.

Im Abschnitt IX "Nachtragsarbeiten":

Pos. 1.1:

Hier wurden Vergrößerungen der Zählernischen verrechnet; diese Leistungen sind nach Ansicht des Landesrechnungshofes gemäß Vorbemerkungen Seite 00113/B/3 durch die Bau-firma erfolgt und es ist somit eine Verrechnung durch die Elektrofirma nicht zulässig.

Pos. 1.5.:

Die "Wohnungsverteilersicherungserweiterung (FI)" bzw. deren Verrechnung erfolgte nicht auf Preisbasis Hauptanbot.

Pos. 6.1:

Die Feuchtraumsicherungsverteiler mit Münzzähler wurden ebenfalls nicht auf Preisbasis Hauptanbot verrechnet.

Elektroheizungsinstallationsarbeiten:

Pos. 11:

Verrechnet wurden Drähte Ye 2,5 mm², ausgeführt wurde Ye 1,5 mm².

Pos. 12:

Es wurden 19 Stück Anschlüsse einer zentralen Aufladeautomatik verrechnet, gerechtfertigt sind jedoch nur zwei Anschlüsse, da der Anschluß der 17 Stück Wohnungsgruppensteuergeräte bereits durch Pos. 2 abgegolten ist.

Pos. 18:

Hier wurden 60 Stück "beigestellte Elektrospeichergeräte nach Wohnungsübergabe an der Mauer befestigen" als Nachtragsarbeiten verrechnet. Abgesehen davon, daß diese Position großteils gar nicht ausgeführt wurde, ist der Landesrechnungshof der Meinung, daß

a)

falls eine solche Befestigung nach den sicherheitstechnischen Vorschriften notwendig ist, diese Leistung bereits durch Pos. 14 "Anschließen Wärmespeicher" abgegolten ist.

b)

falls diese Position nicht notwendig ist, eine Beauftragung einer solchen Position auch nicht zu erfolgen hat.

Pos. 14:

Hier heißt es im Ausschreibungstext:

"Anschließen Wärmespeicher, bauseits beigestellt, samt Vertragen und Montieren, einschließlich flexibles Anschlußkabel und Doppelanschlußdose".

Andererseits heißt es in der Ausschreibung der Elektrospeicher unter Montage und Inbetriebnahme:

"Das Vertragen sowie der anschlussbereite Zusammenbau der Speicherheizgeräte an der Baustelle und das Entfernen des Verpackungsmaterials ist in der Lieferung inbegriffen."

Hier erfolgte eindeutig eine Doppelausschreibung und Doppelverrechnung. Der Landesrechnungshof mußte bei seiner Kontrolle außerdem feststellen, daß die Elektroteilzeitspeicheröfen nicht wie ausgeschrieben mit flexiblem Anschlußkabel und Doppelanschlußdose, sondern mit der eindräftigen Versorgungsleitung (Ye 1,5) direkt aus dem Installationsrohr in der Wand (und zusätzlichem Isolierschlauch versehen) angeschlossen wurden. Abgesehen davon, daß hier ebenfalls keine ausschreibungskonforme Ausführung erfolgte, stellt diese Art des Anschlusses der Wärmespeicher eine Verletzung von einschlägigen sicherheitstechnischen Vorschriften dar. In der Vorschrift ÖVE-EN 1, Teil 3/1981 § 42 Pkt. 1.9 heißt es:

"Ortsfeste Betriebsmittel, deren Standort zum Zwecke des Anschließens, Reinigens oder dgl. vorübergehend geändert werden muß, z.B. Herde, Waschmaschinen, Speicherheizgeräte, oder die bei bestimmungsgemäßen Gebrauch in begrenztem Ausmaß Bewegungen ausgesetzt sind, z.B. durch Schwingungen oder deren Anschlußstellen nicht für den Anschluß fest verlegter Leitungen ausgebildet oder zugänglich sind, müssen mit flexiblen Leitungen angeschlossen werden. Wird die flexible Leitung an die Installation fest angeschlossen, so muß der Anschluß über Klemmen in ortsfesten Gehäusen, z.B. über Geräteanschlußdosen hergestellt werden."

Die Mißachtung von einschlägigen sicherheitstechnischen Vorschriften muß vom Landesrechnungshof kritisiert werden.

Pos. 15:

Hier wurde das Anschließen von Direktheizkonvektoren ähnlich wie in Pos. 15 mittels flexiblem Anschlußkabel und Anschlußdose ausgeschrieben. Auch hier erfolgt die Ausführung nicht vertragsgemäß sondern nur in vereinfachter wie zuvor beschriebener Form.

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß die vorangeführten Mängel, nicht gerechtfertigten Verrechnungen und Leistungsminderungen, Preisabzüge bei den Schlußrechnungen der Elektroinstallations- und Elektroheizungsinstallationsarbeiten in der Höhe von rund S 130.000,-- zuzüglich USt. rechtfertigen.

Positiv kann vermerkt werden, daß der verantwortliche Architekt am Ende der Prüfung des Landesrechnungshofes eine Überarbeitung dieser Schlußrechnungen unter Beiziehen von Fachkundigen zugesagt hat. Der Landesrechnungshof erwartet in der Stellungnahme der Wohnbauvereinigung eine ausführliche Darstellung des Ergebnisses dieser Überarbeitung.

Für die Elektroinstallationsarbeiten wird abschließend empfohlen, Überlegungen anzustellen, ob die Leistungsverzeichnisse weiterhin zusammengefaßt gestaltet, oder ob - aus Gründen einer weniger zeitaufwendigen Aufmaßkontrolle vor Ort - bestimmte Leistungen schon bei Erstellung der Ausschreibungsunterlagen massenmäßig aufgegliedert ermittelt werden sollen (Auslaßdurchschnittslängenangaben bei der Wohnungsinstallation). Damit könnte sich die Bauaufsicht künftig der notwendigen Ausführungs- und Qualitätskontrollen verstärkt widmen und wären die zuvor aufgezeigten Mängel durchaus vermeidbar.

Elektroheizgeräte:

Zur Ausschreibung und Vergabe ist folgendes festzustellen:

- * In den Wohnbauförderungsrichtlinien heißt es, unter II. Technischer Teil, Punkt 4, "Bauausführung":

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

Die bei der beschränkten Ausschreibung eingeladenen drei Firmen sind Firmen, die Produkte vorwiegend ausländischen Ursprungs im Vertriebsprogramm haben. Eine Begründung, warum beispielsweise die Firmen Elin, Austria Email-EHT sowie Austria-Haustechnik (vormals Bauknecht), die ausschließlich Produkte mit überwiegend inländischer Wertschöpfung im Vertriebsprogramm haben, nicht eingeladen wurden, ist den Akten nicht zu entnehmen. Den Akten ist vielmehr zu entnehmen, daß eine exakte Wärmebedarfsberechnung und Auslegung der Elektroheizgeräte vor der Ausschreibung nicht erfolgt ist.

In den Vorbemerkungen der Ausschreibung über die Elektrospeichergeräte heißt es:

"Der Anbotleger ist verpflichtet, die Garantie für eine ausreichende Beheizung hinsichtlich der angeführten Raumtemperaturen und Benützungsdauer zu übernehmen, und die als Wärmebedarf genannten Werte zu überprüfen."

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß Wärmebedarfsberechnungen vor der Ausschreibung exakt zu berechnen sind; jegliche Änderungen nach Auftragserhalt stellen eine Wettbewerbsverzerrung dar. Im gegenständlichen Fall wurde von der ausführenden Firma am 25. Jänner 1984 ein Nachtragsangebot gelegt (Beilage). Darin heißt es, daß die Heizleistung für das genannte Bauvorhaben überprüft und neu errechnete Geräte (Geräteanschlußwerte) bekannt gegeben werden. Es heißt weiters, daß die Anschlußwerte beibehalten, jedoch die Elektrospeicheröfen im Speicherkern vergrößert wurden.

Der Landesrechnungshof mußte bei seiner Überprüfung feststellen, daß diese Aussagen nicht zutreffend sind. Die Anschlußwerte erhöhten sich von 136,0 auf 138,75 KW (jeweils ohne Badheizlüfter), eine Vergrößerung der Speicherkerne erfolgte nicht. Es mußte weiters festgestellt, daß die Preise des Nachtragsangebotes teilweise nicht Preisbasis Hauptanbot waren. Der mögliche Preisabzug von der Schlußrechnung beträgt rund S 3.200,-- (zuzüglich USt.). Die Preisdifferenz resultiert hauptsächlich aus Minderpreisen für geringer bestückte Speicherheizgeräte.

- * Im Anbot wurde von der ausführenden Firma bei den Konvektoren (Direktheizgeräte) keine Type angegeben. Ausgeschrieben waren Konvektoren mit eingebautem elektronischem Raumtemperaturregler. Solche elektronische Raumtemperaturregler haben den Vorteil, daß sie wesentlich genauer regeln und daß kein Kontaktverschleiß stattfinden kann. Zur Ausführung gelangten jedoch Konvektoren mit normalen, mechanischen Thermostaten.

- * Der Landesrechnungshof kommt zur Ansicht, daß auch bei diesen Professionistenleistungen die Massen (in diesem Fall der Wärmebedarf) vor der Ausschreibung nicht im Sinne der ÖNORM A 2050 exakt ermittelt wurden und zudem keine Anbotsprüfung bzw. keine Prüfung des Nachtragsangebotes und der Qualität der Ausführung durch die Bauleitung bzw. durch den ausführenden Architekten erfolgt ist.

E-Herde, Waschmaschinen

Zu den formellen Erfordernissen der Ausschreibung und Vergabe ist festzustellen, daß diese keinen Anlaß zur Beanstandung

gaben. Zu den Waschvollautomaten ist festzustellen, daß für jede Wohnung ein eigener Waschvollautomat vorgesehen war und auch zur Ausführung gelangte. Begründet wurde dies von der Wohnbauvereinigung mit dem Argument, daß in den Kellerräumen kein Platz mehr für eine Waschküche bzw. Wäschetrocknräume gegeben sei.

Nach Durchsicht der Pläne kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß sehr wohl, zu Lasten von Abstellräumen, Platz für eine Waschküche bzw. Trockenräume gewesen wäre. Der Landesrechnungshof verweist auf die Wohnbauförderungsrichtlinien - Ausstattungsverordnung, worin in den Wohnungen lediglich der Platz für eine Haushaltswaschmaschine vorzusehen ist. Die Ausstattung jeder Wohnung mit einer eigenen Waschmaschine ist daher nicht förderbar.

Nachträglich wurden auch zwei Wäschetrockner installiert, die über Münzzähler in Betrieb zu nehmen waren. Wie sich bei der Überprüfung durch den Landesrechnungshof herausstellte, wurden bzw. werden diese Wäschetrockner von den Eigentümern nicht benutzt. Diese Wäschetrockner samt der dazugehörigen notwendigen Elektroinstallation inklusive Münzzähler stellen daher einen verlorenen Aufwand in der Höhe von rund S 30.000,-- dar.

Zentrale Wohnungsentlüftung:

Als sogenannte Verbesserung wurde eine mechanische zentrale Wohnungsentlüftungsanlage installiert. Es wurde von der die Sanitäreinrichtungsgegenstände liefernden (bzw. die Elektroinstallationsarbeiten durchführenden) Firma ein Projekt erstellt und ein Anbot gelegt. Aufgrund dieses Angebotes wurde ein Vergleichsanbot der Firma, die die Sani-

tärinstallationsarbeiten durchführt, eingeholt. Die Arbeiten wurden an die projektierende Firma mit einer Auftragssumme von S 142.393,20 (inkl. USt.) vergeben.

Der Landesrechnungshof hält fest, daß diese Vergabe einer freihändigen Vergabe gleichkommt; gemäß den Wohnbauförderungsrichtlinien hätte eine beschränkte Ausschreibung erfolgen müssen. Ein Prüfvermerk über die Angemessenheit der Preise ist den Akten ebenfalls nicht zu entnehmen.

Während der Massenprüfung vor Ort wurde von einigen Mietern dem Landesrechnungshof gegenüber Klage geführt, daß diese Entlüftungsanlage ihrer Ansicht nach ungeeignet sei. Bei der Kontrolle der Lüftungsanlage mußte festgestellt werden, daß

- a) die Filter der sogenannten "Wandfortluftautomaten" total verschmutzt waren,
- b) die Anlage selbst stillgelegt war,
- c) eine ausreichende Frischluftzufuhr anscheinend nicht immer gegeben ist.

Eine exakte Aussage über die Qualität der Entlüftungsanlage kann jedoch erst nach Reinigen und Inbetriebsetzen der Anlage gemacht werden. Der Wohnbauvereinigung wird im Interesse der Mieter (zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden) dringend empfohlen, die Anlage sachgemäß in Betrieb zu setzen und zu prüfen ob eine entsprechende Frischluftzufuhr gewährleistet ist.

Weiters wären die Bewohner über "die Erfordernisse der ordnungsgemäßen Benützung der Wohnung durch richtiges Lüften" im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien ausreichend aufzuklären und zu informieren.

1.12.3 Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens

Der Anschluß stellt eine sogenannte "Versorgung mit unmittelbaren Investitionen im Hochspannungsnetz" dar und umfaßt die Neuerschließung eines bisher unverbauten Gebietes.

Die Anschlußvereinbarung wurde im Sommer 1983 getroffen, wobei mehrere Ausbaustufen, dem Baufortschritt der Wohnsiedlung entsprechend, vorgesehen waren.

Die Rechnung der ersten Ausbaustufe wurde Dezember 1984 gelegt wobei die Kosten für die Häuser 7/8 S 464.162,06 netto zuzüglich USt. betragen.

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

Vielmehr kann positiv festgehalten werden, daß die verantwortliche Bauaufsicht zusätzlich zur Rechnung eine detaillierte Aufgliederung angefordert und auch vom EVU erhalten hat. Mit dieser Aufgliederung ist eine Kontrolle und ein Nachvollziehen zur Gänze ermöglicht. Die exakte und nachvollziehbare Aufteilung der verrechneten Kosten auf die einzelnen Häuser kann ebenfalls hervorgehoben werden.

Zu bemerken ist noch, daß sich das EVU, wie schon erwähnt, der Tarifanschlußpreisverordnung entsprechend, an den hochspannungsseitigen Aufwendungen anteilmäßig beteiligt hat. Dadurch konnten die Anschlußkosten trotz Elektroheizung für die Wohnungseigentümer relativ günstig gehalten werden.

IV. EINHALTUNG DER FÖRDERUNGSRICHTLINIEN 1984

Zur Beurteilung der Einhaltung der Vergabevorschriften der Förderungsrichtlinien 1984 bzw. der einschlägigen ÖNORMEN wurde vom Landesrechnungshof eine stichprobenweise Überprüfung des Bauvorhabens Graz/Petersgasse 100-104, einer aus drei Häusern mit insgesamt 44 Wohneinheiten mit ebensovielen PKW-Einstellplätzen bestehenden Wohnanlage, vorgenommen.

Die Ausschreibung der für dieses Bauvorhaben erforderlichen Arbeiten erfolgte zweimal - jeweils öffentlich und als Generalunternehmer, wobei die Baumeisterarbeiten - sowie die Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen - zumindest nach Ansicht des Wohnbauträgers - detailliert ausgeschrieben wurden; die Professionistenleistungen wurden teilweise mehr allgemein als präzise beschrieben.

Die in der Grazer Zeitung vom 3. Mai 1985 verlautbarte Erstausschreibung, zu deren Angebotseröffnung am 31. Mai 1985 von 11 abgeholten Angebotsunterlagen nur sechs Angebote einlangten, mußte primär deswegen wiederholt werden, weil der Angebotsbetrag des "Billigstbieters", der Firma Löbler/Graz, weit außerhalb des Förderungsrahmens lag.

Zudem war die Firma Löbler Verkäufer des Grundes, auf welchem die Errichtung des o.a. Bauvorhabens beabsichtigt war sowie Ersteller der Erstplanung, welche vom später mit der Gesamtplanung beauftragten Architekten im wesentlichen übernommen wurde.

Aufgrund der vorgenannten Fakten wurde das Angebot der Firma Löbler gemäß Punkt IV E der Förderungsrichtlinien 1984 ausgeschieden und - nachdem das Mindestangebot überdies zu hoch war - die Ausschreibung wiederholt.

Die Zweitausschreibung - mit praktisch gleichem Leistungsumfang und nur geringfügigen Textänderungen im Leistungsverzeichnis - wurde in der Grazer Zeitung vom 10. Oktober 1985 veröffentlicht.

Die Angebotseröffnung erfolgte unter Beisein eines Vertreters der Rechtsabteilung 14 - nach einer den Richtlinien entsprechenden Frist für die Angebotslegung und unter Einhaltung der bezüglich Angebotseröffnung vorgegebenen Kriterien (Kennzeichnen der Angebote, Angebotseröffnungsniederschrift) - am 11. November 1985.

Aus diversen Begleitschreiben zu den einzelnen Angeboten ging u.a. hervor, daß sich die Bieter Gespräche hinsichtlich der allgemeinen Vertragsbedingungen vorbehalten hatten.

Nach Prüfung der sieben bei der Zweitausschreibung eingelangten Offerte, wovon eines nicht ausgepreist war, wurde die Firma Kern/Graz, mit einer Differenz von ca. S 3,000.000,-- exkl. USt zum zweitgereihten Bieter, der Firma Löbler, als Billigstbieter ermittelt und in weiterer Folge auch beauftragt.

Das Angebot der Firma Kern war um ca. S 6,000.000,-- exkl. USt günstiger als jenes des Billigstbieters der Erstausschreibung und lag innerhalb des Förderungsrahmens, womit das gegenständliche Wohnobjekt nunmehr förderungswürdig wurde.

Die Auftragsvergabe erfolgte - wie in den allgemeinen

Vertragsbedingungen ausgeführt - zu einer Pauschalsumme.

Obwohl dem Wohnbauträger bei den Prüfpunkten

- * Art der Vergabe (öffentliche Ausschreibung)
- * Frist für die Angebotslegung (Einhaltung der Mindestfrist)
- * Eröffnung der Angebote (ordnungsgemäßes Protokoll)
- * Zuschlagserteilung (Billigstbieter)
- * Einhaltung der Zuschlagsfrist
- * Begründung für die Zuschlagserteilung (schriftlich an Rechtsabteilung 14)
- * Form der Vergabe (schriftlich, mit Schluß- und Gegenschlußbrief)

insgesamt eine gute Einhaltung der im gegenständlichen Fall relevanten Förderungsrichtlinien 1984 bescheinigt werden kann, ist nachdrücklich auf wesentliche Mängel beim "Inhalt der Ausschreibung" - der Textierung der allgemeinen Vertragsbedingungen und des Leistungsverzeichnisses - hinzuweisen.

Obwohl unter Punkt 1.11 der allgemeinen Bedingungen (Beilage 24), u.a. ausgeführt war, daß für die Ausschreibung und Durchführung der Arbeiten die letztgültigen einschlägigen ÖNORMEN sowie die Richtlinien neuester Fassung der jeweiligen Wohnbauförderung und deren Vergaberichtlinien zu gelten haben, wurden - in weiteren dem o.a. Punkt nachfolgenden Punkten der allgemeinen Bedingungen - den o.a. Kriterien widersprechende Auflagen vorgegeben.

Diese Abweichungen betrafen - beispielhaft aufgezeigt - Festlegungen bezüglich:

- * Mehr- und Minderleistungen (allgemeine Bedingungen Punkte 2.7 und 2.8; Beilage 25)
- * Verfall des Deckungsrücklasses (allgemeine Bedingungen Punkt 10.5; Beilage 26)
- * Höhe des Deckungsrücklasses; Zahlungsfrist (allgemeine Bedingungen Punkt 11.1; Beilage 26)
- * Ablehnung einer Bankgarantie (allgemeine Bedingungen Punkt 11.4; Beilage 26)
- * Vorlagefrist der Schlußrechnung; Höhe und Dauer der Einbehaltung des Haftrücklasses; allgemeine Bedingungen Punkt 12.1; Beilage 27)
- * Einbehaltung des Haftrücklasses für allfällige Abrechnungsdifferenzen (allgemeine Bedingungen Punkt 12.3; Beilage 27)

Weiters gab es Widersprüche zwischen den von einem technischen Büro erstellten "Allgemeinen Angebots- und Auftragsbedingungen" der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten und den vom Wohnbauträger verfaßten allgemeinen Bedingungen der Generalunternehmerausschreibung.

Diese Differenzen betrafen die Art der Preise (fest - veränderlich), die Höhe des Pönales sowie die Dauer der Zuschlagsfrist (6 Wochen - 4 Monate).

Weitere wesentliche Mängel bei den Ausschreibungsunterlagen waren bei den Leistungsverzeichnissen vorzufinden.

Als Folge der sehr "allgemein" gehaltenen Textierung - für die diversen Professionistenarbeiten gab nur mehr

oder minder unpräzise gefaßte Leistungsbeschreibungen ohne Positionen - war es nachträglich erforderlich mit dem Billigstbieter vor Zuschlagserteilung über die Präzisierung der angebotenen Leistungen zu beraten; zudem wurden die Portale doppelt - sowohl bei den Kunststofffenstern und -türen (Hart-PVC), als auch bei den Schlosserarbeiten (Aluminium) - ausgeschrieben.

Aus dem Vorangeführten ist ersichtlich, daß - aufgrund des durch die o.a. Mängel der Ausschreibungsunterlagen möglichen "Auslegungsspielraumes" - eine dem Prinzip des freien Wettbewerbes entsprechende objektive Preiserstellung für die Angebotsleger kaum möglich war.

Daher wurde das Ziel der Ausschreibung, objektiv und direkt vergleichbare Angebote zu erhalten, im gegenständlichen Fall nur bedingt erreicht.

Diese Ansicht des Landesrechnungshofes wurde auch von der Landesinnung der Baugewerbe für Steiermark vertreten, welche in einem drei Tage vor Angebotseröffnung der 2. Ausschreibung verfaßten Schreiben an den Wohnbauträger ihren "schärfsten Protest" gegen diese Ausschreibung zum Ausdruck gebracht hatte.

In einem weiteren, mit 17. Dezember 1985 datierten Schreiben (Beilage 28-32) wurden seitens der Landesinnung eine detaillierte Stellungnahme zu dieser - laut Innung - unqualifizierten Form einer Generalunternehmerausschreibung" abgegeben.

Nach daraufhin erfolgten konstruktiven Gesprächen mit dem Bauträger und der Rechtsabteilung 14 (Beilagen 33,44)

12-13) wurde in den wesentlichen Punkten Übereinstimmung erzielt. Die in den Ausschreibungsunterlagen aufgeschienenen önorm- und richtlinienwidrigen Auflagen sowie die für eine Pauschalbeauftragung unbilligen Punkte wurden vom Bauträger im Auftragsschreiben bzw. Begleitschreiben zum Auftrag behoben; zudem erfolgten Präzisierungen einzelner, teilweise "allgemein" beschriebener Professionistenarbeiten.

In diesem Zusammenhang wird die vom Wohnbauträger bereits frühzeitig (kurz nach der 2. Angebotseröffnung) im Ver-gabebericht an die Rechtsabteilung 14 geäußerte Bereit-schaft, die im Ausschreibungstext enthaltenen önorm- bzw. richtlinienwidrigen Auflagen im Bauauftrag (19. März 1986) richtigzustellen, hervorgehoben.

Abschließend wird dem Wohnbauträger - neben einer önorm- und richtlinienkonformen Textierung der Vertragsbedingungen sowie einer umfassenden präzisen Leistungsbeschreibung - nahegelegt, bei Angebotsprüfungen keine Bleistiftkor-rekturen (Angebot Kern) vorzunehmen.

Zudem sollten alle geprüften Angebote die Unterschrift des Prüfers sowie das Datum der Prüfung aufweisen (diese Angaben fehlten beim Angebot des Billigstbieters, der Firma Kern).

V. SCHLUßBEMERKUNGEN

Vom Landesrechnungshof wurde eine stichprobenweise bau-technische Prüfung einer von der "Ersten gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft Heimstätte Ges.m.b.H.", 1050 Wien, Emil-Kralik-Gasse 3, errichteten Wohnanlage durchgeführt.

Die Prüfung bezog sich auf das Objekt Wagna-Leitring, Billrothgasse 7,8, eine aus einem Doppelwohnhaus mit insgesamt 17 Eigentumswohnungen bestehende Wohnanlage und umfaßte im wesentlichen

- * die Planung
- * die Ausschreibung - das Angebot - den Zuschlag
- * die Massen- und Schlußrechnungsprüfung sowie die Überprüfung der Preisangemessenheit von Zusatzangeboten
- * die Baudurchführung
- * die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht
- * die Haustechnik

Desweiteren erfolgte eine stichprobenweise Prüfung bezüglich der Einhaltung der Förderungsrichtlinien 1984; diese Prüfung bezog sich auf das Bauvorhaben Graz/Petersgasse 100-104.

Zu den einzelnen Prüfpunkten wird zusammenfassend folgendes festgestellt, wobei noch zum Objekt Wagna-Leitring anzuführen ist, daß die

- * Planung
- * Verfassung der Ausschreibungsunterlagen
- * Massenermittlung
- * Angebotsprüfung
- * Schlußrechnungsprüfung
- * Örtliche Bauaufsicht

durch das Architekturbüro Weeber/Graz und die statischen Berechnungen durch das Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. Birner/Graz erfolgten.

PLANUNG (Prüfbericht Pkt. 1.5)

Die Ausführung der Wohnanlage erfolgte im wesentlichen nach dem Entwurf des nach einem beschränkten Architektenwettbewerb mit dem 1. Preis bedachten o.a. Architekten.

Das Bemühen des Bauträgers, bestmögliche Qualität der Planung durch die Ausschreibung einschlägiger Wettbewerbe (die nach den zum Zeitpunkt der Errichtung der gegenständlichen Wohnanlage maßgebenden Förderungsrichtlinien 1981 noch nicht vorgegeben waren) zu erlangen, wird vom Landesrechnungshof gleichermaßen hervorgehoben, wie die unter den gegebenen Umständen (Grundstücksproportion, Grundstückslage, Erschließung, teilweise Baubeschränkung) zweckmäßige Bebauungslösung und die insgesamt funktionell konzipierten Wohnungsgrundrisse.

Die Einreichplanung erfolgte gewissenhaft, unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften und Angabe der bauordnungsrelevanten Kriterien.

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

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

Die Textierung der Leistungsverzeichnisse erfolgte gemäß der "Standardisierten Leistungsbeschreibung für den Hochbau" (LB-H); die "Allgemeinen Auftragsbedingungen" sowie die "Allgemeinen Vertragsbestimmungen" sind Vordrucke des Wohnbauträgers, die zwar unter Angabe aller wesentlichen vertragsrechtlich relevanten Informationen verfaßt, jedoch in einigen Punkten nicht önormkonform (Mengenänderungen, Deckungs-, Haftungsrücklaß) und zudem widersprüchlich (Pönale, Zuschlagsfrist) sind.

Die Leistungserfassung bzw. Massenermittlung für einzelne Arbeiten, (Baumeister, Zimmerer, Dachdecker, Spengler, Schlosser, Maler- und Anstreicher) erfolgte - selbst unter Berücksichtigung der infolge von nachträglichen Verbesserungswünschen der Wohnungswerber angefallenen und zum Ausschreibungszeitpunkt nicht erfaßbaren Zusatzleistungen - mit mangelnder Genauigkeit.

Als Folge der ungenauen Massenermittlung und den damit verbundenen Massenverschiebungen ergaben sich - aufgrund der konkreten Bieterpreiskonstellation - speziell bei den Baumeisterarbeiten mehrfach erhebliche monetäre Vorteile für den Auftragnehmer.

Bezüglich der teilweisen Mängel bei der Leistungserfassung für die diversen Arbeiten ist allerdings anzumerken, daß der Architekt ein Wegbereiter bei der Anwendung der LB-H im sozialen Wohnbau war, und ein Teil der im o.a. Bereich vorgefundenen Mängel auch auf die bei der erstmaligen Verwendung eines neuen Systems naturgemäß anfallenden Anlaufschwierigkeiten zurückzuführen ist.

Die Ausschreibungen erfolgten sowohl öffentlich als auch beschränkt und - bis auf ein einmaliges Überschreiten des zulässigen Grenzwertes bei der beschränkten Ausschrei-

bung der Außenanlagearbeiten - unter Einhaltung der in den Förderungsrichtlinien hiezu vorgegebenen Kriterien; die Angebotsfristen waren allerdings knapp bemessen.

Den in der ÖNORM A 2050 unter Empfang und Kennzeichnung von Angeboten vorgegebenen Richtlinien wurde generell nicht entsprochen.

Die kurzfristig und - soweit retrospektiv beurteilbar - insgesamt fachkundig vorgenommene sachliche Prüfung der Angebote wird vom Landesrechnungshof hervorgehoben. Nachdrücklich wird jedoch nahegelegt, künftighin Rechnungskorrekturen (Differenzen Einheitspreis - Preisaufgliederungen) önormkonform vorzunehmen sowie Bleistiftkorrekturen und -vermerke zu unterlassen. Überdies sollten geprüfte Angebote das Datum der Prüfung sowie den Namen des Prüfers und Angebotseröffnungsprotokolle Angaben über den Beginn und das Ende der Eröffnung aufweisen.

Hervorzuheben ist, daß die Zuschlagserteilungen äußerst korrekt und - mit Ausnahme der Dachdecker- und Tischlerarbeiten (Vertragsrücktritt bzw. Konkurs) - ohne nachträgliche Preisverhandlungen schriftlich an die jeweiligen Billigstbieter erfolgten, wobei allerdings die vertraglich festgelegten Zuschlagsfristen generell nicht eingehalten wurden.

MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG, PRÜFUNG VON ZUSATZANGEBOTEN (Prüfbericht Pkt. 1.9)

Der Großteil der beauftragten Zusatzleistungen betraf Verbesserungen bzw. Mehrausstattungen (ca. 700.000,-- exkl.USt), welche in Entsprechung der Wünsche der Interes-

sensgemeinschaft vorgenommen wurden. Die monetäre Voraussetzung hierfür war durch die - wie aus der Summierung sämtlicher Billigstbieterangebotspreise ersichtlich - deutliche Unterschreitung des Förderungslimits gegeben.

Diese Unterschreitung war - in Verein mit dem (subjektiv verständlichen) Bestreben, den Förderungsrahmen möglichst voll auszuschöpfen - der auslösende Faktor für die diversen Verbesserungen und machte Zusatzangebote erforderlich. Die Aufforderung zur Legung von Zusatzangeboten, welche naturgemäß ohne Konkurrenzdruck kalkuliert werden konnten, "provoziert" jedoch die Offertleger geradezu zur "freien" Preisgestaltung. Dies traf insbesondere bei den Baumeisterzusatzangeboten zu, bei denen das Maxim, daß die Kalkulation von Zusatzangeboten jener vergleichbarer Positionen des Hauptangebotes zu entsprechen hat, vielfach nur insofern gegeben war, als generell mit gleichem Bruttolohnmittelpreis kalkuliert wurde, was die "Bewegungsfreiheit" für die Festsetzung der Arbeitszeit und von "Sonstigem" jedoch nicht einschränkte. Obwohl die Preise der Zusatzangebote den Kalkulationssätzen des Kalkulationshandbuches LUGNER im wesentlichen entsprachen, war deren Preisangemessenheit in bezug auf vergleichbare Positionen des Hauptangebotes oftmals nicht gegeben.

Aus diesem Grund wurden vom Landesrechnungshof bei den Baumeisterarbeiten Preiskorrekturen in der Größenordnung von S 78.000,- exkl. USt. vorgenommen.

Angesichts der Tatsache, daß eine korrekte Prüfung von Zusatzangeboten äußerst arbeitsintensiv und die Beurteilung in bezug auf die Angemessenheit der Preise zudem teilweise subjektiv ist, kann die vom Architekten vorgenommene Angebotsprüfung - trotz der vom Landesrechnungshof aufgezeigten Divergenzen zwischen den Kalkulationsgrundlagen

von Haupt- und Zusatzangeboten (Prüfbericht S 50-69) - insgesamt als befriedigend angesehen werden, da die augenfällig überhöhten Angebotspreise im wesentlichen erkannt und korrigiert wurden (Abstriche durch den Architekten ca. S 85.000,-- exkl.USt.).

Unbefriedigend erscheint jedoch die Tatsache, daß die im konkreten Fall angefallenen Zusatzangebote nicht bereits in der unter Konkurrenz erfolgten Hauptausschreibung als Variantenpositionen ausgeschrieben und anzubieten waren.

Bei der Massen- und Schlußrechnungsprüfung von 15 Professionstenarbeiten (ohne Haustechnik) wurden vom Landesrechnungshof Rechnungskorrekturen von ca. S 177.000,-- exkl. USt. vorgenommen (Baumeister ca. S 140.000,--, Zimmerer ca. S 21.500,--, Dachdecker ca. S 11.000,--, Maler ca. S 4.100,--).

Dieser Betrag ergab sich sowohl infolge von Massenberichtigungen bzw. Massenumschichtungen (ca. S 89.600,--) als auch durch Abstriche von ungerechtfertigt verrechneten Zusatzleistungen (ca. S 87.400,--).

Trotz dieser vom Landesrechnungshof aufgezeigten Rechnungskorrekturen kann die vom Architekten vorgenommene Massen- und Schlußrechnungsprüfung als sehr gewissenhaft angesehen werden.

Dies ist u.a. daraus zu ersehen, daß

- o nahezu die Hälfte (S 85.200,--) des vom Landesrechnungshof nicht anerkannten Betrages von S 177.000,-- auch vom Architekten als nicht anzuerkennend aufgezeigt wurde (der vom Architekten nicht anerkannte Betrag wurde allerdings vom Wohnbauträger ausbezahlt).

- o vom Landesrechnungshof nur bei acht, zudem teilweise voneinander abhängigen Positionen Massenfehler vorgefunden wurden,
- o die Prüfung bzw. Anerkennung von Regiestunden unter konsequenter Beachtung des Verursacherprinzips erfolgte und überdies untersucht wurde, inwieweit vom Auftragnehmer als Regieleistungen verrechnete Arbeiten nicht bereits in den Angebotspositionen enthalten waren.

Im Gegensatz zu den vom Architekten bei der Massen- und Schlußrechnungsprüfung übersehenen, relativ geringfügigen Fehlverrechnungen (S 177.000,-- - S 85.200,-- = S 92.800,--) war jedoch die Größenordnung der unterlassenen, ohne Qualitätsverlust möglichen Einsparungen nicht unwesentlich.

Unter Einrechnung der möglich gewesenen Einsparungen, welche im Prüfbericht ausführlich aufgezeigt wurden, und der vom Landesrechnungshof vorgenommenen Schlußrechnungsmassenkorrekturen wären beim gegenständlichen Objekt Minderkosten von ca. S 722.000,-- exkl. USt. angefallen, wobei die Ermittlung dieses Betrages nachstehend aufgezeigt wird.

- o Korrektur Zusatzangebote (Pkt. 1.9.1.3) ca. S 78.000,--
- o Einsparung Dichtbeton (Pkt. 1.9.1.4) ca. S 10.000,--
- o Einsparung Rollierung (Pkt. 1.9.1.4) ca. S 17.000,--
- o Einsparung + Massenkorrektur Gerüstung
(Differenz verr. Massen x verrechn. Einheitspreis (EH) minus tatsächliche Massen x angemessene bzw. angebotene EH) ca. S 154.000,--
- o Einsparung Bewehrung (Pkt. 1.9.1.2) ca. S 200.000,--
- o Massenkorrekturen (177.000,-- minus 43.000,-- Korrektur Gerüstung) ca. S 133.000,--

- o Korrekturen Haustechnik (überhöhte Zusatzangebote, nicht ausschreibungsgemäße Ausführung; Pkt. 1.12) ca. S 130.000,--
ca. S 722.000,--

Unter Berücksichtigung der für den o.a. Nettobetrag angefallenen Umsatzsteuer sowie der Planungs-, Bauaufsichts-, Statik- und Bauverwaltungskosten ergaben sich zum Nachteil der Wohnungsinhaber vermeidbar gewesene Mehrkosten in der Größenordnung von über S 900.000,-- inkl. USt.

In diesem Zusammenhang ist noch anzuführen, daß bei dem annähernd zeitgleich mit dem gegenständlichen Bau errichteten Objekt Billrothweg 3-4 (Mietwohnungen, gleicher Architekt, gleiche Firmen, gleiche Einheitspreise) im wesentlichen die gleichen Fehler begangen wurden und daher auch hierbei vermeidbare Mehrkosten in ähnlicher Größenordnung anfielen.

Abschließend zu diesem Prüfpunkt wird noch festgestellt, daß - trotz der nicht unerheblichen Zusatzleistungen und übergangenen Einsparungen - die für die Wohnanlage Billrothweg 7,8 von der Aufsichtsbehörde vorgegebenen angemessenen Baukosten nicht überschritten wurden.

BAUDURCHFÜHRUNG (Prüfbericht Pkt. 1.11)

Die insgesamt gute Übereinstimmung zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung sowie der Ausführungsplanung und der tatsächlichen Ausführung wird vom Landesrechnungshof - in Anbetracht der nur geringfügigen, unter Pkt. 1.5.3 aufgezeigten Differenzen gleichermaßen hervorgehoben, wie die im wesentlichen (Ausnahmen: Baumeister,

Schlosser, Zimmermann, Spengler, Dachdecker) gute Übereinstimmung zwischen Planung und Leistungsverzeichnis sowie Leistungsverzeichnis und Ausführung.

Die sichtbare Ausführungsqualität kann insgesamt als durchschnittlich angesehen werden.

TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

Die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht, welche vom Landesrechnungshof nach den Kriterien * Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung * Qualität der Ausführung * Einhaltung der Baufristen * Bautagebuchführung-Baukontrolltätigkeit * Genauigkeit der Massen- und Schlußrechnungsprüfung-Prüfung von Zusatzangeboten * geprüft wurde, kann, trotz diverser vorgefundener Mängel, insgesamt als gewissenhaft und engagiert bezeichnet werden.

HAUSTECHNIK (Prüfbericht Pkt.1.12)

Im Bereich der Haustechnik ist festzustellen, daß die Planungen in etlichen Punkten reformbedürftig sind:

- * Bei den Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ist eine Isolierung der Badewannen bzw. wenn nötig die Installation von mechanischen Abluftanlagen bereits im Hauptanbot zu berücksichtigen.
- * Bei den Sanitäreinrichtungsgegenständen ist eine Überarbeitung der Texte hinsichtlich einer umfassenden bzw. produktkonformen Beschreibung geboten.

- * Bei den Elektroinstallationsarbeiten ist eine rechtzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung mit dem örtlichen Elektroversorgungsunternehmen sowie eine richtige Erfassung der Massen im Sinne der ÖNORM A 2050 Pkt. 2.211 unerlässlich. Ein Heranziehen ähnlicher Projekte ohne genaue Prüfung und Anpassung an geänderte Verhältnisse, wie beim überprüften Bauvorhaben, ist als Massenermittlung im vorzitierten Sinne ungenügend.

Es wird empfohlen, künftig bei haustechnischen Planungen die vorgeschlagenen Änderungen und Verbesserungen zu berücksichtigen.

Eine stichprobenweise Prüfung der Ausschreibungen, Vergaben und Schlußrechnungsprüfungen ergab folgendes:

- * Als gravierendste Fehler mußten bei den Sanitärinstallationsarbeiten die Vergabe der Arbeiten an die zweitbietende Firma sowie bei der Vergabe der Sanitäreinrichtungsgegenstände die nicht sorgfältige Prüfung der Angebote im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien bzw. der ÖNORM A 2050 Pkt. 4.3 festgestellt werden.
- * Positiv kann festgehalten werden, daß eine stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten sowie der Abrechnung der Sanitärinstallationsarbeiten keinen Anlaß zur Beanstandung gab; die Arbeiten wurden sichtlich sorgfältig den Regeln der Technik entsprechend durchgeführt. Das Aufmaß ist leicht nachvollziehbar dokumentiert. Nachtragsofferte wurden durchwegs auf Preisbasis Hauptanbot kalkuliert und auch abgerechnet.

Die stichprobenweise Überprüfung der elektrotechnischen Arbeiten und Lieferungen ergab folgendes:

- * Die Elektroinstallations- und die Elektroheizungsinstallationsarbeiten wurden jeweils beschränkt, getrennt ausgeschrieben und vergeben. Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß diese zwei vorgenannten Arbeiten technisch so ineinandergreifend sind, daß sie nicht trennbar sind. Eine Begründung, warum diese Arbeiten getrennt ausgeschrieben wurden, war den Akten nicht zu entnehmen. Vielmehr kann der Landesrechnungshof die Vermutung einer unzulässigen Stückelung von Ausschreibungen zur Umgehung von Wertgrenzen nicht gänzlich ausschließen.

- * Wie schon im Abschnitt Planung erwähnt, wurden bei Elektroinstallationsarbeiten Materialien in Massen und Dimensionen ausgeschrieben, die letztendlich in abgeänderter, verminderter Form oder gar nicht zur Ausführung gelangten bzw. deren Installation sich das EVU vorbehalten hat.

Bei der Ausschreibung der Elektroinstallationsarbeiten hat die viertbietende Firma mit Begleitschreiben ein Alternativenangebot gelegt, mit dem sie aufmerksam macht, daß etliche Leistungen der Ausschreibungen nicht zur Ausführung gelangen werden, da sich das örtliche EVU die Ausführung dieser angeführten Leistungen vorbehält. Trotz des dadurch deutlich erkennbaren Hinweises auf Planungsfehler bzw. eine krasse Wettbewerbsverzerrung wurden die Angebote offensichtlich nicht fachtechnisch geprüft bzw. ist ein Vermerk über eine solche Prüfung den Akten nicht zu entnehmen.

- * Bei der stichprobenweisen Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung der Elektroinstallations- sowie der Elektroheizungsinstallationsarbeiten kann positiv vermerkt werden, daß die örtliche

Bauleitung sichtlich bemüht war, die Längen und Massen (Stückzahlen) der verrechneten Leistungen exakt zu erfassen.

Im gegenständlichen Fall wurden zwar die Längen und Massen zeitaufwendig erfaßt, jedoch wurden die Qualitätskontrollen entweder aus Zeitmangel oder mangels ausreichender Fachkenntnis nicht genügend wahrgenommen. Wie im Bericht detailliert dargestellt, wurden Leistungen nicht der Ausschreibung entsprechend sondern in abgeminderter Form ausgeführt, ohne daß Preisabzüge in der Rechnung erfolgten bzw. entsprechen nachträglich angebotene Leistungen nicht der Preisbasis des Hauptanbotes.

Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß die Abrechnungsmängel nicht gerechtfertigten Verrechnungen und Leistungsminderungen Preisabzüge bei den Schlußrechnungen der Elektroinstallations- und Elektroheizungsinstallationsarbeiten in der Höhe von rund S 130.000,-- zuzüglich USt rechtfertigen.

Positiv kann festgehalten werden, daß der verantwortliche Architekt am Ende der Prüfung des Landesrechnungshofes eine neuerliche Überarbeitung dieser Schlußrechnungen unter Beiziehung Fachkundiger zugesagt und eingeleitet hat.

Der Landesrechnungshof erwartet in der Stellungnahme der Wohnbauvereinigung eine ausführliche Darstellung dieser neuerlichen Überprüfung.

EINHALTUNG DER FÖRDERUNGSRICHTLINIEN 1984 (PB. Pkt. IV)
(Bauvorhaben Graz/Petersgasse 100 - 104)

Obwohl dem Wohnbauträger bei den Prüfpunkten

- * Art der Vergabe (Öffentliche Ausschreibung)
- * Frist für die Angebotslegung (Einhaltung der Mindestfrist)
- * Eröffnung der Angebote (ordnungsgemäßes Protokoll)
- * Zuschlagserteilung (Billigstbieter)
- * Einhaltung der Zuschlagsfrist
- * Begründung für die Zuschlagserteilung (schriftlich an die Rechtsabteilung 14)
- * Form der Vergabe (schriftlich, mit Schluß- und Gegenschlußbrief)

insgesamt eine gute Einhaltung der im gegenständlichen Fall relevanten Förderungsrichtlinien 1984 bescheinigt werden kann, ist nachdrücklich auf wesentliche Mängel beim "Inhalt der Ausschreibung" - der Textierung der allgemeinen Vertragsbestimmungen und des Leistungsverzeichnisses - hinzuweisen.

Obwohl unter Punkt 1.11 der allgemeinen Bedingungen (Beilage 24) u.a. ausgeführt war, daß für die Ausschreibung und Durchführung der Arbeiten die letztgültigen einschlägigen ÖNORMEN sowie die Richtlinien neuester Fassung der jeweiligen Wohnbauförderung und deren Vergaberichtlinien zu gelten haben, wurden - in weiteren dem o.a. Punkt nachfolgenden Punkten der allgemeinen Bedingungen - den o.a. Kriterien widersprechende Auflagen vorgegeben.

Diese Abweichungen betrafen - beispielhaft aufgezeigt - Festlegungen bezüglich:

- * Mehr- und Minderleistungen (allgemeine Bedingungen Punkte 2.7 und 2.8; Beilage 25)
- * Verfall des Deckungsrücklasses (allgemeine Bedingungen Punkt 10.5; Beilage 26)
- * Höhe des Deckungsrücklasses; Zahlungsfrist (allgemeine Bedingungen Punkt 11.1; Beilage 26)
- * Ablehnung einer Bankgarantie (allgemeine Bedingungen Punkt 11.4; Beilage 26)
- * Vorlagefrist der Schlußrechnung; Höhe und Dauer der Einbehaltung des Haftrücklasses; allgemeine Bedingungen Punkt 12.1; Beilage 27)
- * Einbehaltung des Haftrücklasses für allfällige Abrechnungsdifferenzen (allgemeine Bedingungen Punkt 12.3; Beilage 27)

Weiters gab es Widersprüche zwischen den von einem technischen Büro erstellten "Allgemeinen Angebots- und Auftragsbedingungen" der Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärinstallationsarbeiten und den vom Wohnbauträger verfaßten allgemeinen Bedingungen der Generalunternehmerausschreibung.

Diese Differenzen betrafen die Art der Preise (fest-veränderlich), die Höhe des Pönales sowie die Dauer der Zuschlagsfrist (6 Wochen-4 Monate).

Weitere wesentliche Mängel bei den Ausschreibungsunterlagen waren bei den Leistungsverzeichnissen vorzufinden.

Als Folge der sehr "allgemein" gehaltenen Textierung - für die diversen Professionistenarbeiten gab es nur mehr oder minder unpräzise gefaßte Leistungsbeschreibungen ohne Positionen - war es nachträglich erforderlich mit dem Billigstbieter vor Zuschlagserteilung über die Präzisierung der angebotenen Leistungen zu beraten; zudem wurden die

Portale doppelt - sowohl bei den Kunststofffenstern und -türen (Hart-PVC), als auch bei den Schlosserarbeiten (Aluminium) - ausgeschrieben.

Aus dem Vorangeführten ist ersichtlich, daß - aufgrund des durch die o.a. Mängel der Ausschreibungsunterlagen möglichen "Auslegungsspielraumes" - eine dem Prinzip des freien Wettbewerbes entsprechende objektive Preiserstellung für die Angebotsleger kaum möglich war.

Daher wurde das Ziel der Ausschreibung, objektiv und direkt vergleichbare Angebote zu erhalten, im gegenständlichen Fall nur bedingt erreicht, obwohl vom Wohnbauträger vor Auftragsvergabe die in den Ausschreibungsunterlagen aufgeschienenen önorm- und richtlinienwidrigen Auflagen sowie die für eine Pauschalbeauftragung unbilligen Punkte behoben und einzelne vage beschriebene Professionistenarbeiten präzisiert wurden.

Am 25. März 1988 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller:

ORR Dr. Ingrid Klug

Von der Ersten gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft "Heimstätte Gesellschaft m.b.H.", Wien:

Dir. Gernot Weiss, Kfm. Geschäftsführer

Dir. Bmst. Karl Heinz Staritzbichler, Techn. Geschäftsführer

Von der Rechtsabteilung 14:

OBR Dipl.Ing. Friedrich Leitmeier

ORR DDr. Gerhard Kapl

ROK Mag. Hubert Ceh

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb

Hofrat Dr. Karl Bekerle

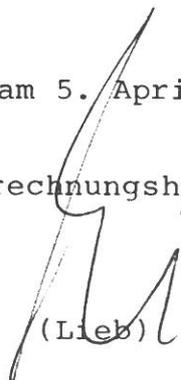
BR Dipl.Ing. Herbert Unger

AS Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 5. April 1988

Der Landesrechnungshofdirektor:



(Lieb)