

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 E 5 - 1987/8

BERICHT

betreffend die stichprobenweise Prüfung
von Bauvorhaben der Gemeinnützigen Woh-
nungsbau- und Siedlungsgesellschaft der
ELIN-UNION Aktiengesellschaft, 1141 Wien,
Penzinger Straße 76.

IV. Überprüfung des Nachschubes der Förderungsleistungen
1984 Nov. 1985

V. Schlusswort

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	6
<u>Bauvorhaben: Weiz-Hofstatt, Tannenweg 2-8</u>	
1. Prüfungsumfang	6
2. Beschreibung des Bauvorhabens und Daten	7
3. Förderung des Bauvorhabens	10
A. <u>QUALITÄTSKONTROLLE</u>	
1.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen	13
1.2 Überprüfung der Planung	14
1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Ver- gabevorganges	22
1.4 Überprüfung der vorgesehenen und tatsäch- lichen Gütekontrollen	46
1.5 Überprüfung der Bauzeitplanung	47
1.6 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht	48
B. <u>QUANTITÄTSKONTROLLE</u>	
2.1 Leistungs- u. Massenprüfung "Baumeister" ...	51
2.2 Leistungs- u. Massenprüfung "Fliesenleger" .	60
2.3 Leistungs- u. Massenprüfung "Schlosser"	61
2.4 Leistungs- u. Massenprüfung "Schwarzdecker".	63
2.5 Einrichtungsgegenstände	66
2.6 Bauverwaltungskosten	67
2.7 Baukreditkosten	68
2.8 Leistungs- u. Massenprüfung "Sanitär"	69
2.9 Leistungs- u. Massenprüfung "Elektro"	74
IV. Überprüfung auf Einhaltung der Förderungsrichtlinien 1984 bzw. 1986	99
V. Schlußbemerkungen.....	100

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine stichprobenweise Prüfung eines von der Gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft der ELIN-UNION Aktiengesellschaft, 1141 Wien, Penzinger Straße 76, errichteten Bauwerkes durchgeführt.

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

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

Unter Bedachtnahme auf diese Prüfungs-kompetenz und des Umstandes, daß in den letzten fünf Jahren lediglich ein Bauvorhaben in der Steiermark gefördert wurde, bezog sich die Prüfung nur auf das Bauvorhaben

* Weiz-Hofstatt, Tannenweg 2 - 8.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfung im bautechnischen Bereich OBR. Dipl.Ing. Horst Sparer und im haustechnischen Bereich das Zivilingenieurbüro für Elektrotechnik Dipl.Ing. Gerald Moskon, Graz, und das technische Büro Ing. Peter Otter, Graz, 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, RGBl.Nr. 133,

und der Genossenschaftsnovelle 1934, BGBl.Nr. 135, anerkannten Revisionsverband anzugehören, dessen Tätigkeit sich auf das gesamte Bundesgebiet erstreckt und dessen Satzung vorsieht, daß die Aufnahme einer als gemeinnützig anerkannten Bauvereinigung nicht abgelehnt werden kann und die Prüfung auch die Einhaltung der Bestimmungen dieses Bundesgesetzes einschließt.

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

* einer Genossenschaft die Prüfung in zeitlichen Abständen von höchstens 2 Jahren

* einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder einer Aktiengesellschaft die Prüfung alljährlich

durchzuführen.

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

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

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

II. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE

Bevor auf das in die Prüfung einbezogene Bauvorhaben im Detail eingegangen wird, werden kurz die rechtlichen Grundlagen und Organe der Bauvereinigung dargelegt.

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Gesellschaft wurde im Jahre 1950 gegründet und führt die Firmenbezeichnung

Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft
der ELIN-UNION Aktiengesellschaft, Ges.m.b.H.

und hat ihren Sitz in 1141 Wien, Penzinger Straße 76.

Die Gemeinnützigkeit wurde der Gesellschaft mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, M.A.53-G.B.W.Sdlg.Gen. 2/50 vom 19. Juni 1950 zuerkannt. Alleiniger Gesellschafter ist die ELIN-UNION AG.

Das Stammkapital beträgt S 15,700.000,--.

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

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das gesamte Bundesgebiet.

2. ORGANE

Die Organe der Gesellschaft sind:

1. Geschäftsführer
2. Aufsichtsrat
3. Generalversammlung

Die Geschäftsführung besteht aus: Dr. Vinzenz PIPPICH
Dr. Hubert ZIESLER

Der Aufsichtsrat setzt sich derzeit zusammen:

Dir. Dr. Engelbert SCHRAGL	Vorsitzender
Dir. Ing. Edmund BRENNER	Vorsitzenderstellvertreter
Dir. Dr. Heinz ADAMETZ	Schriftführer
Ing. Friedrich PREMM	Schriftführerstellvertreter

III. BAU- UND KOSTENMÄßIGE PRÜFUNG DES BAUVORHABENS WEIZ-HOFSTATT, TANNENWEG 2-8

1. PRÜFUNGSUMFANG

Der Landesrechnungshof überprüfte stichprobenweise die Planung, den Ausschreibungs-, Vergabe- und Abrechnungsvorgang. Grundlage waren folgende Kriterien:

A. Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Planungsunterlagen auf Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien
- * Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges hinsichtlich Einhaltung der Wohnbauförderungsrichtlinien und der ÖNORMEN
- * Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlich durchgeführten Gütekontrollen und Prüfatteste
- * Bauzeitplanung und Einhaltung der Baufristen
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

B. Quantitätskontrolle

- * Überprüfung der Schlußrechnungen
 - o auf Übereinstimmung mit dem Angebot
 - o in rechnerischer Hinsicht
 - o auf Übereinstimmung mit den tatsächlich erbrachten Leistungen
 - o auf die Notwendigkeit und Preisangemessenheit von Nachtragsangeboten und Regiearbeiten

2. BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS UND DATEN

Auf den Grundstücken Nr. 379/2, 379/4, 386/2 und 386/3 der EZ. 1350, KG. Weiz, wurden 30 Wohneinheiten errichtet. Die Grundstücke befinden sich im Norden von Weiz in der Hofstatt in nächster Umgebung von bereits mehrgeschoßig verbauten Grundstücken (siehe Lageplan Seite 8). Auf Basis des Widmungsbescheides der Stadtgemeinde Weiz vom 7. Feber 1983, Zl. 0300/1982/183, plante das Architekturbüro Arch. Ing. Elmar Hauser, Weiz, die Wohnanlage in Form von vier Einzelblöcken in gekoppelter Bauweise. Von den vier Stiegenhäusern I - IV werden je Geschoß 2 Wohnungen erschlossen. Insgesamt gibt es 8 verschiedene Wohnungstypen zwischen 63 und 102 m². Zu jeder Wohnung gehört ein Kellerabteil und für jeden Block wurde ein Wasch- und Trockenraum errichtet.

Die konstruktive Ausführung wurde einheitlich geplant:

o Fundamente: Streifenfundamente mit Tiefgründung

Während der Bauphase kam es zu erheblichen Fundierungsschwierigkeiten, die weit über die im Bodengutachten geäußerten Gründungsbedenken hinausgingen. Es mußte wesentlich tiefer fundiert werden als im geologischen Gutachten des Dr. Helmut Haas vorgesehen war. Dadurch kam es zu einer Kostenerhöhung von rund S 478.000,-- incl. USt.

o Tragende Wände: Kellerwände aus Beton, Außen- und Wohnungstrennwände aus Ziegelmauerwerk 30 bzw. 25 cm

o Zwischenwände: 10 bzw. 12 cm starkes Ziegelmauerwerk

o Decken: Stahlbeton 16 cm stark

GEMEINDE THANNHAUSEN

A S



PROJEKT
30 FAMILIEN
WOHNHAUS



IV

- o Fußbodenaufbau: * Fußbodenbelag
- * Estrich 6 cm
- * Baufolie
- * Trittschalldämmung TDP 25/20 und Polystyrol 3 cm
- * Sandausgleichsschicht 3 cm
- * Stahlbetondecke 16 cm

DATEN

- * Widmungsbewilligung: Stadtgemeinde Weiz, Zl. 0300/1982/183 vom 7. Februar 1983
- * Baubewilligung: Stadtgemeinde Weiz, Zl. 0300/1982/184 vom 28. Februar 1983
- * Förderungsansuchen: 31. März 1983
- * Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates: 27. April 1983
- * Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung: 30. Mai 1983
- * Förderungszusicherung: 30. Mai 1983, entfertigt am 11. Juli 1983
- * Baubeginn: 8. August 1983
- * Rohbaubeschau: Stadtgemeinde Weiz, Zl. 0300/1984/66 vom 2. Juli 1984
- * Bauende: 28. Februar 1985 laut Auskunft Wohnbauträger 11. Juli 1985 laut Bautagebuch
- * Benützungsbewilligung: Stadtgemeinde Weiz, Zl. 5/0300/1985/10 vom 22. April 1985
- * Wohnungsübergabe: 19. Dezember 1984 bis 28. Februar 1985
- * Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 20 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: 20 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung: 11. März 1986

3. FÖRDERUNG DES BAUVORHABENS

Das Begehren auf Förderung wurde am 31. März 1983 an die Rechtsabteilung 14 gestellt. Die anrechenbare Nutzfläche betrug laut Einreichung 2.758,15 m². Gemäß technischem Gutachten wurden 2.738,14 m² anerkannt.

Der Finanzierungsplan lautet gemäß Förderungszusicherung:

Eigenmittel	S	3,671.000,--
Darlehen der SPK		
Weiz	S	11,014.000,--
Darlehen des Landes	S	<u>22,027.000,--</u>
Gesamtbaukosten	S	36,712.000,--

Im folgenden werden die Kosten laut Begehren und laut Endabrechnung gegenübergestellt:

* Klammerbeträge sind die amtlich festgestellten Kosten

** Klammerbeträge sind ohne Preisberichtigungen

	<u>EINREICHUNG</u>	<u>ENDABRECHNUNG</u>
A. Reine Baukosten	22,431.397,--	22,333.656,77
	*(22,516.000,--)	** (20,767.240,79)
B. Kosten der Ausstattung	1,242.068,--	1,388.745,07
	*(1,242.000,--)	** (1,318.694,--)
C. Nebenkosten	1,149.072,--	1,078.262,36
	*(1,149.000,--)	
D. Sicherheitsreserve	430.000,--	
	(229.000,--)	---
Summe A - D	25,252.537,--	24,800.664,20
	*(25,136.000,--)	** (23,164.197,15)

E. Planung, Bauleitung, Betreuung, Statik	2,619.680,--	2,766.317,09
	* (2,607.000,--)	
F. Bauverwaltungskosten	891.647,--	981.480,--
	* (889.000,--)	
G. Künstlerische Ausgestaltung	65.000,--	---
	* (Ø)	
<hr/>		
H. Gesamtbaukosten A - G	28,828.864,--	28,548.461,29
	*(28,632.000,--)	** (26,911.994,24)
Umsatzsteuer	4,699.346,--	5,126.163,97
	* (4,667.000,--)	** (4,883.695,91)
I. Baukreditkosten	1,676.411,--	1,021.248,73
	* (1,665.000,--)	
<hr/>		
J. Gesamtbaukosten	35,204.621,--	34,695.873,99
	*(34,964.000,--)	** (32.816.938,88)

Aus der Aufstellung ist ersichtlich, daß die Gesamtbaukosten laut Endabrechnung die bei der Einreichung festgestellten amtlichen Gesamtbaukosten um S 268.126,01, bei Nichtberücksichtigung der Preisberichtigungen um S 2,147.061,12, d.s. rund 6,1%, unterschritten haben.

Dies wird anerkennend und beispielgebend hervorgehoben.

In diesem Zusammenhang muß der Landesrechnungshof wiederum feststellen, daß es aufgrund der Unterschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten zu einer Überförderung des Bauvorhabens seitens des Förderungsgebers um S 402.000,-- kam.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes sollen Überzahlungen bei den zugesicherten Förderungsmittel tunlichst vermieden

werden, da den Bauvorhaben zwar durch die anlaufenden Zinsen auf dem Baukonto Vorteile erwachsen, jedoch die Mittel bei anderen Bauvorhaben fehlen.

Anerkennend kann jedoch bemerkt werden, daß der Wohnbauträger fairerweise im Zuge der Vorlage der Endabrechnung von sich aus die Überzahlung in Höhe von S 402.000,-- bei der Landeshypothekenbank Steiermark rücküberwiesen hat.

Gemäß den Förderungsrichtlinien hat für die Errichtung eines Bauvorhabens eine konkrete Nachfrage zu bestehen. Den Nachweis hierüber hat der Förderungswerber gleichzeitig mit dem Förderungsbegehren dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung vorzulegen.

Diesen wesentlichen Punkt der Förderungsrichtlinien erfüllte der Wohnbauträger vollends. Dies hebt der Landesrechnungshof deshalb besonders hervor, da dies, wie bei zahlreichen Prüfungen bereits festgestellt werden konnte, keine Selbstverständlichkeit ist.

Gemäß den Förderungsrichtlinien ist, nachdem ein Bauvorhaben vom Wohnungsbeirat positiv begutachtet wurde, eine Interessentengemeinschaft zu gründen und in weiterer Folge ein Bauausschuß zu wählen.

Obwohl der Bedarfsnachweis namentlich bereits beim Förderungsbegehren (31. März 1983) vorlag und die positive Begutachtung des Wohnungsförderungsbeirates am 27. April erfolgte, wurde der Bauausschuß erst am 20. Oktober 1983 gewählt, d.h. 15 Wochen nach Förderungszusicherung und 11 Wochen nach Baubeginn.

Die Förderungsrichtlinien sehen diesbezüglich vor, daß die Ausstellung der Förderungszusicherung erst dann zu erfolgen hat, wenn der Förderungswerber einen Nachweis

über die Bildung der Interessentengemeinschaft und die Bestellung des Bauausschusses vorgelegt hat. Diese Bestimmung wurde vom Förderungsgeber nicht eingehalten.

Die Förderungsrichtlinien schreiben auch vor, daß der Förderungswerber bei Errichtung von Bauvorhaben mit mehr als zwei Wohnungen verpflichtet ist, mindestens eine Wohnung als Behindertenwohnung auszugestalten, sofern in der Gemeinde, in der das Bauvorhaben errichtet werden soll, eine konkrete Nachfrage besteht. Vor der Planung ist daher eine Stellungnahme des Sozialhilfeverbandes hinsichtlich der konkreten Nachfrage einzuholen und mit dem Förderungsbegehren vorzulegen.

Diese Bestimmung wurde vom Förderungswerber erfüllt. Wie bei etlichen Prüfungen festgestellt werden konnte, wird dieser Punkt der Förderungsrichtlinien nicht immer eingehalten.

1.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen

Kriterien für die gegenständliche Prüfung waren die zum Zeitpunkt des Förderungsbegehrens gültigen Förderungsrichtlinien, 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 und Ergänzungen vom Wohnbauträger bzw. Planern.

Der Landesrechnungshof kann in diesem Zusammenhang feststellen, daß die Unterlagen vom Wohnbauträger rasch und

in gewünschtem Umfang zur Verfügung gestellt wurden und die im Zuge der Prüfung notwendige Zusammenarbeit äußerst kooperativ war.

1.2 Überprüfung der Planung

- * Hochbau (ohne Haustechnik), Außenanlagen:
Verfassung der Ausschreibungsunterlagen:
Massenermittlung der Leistungsverzeichnisse:
Angebotsprüfung:
Örtliche Bauaufsicht:
Schlußrechnungsprüfung:
- } Architekt
Ing. Elmar HAUSER,
Weiz

* Haustechnik

Elektro-Planung: Elin-Union, Weiz
(inkl. Elektroheizung)

Sanitärplanung: Architekt Ing. Elmar Hauser, Weiz

* Statik: Dipl.Ing. Haller - Dipl.Ing. Wendl, Graz

In einem ersten Schritt wurden die Planungsaufträge (Werkverträge) und die Honorarnoten für Planung, Bauleitung, Betreuung und Statik einer Prüfung unterzogen.

ARCHITEKT

Grundlage des Planungsauftrages war der Architektenwerkvertrag vom 13. Dezember 1982 (Beilage 1) und die Ergänzung zum Architektenwerkvertrag vom 7. April 1983 (Beilage 2). Der Auftrag wurde am 4. Mai 1983 (Beilage 3) auf Basis

der o.a. Verträge erteilt und umfaßte 100% der GOA-Leistung abzüglich eines 10%igen Nachlasses infolge der annähernd gleichen Ausführung der Stiegenhäuser I, II und III.

Demgemäß wären laut Punkt 4,2 des Architektenwerkvertrages die endgültigen Gebühren nach den tatsächlichen Herstellungskosten zu ermitteln gewesen. Entgegen diesem Vertragspunkt berechnete der Architekt Mag. Ing. Elmar Hauser laut Schlußgebührennote vom 4. Februar 1986 (Beilage 4) das Honorar nicht auf Basis der tatsächlichen Herstellungskosten, sondern nach den angemessenen Gesamtbaukosten. Desweiteren ist zu bemerken, daß der 10%ige Nachlaß infolge der annähernd gleichen Ausführung der Stiegenhäuser I, II und III nicht den Bestimmungen der GOA entspricht. Gemäß GOA § 39 gibt es keine annähernd gleichen Bauwerke, sondern nur

- * verschiedene Bauwerke
- * gleiche Bauwerke und
- * gleichartige Bauwerke.

Auf Grundlage des rechtsgültigen Werkvertrages läßt sich folgendes Architektenhonorar auf Basis der noch seitens der Rechtsabteilung 14 ungeprüften Endabrechnung errechnen:

Nettoherstellungskosten: S 23,164.196,36

Herstellungskosten inkl. Preisberichtigung und Erschwernis: S 24,800.664,20

Teilleistungsfaktor: 100%

Ausbauverhältnis 60/100

Nachlaß für Büroleistung: 10%

a) Büroleistung

23,164.196 x 0,9 x 0,061 = S 1,271.714,38

b) Örtliche Bauaufsicht

24,800.664 x 0,0328 = S 813.461,78

S 2,085.176,16

3 % Nebenkosten S 62.555,28

Gesamthonorar + Nebenkosten S 2,147.731,44

=====

Umsatzsteuerberechnung

Teilhonorarnoten bis zum 31. Dezember 1983

(1,257.776,-- + 102.489,--) = 1,360.265,-- dv. USt. S 102.489,--

(2,147.731,44 - 1,257.776,--) = 889,955,44 dv. 10%
USt. S 88.995,54

Gesamt USt. S 191.484,54

=====

Gesamthonorar S 2,147.731,44

Gesamt USt. S 191.484,54

Gesamthonorar
incl. Neben-
kosten und
USt. S 2,339.215,98

=====

Diesem Gesamthonorar von S 2,339.215,98 steht ein vom Architekten verrechnetes Gesamthonorar von S 2,554.361,-- gegenüber, d.h. daß eine Differenz von S 215.145,02 besteht.

Unabhängig vom äußerst positiv zu bewertenden Engagement des Architekten um das gegenständliche Bauvorhaben muß der Landesrechnungshof auf die Einhaltung von Rechtsverträgen

bestehen und ist somit ein Abzug von der Architektenhonorarnote in Höhe von S 215.145,02 vorzunehmen und dieser Betrag dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

STATIKER

Basis des Auftrages war das Honorarangebot vom 14. Februar 1983 (Beilage 5). Die Auftragserteilung erfolgte mit Schreiben vom 12. April 1987 (Beilage 6) und umfaßte 100% der Teilleistungen. Die Berechnung erfolgte nicht nach der GOB-S, sondern es wurde ein Prozentsatz der Herstellungskosten, nämlich 1,2%, vereinbart.

Der Endhonorarnote des Zivilingenieurs Dipl.Ing. Erwin Wendl (Beilage 7) ist zu entnehmen, daß als Berechnungsfaktor für das Honorar nicht die tatsächlichen Nettoherstellungskosten (S 23,164.196,36), die laut Auftrag vom 12. April 1987 heranzuziehen gewesen wären, sondern die laut Begehren amtlich festgesetzten Nettoherstellungskosten (S 25,136.000,--) herangezogen wurden. Die Berechnung des Statikerhonorares mit den tatsächlichen, jedoch von der Rechtsabteilung 14 noch nicht geprüften Nettoherstellungskosten ergibt folgende Kosten:

Nettoherstellungskosten: S 23,164.196,36
Fundierungerschwernis: S 549.784,86
Berechnungsgrundlage: S 23,713.981,22
=====

23,713.981,22 x 0,012 = S 284.567,78
8 % USt von S 275.000,-- = S 22.000,--
10 % USt von S 9.567,78 = S 956,78
Honorar Statik S 307.524,56
=====

Dieser Summe steht eine Endhonorarnote von S 326.295,20 gegenüber, d.h. daß ein Betrag von S 18.770,64 vom Zivilingenieur rückzufordern und dem Bauvorhaben gutzuschreiben ist.

Zu dem zwischen Auftraggeber und Zivilingenieur vereinbarten Prozentsatz der Herstellungskosten von 1,2% ist zu sagen, daß dadurch die Kosten der Statik weit unter den laut GOB-S zu errechnenden Honorar (um rund S 140.000,--) liegen.

Zu diesem "Unterpreis" der Statik ist generell folgendes zu bemerken:

Es kann als hinlänglich bekannt angenommen werden, daß eine der Serviceleistungen der stahlliefernden Firmen darin besteht, kostenlose statische Berechnungen zu liefern. Anhand der dem Landesrechnungshof übermittelten Pläne und Berechnungen ist ersichtlich, daß die gesamte Deckenstatik von der Firma AVI, Alpenländische Veredelungsindustrie, Ges.m.b.H., erstellt und sodann mit einem Firmenstempel des Zivilingenieurs versehen wurde. Die Leistung des Zivilingenieurbüros kann daher höchstens in Form einer Prüfstatik bestanden sein, obwohl ein diesbezüglicher Prüfvermerk auf allen Unterlagen fehlt.

Es ist daher verständlich, warum das Zivilingenieurbüro in der Lage war, die Leistung weit unter der verbindlichen Gebührenordnung zu erbringen.

ELEKTROPLANUNG

Dem Förderungsbegehren angeschlossen war eine Beilage, aus der ersichtlich ist, daß die ELIN UNION AG. dem Wohnbauträger ein Angebot über die Planung der Elektroinstallation und Elektroheizung legte. Aus den dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellten Unterlagen war nicht ersichtlich, ob die Firma ELIN UNION AG. die Planung tatsächlich durchführte, da einerseits keine schriftliche Beauftragung an die ELIN UNION AG. vorgefunden wurde und andererseits eine Honorarnote über die Elektroplanung vorlag, welche von der Firma Elektro LOHR stammte, die mit der Ausführung der Elektroarbeiten beauftragt war.

Der Landesrechnungshof erhielt bei einer diesbezüglichen mündlichen Rückfrage die Auskunft, daß die Elektroplanung von der ELIN UNION AG. erstellt worden ist. Desweiteren wurden für die Elektroausschreibungen zwei schon seit längerem nicht mehr geänderte Leistungsverzeichnisse verwendet, die im Punkt "Allgemeinspesen" eine Position für die Projektierung der Elektroinstallationen bzw. Elektroheizung vorsahen. Hieraus resultiert, daß die ausführende Elektrofirma eine Honorarnote über die Elektroplanung legte.

Hierzu wird festgestellt, daß diese Verrechnungsmethode grundlegend nicht die Zustimmung des Landesrechnungshofes findet, da diese unklar und irreführend ist. In Hinkunft soll daher der tatsächliche Planer und nicht irgend jemand anderer die Honorarnote legen.

In diesem Zusammenhang ist noch folgendes zu bemerken. Aufgrund der unterschiedlichen Umsatzsteuersätze bei den Planern (Zivilingenieur = 10% USt, Planungsbüros = 20% USt) ist in Hinkunft die Bruttohonorarnote und nicht, wie bis jetzt

von vielen Wohnbauträgern gehandhabt, die Nettohonorarnote als Kriterium für den Planungsauftrag heranzuziehen.

Zum Beispiel hätten im gegenständlichen Fall, d.h. bei Berechnung des Honorares mittels eines festen Prozentsatzes in Verbindung mit der Auftragssumme, S 8.660,15 eingespart werden können, wenn nicht die Firma Elektro LOHR, die einem Umsatzsteuersatz von 18% unterlegen ist, sondern der Architekt, dessen Umsatzsteuersatz damals nur 8% betrug, die Leistung "Elektroplanung" verrechnet hätte. Die Firma ELIN UNION AG. wäre bei dieser Abrechnungsmethode Subunternehmer des Architekten gewesen.

Der Rechnung der Firma Elektro LOHR über die Elektroplanung (BEILAGE 9) ist zu entnehmen, daß laut Auftrag ein Pauschale vereinbart wurde. Dies entspricht zwar der Pos. 205 Punkt 19, Projektierungskosten des Angebotes für die Elektroinstallation einschließlich der Elektrofußbodenheizung, der Landesrechnungshof ist jedoch der Ansicht, daß die tatsächlichen Nettoherstellungskosten und nicht die Angebotskosten Basis für die Honorarermittlung sein sollen. Im gegenständlichen Fall hätten S 19.467,96 eingespart werden können.

SANITÄRPLANUNG

Auch bei der Sanitärplanung ist aus einer Beilage zum Förderungsbegehren und aus der Endabrechnung erkennbar, daß das Architekturbüro Hauser die Planung der Sanitärinstallation erstellte. Ein diesbezügliches Honorarangebot und eine schriftliche Auftragserteilung konnte bei den Prüfunterlagen nicht vorgefunden werden.

Laut Gebührennote des Architekten (Beilage 10) wurde ein Planungshonorar von 4% der Abrechnungssumme der beauftragten Firma Bauer (S 860.173,10) verrechnet. Basis waren im Gegen-

satz zur Elektroplanung die Herstellungs- und nicht die Angebotskosten.

Eine Überprüfung der der Gebührennote zugrunde liegenden Abrechnungssumme der Firma Bauer von S 860.173,10 ergab, daß diese nicht ident ist mit den im WBF 8 angegebenen Nettoherstellungskosten bzw. dem Beiblatt zu 16 (Beilage 11). Gemäß diesen beiden Unterlagen lassen sich Nettoherstellungskosten von S 835.311,82 errechnen.

Somit ergibt sich ein Abzug von S 1.093,98, der dem Bauvorhaben gutzuschreiben ist.

Zur Qualität der Planung ist zu sagen, daß der Baukörper gut proportioniert und formal ansprechend gegliedert ist. Die funktionelle Disposition der Wohnungsgrundrisse ist gut.

Die Einreichplanung wurde unter Beachtung der einschlägigen Bauvorschriften und Angabe der bauordnungsrelevanten Kriterien, bis auf kleine Mängel bei den Schutzräumen, erstellt.

Diese sind:

- * Fehlen der Schutzraumnotausgänge
- * Unterdimensionierung der Schutzraumflächen, da die Baubehörde die Ansicht vertrat, daß auch für das Haus IV, dessen Kellerfußboden ungefähr Niveau Terrain hat, Schutzraumplätze in den Häusern I-III vorzusehen sind
- * Nichterreichen der erdberührten Fläche von 0,75 m² je Schutzraumplatz bzw. Fehlen einer verstärkten Lüftungsanlage
- * Einhaltung der Abstände zu den Nachbargrundstücken

Der Informationsgehalt der Polierpläne ist nach nachträglichen Ergänzungen und Abänderungen gut und ermöglicht

die Errichtung des Bauwerkes im Verein mit der alle wesentlichen Konstruktionspunkte erfassenden Detailplanung ohne größere Ergänzungsplanung "vor Ort".

Zusammenfassend kann die Planung insgesamt als gut angesehen werden.

1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges

Wie bereits unter Punkt 1.1 angeführt, erfolgten sowohl die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen als auch die Ermittlung der Massen - mit Ausnahme der Elektroarbeiten - durch den mit der Planung und der örtlichen Bauaufsicht beauftragten Architekten.

Generell kann zum Ausschreibungs- und Vergabevorgang folgendes gesagt werden:

* Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

Um einen ersten Überblick über die Qualität der Ausschreibungsunterlagen zu erhalten, wurde folgende Tabelle, die die Angebots- und Endabrechnungskosten der einzelnen Leistungen vergleicht, erstellt. Die Abweichungen zwischen den Ausschreibungs- und Abrechnungssummen geben eine generelle Aussage über die Massenungenauigkeiten der Ausschreibungen bzw. über die exakte oder ungenaue Leistungserfassung.

Leistung	Kosten lt. WBF 5	Kosten lt. End- abrechnung ohne Preisberichtig.	Abweichung in %
Baumeister	14,270.332,--	13,564.858,89	- 4,9
Steinmetzar- beiten	427.566,--	396.854,26	- 7,2
Keramische Be- läge	528.700,--	490.393,95	- 7,3
Tischlerar- beiten	2,638.474,--	2,278.800,92	- 13,6
Holzfußböden	633.050,--	790.875,17	+ 24,9
Schlosserar- beiten	451.387,--	254.227,95	- 43,7
Anstreicher- arbeiten	50.700,--	323.415,26	+ 5,3
Malerarbeiten	290.640,--		
Schwarzdecker	641.237,--	531.543,10	- 17,1
Wasser- u. Gas- installations- arbeiten	683.372,--	532.117,77	- 22,1
Elektroinstal- lationsarbeiten	1,250.018,--	950.953,92	- 36,0
Außenanlagen	548.463,--	392.447,20	- 28,5
Kinderspielplatz	102.135,--	73.485,71	- 28,1
Einrichtungs- gegenstände	566.530,--	662.735,39	+ 17,0
Zentralheizung	675.538,--	655.958,61	- 2,9

Die Betrachtung der Abweichungen zeigt, daß diese bei den Leistungen "Steinmetzarbeiten", "Keramische Belege", "Tischlerarbeiten", "Holzfußböden", "Schlosserarbeiten", "Anstreicher- und Malerarbeiten", "Schwarzdecker", Wasser- und Gasinstallationsarbeiten", "Elektroinstallationsarbeiten", "Außenanlagen", "Kinderspielplatz" und "Einrichtungsgegenstände" weit über der vom Landesrechnungshof tolerierten 5%-Grenze liegen.

Die Ursache liegt mit großer Sicherheit in dem Umstand, daß die Massenermittlungen für die einzelnen Ausschreibungen anhand der Einreichpläne (M 1:100) und nicht auf Basis der Detailpläne (M 1:50) erfolgte. Dies ist wiederum ein Beispiel dafür, daß die Forderung des Landesrechnungshofes, die Ausschreibungsmassen anhand der Detailpläne zu ermitteln, richtig ist, denn eine möglichst erschöpfende Erfassung der Leistung und Mengen, die die Förderungsrichtlinien vom 19. Mai 1984 nunmehr zwingend vorschreiben, ist anhand der Einreichplanung unmöglich.

Grundsätzlich wurde somit der Grundsatz der ÖNORM A 2050 einer möglichst erschöpfenden Beschreibung und zumindest annähernd mengenmäßigen Erfassung der Leistungen nicht eingehalten. Im Berichtsteil "Schlußrechnungsprüfung" wird noch auf die mannigfaltigen Ursachen dieser Ungenauigkeiten eingegangen.

Gemäß ÖNORM A 2050 haben die Angebote Angaben über die Erfüllungszeiten sowie Zuschlagsfristen zu enthalten. Beide Punkte wurden bei den gegenständlichen Ausschreibungen nicht eingehalten.

Dieser Mangel möge ehestmöglich behoben werden, da, wie die Praxis zeigt, das Fehlen dieser Fristen zu Kostensteigerungen führen kann.

* Empfang und Verwahrung der Angebote

Die ÖNORM A 2050 sieht unter Punkt 4.1 vor, daß die empfangende Stelle den Tag und die Stunde des Einganges auf dem verschlossenen Angebotkuvert zu vermerken hat. Die Einhaltung dieser Bestimmung konnte nicht überprüft werden, da bei den dem Landesrechnungshof vorgelegten Angeboten kein einziges Kuvert beigeheftet war.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die Angebotkuverte ein Bestandteil des Angebotes sind und auch unter die siebenjährige Aufbewahrungspflicht gemäß § 44 des Handelsgesetzes fallen. Mit Erlaß vom 4. Februar 1985 hat die Rechtsabteilung 14 den gemeinnützigen Wohnbauträgern die Bestimmung des § 44 HGB über die 7-jährige Aufbewahrungspflicht nachdrücklichst in Erinnerung gerufen.

Auch wird vom Landesrechnungshof angeregt, in Hinkunft den Firmen mit der Angebotsübermittlung speziell gekennzeichnete Kuverte, z.B. mit dem Aufdruck "ANGEBOT" versehen, mitzusenden, um eine bessere Erkennbarkeit von Angeboten beim postalischen Eingang zu gewährleisten und somit ein allfälliges ungewolltes vorzeitiges Öffnen von Angeboten zu verhindern. Gleichzeitig wird in Erinnerung gerufen, daß die Angebote in der Reihenfolge ihres Einlangens in ein Verzeichnis einzutragen und mit fortlaufenden Nummern zu versehen sind.

* Eröffnung der Angebote

Der Punkt 4.22 der ÖNORM A 2050 verlangt eine Kennzeichnung der Angebote, z.B. eine Lochung, sodaß ein nachträgliches Auswechseln von einzelnen Blättern des Angebotes fest-

stellbar wäre. Diesem wesentlichen Punkt der ÖNORM wurde nur bedingt Rechnung getragen, da bei der vorgenommenen Kennzeichnung (Zusammenbinden mit einer Schnur und verkleben der beiden Enden der Schnur durch ein Klebeband), ein Austausch von Blättern der Angebote nur schwer feststellbar ist und somit der eigentliche Sinn dieser Bestimmung verloren ging.

Gemäß Punkt 4.24 der ÖNORM A 2050 ist eine Niederschrift über die Anbieteröffnung aufzunehmen, in welcher alle wesentlichen Vorbehalte und Erklärungen der Bieter, der Beginn und das Ende der Eröffnung, die Namen der Anwesenden (leserlich), Vermerke über offensichtliche Mängel und verspätet eingelangte Angebote angeführt sein sollen.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß folgende Bestimmungen des Punktes 4.24 der ÖNORM A 2050 nicht eingehalten wurden:

- * Ende der Angebotseröffnung
- * Vermerke über offensichtliche Mängel
- * Namen der Anwesenden in leserlicher Form

Es wird daher empfohlen, darauf zu achten, daß diese Mängel nicht mehr vorkommen.

Eine ordnungsgemäß durchgeführte Angebotseröffnung nach der ÖNORM A 2050 muß folgende Tätigkeiten enthalten:

- ** Feststellung vor dem Öffnen eines jeden Angebotes, ob Umschlag, Verpackung und Verschuß unversehrt sind und ob das Angebot rechtzeitig eingelangt ist.
- ** Kennzeichnung der geöffneten Angebote in der Reihenfolge, in der sie in das Eingangsverzeichnis eingetragen wurden, mit fortlaufenden Nummern.

** Feststellung, aus wieviel Teilen das Angebot besteht und ob die als Anlagen geführten Bestandteile des Angebotes tatsächlich vorhanden sind.

** Kennzeichnung bzw. Lochung aller Teile des Angebotes.

** Verlesung der Namen und der Geschäftssitze aller Bieter, Bekanntgabe der Gesamtangebotssummen bzw. bei Teilvergabe der Angebotsteilsummen sowie aller wesentlichen Vorbehalte und Erklärungen der Bieter. Dies bedingt zumindest ein Durchblättern der Angebote, um die Vollständigkeit der Angebote zu prüfen und offensichtliche Mängel feststellen zu können.

** Aufnahme einer Niederschrift.

Der nachfolgenden Tabelle sind die Angebotstermine, aus denen auf die Dauer der Angebotseröffnung rückgeschlossen werden kann, angeführt.

Angebotseröffnung: 22. März 1983

Ausschreibung	Anzahl der Angebote	Seitenanzahl	Eröffnungszeitpunkt	Dauer der Eröffnung
Baumeister	6	81	11 ¹⁵	10 Min.
Fußböden	4	23	11 ²⁵	5 Min.
Tischlerarbeiten	6	62	11 ³⁰	10 Min.
Maler- und Anstreicher	6	20	11 ⁴⁰	10 Min.
Schwarzdecker u. Spengler	5	24	11 ⁵⁰	5 Min.
Kunststeinarbeiten	3	19	11 ⁵⁵	15 Min.
Fliesenleger	6	20	12 ¹⁰	10 Min.
Schlosserarbeiten	3	24	12 ²⁰	10 Min.

Hieraus ist zu entnehmen, daß z.B. sechs Baumeisterangebote mit je 81 Seiten in 10 Minuten, d.h. alle 100 sec ein Angebot, oder fünf Schwarzdeckerangebote mit je 24 Seiten in 5 Minuten, d.h. alle 60 sec ein Angebot, eröffnet wurden.

Diese Zeit erscheint für eine wie vorhin beschriebene, ordnungsgemäße Anbieteröffnung als viel zu gering, d.h. daß die Anbieteröffnung nicht gemäß der ÖNORM A 2050 erfolgte. Da die ÖNORM A 2050 seit den neuen Förderungsrichtlinien jedoch bindend ist, wird eine Beachtung dieses Punktes der ÖNORM A 2050 in Zukunft erwartet.

* Prüfung der Angebote und Vergabe

Die Prüfung und Beurteilung eines Angebotes erfordert in der Regel große Fachkenntnisse und Erfahrungen und ist daher nur Personen zu übertragen, die diese Voraussetzungen erfüllen. Eine rein rechnerische Überprüfung der Angebote kann nicht als eine ausreichende Prüfung angesehen werden.

Der Landesrechnungshof muß vermerken, daß in einigen Fällen die Prüf- und Vergaberegeln der ÖNORM A 2050 nicht eingehalten wurden.

Im einzelnen sind dies:

** Einheitspreiskorrektur

Der Landesrechnungshof mußte feststellen, daß die Einheitspreiskorrektur, d.h. die Korrektur von Rechenfehlern bei der Addition von Arbeit und Sonstigem, uneinheitlich erfolgte.

Zum Beispiel wurde beim Angebot der Firma Universale (Beilage 12) der Einheitspreis korrigiert, während beim

Angebot der Firma Strobl (Beilage 13) dies unterlassen wurde.

Diese Handlungsweise verstößt gegen zwei Grundsätze der ÖNORM, nämlich gegen den Punkt 4,325 "Rechnungsmäßige Prüfung von Angeboten" und dem Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter.

Der Landesrechnungshof vertritt in diesem Zusammenhang die Meinung, daß der Einheitspreis als unveränderlich anzusehen ist und gegebenenfalls eine Korrektur der vorliegenden Preisaufgliederung vorzunehmen ist. Gestützt wird dies durch die ÖNORM A 2050, die hiezu folgendes ausführt:

"Bestehen zwischen den angebotenen Preisen (Einheitspreise) und einer allenfalls vorliegenden Preisaufgliederung (Arbeit und Sonstiges) Abweichungen, so gelten die angebotenen Preise."

Diese Regelung wird nunmehr einheitlich in der Steiermark gehandhabt. Da die ÖNORMEN als verbindlich erklärt wurden, wird dem Wohnbauträger empfohlen, sich daran zu halten.

** Preisverhandlungen

Die ÖNORM A 2050 sagt hiezu folgendes aus:

"Während des Vergebungsverfahrens darf der Auftraggeber mit einem Bieter grundsätzlich nicht verhandeln. Unzulässig sind insbesondere Verhandlungen über eine Änderung der Angebote, welche die Erlangung von Preisnachlässen - auch in Form von nicht gesondert vergüteten zusätzlichen Leistungen - bezwecken oder sonst gegen den Grundsatz der gleichmäßigen Behandlung aller Bieter verstoßen."

Grundsätzlich ist zu bemerken, daß preisverhandelt wurde und zwar nicht nur mit dem Billigstbieter, sodaß es dadurch auch zu Bieterreihungstürzen kam. Dies muß

kritisiert werden, da durch diese Methode jede Ausschreibung ad absurdum geführt wird.

**** Prüfprotokoll**

Gemäß Punkt 4,34 der ÖNORM A 2050 ist über die Prüfung und ihr Ergebnis eine Niederschrift zu verfassen, in welcher alle für die Beurteilung der Angebote wesentlichen Umstände festzuhalten sind.

Den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen konnte kein einziges Prüfprotokoll entnommen werden.

In diesem Zusammenhang muß jedoch positiv hervorgehoben werden, daß der Architekt bereits zum damaligen Zeitpunkt einen Preisspiegel erstellte, der erst mit den Förderungsrichtlinien vom 19. Mai 1984 verbindlich vorgeschrieben wurde.

**** Unterschiedliche Behandlung von Bietern**

Die Bieter wurden nicht nur, wie bereits unter Punkt "Einheitspreiskorrektur" ausgeführt, bei der Korrektur der Einheitspreise unterschiedlich behandelt, sondern auch bei den Preiserhöhungen.

Der Baufirma wurden zum Beispiel die Preiserhöhungen gemäß den Bestimmungen nach dem Wohnbauförderungsgesetz, d.h. die im Bau- und Baunebengewerbe erfolgten Lohn- und Materialpreiserhöhungen im nachgewiesenen Ausmaß, höchstens jedoch in der von der Landesregierung anerkannten und in der "Grazer-Zeitung - Amtsblatt für die Steiermark" verlautbarten Höhe zugestanden. Anderen Professionisten wurde dieser Prozentsatz nicht gewährt, sondern mußten

diese Firmen vor Auftragserteilung eine prozentuelle Erhöhung bekanntgeben und wurde diese sodann in der Auftragserteilung als unveränderlich fixiert.

Diese Prozentsätze stellten sich jedoch nicht immer für die Wohnungswerber als kostengünstig, wie in diesem Kapitel noch erläutert wird, heraus.

In den einzelnen Ausschreibungen und Vergaben wurde im Detail folgendes festgestellt:

Baumeisterausschreibung:

Die allgemeinen bzw. besonderen Vertragsbedingungen des Angebotes enthalten widersprechende Bedingungen. Als Beispiel werden angeführt:

- * Der Punkt 1 der besonderen Vertragsbedingungen sagt aus, daß die Einheitspreise gemäß ÖNORM B 2111, § 3 "Veränderliche Preise" sind. Dies steht im Widerspruch zum Punkt 1 b der besonderen Vertragsbedingungen, der aussagt, daß Löhne und Preise mit heutigem Tag zu erstellen und Fixpreise sind (Beilage 14).
- * Der Punkt 8 der besonderen Vertragsbedingungen enthält in sich einen Widerspruch.

Einerseits gelten bei Preiserhöhungen die im Verhandlungswege zwischen den großen öffentlichen Auftraggebern und der Bundesinnung des Bauhaupt- und Bauhilfsgewerbe beschlossenen Vereinbarungen und andererseits die Kostenerhöhungen entsprechend den Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 (Beilage 15).

* Die allgemeinen Vertragsbedingungen des Angebotes sagen aus, daß die ÖNORM B 2110 gilt, d.h., daß keine Angabe über die Gültigkeit der ÖNORM, Ausgabe 1. März 1973 oder 1. März 1983, getroffen wurde. Da die Angebotseröffnung am 22. März 1983 stattfand, wäre es logisch gewesen, die zum Zeitpunkt der Angebotseröffnung geltende ÖNORM B 2110, Ausgabe 1. März 1983, anzuwenden.

Das Auftragsschreiben vom 28. Juni 1983 sagt aber aus, daß die veraltete ÖNORM B 2110 vom 1. März 1973 gilt und nicht die neuen ÖNORMEN A 2060 und B 2110, Ausgabe 1. März 1983.

Kritisiert wird dies vor allem im Hinblick auf die Abänderung des Deckungsrücklasses. Während die alte ÖNORM B 2110 einen Deckungsrücklaß von 10% vorsah, beträgt dieser nach der neuen ÖNORM B 2110 nur noch 7%.

Sowohl entgegen der alten als auch der neuen ÖNORM B 2110 wurde der Haftungsrücklaß nicht önormgemäß festgesetzt. Der Auftraggeber war nach beiden Normen berechtigt, 3% Haftungsrücklaß von der Schluß- bzw. Teilschlußrechnung einzubehalten. Gemäß den besonderen Vertragsbedingungen wurde von den Firmen ein Haftungsrücklaß von 10% bei einer Abrechnungssumme bis zu S 50.000,--, darüber 5% einbehalten.

Bei einer realen Kalkulation der Firmen verteuert dieser über der ÖNORM liegende Prozentsatz die Baukosten unnötig.

Entgegen den Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, Ausgabe 16. Juni 1981, III. Technischer Teil, Punkt 7, Kostenberechnung, wurden die Kosten der Baustelleneinrichtung nicht in die Einheitspreise der Baumeisterarbeiten einkalkuliert,

sondern als eigene Pauschalleistungsposition ausgeschrieben.

Diese Nichteinhaltung der Förderungsrichtlinien erhält vor allem dann Bedeutung, wenn man die unterschiedlichen Beträge, die die anbietenden Firmen bei dieser Position einsetzten, in Hinblick auf das Angebotsergebnis betrachtet. Der Angebotsspiegel (Beilage 16) zeigt, daß sich der Pauschalpreis für die Baustelleneinrichtung zwischen S 107.300,-- und S 1.545.000,-- bewegt. Der Unterschied bei der Baustelleneinrichtung zwischen dem Billigst- und Zweitbieter betrug S 210.000,--, während er beim Gesamtangebotsergebnis nur rund S 46.000,-- ausmachte.

Abschließend wird bemerkt, daß bei Einhaltung dieser Förderungsbestimmung die Ausschreibung vielleicht ein günstigeres Angebotsergebnis und eine andere Bieterreihung ergeben hätte.

Steinmetz:

Die Ausschreibung der Kunststeinarbeiten ergab folgendes Angebotsergebnis:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| 1. Fa. Wiedenhofer, Weiz | S 504.526,70 |
| 2. Fa. Harmtodt, Feldbach | S 509.883,90 |
| 3. Fa. Schäfer, Weiz | S 527.224,-- |

Die Angebotsseröffnung fand am 22. März 1983 statt. Fast ein Jahr danach wurde mit allen drei Bietern preisverhandelt, mit dem Ziel, die gemäß Angebot veränderlichen Preise in Festpreise bis Ende 1984 abzuändern.

Nach den Verhandlungen ergab sich folgende Bieterreihung:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| 1. Fa. Harmtodt, Feldbach | S 518.526,-- |
| 2. Fa. Wiedenhofer, Weiz | S 543.342,96 |
| 3. Fa. Schäfer, Weiz | S 667.530,-- |

Aus der Aufstellung ist ersichtlich, daß durch diese Preisverhandlungen ein Bieterreihungssturz eintrat.

Aufgrund dieses Ergebnisses fand mit der Firma Wiedenhofer eine neuerliche Verhandlung mit dem Ergebnis statt, daß diese einen Nachlaß von 4,6% gewährte und somit wiederum Billigstbieter wurde.

Eine diesbezügliche Begründung seitens des Wohnbauträgers erfolgte nicht, jedoch ist aus dem Prozentsatz zu schließen, daß die ortsansässige Firma im Rahmen der 5%-Klausel berücksichtigt wurde.

Wie bereits angeführt, schreiben die Förderungsrichtlinien vor, daß die Leistungen nach dem Grundsatz des freien Wettbewerbes zu vergeben sind.

Ein nachträgliches Preisverhandeln führt zu Wettbewerbsverzerrungen und stellt somit eine freihändige Vergabe dar. Die durch die Ausschreibung eingeholten Preise werden zu Richtpreisinformationen für das Preisverhandeln und verlieren dadurch vollkommen an Aussagekraft über das angemessene erzielbare Preisniveau.

Eine Entscheidung aufgrund klarer Vergabevorschriften führt zu einer Versachlichung dieser Entscheidung, während das nachträgliche Preisverhandeln die Vergabeentscheidung personalisiert.

Desweiteren muß festgestellt werden, daß die Preisverhandlung, die zu Festpreisen bis Ende 1984 führte, keinen über- großen Vorteil für die Wohnungswerber erbrachte.

Eine Nachrechnung der Schlußrechnung mit den von der Rechts- abteilung 14 anerkannten Preiserhöhungen ergab lediglich einen finanziellen Vorteil von S 1.572,91, d.s. 0,3% der Schlußrechnungssumme.

Fliesenleger:

Die Angebotseröffnung am 22. März 1983 ergab für die zur Ausführung gelangte Variante nachstehendes Ergebnis:

		Prozente
1. Fa. Lieb-Bau, Weiz	S 623.866,--	0 %
2. Fa. Berling, Wünschendorf	S 687.291,--	+ 10,17 %
3. Fa. Tabor, Weiz	S 711.150,60	+ 13,92 %
4. Fa. Gutmann, Fürstenfeld	S 711.918,--	+ 13,99 %
5. Fa. Harmtodt, Feldbach	S 717.440,--	+ 15,0 %

Laut den Angeboten wurde diesmal nur mit der erst- und zweitgereihten Firma über die Umwandlung von veränderlichen Preisen in Festpreise verhandelt und zwar mit folgendem Ergebnis:

		Prozente
1. Fa. Lieb-Bau, Weiz	S 697.884,--	0 %
2. Fa. Berling, Wünschendorf	S 726.840,--	+ 4,15 %

Aus den beiden Aufstellungen ist erkennbar, daß der Unter- schied zwischen dem Billigst- und Zweitbieter, der nach der Angebotsprüfung noch 10,17% betrug, nach den Preisver- handlungen nur noch 4,15% betrug.

Durch das Preisverhandeln trat jedoch auch ein effektiver finanzieller Nachteil für die Wohnungswerber ein, da der

Bauträger eine 10%-ige Erhöhung bei der Abänderung der veränderlichen Preise in Festpreise der Firma zugestanden hat.

Die Rechtsabteilung 14 hat aber in dem Zeitraum, "Preisstichtag Angebot - Realisierungszeitpunkt" lediglich 2,7% als Maximalbetrag zugestanden.

Eine Durchrechnung der Schlußrechnungsmassen mit den Angebotspreisen und der Erhöhung von 2,7% ergibt eine Summe von S 650.761,32 inkl. USt.

Diesem Betrag steht ein von der Bauaufsicht anerkannter in Höhe von S 697.017,96 gegenüber, d.h., daß den Wohnungswerbern ein finanzieller Nachteil von S 46.256,65 erwachsen ist. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß dieser Schaden vom Verursacher zu tragen ist.

Tischlerarbeiten:

Bei den Tischlerarbeiten wurden die Außenfenster, Außentürelemente und die Innentüren in vier Varianten (Holzverbund, Holzalu-, Kunststoff- und Holzisolierglaskonstruktion) öffentlich ausgeschrieben.

Die Angebotseröffnung am 22. März 1983 ergab, daß von den fünf Bietern kein einziger alle Varianten angeboten hat, obwohl laut den allgemeinen und besonderen Vertragsbedingungen, Punkt 1 (Beilage 17), sämtliche vorgesehenen Ausführungsvarianten anzubieten waren und eine Abweichung den Ausschluß des Angebotes zur Folge hat.

Gemäß den Förderungsrichtlinien, Punkt IV./F. "Aufhebung der Ausschreibung" hätte die Ausschreibung aufgehoben werden müssen und zwar in der Art wie die Ankündigung erfolgte

und in weiterer Folge eine neue öffentliche Ausschreibung erfolgen sollen. Erst bei Mißerfolg dieser zweiten öffentlichen Ausschreibung wäre eine beschränkte Ausschreibung zulässig gewesen.

Der vom Wohnbauträger mit der Ausschreibung betraute Architekt wählte jedoch nicht diesen Weg, sondern folgenden:

1. Die Ausschreibung wurde in drei Teile getrennt

- a) Außenfenster und Außentürelemente
- b) Innentüren
- c) Jalousien und Rolläden

2. Die Firmen, die bei der öffentlichen Ausschreibung angeboten hatten, wurden bei den Außenfenstern und Außenfenstertürelementen zu einer Offertlegung eingeladen.

3. Die Innentüren und Jalousien bzw. Rolläden wurden getrennt und beschränkt ausgeschrieben.

Grundlegend ist hiezu zu sagen, daß der Ausschreibende Leistungen zusammengefaßt und ausgeschrieben hat, die eine öffentliche Ausschreibung aufgrund der Wertgrenzen erforderlich gemacht haben. Bei der Zweitausschreibung wurde die Leistung jedoch in drei Teile geteilt und getrennt beschränkt ausgeschrieben bzw. Offerte eingeholt. Dies kann nicht die Zustimmung des Landesrechnungshofes finden.

Zusammengefaßte Leistungen müssen auch im Wiederholungsfall gemeinsam ausgeschrieben werden. Der Landesrechnungshof gesteht jedoch ohne weiteres zu, daß verschiedene Leistungsgruppen, wie z.B. Tischlerarbeiten und Jalousien, von vornherein getrennt ausgeschrieben werden können.

Während die beschränkte Ausschreibung bei den Innentüren und Jalousien ein eindeutiges Ergebnis brachte und die Vergabe ordnungsgemäß erfolgte, kritisiert der Landesrechnungshof die weitere Vorgangsweise bei der Offerteinholung "Außenfenster und Außentürelemente".

Die Offerteinholung erbrachte folgendes Ergebnis:

1. Fa. Roth	S 1,237.717,20
2. Fa. Actual	S 1,276.807,20
3. Fa. Mauthner	S 1,357.714,--
4. Fa. Matauschek	S 1,367.304,--
5. Fa. Internorm	S 1,520.412,--

Bei der Durchrechnung der Angebote stellte der Architekt fest, daß es zu großen Preisabweichungen bei den einzelnen Positionen der eingelangten Angebote gekommen ist.

Aufgrund telefonischer Rückfragen bei den einzelnen Firmen stellte der Architekt fest, daß die Fa. Roth und Actual den erhöhten Sockelfries nicht berücksichtigt und überall zweiflügelige Fensterkonstruktionen anstelle einflügeliger angeboten haben.

Die Firma Internorm hat ihr Fabrikat Exklusiv, Farbe C 34/A6 eloxiert, termingemäß angeboten. Dieses Fenster entspricht jedoch nicht zur Gänze dem ausgeschriebenen, weshalb die Firma auf Anfrage des Architekten ein nachträgliches Angebot legte.

Durch diese nachträglichen Verhandlungen, die Einheitspreisänderungen zufolge hatten, sowie Massen- und Ausführungsänderungen und Ergänzungen gegenüber dem Offert ergab sich folgende Bieterreihung:

1. Fa. Internorm	S 1,382.079,60
2. Fa. Roth	S 1,416.018,--
3. Fa. Mauthner	S 1,453.802,40
4. Fa. Actual	S 1,455.849,60
5. Fa. Mataushek	S 1,458.924,--

Nunmehr wurde die Fa. Internorm mit der Begründung, daß das auf Anfrage des Architekten nachgereichte Angebot verspätet, d.h. nach der Anbieteröffnung eingelangt ist, ausgeschieden. Die in preislicher Hinsicht ebenfalls geänderten Angebote der Fa. Roth und Actual blieben jedoch in der Angebotsbewertung, d.h. es wurde nach unterschiedlichen Regeln gehandelt und somit die ÖNORMEN sowie die Förderungsrichtlinien nicht eingehalten.

Den Auftrag erhielt die Fa. Mauthner als ortsansässige Firma nach Gewährung eines Nachlasses von 5%. Bei der Auftragserteilung kam es wiederum zu Massen- und Ausführungsänderungen, sodaß die Auftragssumme S 1,503.877,20 betrug. Während der Bauphase gab es nochmalige Änderungen bzw. Ergänzungen und traten in weiterer Folge auch Ausführungsmängel auf.

Abschließend ist zu dieser Ausschreibung zu sagen, daß diese ein einziges Tohuwabohu war, deren Ursache sicherlich in einer verwirrenden Ausschreibung lagen und in dem Umstand, daß man zum Zeitpunkt der Ausschreibung nicht wußte, welches System eigentlich realisiert werden sollte und die Detailplanung nicht vorlag.

Fußboden:

Auch bei dieser Ausschreibung wurde entgegen der ÖNORM preisverhandelt, jedoch ist zu vermerken, daß diese Preisverhandlungen zur Erreichung von Festpreisen ein günstigeres

Ergebnis brachten, als die Abrechnung mit den von der Rechtsabteilung 14 zugestandenen maximalen Preiserhöhungen.

Schlosser:

Die Angebotseröffnung am 22. März 1983 ergab folgendes Ergebnis:

1. Fa. Melcher, St.Ruprecht a.d.Raab	S 560.706,50
2. Fa. Reimoser, Weiz	S 579.775,30
3. Fa. Schlacher, Weiz	S 624.677,84

Der Angebotsprüfer stellte fest, daß die Fa. Melcher bei der Position 12, Fahrradparkständer, eine Abänderung vorgenommen (Beilage 18) und ein anderes Produkt angeboten hat. Eine telefonische Rückfrage ergab, daß es sich um ein gleichwertiges Eigenprodukt der Firma handelt.

Bei den üblichen Preisverhandlungen zur Erlangung von Festpreisen wurde der Firma jedoch ein Mehrpreis von S 19.140,-- bei dieser Position zugestanden. Die Anerkennung dieses Mehrpreises muß kritisiert werden, da ein Bieter während der Zuschlagsfrist an sein Angebot gebunden ist und zu diesem zu stehen hat, widrigenfalls das Anbot auszuschneiden ist.

Aufgrund dieses Zugeständnisses des Architekten bestand nun folgende Bieterreihung:

1. Fa. Reimoser, Weiz	S 579.775,30
2. Fa. Melcher, St.Ruprecht a.d.Raab	S 583.291,70
3. Fa. Schlacher, Weiz	S 624.677,84

Bei einer den Förderungsrichtlinien entsprechenden Vergabe hätte die Fa. Reimoser den Auftrag erhalten müssen.

Nach erfolgter Preisverhandlung lag nachstehendes Angebots-
ergebnis vor:

1. Fa. Melcher, St.Ruprecht a.d.Raab	S 646.564,02
2. Fa. Reimoser, Weiz	S 652.489,30
3. Fa. Schlacher, Weiz	S 710.158,80

Den Auftrag erhielt die Fa. Melcher mit einer Auftragssumme von S 509.459,46. Hieraus ist ersichtlich, daß diese Summe nicht mit der nach dem Preisverhandeln ermittelten Summe ident ist. Die Ursache liegt bei Massenabänderungen. Der Landesrechnungshof überprüfte nunmehr, ob die Fa. Melcher bei den geänderten Massen überhaupt noch Billigstbieter war.

Das Ergebnis lautet:

1. Fa. Reimoser, Weiz	S 465.166,02
2. Fa. Melcher, St.Ruprecht	S 509.459,46

d.h., daß der Zweitbieter den Auftrag erhielt und die Arbeiten um S 44.293,44 zu teuer vergeben wurden. Aufgrund der Schlußrechnungspositionen und Massen reduziert sich der finanzielle Nachteil, der den Wohnungswerbern erwachsen ist, auf S 7.993,06.

Ein weiterer Schaden im Ausmaß von S 6.915,98 ist wiederum durch die Anerkennung eines 9%-igen Zuschlages zur Erreichung von Festpreisen entstanden. Die Rechtsabteilung 14 hat in dem betreffenden Zeitraum lediglich 2,4% und 4,3% an Preiserhöhungen zugestanden. Beide Beträge sind vom Verursacher zu tragen und dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

Maler- und Anstreicher:

Die Bieterreihung nach der Angebotsprüfung lautet:

1. Fa. Fischer, Weiz	S 402.781,20
2. Fa. Czernovsky & Sohn, Graz	S 416.256,80
3. Fa. Kohlfürst, Weiz	S 424.298,50
4. Fa. Fruhmann, Altenmarkt	S 512.438,01
5. Fa. Ritz, Weiz	S 589.008,80
6. Fa. Janisch, Birkfeld	S 636.250,10

Bei den Preisverhandlungen bezüglich Erlangung von Festpreisen blieb die Firma Fischer, Weiz, Billigstbieter. Da es zwischen den Leistungspositionen und Massen des Angebotes und der Schlußrechnung Differenzen gibt, überprüfte der Landesrechnungshof, ob die Firma Fischer auch bei den Abrechnungspositionen und Massen tatsächlich Billigstbieter blieb. Es kann festgestellt werden, daß dies nicht der Fall ist, da die Durchrechnung des Angebotes der Fa. Czernovsky & Sohn mit den Schlußrechnungsmassen zuzüglich eines 4%-igen Festpreiszuschlages einen um S 13.530,86 incl. USt., d.s. 3,4% der Abrechnungssumme, niedrigeren Endpreis erbrachte als die Schlußrechnungssumme der beauftragten Fa. Fischer.

Dies ist wiederum ein Beispiel, daß durch den Entfall von Leistungen bzw. durch Massungenauigkeiten bei der Berechnung der ausgeschriebenen Massen der Angebotsbilligstbieter in Wahrheit nicht der Billigstbieter ist und somit teurer vergeben wurde als notwendig.

Schwarzdecker:

Die Angebotseröffnung am 22. März 1983 erbrachte folgendes Ergebnis:

1. Fa. Key & Kramer, Graz	S 785.250,47
2. Fa. Stoppacher, Weiz	S 827.013,03
3. Fa. Reifetshammer, Wels	S 932.201,77
4. Fa. Teerag-Asdag, Graz	S 957.948,80
5. Fa. Raischauer, Weiz	S 961.014,56

Die Prüfung der Angebote erbrachte keine Änderung des Angebotsergebnisses.

Aufgrund der vorliegenden Angebote wurde nur mit der Fa. Key & Kramer zwecks Erlangung von Festpreisen verhandelt. Das Ergebnis lautet S 819.720,12. Der Auftrag wurde am 12. April 1984 zu einer Gesamtauftragssumme von S 854.353,32 vergeben.

Eine Analyse dieses Auftrages ergab, daß dieser hinsichtlich Massen, Leistungen und Einheitspreisen nur noch eine geringe Ähnlichkeit mit dem ursprünglichen Angebot hat.

Der Landesrechnungshof stellt fest, daß diese Auftragserteilung deshalb einer freihändigen Vergabe gleichkommt und somit gegen die Förderungsrichtlinien verstößt.

Außenanlagen:

a) Bepflanzung

Die beschränkte Ausschreibung erbrachte folgendes Ergebnis:

1. Fa. Bayer, Hartberg	S 56.427,69
2. Fa. Höfler, Puch	S 60.233,80
3. Fa. Kohlfürst, Graz	S 67.973,40
4. Fa. Premm, Graz	S 83.088,--

Aufgrund einer unklaren und nicht eindeutigen Textierung bei einigen Positionen kam es zu unterschiedlichen Auslegungen der anbietenden Firmen.

Diesen Ausschreibungsmangel versuchte der Architekt durch nachträgliche Verhandlungen wettzumachen.

Diese Besprechungen, die Preisänderungen mit sich brachten, führten zu folgender Bieterreihung:

1. Fa. Höfler, Puch	S 60.123,80
2. Fa. Bayer, Hartberg	S 61.611,90
3. Fa. Kohlfürst, Graz	S 74.482,10
4. Fa. Premm, Graz	S 76.164,--

Den Auftrag erhielt die Fa. Höfler zur korrigierten Angebotssumme von S 60.123,80.

Der Landesrechnungshof stellt hiezu fest, daß die ÖNORM A 2050 bei Unklarheiten zwar eine vom Bieter verbindliche Aufklärung vorsieht, jedoch eine Preisänderung nicht zuläßt. Desweiteren muß bemerkt werden, daß die in der Schlußrechnung verrechneten Massen und Leistungen nur noch

wenig Gemeinsames mit den ausgeschriebenen Massen und Leistungen aufweisen.

b) Asphaltierung

Die Angebotseröffnung am 22. März 1983 ergab folgende Bieterreihung:

1. Fa. Teerag-Asdag, Graz	S 343.593,58
2. Fa. Swietelsky, Graz	S 365.286,70
3. Fa. Universale, Graz	S 379.193,--
4. Fa. Marko, Weiz	S 390.338,10
5. Fa. Smereker, Graz	S 404.673,92
6. Fa. Granit, Graz	S 414.610,70

Die Überprüfung der Angebote in rechnerischer und fachtechnischer Hinsicht ergab keine Änderung des Angebotsergebnisses.

Vor Vergabe wurde mit den vier erstgereihten Bietern zwecks Erlangung von Festpreisen preisverhandelt. Die Bieterreihung lautet nunmehr:

1. Fa. Marko, Graz	S 355.734,--
2. Fa. Teerag-Asdag, Graz	S 362.558,10
3. Fa. Swietelsky, Graz	S 382.966,80
4. Fa. Universale, Graz	S 435.750,60

Aus dieser Aufstellung ist ersichtlich, daß es zu einem Bieterreihungssturz kam und die bei der Angebotsprüfung auf Platz 4 gereichte Firma Marko nunmehr Billigstbieter war.

Während die Firmen Teerag-Asdag, Swietelsky und Universale aufgrund der Aufforderung des Architekten Festpreise zu

gewähren, Aufschläge verlangten, gab die Fa. Marko auf Pos. 2 Frostschutzgrundierung (S 18,--) und Pos. 6 Spitzgrabenleistensteine (S 30,--) noch Nachlässe auf die Einheitspreise und wurde somit Billigstbieter (Beilage 19).

Diese Abänderungen der Einheitspreise und die Akzeptanz durch den Architekten stellt einen Verstoß gegen die Förderungsrichtlinien dar, da diese nachträglichen Nachlässe eindeutig nur den Sinn hatten, den Auftrag um jeden Preis zu erhalten. Diese Vergabe gleicht einer freihändigen Vergabe und führte somit die laut den Förderungsrichtlinien erforderliche beschränkte Ausschreibung ad absurdum.

1.4 Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlichen Gütekontrollen

Die Angebots- bzw. Auftragsbedingungen sahen folgende Nachweise vor:

- * Bodenuntersuchungen
- * Prüfzeugnisse über Ziegelmateral
- * Druckprobe der Kanalisation bzw. Kanalbefund auf Unterlagen
- * Kaminbefund
- * Probewürfel und Güteprüfung bei Betonarbeiten
- * Prüfzeugnis über Fenster
- * Schalltechnische Gutachten hinsichtlich Trittschall- und Luftschalldämmung
- * Schalltechnisches Gutachten über Wohnungseingangstüren

Anhand der dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen ist ersichtlich, daß mit Ausnahme der Güteprüfungen bei Betonarbeiten und dem Prüfzeugnis über die Fenster alle vorgesehenen Gütekontrollen tatsächlich durchgeführt wurden.

Gerade das Fehlen der Prüfzeugnisse über die Fenster in Verbindung mit der unausgereiften Planung und Lage der Fensterkonstruktionen führte zu großen Schwierigkeiten, die sich auch kostensteigernd auswirkten.

1.5 Prüfung der Bauzeitplanung

Die einzelnen Ausschreibungen enthielten keine Angaben über die Bauzeiten. Laut Förderungsbegehren wurden vom Architekten 20 Monate für die Realisierung der Wohnanlage vorgesehen, die aufgrund der Förderungszusicherung verbindlich wurden. Laut dem Baumeisterauftrag vom 28. Juni 1983 war mit dem Bau im Juli 1983 zu beginnen und hätte die Wohnanlage Ende November 1984 bezugsfähig sein sollen. Der Baubeginn war offiziell am 8. August 1983, d.h., daß der Bau gemäß Zusicherung bis spätestens 8. März 1985 hätte fertiggestellt sein müssen. Die Wohnungsübergaben erfolgten in der Zeit vom 19. Dezember 1984 bis 28. Feber 1985. Vom Wohnbauträger wurde als offizielles Bauende der 28. Feber 1985 angegeben. Dies steht im Widerspruch zu den Bautagesberichten, da laut diesen bis zum 11. Juli 1985 gearbeitet wurde.

Bei den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen war auch ein Bauzeitplan, zu dem folgendes zu bemerken ist:

Dieser Bauzeitplan trägt das Datum vom 17. April 1984, d.h. 9 Monate nach Baubeginn und beinhaltet nur den Zeitraum Jänner-Dezember 1984. Da der Landesrechnungshof alle Unterlagen anforderte, ist der Schluß zulässig, daß dieser Bauzeitplan der einzig existierende ist. Somit muß Kritik

geäußert werden, zumal einerseits vor Ausschreibung keine generelle Bauzeitplanung vorhanden war und andererseits vor Baubeginn kein detaillierter Bauzeitplan vorlag. Desweiteren wäre es zweckmäßig gewesen, den detaillierten Bauzeitplan während der Bauphase infolge von Fristverräumnissen der einzelnen Professionisten zu ergänzen, sodaß am Ende des Baues ein der Realität entsprechender Bauzeitplan vorhanden gewesen wäre. Nur dadurch wäre ein übersichtlicher Soll-Istvergleich möglich gewesen.

Der vorliegende Bauzeitplan ist nur ein Fragment und stellt weder den Soll- noch Istzustand dar.

1.6 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die retrospektive Prüfung des Landesrechnungshofes ist bei der Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht auf mündliche Aussagen von Beteiligten, auf die Eintragungen im Bautagebuch, auf schriftliche Beanstandungen und Baumängel und auf die Art der Schlußrechnungsprüfung angewiesen.

Die mündlichen Aussagen der Beteiligten sprechen von großem Engagement der örtlichen Bauaufsicht. Die Eintragungen im Bautagebuch geben nur bedingt Auskunft über die Tätigkeit der Bauaufsicht, da zwar Mängelrügen und Baukontrollen im Bautagebuch eingetragen wurden, jedoch diese nicht vollständig sein dürften, da über längere Zeiträume keine Kontrollvermerke vorgefunden werden konnten.

Grundlegend wird zur Führung von Bautagebüchern folgende Stellungnahme abgegeben:

Die ÖNORM B 2110 sagt aus, daß in den Bautagesberichten alle wichtigen, die vertragliche Leistung betreffenden

Tatsachen, wie Wetterverhältnisse, Arbeiter- und Gerätestand, Materiallieferungen, Leistungsfortschritt, Güte- und Funktionsprüfungen, Regieleistungen sowie alle sonstigen Umstände fortlaufend festgehalten werden müssen.

Somit wird das Bautagebuch unter der Voraussetzung einer ordnungsgemäßen Führung und Gegenzeichnung beider Vertragspartner zu einem festen Bestandteil des Bauvertrages und zu einer lückenlosen Dokumentation des Bageschehens.

Bei den gegenständlichen Bautagesberichten konnte z.B. festgestellt werden, daß

- * der Leistungsfortschritt größtenteils nicht entsprechend den Positionen des Leistungsverzeichnisses vermerkt wurde
- * Güte- und Funktionsprüfungen zwar vermerkt wurden, jedoch die Ergebnisse fehlen
- * Materiallieferungen nicht eingetragen wurden und
- * die Anwesenheiten der Professionisten nicht vermerkt wurden.

Zu den Mängeln bezüglich der Nichteintragung aller durchgeführten Baustellenkontrollen stellt der Landesrechnungshof fest, daß die alleinige Gegenzeichnung der Bautagesberichte, die, wie die Praxis zeigt, oft im nachhinein seitenweise unterfertigt werden, kein Beweis für eine ordnungsgemäße Ausübung der örtlichen Bauaufsicht ist. Der Landesrechnungshof vertritt die Ansicht, daß jeder Baustellenbesuch der örtlichen Bauaufsicht, auch wenn keine Mängel oder Beanstandungen eine Eintragung in das Bautagebuch rechtfertigen, gesondert zu vermerken ist.

Anhand der vorliegenden schriftlichen Beanstandungen ist erkennbar, daß die örtliche Bauaufsicht einerseits ihre Aufgabe sehr ernst nahm, andererseits geben diese zahlreichen Beanstandungen Anlaß, sich Gedanken zu machen, warum es überhaupt dazu kam.

Der Grund kann schon in der Vergabe liegen, d.h., daß Firmen den Zuschlag erhielten, die weder die wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit noch die Zuverlässigkeit besessen haben, den Auftrag einwandfrei auszuführen.

Abschließend wird festgestellt, daß die örtliche Bauaufsicht bemüht war, ihre Aufgaben ordnungsgemäß zu erfüllen, diese Bemühungen jedoch nicht immer von Erfolg gekrönt waren.

B. QUANTITÄTSKONTROLLE

Die stichprobenweise Prüfung umfaßte die Baumeister-, Fliesenleger-, Schlosser-, Schwarzdecker-, Einrichtungsgegenstände-, Sanitär- und Elektroarbeiten sowie die Elektroheizung.

Generell ist festzustellen, daß es sich um eine einfache Bauaufgabe gehandelt hat, deren Leistungsbeschreibungen, Mengenerfassung und Abrechnung zu den Routinearbeiten eines Ziviltechnikers zählen.

2.1. BAUMEISTER

Baumeisterarbeiten: Firma Strobl, Weiz	
Angebotssumme lt. Angebot vom 22. März 1983	S 17,066.606,77
Auftragssumme lt. Auftrag vom 28. Juni 1983	S 16,895.946,67
Schlußrechnungssumme lt. Firma vom 2. Mai 1985	S 18,219.608,36
Schlußrechnungssumme nach Bauaufsichtsprüfung	S 18,223.410,79

Anerkennend wird bemerkt, daß die Baufirma Strobl die Abrechnungsunterlagen übersichtlich, leicht nachvollziehbar und mit den notwendigen Plänen und Skizzen belegt erstellt hat.

Die stichprobenweise Prüfung der verrechneten Leistungen und Massen ergibt seitens des Landesrechnungshofes folgende Beanstandungen:

ERDARBEITEN UND SCHOTTERUNGEN

Die Vorbemerkungen "Erdarbeiten und Schotterungen" des Baumeisterangebotes legen die Abrechnungsmodalität des Baugrubenaushubes wie folgt fest:

"Für die Verrechnung des Baugrubenaushubes gelten im allgemeinen die Maße Fundamentaußenkante zu Fundamentaußenkante ohne Berücksichtigung von Abböschungen. Sollte ein Arbeitsgraben zur Herstellung von Vertikalisolierungen oder Drainagen erforderlich sein, so darf dieser nur mit einer mittleren Breite von maximal 70 cm, gemessen von Keller- bzw. Sockelmauerwerk-Außenkante, ohne Berücksichtigung einer allfälligen Böschung, verrechnet werden. Die Entscheidung trifft die örtliche Bauleitung."

Die Leistungsbeschreibung der Pos. 2 "Baugrubenaushub"regelt die Abrechnung folgendermaßen:

"Aufmaß und Abrechnung nach gewachsenem Boden. Für Böschungen und Arbeitsräume werden 70 cm ob Fundamentplatte oder laut Aushubplan des Architekten verrechnet (siehe Vorbemerkungen)."

Laut Massenaufstellung 1. Teil, Seite 2-3, und Abrechnungsplan Nr. 1 wurde der Baufirma seitens der Bauaufsicht ein Baugrubenaushub zugestanden, der bei weitem über den laut Vorbemerkungen maximal möglichen (Kelleraußenmauerwerkante + 70 cm) liegt. Sowohl der in den Vorbemerkungen beschriebene Baugrubenaushub, als auch der verrechnete sind fiktive Aushübe. Zu bemerken ist zwar, daß der verrechnete Baugrubenaushub am ehesten dem tatsächlichen entspricht, trotzdem hat die Abrechnung nach den Bedingungen der Vorbemerkungen zu erfolgen, da diese Grundlage der Kalkulation waren und in weiterer Folge Vertragsbestandteil.

Dieses Zugeständnis der Bauaufsicht wirkte sich bei den Positionen 3 "Baugrubenaushub ohne Verfuhr" und Pos. 14 "Hinterfüllung der Baugrube" aus.

Der Wohnbauträger möge daher eine neue Massenberechnung dieser Positionen auf Basis der Vorbemerkungen veranlassen und den Minderbetrag (nach grober Schätzung ungefähr S 50.000,--) dem Bauvorhaben gutschreiben.

Die Leistungsbeschreibung der Pos. 9 lautet:

"Wie Pos. 7, jedoch innerhalb des Gebäudes in geschlossenen Räumen, ca. Tiefe im Mittel bis 1,00 m, auch im Rollschotter."

Die Pos. 7 lautet:

"Pos. 7, Erdaushub für Kanalisation, Kabelgräben, Installationswannen, Wasserleitungen udgl. in- und außerhalb

des Gebäudes, bis 1,5 m tief, einschließlich Wiederzuschütten der Gräben, einwandfreies Verdichten des Materials in Lagen von maximal 30 cm nach Legung der Leitungen, restliches Material ist von der Baustelle lt. Angabe wegzuführen, einschließlich aller Pölzungen.

Gemäß Massenaufstellung 1. Teil, Seite 29-31, wurden unter der Pos. 9 insgesamt 79,91 m³ händischer Aushub, der laut den Bautagesberichten nicht innerhalb des Gebäudes in geschlossenen Räumen vorgenommen wurde, verrechnet.

Kriterium für die Verrechnung bei der Pos. 9 ist, daß der Erdaushub innerhalb des Gebäudes in geschlossenen Räumen zu erfolgen hat und nicht die händische oder maschinelle Ausführung.

Außerdem gelten die angegebenen Einheitspreise laut den Vorbemerkungen "Erdarbeiten und Schotterung" unabhängig davon, ob die Arbeiten händisch oder maschinell zur Ausführung kommen.

Aufgrund dieser Bestimmung der Vorbemerkungen wären die 79,91 m³ genauso bei der Pos. 7 zu verrechnen gewesen. Die Ersparnis beträgt S 22.325,50 incl. Erhöhung und USt.

KANALISATIONS- UND DRAINAGEARBEITEN

Die Baumeisterschlußrechnung enthält zwei Abrechnungspositionen, nämlich 43 a "Betonbett unter Kanalrohre" und 43 b "Magerbeton- und Rohrummantelung", die im Angebot nicht enthalten sind. Es handelt sich daher um Nachtragsleistungen und nicht um Leistungen im Rahmen des Angebotes. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß diese beiden Nachtrags-

leistungen von der Bauaufsicht zu Unrecht anerkannt wurden und daher ein Betrag von S 33.077,40 (inkl. Erhöhungen und USt.) von der Baumeisterrechnung abzuziehen und dem Bauvorhaben gutzuschreiben ist und begründet dies wie folgt:

Die Vorbemerkungen zu den Kanalisations- und Drainagearbeiten enthalten drei Bedingungen und zwar:

- * Im Bereich der Arbeitsgräben ist die Unterlage mit Magerbeton, mind. 7 cm stark, durchgehend, in geeigneter Form herzustellen.
- * In den Verlegepreisen ist alles notwendige Material und allenfalls erforderlicher Unterbau im angeschütteten oder nicht tragfähigen Untergrund, die Stemmarbeiten, die Ausbildung von Pfeifen udgl., jedoch nicht der Erdaushub, enthalten.
- * Die Rohre sind normgemäß zu verlegen.

Somit waren die beiden Abrechnungspositionen 43a und 43 b in den Einheitspreisen der Verlegepositionen inkludiert.

Beton- und Maurerarbeiten

Die unter Position 45 "Magerbeton B 80" verrechnete Kubatur im Ausmaß von 1.571,03 m³ konnte vom Landesrechnungshof anhand der vorliegenden Abrechnung nicht geprüft werden, da keine stichhaltig prüfbareren Unterlagen bezüglich der Höhen der Magerbetonauffüllung vorlagen. Die Eintragung der Fundierungstiefen seitens der Baufirma in die Fundamentabrechnungspläne ist für den Landesrechnungshof kein

ausreichender Nachweis für die aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse erforderlichen Gründungstiefen. Auch die Bautagesberichte geben keine diesbezüglichen Aufschlüsse.

Die Position 74 sieht für das Einziehen von Überlagen einen Aufpreis auf das Mauerwerk vor. Der Text dieser Position lautet wie folgt:

"Aufpreis auf die Position 72 und 73 für Einziehen von Ziegelfertigüberlagen oder Stürzen in Stahlbeton, einschließlich Auflagerherstellung für alle Mauerstärken bis 30 cm und einer lichten Spannweite bis 2,0 m, fix und fertig liefern und einbauen, mit Bewehrung, einschließlich Schalung (Verrechnung für 25er und 30er Mauerwerk Einheitspreis x 2 bzw. 2,5)."

Entgegen der eindeutig festgelegten Verrechnungsart wurde beim 30iger-Mauerwerk anstelle des 2,5-fachen Multiplikators ein dreifacher in Rechnung gestellt. Somit wurden 73,18 m² Überlagen zuviel verrechnet und ist daher ein Betrag von S 5.026,12 (inkl. Erhöhungen und USt.) dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

Desweiteren mußte festgestellt werden, daß entgegen den Vorbemerkungen der Beton- und Maurerarbeiten, Seite 28 - Überlagen bis 1,50 m lichte Öffnung bis Mauerstärken von einschließlich 12 cm sind einschließlich des einzulegenden Putzträgers durch den Mauerwerkspreis abgegolten - Ziegelüberlagen beim 12 cm Mauerwerk in Rechnung gestellt wurden. Die diesbezügliche Rückvergütung beträgt bei 68,31 m² Überlagen S 4.691,74 inkl. Erhöhungen und USt.

Gemäß den Positionen 79, 80 und 81 hätte ein Schiedelkamin zur Ausführung gelangen sollen. Die örtliche Besichtigung ergab, daß es sich bei dem eingebauten Putztürl um kein Schiedelprodukt handelt. Da die Putztürl verschlossen waren, war eine Prüfung, ob es sich bei dem eingebauten Kamin um ein Schiedelprodukt handelt, nicht möglich. Seitens

des Architekturbüros wurde eine Überprüfung durch den Rauchfangkehrermeister zugesichert. Der Bezirksrauchfangkehrermeister bestätigte mit Schreiben vom 28. September 1987, daß Schiedelkamine eingebaut wurden. Warum keine Schiedel-Putztüren eingebaut wurden, ist noch aufklärungsbedürftig.

Laut den Vorbemerkungen für die Beton- und Maurerarbeiten hätte die Abrechnung der Innenputzarbeiten nach der ÖNORM B 2210 erfolgen müssen. Dies war jedoch nicht der Fall, da die Innentüröffnungen, die gemäß Punkt 2.5.1.2 der ÖNORM B 2210 abzuziehen gewesen wären (es waren keine Leibungen zu verputzen), nicht abgezogen wurden.

Seitens des Architekturbüros erfolgte dazu folgende Stellungnahme:

Auf nachträglichen Wunsch der Wohnungseigentümer kam bei den Innentüren ein Fertigteilsystem der Firma DANA zur Ausführung. Für die Herstellung eines geraden Putzabschlusses bei den Türöffnungen mußte die Firma ein paar Blindstöcke verschiedener Größe anfertigen. Diese wurden bei den rund 210 Türöffnungen wieder verwendet.

Nach Meinung des Architekten rechtfertigt dies den beidseitigen Nichtabzug der Türöffnungen.

Der Landesrechnungshof ist jedoch der Ansicht, daß die vom Architekten beschriebene Leistung zwar einen Aufpreis zuläßt, jedoch der verrechnete zu hoch ist, da die Leibungen nicht verputzt wurden. Ein 50%iger Abzug in Höhe von S 43.444,42 inkl. Erhöhungen und USt. ist daher angebracht.

Unter Position 108 "Stopfwohle für Schallschutz bei Sanitärleitungen" wurden 30 Säcke mit Gesamtkosten von S 10.380,-- (ohne Erhöhungen und USt.) verrechnet. Ein diesbezüglicher Lieferungs- und Verarbeitungsnachweis fehlt.

Stahlbetonarbeiten

Bei der Abrechnung der Schalung für die Stahlbetondecken kam es zu einer Doppelterrechnung, da die Schalung für die Balkone aller Häuser und des Vordaches beim Haus 4 sowohl bei der Position 114 Schalung bis 3 m Höhe als auch bei der Position 115 Schalung bis 4 m Höhe verrechnet wurde. Bei der Position 115 handelt es sich um keine Aufzählungsposition. Der rückzuvergütende Betrag lautet inkl. Erhöhungen und USt. S 16.899,32.

Die Position 121 Aufzählung für die Herstellung von Sichtbeton schreibt folgendes vor:

"Die Ausführung von Sichtbeton muß im Architektenplan ausdrücklich verlangt und dann auf der Baustelle angeordnet worden sein (Bestätigung im Bautagebuch)."

Obwohl beide Voraussetzungen nicht gegeben sind, wurden bei dieser Position 683 m² mit einem Gesamtpreis von S 89.843,77 (inkl. Erhöhungen und USt.) verrechnet.

Diese Vorgangsweise ist aufklärungsbedürftig.

Unter der Position 122 wurden 30 Stück Stahlstützen für die Balkone ausgeschrieben und von der Firma zu einem Nettogesamtpreis von S 21.990,-- angeboten.

Anstelle der Stahlstützen wurden Stahlbetonstützen ausgeführt. Für diese Stahlbetonstützen wurden netto S 49.611,-- verrechnet, d.h., daß durch diese Abänderung bei der Ausführung Mehrkosten in Höhe von S 27.621,-- (ohne Erhöhungen und USt.), d.s. rund 126 %, entstanden sind. Dies ist wiederum ein Beispiel, wie sich die Kosten erhöhen, wenn die Ausführung nach der Ausschreibung abgeändert wird.

Bei der Position 123 Stahlbewehrung wurden für die Blumentröge 694,80 kg Rippentorstahl und 834,50 m² Baustahlgitter

verrechnet, obwohl der Einheitspreis der Position 55 "Kleingliedrige Betonarbeiten für Blumentröge" einschließlich der erforderlichen Bewehrung zu kalkulieren war. Der rückzuvergütende Betrag lautet S 24.923,53 inkl. Erhöhungen und USt.

Liefer-und Versetzarbeiten

Die Position 145 sah u.a. auch die Verlegung der Betonplatten mittels Fugenkreuze vor.

Die örtliche Besichtigung ergab, daß diese Fugenkreuze nicht verlegt wurden. Ein Abzug von rund S 14.000,-- ist daher angebracht (siehe auch Schwarzdecker).

Regie- und Nachtragsarbeiten

Die Regie- und Nachtragsarbeiten bewegen sich im Verhältnis zu den Gesamtbaukosten in einem tolerierbaren Rahmen.

Kritisiert wird jedoch, daß für die 10 Nachtragspositionen in Höhe von S 272.675,84 keine Nachtragsangebote samt den Kalkulationsgrundlagen bei den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen beilagen. Anhand dieser Nachtragsangebote wäre der Nachweis der Preisbasis Hauptangebot zu erbringen gewesen. Eine Überprüfung der Preisbasis der Nachtragsangebote konnte somit nicht erfolgen und wird daher angeregt, diese noch prüfen zu lassen.

Bei den örtlichen Besichtigungen konnten einige Ausführungsmängel festgestellt werden, die noch vor Ablauf der Gewährleistungsfrist zu beheben sind. Diese sind:

- o Kellerdecken schlecht bzw. überhaupt nicht entkratet
- o Etliche Trittflächen bei den Außenstiegen weisen ein Gefälle zur inneren Setzstufe auf, sodaß das Wasser nicht abrinnen kann. Dies führt besonders in den Wintermonaten zur Eisbildung und zu einer großen Gefahr für die Benützer.
- o Die Zugangsstiege zum Haus 4 hat ein unterschiedliches Steigungsverhältnis. Änderungen des Steigungsverhältnisses innerhalb ein und desselben Stiegenlaufes stören den unbewußten Bewegungsablauf und führen zu Stolper- und Sturzgefahr.
- o Der Zugang zum Hof beim Haus 4 weist ein Gefälle in Richtung Haus auf, sodaß es zu einer ständigen Durchnässung des Mauerwerkes kommt. Dies führte bereits dazu, daß sich die Sockelbeschichtung in weiten Bereichen gelöst hat.
- o Die Befestigung einiger Außengeländer aus Aluminium ist mangelhaft.
- o Die Blechabdeckungen der Vordächer bei den Kellerabgängen auf der Hofseite weisen ein Gefälle in Richtung Haus auf.
- o Die dauerplastischen Abdichtungen der Dehn- und Gebäudefugen weisen bereits große Mängel auf.
- o Die Farbe der Blechabdeckungen bei den Hauseingängen ist großteils abgeblättert.
- o Der Unterbeton bzw. die Estriche in den Kellern weisen bereits Sprünge auf, da Sollsprungfugen fehlen.
- o Die Entwässerung der Kellerabgänge ist mangelhaft.

2.2. FLIESENLEGER

Fliesenleger: Firma LIEB-BAU, Weiz

Angebotssumme lt. Angebot vom 22. März 1983	S 623.866,--
Auftragssumme lt. Auftrag vom 11. Mai 1984	S 696.498,--
Schlußrechnungssumme lt. Fa. LIEB-BAU	S 717.423,08
Schlußrechnungssumme nach Bauaufsichtsprüfung	S 697.017,96

Die Massenermittlung für die Schlußrechnung wurde von der Firma LIEB-BAU übersichtlich und leicht nachvollziehbar erstellt. Die Prüfung seitens der Bauaufsicht erfolgte ordnungsgemäß, sodaß es diesbezüglich keine Beanstandungen gibt.

Festzustellen ist jedoch, daß Leistungen im Ausmaß von S 58.039,44, d.s. rund 17% der Nettoabrechnungssumme, in Form von Nachtragsangeboten verrechnet wurden. Diese Nachtragsleistungen haben den tolerierbaren Prozentsatz von maximal 5% bei weitem überschritten.

Der Auftrag vom 11. Mai 1984 enthielt bezüglich der Nachtragsleistungen folgenden Passus:

"Arbeiten, von denen der Auftragnehmer glaubt, daß sie nicht im Leistungsverzeichnis enthalten waren, müssen vor Ausführung mit dem Architekten vereinbart, abgeklärt, angeboten und durch den Auftraggeber genehmigt werden.

Für die Vergütung dieser Leistungen und Arbeiten gelten dieselben Vereinbarungen und Nachlässe wie für die Einheitspreise des Hauptanbotes lt. Auftragschreiben."

Gemäß der Schlußrechnung hätten zwei Nachtragsangebote und entsprechende Beauftragungen vorliegen müssen. Die

Durchsicht der dem Landesrechnungshof vorgelegten Unterlagen ergab, daß diese Unterlagen fehlen. Auch eine Begründung, warum diese nachträglichen Arbeiten notwendig waren, konnte nicht vorgefunden werden. Entweder wurden diese Unterlagen dem Landesrechnungshof vorenthalten oder die Bestimmungen des Auftrages hinsichtlich Nachtragsarbeiten nicht eingehalten.

Aufgrund der fehlenden Nachtragsangebote und Aufträge war es nicht möglich zu prüfen, ob seitens der Architekturbüros eine Prüfung bezüglich der Preisbasis der Zusatzarbeiten erfolgte.

2.3. SCHLOSSERARBEITEN

Schlosser: Firma Metallbau, Robert Melcher,
St. Ruprecht a.d. Raab
Angebotssumme lt. Angebot
vom 22. März 1983 S 560.706,50
Auftragssumme lt. Auftrag
vom 11. Mai 1984 S 509.459,46
Schlußrechnungssumme lt.
Fa. Melcher S 417.145,70
Schlußrechnungssumme nach
Bauaufsichtsprüfung S 405.902,38

Wie bereits ausgeführt, erhielt aufgrund der Auftrags- bzw. Abrechnungsmassen nicht der wahre Billigstbieter den Auftrag.

Auch bei diesem Professionisten ergaben sich Nachtragsleistungen im Ausmaß von S 52.289,70, d.s. rund 15% der Netto-

abrechnungssumme. Der vom Landesrechnungshof tolerierte maximale Prozentsatz von 5% wurde auch hier bei weitem überschritten. Dieser hohe Anteil an Nachtragsleistungen rührt von einer ungenauen Leistungserfassung bzw. Änderungen während der Bauphase her.

Für den ersten Nachtragsauftrag liegt zwar ein Zusatzangebot sowie eine 1. Auftragsergänzung vor, jedoch kann aus diesem keine Nachkalkulation bezüglich Preisbasis "Hauptangebot" erfolgen. Wie die Preisbasis "Hauptangebot" bei diesem Nachtragsangebot seitens des Architekturbüros nachgeprüft wurde, ist dem Landesrechnungshof unerklärbar. Die zweite Auftragsergänzung erfolgte ohne Nachtragsangebot. Somit ist dieser Auftrag ein mündlicher Regieauftrag.

Die ÖNORM A 2050 sagt jedoch aus, daß zu Einheitspreisen vergeben werden soll, wenn sich eine Leistung nach Art und Güte genau nach Umfang zumindestens annähernd bestimmen läßt.

Im gegenständlichen Fall waren die Positionen des zweiten Zusatzauftrages ebenso wie beim ersten sowohl nach Art und Güte als auch nach Umfang genau erfaßbar.

Die Vergabe und Abrechnung aufgrund eines mündlichen Regieauftrages entspricht nicht den Regeln der ÖNORM. Eine schriftliche Erklärung über den Grund und die Notwendigkeit der zahlreichen Nachtragsleistungen liegt nicht vor.

Die Überprüfung der verrechneten Leistungen und Massen gemäß Hauptangebot ergab keine Mängel.

2.4. SCHWARZDECKER

Schwarzdecker: Firma Key & Kramer, Graz	
Angebotssumme lt. Angebot	
vom 22. März 1983	S 785.250,47
Auftragssumme lt. Auftrag	
vom 12. April 1984	S 854.353,32
Schlußrechnungssumme lt.	
Fa. Key & Kramer	S 716.440,18
Schlußrechnungssumme	
nach Bauaufsichtsprüfung	S 714.429,78

Wie bereits festgestellt, hatte der Auftrag hinsichtlich der Leistung, Massen und Einheitspreise nur noch eine entfernte Ähnlichkeit mit dem ursprünglichen Angebot. Die Überprüfung der Auftragsleistungen und Mengen mit den Schlußrechnungsleistungen und Mengen ergab noch weitere Abweichungen. (Entfall von Pos. 15,17,20 u. 24 des Auftrages mit einer Auftragssumme von S 27.158,50 und Verrechnung der lt. Auftrag entfallenen Positionen 9 und 11 in Höhe von S 20.543,04). Bezüglich der Einheitspreise wurden keine weiteren Unterschiede vorgefunden. Nachtragsleistungen gab es ebenfalls keine.

Die Überprüfung der verrechneten Massen ergab keine Beanstandungen, jedoch konnte folgendes festgestellt werden.

Laut der genehmigten Bauphysik bzw. lt. Abrechnung hat das Umkehrdach bei den Terrassen über dem 2. Obergeschoß folgenden Aufbau:

lt. Bauphysik

- * Betonplatten 5 cm
- * Agrotel 2 cm
- * Rundriesel i.M. 10 cm
- * Polyfelt TS 600 0,5 cm
- * Styrodur oder Roofmate 12 cm
- * PVC-Folie 0,12 cm
- * PP-Vlies 0,4 cm
- * Gefällebeton 3 - 11 cm
- * Stahlbetondecke 16 cm
- * Innenputz KM 1,5 cm

lt. Endabrechnung

- * Betonplatten 5 cm
- * Rundriesel 12 cm
- * Agrotel 2 cm
- * PP-Vlies 0,4 cm
- * Styrodur 12 cm
- * Kunststoffdichtbahn
- * PP-Vlies
- * Gefällebeton 3 - 11 cm
- * Stahlbetondecke 16 cm
- * Innenputz 1,5 cm

Aus der Tabelle ist ersichtlich, daß es Unterschiede zwischen der genehmigten Bauphysik und der Ausführung gibt.

Die Position 145 des Baumeisterangebotes lautet wie folgt:

"Lieferrn und verlegen von Betonplatten 50/50/5 cm, bei den Terrassen des Dachgeschosses, einschließlich i.M. 10 cm Rundrieselunterlage 3-8 mm, ohne Feinanteile, einer Lage Agrotel, Dicke 2 cm, Fugenkreuze für Plattenabstände ca. 5 mm, sowie eine Lage Kunststoffvlies Polyfelt TS 600, einschließlich Verschnitt und Überlappungen, fix und fertig lt. Angabe angepaßt."

Der Einheitspreis für diese Position betrug S 361,--.

Die Positionen 6 und 9 des Schwarzdeckerangebotes lauten:

"Pos. 6, Lieferrn und verlegen einer Ausgleichslage aus Polypropylen-Vlies (200 gr/m²), Stöße sind mind. 10 cm zu überlappen. Fabrikat Safecoat oder gleichw. angegeb. Fabrikat."

Der Einheitspreis betrug S 13,80.

"Pos. 9, Liefern und verlegen einer 10 cm starken gewaschenen Rundrieselaufgabe der Körnung 16/32 Oberflächenschutz."

Der Einheitspreis betrug S 71,40.

Hieraus ist ersichtlich, daß der Rundriesel und das Polypropylenvlies sowohl beim Schwarzdecker als auch beim Baumeister zur Ausschreibung gelangte. Die beiden Leistungen wurden vom Schwarzdecker ausgeführt. Dafür wurde bei der Baumeisterabrechnung der Einheitspreis der Position 145 von S 361,-- auf S 279,95 reduziert. Die Abminderung des Einheitspreises beträgt somit S 91,05. Wie es zu diesem Betrag kam, ist aus den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen nicht ersichtlich.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß der Abzug zu gering ist, da die örtliche Besichtigung ergab, daß die ausgeschriebenen Fugenkreuze für die Plattenabstände nicht ausgeführt wurden. Die Reduzierung hätte in der Größenordnung von S 145,-- liegen müssen. Eine diesbezügliche Nachprüfung wird empfohlen. Der mögliche Abzug von der Baumeisterabrechnung beträgt rund S 14.000,--.

Desweiteren wird der Einbau des Trennfilters "AGROTEL 2 cm" als unnotwendig und daher unwirtschaftlich erachtet, da die Verlegung dieses Trennfilters nur zwischen Humus und Schotter einen Sinn hat. Auch die einschlägige Literatur sieht zwischen Styrodurplatten und dem Rundriesel keine Zwischenlagen vor.

2.5. EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Im Abschnitt B "Bauausstattung" des WBF 8 Formulars "Endabrechnung" wurden unter Punkt 16 "Einrichtungsgegenstände" Leistungen verrechnet, die nicht förderbar sind. Es handelt sich hier vor allem um bewegliche Teile, wie Pflegewerkzeuge für Häuser und Außenanlagen.

Im Gegensatz zur Auffassung der Rechtsabteilung 14 vertritt der Landesrechnungshof die Auffassung, daß diese Güter bzw. Leistungen auch dann nicht förderbar sind, wenn sie im Förderungsrahmen Platz finden.

Im einzelnen sind dies:

- * Rechnung Fa. Schäfer Shop vom 9.5.1985
über die Lieferung von 10 Abfallkörben
samt Steher und Befestigung S 5.910,--
- * Rechnung Fa. Panalpine vom 9.8.1985
über Transport der Lieferung Fa. Schäfer
Shop S 342,84
- * Rechnung Fa. Landring Weiz vom 29.6.1985
über Lieferung eines Rasenmähers mit Box S 8.500,--
- * Rechnung Fa. Kaufhaus Othmar Gortan vom
28.2.1985 über Lieferung von Wäscheseilen
und Kleinmaterial S 1.465,33
- * Rechnung Fa. Kaufhaus Othmar Gortan vom
31.12.1984 über verschiedene Kleingüter
wie Schneeschieber, Eimer, Reisbesen,
Stehleiter usw. S 6.154,52

* Rechnung Fa. Kaufhaus Othmar Gortan vom 31.5.1985 über Gartenschlauch plus Wagen, diverse Schlauchstücke, sowie Rundsprenger	S	3.790,80
Summe	S	<u>26.163,49</u> =====

2.6. BAUVERWALTUNGSKOSTEN

Laut Entgeltsrichtlinienverordnung, BGBl.Nr. 522/1979, dürfen gemäß § 5(3) Bauverwaltungs-kosten in einem Pauschalbetrag, der in einem Verhältnis zu der Summe der Baukosten (§2) und der Kosten der Außenanlagen ausgedrückt wird, berücksichtigt werden. Dieser Pauschalbetrag darf höchstens 3 v.H. dieser Summe betragen. Wie der Beilage 20 zu entnehmen ist wurde dieser Höchstsatz in Rechnung gestellt und zwar auf Berechnungsbasis der angemessenen Gesamtbaukosten.

Dies steht eindeutig im Widerspruch zur Entgeltsrichtlinienverordnung, da der § 2(1) die Baukosten, wie folgt, definiert:

"Bei der Ermittlung der Baukosten gemäß § 13 Abs. 2 WGG ist von jenem Betrag auszugehen, der für die Errichtung der Baulichkeit nachweislich aufgewendet wurde."

Mit anderen Worten ausgedrückt heißt dies, daß Basis der Berechnung der Bauverwaltungs-kosten für das gegenständliche Bauvorhaben nur die tatsächlichen reinen Baukosten, die Kosten für Ausstattung und die Nebenkosten sowie die Kosten für Fundierungerschwernisse, Winterbaumehrkosten und Lohn- und Materialerhöhungen sein können.

Die Berechnung der Bauverwaltungskosten auf dieser Grundlage und mit den von der Rechtsabteilung 14 noch ungeprüften Endabrechnungssummen ergibt einen Betrag von S 890.279,15. Dieser Summe, die sich durch die Prüfung der Rechtsabteilung 14 noch ändern wird, steht ein vom Architekten berechneter Betrag von S 981.480,-- gegenüber. Die vorläufige Rückvergütung beträgt S 91.200,85.

2.7. BAUKREDITKOSTEN

Im Zuge der Überprüfung der Endabrechnung wurden auch die in Rechnung gestellten Baukreditkosten geprüft. Von der Bauvereinigung wurden sämtliche Kontoauszüge zur Verfügung gestellt und konnte die Richtigkeit der verrechneten Baukreditkosten festgestellt werden.

2.8 Sanitärinstallationsarbeiten

Mit der Prüfung dieser Arbeiten wurde Ing. Peter Otter, Technisches Büro, Graz, beauftragt.

Ing. Peter Otter legte folgenden Prüfbericht vor: