

STEIERMÄRKISCHER LANDTAG

LANDESRECHNUNGSHOF

GZ.: LRH 24 N 2 - 1988/6

BERICHT

betreffend die Prüfung des Bauvorhabens
"Reihenhaussiedlung Schenkfeld"
der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Bau- und kostenmäßige Prüfung des Bauvorhabens Neuberg a.d. Mürz, Reihenhäuser "Schenkfeld"	2
1. Prüfungsumfang	2
2. Beschreibung des Bauvorhabens und Daten	3
3. Förderung des Bauvorhabens	6
A. <u>Qualitätskontrolle</u>	
1.1 Prüfungskriterien, Prüfungsgrundlagen	21
1.2 Überprüfung der Planung	21
1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabe- vorganges	26
1.4 Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlichen Gütekontrollen	34
1.5 Überprüfung der Bauzeitplanung	34
1.6 Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht	36
B. <u>Quantitätskontrolle</u>	
2.1 Leistungs- und Massenprüfung	38
2.2 Bauverwaltungskosten	51
2.3 Grundkosten	52
2.4 Haustechnik	56
2.5 Baukreditkosten	66
III. <u>Schlußbemerkungen</u>	72

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Der Landesrechnungshof hat eine Prüfung des von der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz mit Förderungsmittel des Landes Steiermark errichteten Wohnanlage "Reihenhaussiedlung Schenkfeld" durchgeführt.

Hiezu wird ausgeführt, daß Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller mit Schreiben vom 29. Jänner 1988 den Landesrechnungshof gemäß § 26 Abs. 2 Zif. 4 LRH-VG ersucht hat, die gegenständliche Prüfung durchzuführen.

Mit der Durchführung der Prüfung war die Gruppe 5 des Landesrechnungshofes beauftragt. Unter dem verantwortlichen Gruppenleiter Hofrat Dr. Karl Bekerle haben die Einzelprüfungen OBR Dipl.Ing. Horst Sparer, AS Othmar Rottenschlager und AS Ing. Reinhard Just durchgeführt.

II. BAU-UND KOSTENMÄßIGE PRÜFUNG DES BAUVORHABENS NEUBERG A.D. MÜRZ, REIHENHÄUSER "SCHENKFELD"

1. PRÜFUNGSUMFANG

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

A. Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Planung auf Einhaltung der Förderungsrichtlinien
- * Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges hinsichtlich Einhaltung der Förderungsrichtlinien und ÖNORMEN
- * Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlich durchgeführten Gütekontrollen und Prüfatteste
- * Bauzeitplanung und Einhaltung der Baufristen
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht
- * Überprüfung der Baukredit- und Bauverwaltungskosten

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 dem Grundstück 19/3 der Katastralgemeinde Neuberg wurden 10 Wohnhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten errichtet. Das Grundstück hat ein Ausmaß von 5.471 m² und liegt innerhalb des Ortsgebietes.

Auf Basis des Widmungsbescheides der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz vom 20. Juli 1981, Zl.: 153-9/G 24/2-1981, plante Baumeister Ing. Gerhard Tischler, Hönigsberg, die Wohnanlage in Form von drei Gruppen zu zweimal 3 und einmal 4 Häusern.

Die Wohnungen der Einfamilienhäuser bestehen aus:

- o EG: Windfang, Vorraum, Küche, Eßraum, Wohnraum, Terrasse und Garage
- o DG: Bad, Vorraum, WC, Stiegenhaus, Vorraum, Zimmer, Zimmer, Loggia

Die Wohnungen der Zweifamilienhäuser bestehen aus:

- o EG: Windfang, Stiegenhaus, Bad, Vorraum, Zimmer, Zimmer, Wohnküche, WC, Terrasse und Garage
- o DG: Bad, Stiegenhaus, WC, Vorraum, Zimmer, Zimmer, Wohnküche und Loggia

Die konstruktive Ausführung wurde einheitlich geplant:

- o Fundamente: Bodenplatte aus B 300, wasserdicht
- o Tragende Wände: Hohlblocksteine aus Schlackenbeton 25 cm
- o Zwischenwände: 12, 10 und 7 cm starkes Ziegelmauerwerk
- o Decken: Fertigteildecke, Betonhohlsteine 20 cm stark
- o Fußbodenaufbau: * Fußbodenbelag
 - * Estrich 4 cm
 - * Folie
 - * Tel-Wolle TDP 30/25
 - * Fertigteildecke 20 cm

DATEN

- * Widmungsbewilligung: Gemeinde Neuberg a.d. Mürz, Zl.: 153-9/
G 24/2 - 1981 vom 20. Juli 1981
- * Baubewilligung: Gemeinde Neuberg a.d. Mürz, Zl.: 153-9/G 24/
3 - 1981 vom 20. Juli 1981
- * Änderung der Baubewilligung: Gemeinde Neuberg a.d. Mürz,
Zl.: 153-9/G 71/3 - 1982 vom
4. Oktober 1982
- * Änderung der Baubewilligung: Gemeinde Neuberg a.d. Mürz,
Zl.: 153-9/G 25/1 - 1983 vom
15. April 1983
- * Änderung der Baubewilligung: Gemeinde Neuberg a.d. Mürz,
Zl.: 153-9/G 4/1 - 1984 vom
2. Jänner 1984
- * Förderungsansuchen: 30. Juli 1981
- * 1. Technisches Gutachten: 22. Februar 1982
- * 1. Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates:
3. März 1982
- * 2. Technisches Gutachten: 10. März 1983
- * 3. Technisches Gutachten: 21. April 1983
- * 4. Technisches Gutachten: 7. Juni 1983
- * 2. Positive Begutachtung des Wohnbauförderungsbeirates:
8. Juni 1983

- * Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung: 13. Juni 1983
- * Förderungszusicherung: 14. Juni 1983, entfertigt am 7. Juli 1983
- * Baubeginn: 26. April 1983 (lt. Bautagebuch)
- * Rohbaubeschau: Gemeinde Neuberg a.d. Mürz, Zl.: 153-9/G 51/
1 - 1984 vom 29. Juni 1984 und Zl.: 153-9/G 51/2
vom 24. August 1984
- * Bauende: Oktober 1985
- * Benützungsbewilligungen: Gemeinde Neuberg a.d. Mürz
Häuser 3a,3d,1b,1c,2b: Zl.: 153-9/R 71/1 - 1985 vom 11.9.1985
Häuser 3a,3b,3d,1b,1c,2b: Zl.: 153-9/R 2/2 - 1986 vom 10.3.1986
Restliche Häuser: Zl.: 153-9/R 2/1 - 1986 vom 4.2.1986
- * Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 24 Monate
- * Tatsächliche Bauzeit: 28 Monate
- * Vorlage der Endabrechnung: 21. Oktober 1986
- * Prüfbericht Architekt Dipl.Ing. Dorner: 7. Jänner 1987
- * Beschluß der Steiermärkischen Landesregierung über Nachtrags-
förderung: 18. Jänner 1988

3. FÖRDERUNG DES BAUVORHABENS

Mit Schreiben vom 18. November 1980 (Beilage 1) hat der damalige Bürgermeister der Gemeinde Neuberg a.d.Mürz, Josef Neuhold, an dem zu diesem Zeitpunkt zuständigen Landesrat Ing. Simon Koiner die Bitte herangetragen, die für die Errichtung einer Wohnanlage für ungefähr 20 Bauwerber in Form eines verdichteten Flachbaues erforderlichen Wohnbauförderungsmittel bereitzustellen.

Dieses Ansuchen wurde vom Bürgermeister wie folgt begründet:

"In den letzten Jahrzehnten mußte die Gemeinde ihr Hauptaugenmerk auf den Bau der Ortswasserversorgungs- und Ortskanalisationsanlage richten. Die Gesamtkosten beliefen sich dabei auf rund 35 Millionen Schilling. Dies und der bedeutende Nachteil, daß geeignete Baugrundstücke fehlten, führte dazu, daß der Wohnbau ins Hintertreffen gekommen ist. Die Folge davon war, eine Abwanderung, die noch durch einen Mangel an Arbeitsplätzen verstärkt wurde. Mit einer Abwanderungsrate von rund 17 % der Wohnbevölkerung wurden zeitweilig erschreckende Höhepunkte erreicht. Vor allem zogen die Pendler ihren Arbeitsplätzen in den Industriezentren des mittleren Mürztales nach.

Neue Arbeitsplätze konnten bedauerlicherweise nicht geschaffen werden. Der Ausbau der B 23 ermöglicht es aber, daß eine äußerst günstige Zubringung unserer Pendler zu den Arbeitsplätzen von Mürzzuschlag bis Wartberg gegeben ist.

Wenn nun diese Pendler die Gelegenheit bekämen, ihren Wunschvorstellungen entsprechend in Neuberg ein Haus errichten zu können, würden sie sicher gerne in ihrem Heimatort bleiben. Eine Realisierung scheint jetzt insofern durchführbar, da die Österreichischen Bundesforste ein Grundstück verkaufen würden, welches durch seine Lage mitten im Ort besonders günstig ist. Straße, Wasser, Kanal und Strom sind vorhanden. Der Kindergarten, die Schule, Kaufhäuser und Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln sind in nächster Nähe."

Das Begehren auf Förderung wurde am 30. Juli 1981 an die Rechtsabteilung 14 gestellt und wie folgt begründet:

"Die Gemeinde legt anbei ein Förderungsansuchen für die Errichtung einer Reihenhaussiedlung vor. Gleichzeitig wird die Bitte ausgesprochen bei der Beurteilung des Projektes folgende Lage zu berücksichtigen: Bei der letzten Volkszählung ergab sich im Gemeindegebiet ein Bevölkerungsrückgang von 17,45 %. Diese erschreckende Abnahme der Wohnbevölkerung ist zum Teil auf eine vor rund 30 Jahren erfolgte Betriebs-schließung zurückzuführen. Einen wesentlichen Faktor für die Abwanderung stellt aber auch der Mangel an gegebenen Bauplätzen dar. Viele Bewohner mußten in Nachbargebiete ausweichen, um den heutigen Verhältnissen entsprechende Wohnungen zu erhalten oder dort selbst ein Haus zu bauen.

Der vorgesehene Bauplatz wurde bereits von Herrn BR Dipl.Ing. Kranjec von der Fachabteilung Ib besichtigt und als besonders gut geeignet bezeichnet.

Abschließend darf noch auf den Vorentwurf zum Kleinregions-konzept, erstellt von Dr. Hierzegger, Graz, hingewiesen werden, in welchen für die Kleinregion Neuberg ein Ersatzbedarf von 150 Wohnungen genannt ist. Ergänzend sei noch erwähnt, daß eine Abwanderung der Interessenten zu befürchten ist, wenn ihnen in Neuberg keine Möglichkeit geboten wird, selbst ein Haus zu errichten."

Basis dieses Begehrens war die Errichtung von 12 Reihenhäusern mit einer Gesamtnutzfläche von 1.489,26 m² und Gesamtbaukosten von S 19,996.570,96 (inkl. USt und Baukreditkosten).

Mit Schreiben vom 1. Februar 1982 (Beilage 2) teilte die Rechtsabteilung 14 der Gemeinde mit, daß eine Bearbeitung des Förderungsbegehrens derzeit nicht möglich ist, da sämtliche bauphysikalischen Nachweise ha. nicht vorliegen. Vom Einreichzeitpunkt (30. Juli 1981) bis zu diesem Schreiben vergingen 6 Monate. Die fehlenden Unterlagen wurden am 23. Februar 1982 der Rechtsabteilung 14 vorgelegt.

Laut 1. technischen Gutachten vom 22. Februar 1982 wurden 1.445,82 m² anrechenbare Nutzfläche und Gesamtbaukosten in Höhe von S 18,072.000,-- (inkl. USt und Baukreditkosten) anerkannt.

Grundlage der Baukostenermittlung waren überwiegend Ausschreibungsergebnisse.

Die anerkannten Gesamtbaukosten je Haus betragen S 1,506.067,-

Auf Grundlage der von der Gemeinde übermittelten Liste der Reihenhausesinteressenten (15. Februar 1982) und dem Abschnitt II. Förderung von geschlossenen Siedlungen und Reihenhäuser Pkt. 1 der Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 errechnete die Rechtsabteilung 14 1.072,27 m² förderbare Nutzflächen mit Gesamtbaukosten von S 14,434.800,--. In dieser Summe sind Umsatzsteuer, Baukreditkosten und Kosten für die Preisberichtigungen in Höhe von 27% berücksichtigt.

Laut Gutachten wird weiters festgestellt, daß drei Grundstücke größer als 500 m² sind und daher den Förderungsbestimmungen nicht entsprechen.

Basierend auf diesem 1. technischen Gutachten begutachtete der Beirat in der Sitzung am 3. März 1982 den Antrag positiv.

Gemäß den Förderungsrichtlinien hat für die Errichtung eines Bauvorhabens eine konkrete Nachfrage zu bestehen. Den Nachweis hierüber hat der Förderungswerber - im gegenständlichen Fall die Gemeinde Neuberg a.d. Mürz - gleichzeitig mit dem Förderungsbegehren dem Amt der Steiermärkischen Landesregierung vorzulegen.

Außer dem im Schreiben vom 18. November 1980 an Herrn Landesrat Ing. Simon Koiner geäußerten Bedarf für ungefähr 20 Wohnungen lag zum Zeitpunkt des Förderungsbegehrens kein konkreter Nachweis vor. Erst mit Schreiben vom 15. Februar 1982 wurden seitens der Gemeinde 12 Interessenten namhaft gemacht. Da sich in weiterer Folge bei den Interessenten sich wesentliche Änderungen ergaben, wurde zu Übersichtszwecken folgende Tabelle erstellt:

Aus dieser Tabelle ist ersichtlich, daß von den seitens der Gemeinde mit Schreiben vom 15. Februar 1982 bekanntgegebenen 12 Interessenten lediglich 4 Bewerber letztendlich übrig geblieben sind. Desweiteren ist ersichtlich, daß bis zum Zeitpunkt Jänner 1983 für vier Wohneinheiten überhaupt keine konkrete Nachfrage bestand. Dies steht im krassen Widerspruch zu den Angaben des Bürgermeisters gegenüber dem Landesrat Ing. Simon Koiner und der Rechtsabteilung 14.

Diese Fluktuation bei den Interessenten war Anlaß für mehrere Abänderungen der ursprünglichen Planung, die soweit gingen, daß die Anzahl und Art der Wohnhäuser gravierend, wie im folgenden ausgeführt wird, verändert wurde.

1. Technisches Gutachten vom 22. Februar 1982

12 Wohnhäuser mit 12 Wohnungen

Anrechenbare Nutzfläche:	1.445,82 m ²
Förderbare Nutzfläche:	1.072,27 m ²
Gesamtbaukosten:	
(lt. Begehren):	19.996.570,96
Gesamtbaukosten	
(amtl. festgestellt):	18,072.800,--

Die Differenz zwischen den Gesamtbaukosten laut Begehren und den amtlich festgestellten Gesamtbaukosten ist aufgrund der dem Landesrechnungshof zur Verfügung gestellten Unterlagen nur durch folgenden Vermerk, den die Prüferin der Rechtsabteilung 14, Frau Dipl.Ing. Nikoloff im WBF-5 Formblatt, Aufgliederung der Gesamtbaukosten, niederschrieb, erklärbar: "Laut telefonischer Auskunft Baumeister, Tischler überhöht". Aufgrund dieser Aussage wurden die Kosten von Frau Dipl.Ing. Nikoloff reduziert. Auf welcher Grundlage

es zu dem Ausmaß der Reduzierung kam, ist aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht rekonstruierbar.

2. Technisches Gutachten vom 10. März 1983

12 Wohnhäuser mit 18 Wohneinheiten

Anrechenbare Nutzfläche: 1.440,60 m²
Förderbare Nutzfläche: 1.330,44 m²
Gesamtbaukosten: S 18,761.000,--
(amtl. festgestellt)

Seitens des Förderungswerbers wurde keine neue Ausschreibung für das neue Projekt vorgenommen, sodaß keine Gesamtbaukosten vorlagen. Die Rechtsabteilung 14 ermittelte lediglich die angemessenen Gesamtbaukosten aufgrund der anrechenbaren Nutzfläche.

3. Technisches Gutachten vom 21. April 1983

9 Wohnhäuser mit 13 Wohneinheiten

Anrechenbare Nutzfläche: 1.081,45 m²
Förderbare Nutzfläche: 984,75 m²
Gesamtbaukosten: S 14,078.000,--
(amtl. festgestellt)

Hinsichtlich der Gesamtbaukosten gelten die Ausführungen wie beim 2. technischen Gutachten. Weiters ist festzustellen, daß die Errichtung von nur 9 Häusern nicht den Anforderungen der Förderungsrichtlinie 1981 Pkt. II/1 (Variante 1), wonach eine Siedlung aus mindestens 10 Häusern bestehen muß, entsprach.

4. Technisches Gutachten vom 7. Juni 1983

10 Wohnhäuser mit 14 Wohneinheiten

Anrechenbare Nutzfläche: 1.201,45 m²
Förderbare Nutzfläche: 1.094,75 m²
Gesamtbaukosten: S 15,618.000,--
(amtl. festgestellt)

Auch bei diesem letzten Projekt wurde keine Neuausschreibung der Leistungen vorgenommen, sondern nur die angemessenen Gesamtbaukosten anhand der anrechenbaren Nutzfläche ermittelt.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß aufgrund der großen Abweichungen zum ursprünglich ersten Projekt eine Neuausschreibung hätte erfolgen müssen, um zu echten Kosten zu kommen. Darin und in der von der Rechtsabteilung 14 vorgenommenen und vom Landesrechnungshof nicht nachvollziehbaren Reduzierung der Gesamtbaukosten - ansonst wäre schon das erste Bauvorhaben aufgrund der Überschreitung der angemessenen Gesamtbaukosten nicht förderbar gewesen - liegt der Grund für die nunmehr gegebenen Finanzierungsschwierigkeiten.

Basierend auf dem 4. Technischen Gutachten hat der Beirat in seiner Sitzung am 8. Juni 1983 eine positive Begutachtung abgegeben und die Steiermärkischen Landesregierung dem Antrag mit Beschluß vom 13. Juni 1983 zugestimmt.

Der Finanzierungsplan lautet gemäß Förderungszusicherung:

Eigenmittel	S 1,562.000,--
Darlehen der Raika/ O. Mürztal	S 4,685.000,--
Darlehen des Landes (Pauschale)	S 9,371.000,--
Gesamtbaukosten	S 15,618.000,--

Der Zusicherung ist zu entnehmen, daß das Landesdarlehen als Pauschale gewährt wurde.

Berechnungsgrundlage der Gesamtbaukosten für die Förderungszusicherung war die anrechenbare Nutzfläche von 1.201,45 m² und nicht die gemäß Pkt. II.1 der Förderungsrichtlinie 1981 angemessene Nutzfläche. Diese konnte wahrscheinlich aufgrund des Fehlens konkreter Interessenten nicht herangezogen werden.

Im folgenden werden die ursprünglich auf Ausschreibungen basierenden Baukosten gemäß WBF 5 mit den Endabrechnungskosten verglichen, obwohl die Basis aufgrund der verschiedenen Projekte nicht vorhanden ist, jedoch dies Grundlage des Begehrens war.

Leistungsgruppe	EINREICHUNG		ENDABRECHNUNG (o.Preisber.)	
	lt.WBF 5	amtlich festgestellt	lt. WBF 8	lt.Korrektur Dipl.Ing. Dorner
A. Reine Baukosten	12,550.525,--	10,892.100,--	12,308.678,71	10,896.870,16
B. Kosten der Ausstattung	1,304.800,--	988.500,--	1,076.270,56	582.165,30
C. Nebenkosten	659.269,90	659.300,--	584.150,17	513.038,54
D. Sicherheitsreserve	725.729,74	627.000,--	--	--
Summe A - D	15,240.324,64	13,166.900,--	13,969.099,44	11,992.074,--
E. Planung, Bauleitung, Betreuung, Statik	1,042.436,12	1,151.500,--	1,255.582,87	948.885,72
F. Bauverwaltungskosten	--	465.300,--	460.902,--	388.241,12
G. Künstlerische Ausgestaltung	--	--	--	--

Leistungsgruppe	EINREICHUNG		ENDABRECHNUNG (o.Preisber.)	
	lt. WBF 5	amtlich festgestellt	lt. WBF 8	lt. Korrektur Dipl.Ing. Dorner
H. Gesamtbaukosten A - G	16,282.767,60	14,783.700,--	15,685.584,31	13,329.200,84
Fundierungser- schwernisse	--	--	252.485,10	--
Umsatzsteuer	2,944.704,48	2,549.900,--	2,841.528,62	2,544.689,47
I. Baukreditkosten	769.098,88	739.200,--	1,439.780,67	1,439.780,67 (ungeprüft)
J. Gesamtbaukosten	19,996.570,96	18,072.800,--	20,219.378,70	17,313.670,98
=====	=====	=====	=====	=====
Gesamtbaukosten inkl.Preisberich- tungen u. Skontibe- rücksichtigung	--	--	21,574.271,52	18,010.430,71

Wie der Tabelle zu entnehmen ist, erhöhten sich die Gesamtbaukosten gegenüber der Förderungszusicherung enorm.

Aufgrund der vorliegenden Endabrechnung und der zahlreichen Beschwerden der Wohnungswerber wurde von der Rechtsabteilung 14 der Ziviltechniker Architekt Dipl.Ing. Dorner mit der Überprüfung des Bauvorhabens beauftragt.

Die Überprüfung des gerichtlich beeideten Sachverständigen ergab gegenüber den in der Endabrechnung angegebenen Gesamtbaukosten von rd. S 21,574.000,-- förderbare Gesamtbaukosten von rd. S 18,011.000,--. Auf Basis dieser Förderungsgrundlage beschloß die Steiermärkische Landesregierung am 18. Jänner 1988 über Antrag der Rechtsabteilung 14 eine

Nachförderung des Bauvorhabens in Höhe von S 1,436.000,--.

Die Gesamtförderung beträgt somit:

Pauschalförderung:	S	9,371.000,--
Nachtragsförderung:	S	1,436.000,--
Gesamtförderung	S	10,807.000,--
=====		

Dem Prüfbericht der Rechtsabteilung 14 über die Endabrechnung (Beilage 3) ist zu entnehmen, daß folgende Grundlage für die Endabrechnung herangezogen wurden:

1. Die Gesamtbaukosten von S 18,011.000,-- wurden aus dem Prüfbericht des Architekten Dipl.Ing. Dorner übernommen.
2. Im Interesse der Erreichung dieses Betrages (1) wurde die gesamte Nutzfläche ohne Berücksichtigung der Subjektförderung herangezogen.
3. Ebenso wurden die Garagen und Freiflächen in dem für den Geschoßbau vorgesehenen Ausmaß anerkannt.
4. Der Förderungssatz blieb gegenüber demjenigen zur Einreichung unverändert.

Hiezu wird festgestellt, daß diese Grundlagen in folgenden Punkten den Förderungsrichtlinien nicht entsprechen:

zu 2): Die Förderungsrichtlinien sagen hiezu aus:

"Für die Berechnung der Förderungshöhe ist die nach der Zahl der Familienmitglieder (Ehegatten und Kinder) festgelegte angemessene Nutzfläche maßgeblich. Das angemessene

Ausmaß an Nutzfläche beträgt demnach für eine Person 50 m² und erhöht sich für den Ehegatten und für jedes haus- haltzugehörige Kind, für welches Familienbeihilfe bezogen wird um je 20 m² bis zum höchstzulässigen Gesamtausmaß der Nutzfläche (130 m² bzw. bei Familien mit vier und mehr Kinder 150 m²). Bei Jungfamilien, das sind Familien, deren Familienerhalter zum Zeitpunkt der Einbringung des Begehrens das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, beträgt das angemessene Ausmaß an Nutzfläche mindestens 110 m², bei alleinstehenden Personen, die zum Zeitpunkt der Einbringung des Begehrens das 35. Lebensjahr noch nicht vollendet haben, 90 m²."

Eine Berechnung der angemessenen Nutzfläche gemäß der Zahl der Familienmitglieder ergibt eine förderbare Nutzfläche von 1.143,71 m².

Zu bemerken ist noch, daß bei Anerkennung der gesamten Nutzfläche (1.251,30 m²) und unter Heranziehung des Förderungssatzes von S 10.600,-- nur eine Gesamtförderung von rund S 7,959.000,-- möglich ist.

zu 3): Die Förderungsrichtlinien sagen hiezu aus:

"Über das angemessene Ausmaß an Nutzfläche hinaus hat keine Anrechnung weiterer Flächen (Freiflächen, Kfz-Ein- u. Abstell- plätze, usw.) zu erfolgen. Keine Anwendung haben auch die Zuschläge gemäß § 1 Abs. 2 der Gesamtbaukosten und Aus- stattungsverordnung zu finden."

Z.B. sind im § 1 Abs. 2 angeführt: Errichtung von Kinder- spielplätzen, unvorhersehbare Erschwernisse, Winterbau- mehrkosten usw.

zu 4): Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß der zum Zeitpunkt des technischen Gutachtens gültige Förderungs- satz (S 11.300,--) für die Zusicherung heranzuziehen gewesen wäre, da zwischen der Einreichung (30. Juli 1981) und dem für die Zusicherung geltenden 4. Technischen Gutachten

(7. Juli 1983) fast zwei Jahre liegen.

Deshalb soll dieser Förderungssatz auch Grundlage für die Endabrechnung sein.

Auf Basis der angemessenen Nutzfläche und des Förderungssatzes von S 11.300,-- ergeben sich förderbare Gesamtbaukosten in Höhe von S 12,924.000,-- und somit ein Darlehen des Landes von S 7,800.000,--. Diesem Betrag steht ein derzeitiger Förderungsbetrag von S 10,807.000,-- gegenüber. Im folgenden wird der Unterschied von 107,59 m² (= S 1,215.767,--) zwischen der anrechenbaren und angemessenen Nutzfläche näher erläutert.

Wohnungs- werber	Zahl d.Fam. Mitglieder	Vorhandene Nutzfläche	max. fördb. Nutzfl.	fördb. Nutz- fläche	Förderungs- betrag
GRAFENEDER	1 (unter 35 Jahre)	124,24	90	90	1,017.000,--
CHRIST	4	124,24	110	110	1,243.000,--
MAIER	5	124,24	130	124,24	1,403.912,--
BUCHINGER+ PÖTTLER	3+1	67,17+58,85= 126,02	110+50= 160	117,17	1,324.021,--
OBERWALLNER+ OBERWALLNER	2+2	67,17+58,85= 126,02	70+70= 140	126,02	1,424.026,--
REISINGER+ REISINGER	2+1	67,17+58,85= 126,02	90+70= 160	126,02	1,424.026,--
DANZER+ KAISER	3+1	64,42+61,60= 126,02	90+70= 160	126,02	1,424.026,--
FELSER	1 (unter 35 Jahre)	126,02	90	90	1,017.000,--
GRUBER	5	124,24	130	124,24	1,403.912,--
Dr. POSCH	4	124,24	110	110	1,243.000,--

Aus dieser Aufstellung ist ersichtlich, daß fünf Interessenten Wohnungen erworben haben, wo die vorhandene Nutzfläche die förderbare Nutzfläche übersteigt. Vermerkt wird noch, daß die maximal förderbaren Nutzflächen gemäß Stand 24. September 1987 errechnet wurden. Bei strenger Auslegung der Förderungsrichtlinien wäre der Zeitpunkt des Begehrens bzw. der Bewerbung der Interessenten für die Berechnung der angemessenen Nutzfläche maßgebend.

Von der Siedlergemeinschaft wird angeführt, daß die Wohnhäuser von der Gemeinde bzw. Herrn Baumeister Ing. Gerhard Tischler zu Gesamtkosten von je ca. S 1,4 Mio. angeboten wurden. Dieser Preis war Basis für das Interesse der Siedler.

Hiezu wird vom Landesrechnungshof bemerkt, daß ein zwischen der Gemeinde und den Interessenten abgeschlossener Siedlervertrag keine Angaben über etwaige Kosten beinhaltet. Erst die Anwartschaftsverträge, die im Jahre 1986 von dem Großteil der Siedler unterschrieben wurden, weisen einen vorläufigen Gesamtaufwand, der weit über S 1,4 Mio. ist, und einen Finanzierungsplan auf.

Laut dem ersten technischen Gutachten betragen die Gesamtkosten der 12 Wohnhäuser S 19,996.570,96, d.h., daß ein Haus rd. S 1,667.000,-- kostete. Wie bereits ausgeführt, beruht dieser Preis auf Ausschreibungsergebnissen.

Gemäß viertem technischen Gutachten können Kosten pro Haus von rund S 1,562.000,-- errechnet werden. Diese Kosten beruhen jedoch auf den angemessenen Gesamtbaukosten.

Die Aussage der Siedlergemeinschaft, daß ein schlüsselfertiges Reihenhaus mit 110 m² rd. S 1,4 Mio. kostet, wurde laut Protokoll vom 12. Juni 1981 bestätigt. In diesem Preis sind die Grundkosten nicht enthalten, jedoch Zufahrt, E-Herd

und Abwäsche in der Küche, verfließtes Bad mit Wanne, WC, Fenster mit Isolierverglasung und 5 % Teuerungssatz sowie USt. Gemäß Protokoll vom 26. April 1982 wurden desweiteren die Kosten für die Abänderung von einigen Einfamilien- in Zweifamilienwohnhäuser vom Baumeister Ing. Tischler wie folgt dargestellt: "Die Kosten für jeweils zwei in sich abgeschlossene Wohnungen werden wohl steigen, diese sind jedoch leicht zu tragen, wenn die volle Förderung wirksam wird."

Im Protokoll vom 5. Juli 1984 ist folgende Aussage des Baumeisters Ing. Tischler vermerkt: "Unter "Allfälligem" gibt Ing. Tischler nochmals bekannt, daß sich der veranschlagte Preis von S 1,4 Mio. pro Haus um die seinerzeit festgelegten Eigenleistungen, wie Decke im Obergeschoß samt Wärmedämmung, Trennwände und Streichen der Fensterelemente, verringert, dafür könnten die Siedler eine bessere Ausstattung aussuchen."

Bei der Siedlerbesprechung am 14. Dezember 1984 wurde Baumeister Ing. Tischler aufgefordert, eine überschlagsmäßige Abrechnung für jedes Haus zu erstellen, damit die Siedler wüßten, wie groß die finanziellen Reserven noch sind.

Gemäß Protokoll vom 16. März 1985 wurde vom Baumeister Ing. Tischler eine Zwischenabrechnung für jedes Haus vorgelegt. Die Kosten inklusive USt. waren wie folgt veranschlagt:

Haus 1 A	S 1,058.000,--
Haus 1 B	S 1,070.000,--
Haus 1 C	S 1,090.000,--
Haus 2 A	S 1,093.000,--
Haus 2 B	S 1,148.000,--
Haus 2 C	S 1,153.000,--

Haus 3 A	S 1,183.000,--
Haus 3 B	S 1,214.000,--
Haus 3 C	S 1,146.000,--
Haus 3 D	S 1,069.000,--

Anhand dieser Auszüge aus den Siedlerbesprechungsprotokollen ist klar erkennbar, daß die Siedler hinsichtlich der Baukosten vom Baumeister Ing. Tischler unrichtig informiert wurden und diese dadurch geradezu angehalten wurden, Sonderausstattungen jeder Art zu beanspruchen. Hiezu wird weiters bemerkt, daß es eigentlich Aufgabe der Gemeinde, die die Bauverwaltung übernommen hatte, gewesen wäre, die angelauften Kosten jederzeit zu kennen.

A. QUALITÄTSKONTROLLE

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 von der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz zur Verfügung gestellten Unterlagen, die an die o.a. Abteilung vorgelegte Endabrechnung, der Prüfbericht des Ziviltechnikers, Architekt Dipl.Ing. Helmut Dorner, und diverse Ergänzungen.

1.2 Überprüfung der Planung

* Hochbau:

Einreich- und Detailplanung

Verfassung der Ausschreibungsunterlagen

Massenermittlung der Leistungsverzeichnisse

Angebotsprüfung

} Baumeister Ing.
Gerhard Tischler,
Hönigsberg

* Bauaufsicht: Architekt Dipl.Ing. Walter Tesch, Mürzzuschlag

* Statik: Dipl.Ing. Walter Habbè, Graz

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

HOCHBAU

Basis des Planungsauftrages vom 24. Juni 1983 war das Angebot vom 22. Juni 1981 und die Ergänzung vom 9. Mai 1983.

Der Auftrag in Höhe von S 499.500,-- umfaßte:

- * Entwurf
- * Einreichung
- * Kostenberechnungsgrundlage
- * Ausführungs- und Detailzeichnungen
- * Künstlerische Oberleitung
- * Technische und geschäftliche Oberleitung
- * Technische Abwicklung des Förderungsbegehrens
- * Technische Abwicklung der Aufschließung
- * Koordinierung der Mitbestimmung in der Planung
- * Festlegen der Eigenleistung

Ausgangslage für die Berechnung der Endhonorarnote vom 18. Juli 1986 waren Nettoherstellungskosten von S 15,222.657,93.

Durch die Prüfung des von der Rechtsabteilung 14 beauftragten Architekten Dipl.Ing. Helmut Dorner und dem Umstand, daß nach Ansicht des Landesrechnungshofes bei der Berechnung der Nettoherstellungskosten die Kosten der Preisberichtigung nicht berücksichtigt werden dürfen, verringerte sich dieser Betrag auf S 11,733.724,39. Dies erfordert wiederum eine Korrektur der Planungskosten, welche aber seitens der Gemeinde nicht vollzogen wurde.

Basierend auf den neuen Nettoherstellungskosten läßt sich ein Planungshonorar in Höhe von S 558.415,-- errechnen. Diesem steht eine bezahlte Honorarnote von S 694.056,-- gegenüber. Somit sind S 135.641,-- plus Zinsen vom Baumeister

Ing. Tischler zurückzufordern und dem Bauvorhaben gutzuschreiben. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß dem Planer für die Sonderleistungen kein Honorar gebührt, da hierfür keine Leistung erbracht worden ist.

Zur Qualität der Planung ist zu bemerken, daß diese einiges an Genauigkeit, Ausgereiftheit und Sorgfältigkeit vermissen läßt. Speziell die Detailplanung ist unvollständig und der Informationsgehalt der Polierpläne ist mangelhaft, sodaß die Errichtung der Bauwerke ohne größere Ergänzungsplanungen "vor Ort" nicht möglich war.

BAUAUFSICHT

Grundlage für die Tätigkeit der Bauaufsicht war ein Werkvertrag vom 20. Mai 1983 mit Kosten in Höhe von S 473.000,--. Die Schlußhonorarnote vom 17. Juli 1986 lautet auf die Summe von S 546.778,--. Nach Meinung des Landesrechnungshofes ist auch bei den Bauaufsichtskosten eine Reduzierung der Honorarnote aufgrund der Prüfung durch Architekt Dipl.Ing. Helmut Dorner erforderlich.

Die Nettoherstellungskosten für die Bauaufsichtskosten betragen S 12,688.833,73 und die daraus resultierende Gebühr beträgt S 475.024,97. Demgegenüber steht eine verrechnete Honorarnote von S 546.778,--. Der rückzufordernde Betrag lautet S 71.753,03 plus Zinsen.

Der Landesrechnungshof ist auch hier der Meinung, daß die Bauaufsicht für die Sonderausstattungen keine zu honorierende Leistung erbracht hat. Normalerweise werden Sonderausstattungen von den Wohnungswerbern direkt mit den Firmen abgerechnet, sodaß sie in der Endabrechnung auch nicht aufscheinen und somit keine Grundlage für die Honorarberechnung sein können.

Nur durch die im gegenständlichen Fall praktizierte Abrechnungsmethode war es überhaupt möglich, die Kosten der Sonderausstattung als Berechnungsgrundlage für das Honorar mit heranzuziehen.

STATIK

Anhand der Unterlagen ist ersichtlich, daß die Berechnungen der statischen Konstruktionen geteilt wurden.

Für die Bodenplatten und Kellerwände zeichnet das Zivilingenieurbüro Dipl.Ing. Walter Habbè verantwortlich und für die weiteren statischen Berechnungen die Baufirma bzw. der Planer.

Eine Honorarnote des Zivilingenieurbüros Dipl.Ing. Walter Habbè wurde bei den Endabrechnungsunterlagen nicht vorgefunden. Eine Überprüfung der Statik konnte nicht durchgeführt werden, da die dem Statikplan zugrundeliegenden Berechnungen fehlen.

VERMESSUNG

Die Vermessungsarbeiten wurden vom Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl.Ing. Gerhard Krajicek, Graz, durchgeführt.

Auffallend sind in diesem Zusammenhang die hohen Vermessungskosten im Ausmaß von S 132.826,88. Hiezu wird festgestellt, daß die Grundstücke einmal im Jahre 1982 und ein zweitesmal im Jahre 1985 vermessen worden sind. Der Grund hierfür kann nur in der Änderung der Anzahl der Häuser und der Interessenten liegen.

Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß bei einer ordnungsgemäßen Planung und Bauabwicklung mit einer Vermessung das Auslangen hätte gefunden werden können und sind daher die Kosten der unnötigen zweiten Vermessung in Höhe von S 61.489,66 zusätzlich der Zinsen vom Verursacher zu tragen und dem Bauvorhaben gutzuschreiben.

Zusammenfassend stellt der Landesrechnungshof fest, daß die Planung nicht mit der notwendigen Sorgfalt und Genauigkeit erstellt wurde und daß sowohl die Qualität der Pläne als auch der Umfang einiges zu wünschen übrig läßt. Im Interesse der Siedler verweist der Landesrechnungshof nochmals darauf hin, daß die vom Planer und der Bauaufsicht rückzufordernden Beträge ein besonderes Anliegen der Gemeinde sein müßte und auch die Gemeinde ihren Beitrag dazu leisten sollte.

Inwieweit die Rückforderung tatsächlich möglich ist, kann vom Landesrechnungshof jedoch nicht beurteilt werden.

1.3 Überprüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges

Wie bereits unter Pkt. 1.2 angeführt, erfolgten sowohl die Erstellung der Ausschreibungsunterlagen als auch die Ermittlung der Ausschreibungsmassen durch den mit der Planung beauftragten Baumeister Ing. Gerhard Tischler.

Generell kann zum Ausschreibungs- und Vergabevorgang folgendes gesagt werden:

* Erstellung der Ausschreibungsunterlagen

Um einen Überblick über die Qualität der Ausschreibungen zu erhalten, vergleicht der Landesrechnungshof die Angebots- und Endabrechnungskosten der einzelnen Leistungsgruppen. Die Abweichungen zwischen den Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen geben eine generelle Aussage über die Massengenauigkeiten der Ausschreibungen bzw. über die exakte oder ungenaue Leistungserfassung.

Ein diesbezüglicher Vergleich hat aufgrund der Verschiedenheit der Projekte - Ausschreibung: 12 Wohnhäuser mit 12 Wohnungen; Abrechnung: 10 Häuser mit 14 Wohnungen - keine hohe Aussagekraft über die Qualität der Ausschreibung.

Aufgrund mangelnder Unterlagen konnten auch die Massen des Ausschreibungsprojektes nicht überprüft werden.

* Ausschreibung

Die Förderungsrichtlinien vom 16. Juni 1981 schreiben im Pkt. IV Vergabevorschriften für Arbeiten und Lieferungen vor, daß die freihändige Vergabe von Leistungen, wenn der Gesamtwert der Leistung S 50.000,-- übersteigt, nicht zu-

lässig ist, sondern bis zu einem Gesamtwert von S 1,000.000,-- eine beschränkte Ausschreibung und über S 1,000.000,-- eine öffentliche Ausschreibung vorzunehmen ist.

Bei folgenden Ausschreibungen wurde diese Bestimmung nicht eingehalten:

** Keramische Beläge		
Schlußrechnungssumme	S 422.960,14	(inkl. Sonderaus- stattung)
Normalausstattung	S 247.414,45	
** Schlosserarbeiten		
Schlußrechnungssumme	S 240.050,51	
** Maler- u. Anstreicher- arbeiten		
Schlußrechnungssumme	S 70.407,36	
** Pflanzenlieferung und Bepflanzung		
Schlußrechnungssumme	S 103.010,19	
** Schutzraumteile	S 91.742,12	
** Haustürvordächer	S 97.996,--	

Durch diesen Mangel kann es zu einer Verteuerung gekommen sein, da Vergleichsofferte fehlen und somit nicht auszuschließen ist, daß andere Firmen die Leistungen billiger ausgeführt hätten.

* Empfang und Verwahrung der Angebote

Es kann festgestellt werden, daß die diesbezüglichen Bestimmungen der Förderungsrichtlinien und ÖNORMEN eingehalten wurden.

* Eröffnung der Angebote

Der Pkt. 4.22 der ÖNORM A 2050 verlangt eine Kennzeichnung der Angebote, z.B. eine Lochung, sodaß ein nachträgliches Auswechseln von einzelnen Blättern des Angebotes feststellbar wäre. Diesem wesentlichen Punkt der ÖNORM wurde nicht Rechnung getragen.

* Prüfung der Angebote und Vergabe

Die Prüfung und Beurteilung eines Angebotes erfordert in der Regel große Fachkenntnis und Erfahrung und ist daher nur Personen zu übertragen, die diese Voraussetzungen erfüllen.

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

Im einzelnen sind dies:

** Elektroausschreibung

Die Elektroarbeiten wurden in der Grazer Zeitung vom 2. Oktober 1981 öffentlich ausgeschrieben. Laut Beilage 4 holten drei Firmen die Angebotunterlagen ab. Der Angebotniederschrift vom 19. Oktober 1981 ist zu entnehmen, daß nur die Firma E-Werk, Neuberg, ein Angebot abgegeben hat.

Die Förderungsrichtlinien vom 16. Juni 1981 sehen vor, daß die Ausschreibung, wenn u.a. nur ein Angebot eingegangen ist, aufgehoben werden kann. Der Landesrechnungshof ist der Ansicht, daß die Ausschreibung hätte aufgehoben werden müssen, da eine Preisangemessenheitsprüfung des einzigen

Angebotes nicht vorgenommen und kein Grund, der gegen eine Neuausschreibung gesprochen hätte, seitens des Angebotsprüfers angegeben worden ist. Zudem war das Angebot unvollständig ausgepreist. Weiters wäre eine Preisangemessenheitsprüfung mangels objektiver Kriterien äußerst problematisch gewesen.

Erwähnt sei noch, daß die Förderungsrichtlinien vom 18. Mai 1984 die Aufhebung einer Ausschreibung bei Vorhandensein eines einzigen Angebotes nunmehr zwingend vorschreiben.

**** Steinmetz**

Die Steinmetzarbeiten wurden ebenfalls in der Grazer Zeitung vom 2. Oktober 1981 öffentlich ausgeschrieben.

Das geprüfte Angebotsergebnis lautet:

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Fa. Steinbau Löschnigg,
Bad Radkersburg | S 399.572,-- (ohne USt) |
| 2. Fa. Karl Wieser,
Zeltweg | S 411.620,-- (ohne USt) |
| 3. Fa. Steinbau Mayer,
Judenburg | S 439.188,-- (ohne USt) |
| 4. Fa. Johann Matschy,
Kapfenberg | S 448.240,-- (ohne USt) |
| 5. Fa. Alois Harmtodt,
Feldbach | S 481.390,-- (ohne USt) |

Aufgrund dieses Angebotsergebnisses hätte die Firma Steinbau Löschnigg als Billigstbieter den Auftrag erhalten müssen.

Anhand der Endabrechnung ist jedoch ersichtlich, daß die Firma Karl Wieser den Zuschlag erhielt. Aus den dem Landesrechnungshof übermittelten Unterlagen ist nicht ersichtlich,

warum nicht der Billigstbieter den Auftrag erhielt. Auch fehlt das Auftragschreiben an die Firma Karl Wieser.

Eine vom Landesrechnungshof durchgeführte Nachrechnung anhand der ausgeführten Leistungen und Mengen ergab, daß bei Auftragserteilung an die Firma Steinbau Löschnigg die im Angebot enthaltenen Arbeiten um S 3.721,39 inkl. Erhöhungen und USt billiger gewesen wären.

** Jalousien

Die Lieferung der Jalousien wurde auch in der Grazer Zeitung vom 2. Oktober 1981 öffentlich ausgeschrieben. 12 Angebote langten ein.

Im folgenden werden die nach der Angebotprüfung auf den Plätzen 1-5 gereihten Bieter angeführt:

- | | |
|---|-------------------------|
| 1. Fa. Gottfried Raith,
Knittelfeld | S 278.190,-- (ohne USt) |
| 2. Fa. Kropf, Wien | S 299.400,-- (ohne USt) |
| 3. ARGE Gottfried Raith
u. Alexander Starmann,
Klagenfurt | S 309.760,-- (ohne USt) |
| 4. Fa. Haase, Graz | S 333.256,-- (ohne USt) |
| 5. Fa. Strati, Graz | S 372.312,-- (ohne USt) |

Wie aus den Unterlagen ersichtlich, erfolgte im Juli 1983 eine neuerliche Ausschreibung, diesmal beschränkt. 10 Angebote wurden abgegeben. Eine schriftliche Begründung für diese Neuausschreibung fehlt. Ein Vergleich der beiden Ausschreibungsunterlagen zeigt lediglich Abweichungen bei den Massen, die aufgrund der Abänderung des ursprünglichen Projektes entstanden sind. Dies ist für den Landesrech-

nungshof der einzige ersichtliche Grund, warum eine Neuausschreibung vorgenommen worden ist.

Das Ergebnis der beschränkten Ausschreibung nach Angebotsprüfung - Reihung 1-5 - lautet:

1. Fa. Kropf, Wien	S 262.810,--
2. Fa. Gottfried Planegger, Graz	S 297.910,--
3. Fa. Haase, Graz	S 308.119,68
4. Fa. Leier, Horitschon	S 311.788,--
5. Fa. Rolletta, Graz	S 315.835,--

Aus den dem Landesrechnungshof zur Verfügung stehenden Unterlagen ist ersichtlich, daß die Firma Gottfried Raith und die ARGE Gottfried Raith und Alexander Starmann, die bei der öffentlichen Ausschreibung mitangeboten und die Reihungsplätze 1 bzw. 3 eingenommen haben, nicht zur beschränkten Ausschreibung eingeladen wurden.

Ein Vermerk auf der Titelseite des Angebotes der Firma Raith vom 19. Oktober 1981 (Beilage 5) mit folgendem Wortlaut gibt Auskunft über die Nichteinladung:

"Firma laut Auskunft der Kammer der gewerblichen Wirtschaft Knittelfeld im Ausgleichsverfahren bzw. äußerst unzuverlässlich"

Den Auftrag erhielt die Firma Kropf, Wien, zur Angebotssumme von S 262.810,--. Der Endabrechnung ist zu entnehmen, daß sowohl die Rollokästen als auch die Rolläden die Firma Alexander Starmann, Klagenfurt, lieferte. Die Rechnung wurde jedoch von der Firma Kropf, Wien, ausgestellt.

Ein finanzieller Schaden ist durch die Neuausschreibung

nicht entstanden, da die Preisdifferenz der beiden Angebote der Firma Kropf, den von der Rechtsabteilung 14 in diesem Zeitraum bewilligten Erhöhungen der Baukosten entspricht.

** Baumeister

Bei der öffentlichen Ausschreibung - Angebotöffnung am 19. Oktober 1981 wurde die Firma Ing. Holzer, Langenwang, Bestbieter.

Mit Schreiben vom 25. Juli 1983 schlug Ing. Gerhard Tischler dem Bauherrn (Gemeinde Neuberg a.d. Mürz) vor, die Baumeisterarbeiten an die Firma Ing. Holzer zu vergeben. Der Auftrag wurde am 11. August 1983 erteilt. Baubeginn war aber laut Bautagebuch der 26. April 1983.

Unmittelbar nach der schriftlichen Auftragserteilung wurde das Konkursverfahren gegen die Firma Ing. Holzer eingeleitet und durchgeführt.

Hiezu stellt der Landesrechnungshof fest:

Bei der Prüfung der Angebote hat der Prüfende vornehmlich darauf zu achten, daß den Grundsätzen - Wettbewerb, Zuverlässigkeit, Befugnis, Fähigkeit und angemessener Preis - Rechnung getragen wird. Im einzelnen ist daher besonders zu prüfen

- * die Zuverlässigkeit des Bieters
- * die Befugnis des Bieters
- * die Fähigkeit des Bieters, insbesondere die wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit

- * die rechnungsmäßige Richtigkeit des Angebotes
- * die Angemessenheit des Angebotes und ob
- * das Angebot der Ausschreibung entspricht.

Der Prüfer, Baumeister Ing. Tischler vernachlässigte bei dieser Vergabe den Grundsatz der wirtschaftlichen Prüfung. Ing. Tischler war damals gleichzeitig Prokurist der Fa. Ing. Holzer und war daher zweifellos über die wirtschaftliche Lage der Baufirma bestens informiert. Nach der schriftlichen Auftragserteilung ist über die Fa. Ing. Holzer das Konkursverfahren eingeleitet worden. Kurz nach Baubeginn ging die Fa. Ing. Holzer in Konkurs und mußte die Fa. Ing. Dillinger mit der Fertigstellung der Baumeisterarbeiten beauftragt werden.

Über die finanziellen Auswirkungen wird im Kapitel Leistungs- und Massenprüfung ausführlich eingegangen.

Abschließend wird festgestellt, daß außer den aufgezeigten Mängeln, die bezüglich der Ausschreibungsunterlagen und Vergabe der Baumeisterarbeiten gravierend sind, keine Unregelmäßigkeiten bei der Ausschreibung und Vergabe vorgefunden wurden.

1.4. Überprüfung der vorgesehenen und tatsächlichen Gütekontrollen

Die Angebots- und Auftragsbedingungen bzw. die Richtlinien für die Durchführung der Förderung nach dem Wohnbauförderungsgesetz sehen folgende Nachweise vor:

- * Bodenuntersuchung
- * Prüfzeugnisse über Ziegelmaterial
- * Druckprobe der Kanalisation bzw. Kanalbefund
- * Kaminbefund
- * Probewürfel und Güteprüfung bei Betonarbeiten
- * Prüfzeugnisse über Fenster
- * Schalltechnisches Gutachten hinsichtlich Trittschall- und Luftschalldämmung.

Anhand der dem LRH übermittelten Unterlagen ist ersichtlich, daß ein Teil der Gütekontrollen nicht durchgeführt wurden und die Gutachten, die vorliegen, negative Ergebnisse erbrachten, wie z.B. die Trittschallmessung.

Das Fehlen einiger Untersuchungen bzw. Prüfzeugnisse führte beispielsweise dazu, daß anstelle der ausgeschriebenen Streifenfundamente eine wasserdichte Betonplatte, anstelle der ausgeschriebenen Kelleraußenwände aus Schalsteinmauerwerk wasserdichte Stahlbetonwände errichtet werden mußten und bei den Vordächern kam es aufgrund schlechten Ziegelmaterials zu großen Schwierigkeiten, die bis zum Einsturz eines Vordaches führten.

1.5. Überprüfung der Bauzeitplanung

Die einzelnen Ausschreibungen enthielten unter Punkt Fertigungstermin die Angabe "laut Terminplan". Bei den einzelnen

Angeboten wurde kein Terminplan vorgefunden, sodaß daraus geschlossen werden kann, daß den Bietern kein Erfüllungszeitpunkt bei der Angebotlegung bekannt war. Die Durchsicht der Auftragschreiben ergab, daß z.B. beim Baumeisterauftrag ein Bauzeitplan beilag, der den Zeitraum September 1983 - Juli 1984 umfaßt.

Baubeginn war am 26. April 1983 und Bauende im Oktober 1985. Daraus ist ersichtlich, daß der vorliegende Bauzeitplan nur ein Fragment ist. Desweiteren läßt er einiges an Qualität vermissen.

Somit muß **Kritik** geäußert werden, zumal einerseits **vor** Ausschreibung keine generelle Bauzeitplanung vorhanden war und andererseits vor Baubeginn kein ausgereifter und die ganze Wohnanlage betreffender Bauzeitplan vorlag. Desweiteren wäre es zweckmäßig gewesen, den detaillierten Bauzeitplan während der Bauphase den zeitlichen Gegebenheiten anzupassen, sodaß am Ende des Baues ein der Realität entsprechender Bauzeitplan vorhanden gewesen wäre. Nur dadurch hätte ein übersichtlicher Soll- Istvergleich durchgeführt und von Professionisten, die für Fristversäumnisse verantwortlich zeichnen, Pönalforderungen eingehoben werden können.

Laut Förderungszusicherung wurde eine Bauzeit von 24 Monaten von der RA 14 vorgeschrieben.

Der Baumeisterauftrag vom **11. August 1983** - Baubeginn war laut Bautagebuch der **26. April 1983!** - enthielt keine Fertigstellungsfristen und keine Vertragsstrafen hinsichtlich Überschreiten der Ausführungsfristen.

Aus diesen und anderen Gründen ist es daher auch nicht verwunderlich, daß die von der RA 14 großzügig bemessene Bauzeit von 24 Monaten noch um 4 Monate überschritten wurde. Dies wird ebenfalls bemängelt, da sich bekanntlich lange Bauzeiten kostensteigernd auswirken.

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 keinem großen Engagement der örtlichen Bauaufsicht. Die Eintragungen im Bautagebuch geben nur bedingt Auskunft, da keine Mängelrügen und Baukontrollen im Bautagebuch eingetragen wurden, sondern die Bautagesberichte von der Bauaufsicht lediglich gegengezeichnet sind.

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 Baugeschehens.

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

- * der Leistungsfortschritt größtenteils nicht entsprechend den Positionen des Leistungsverzeichnisses,

- * Güte- und Funktionsprüfungen,
 - * Materiallieferungen und
 - * die Anwesenheiten der Professionisten
- nicht vermerkt wurden.

Bezüglich der Nichteintragung durchgeführter 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 vorliegen, die eine Eintragung in das Bautagebuch rechtfertigen, gesondert zu vermerken ist.**

Gerade bei diesem Bauvorhaben, wo **Mitbestimmung und Eigenleistung** der Siedler ein fixer Bestandteil bei der Realisierung des Bauvorhabens waren, hätte das Engagement der Bauaufsicht besonders intensiv sein müssen.

Vor Baubeginn wäre eine genaue Abgrenzung zwischen der zu erbringenden Eigenleistung und der Professionistenleistung notwendig gewesen. Diese Abgrenzung hätte während des Baues überwacht, ergänzt und korrigiert werden müssen, um zu jedem Zeitpunkt feststellen zu können, wer welche Leistung erbracht hat. Dies ist vor allem bei Gewährleistungsstreitigkeiten von besonderer Bedeutung.

Ebenso wäre es Aufgabe der Bauaufsicht gewesen, die Baumaterialien, die zu freien Verwendung auf die Baustelle deponiert wurden, zu verwalten und jedem Haus zuzuordnen. Dies geschah nicht, sondern es wurden alle zu gleichen Teilen belastet, was nicht der Realität entspricht.

Der LRH gelangte daher zur Ansicht, daß die örtliche Bauaufsicht ihre Aufgabe **nicht** hundertprozentig erfüllt hat und auch zu einem gewissen Teil Schuld, an den nun vorliegenden Schwierigkeiten trägt.

B. QUALITÄTSKONTROLLE

2.1 Leistungs- und Massenprüfung

Obwohl, wie bereits im Kapitel 1.3 "Prüfung des Ausschreibungs- und Vergabevorganges" ausgeführt, ein Vergleich der Ausschreibungs- und Abrechnungspositionen aufgrund der Verschiedenheit der Projekte keine hohe Aussagekraft über die Qualität der Ausschreibung bringt, wurde im folgenden eine derartige Gegenüberstellung durchgeführt, um überhaupt feststellen zu können, bei welchen Leistungen es zu Überschreitungen gekommen ist, die letztendlich für die große Gesamtbaukostenerhöhung maßgebend waren.

Leistung	Kosten lt. WBF 5	Kosten lt. Endabrechng. ungeprüft m.Preisber.	Abweichung in %	Kosten lt. geprüfter Endabrechng. m.Preisber.	Abweichung in %
Baumeister	5,553.022,--	6,704.918,27	+ 21	6,486.564,38	+ 17
Estrich	130.800,--	288.528,70	+ 121	242.196,31	+ 85
Steinmetz	399.572,--	124.961,22	- 69	124.961,22	+ 69
Fußböden	424.659,--	247.737,04	- 42	123.007,41	- 71
Keramische Be- läge	99.920,--	422.960,14	+ 323	247.414,45	+ 148
Zimmermann	630.170,--	646.908,37	+ 3	644.012,13	+ 2
Spengler	131.600,--	100.340,--	- 24	100.340,--	- 24
Dachdecker	442.200,--	471.241,96	+ 7	468.571,96	+ 6
Tischler	1,228.752,--	1,400.872,15	+ 14	1,049.896,96	- 15
Holzfußböden	187.350,--	99.686,52	- 47	0	- 100
Schlosser und Zivilschutz	452.229,--	240.050,51	- 47	280.309,60	- 38
Glaser	0	13.641,74	+ 100	3.544,65	+ 100
Anstreicher	0	10.087,56	+ 100	7.809,85	+ 100
Maler	87.430,--	37.936,59	- 57	62.597,51	- 28

Leistung	Kosten lt. WBF 5	Kosten lt. Endabrechng. ungeprüft m. Preisber.	Abweichung in %	Kosten lt. geprüfter Endabrechng. m. Preisber.	Abweichung in %
Rollo	278.190,--	220.960,--	- 21	184.473,97	- 34
Wasser	300.024,--	595.163,19	+ 98	412.604,32	+ 38
Elektro	508.663,--	741.893,20	+ 46	506.509,51	- 1
Sonstige Herstellung	0	32.129,97	+ 100	14.700,--	+ 100
Außenanlagen	390.200,--	846.998,86	+ 117	809.038,60	+ 107
Einrichtung	240.000,--	56.436,30	- 77	48.000,--	- 80
Zentralheizung	748.497,--	1,167.972,37	+ 56	611.779,16	- 18
Nebenkosten	659.269,50	584.150,17	- 11	513.038,54	- 22
Bauverwaltung	0	460.902,--	+ 100	388.241,12	+ 100
Planung, Bauaufsicht	1,042.436,12	1,255.582,87	+ 21	948.885,72	- 9
Baukreditkosten	769.098,88	1,439.780,67	+ 87	ungeprüft	

Zu gravierenden "+" Abweichungen, d.h. Verteuerungen kam es bei den

Leistungen: Baumeister	+ 21 % = S	1,151.896,27
Estrich	+ 121 % = S	157.728,70
Keramische Be- läge	+ 323 % = S	323.040,14
Wasserinstal- lation	+ 98 % = S	295.139,19
Elektroinstal- lation	+ 46 % = S	233.230,20
Außenanlagen	+ 117 % = S	456.798,86
Zentralheizung	+ 56 % = S	419.475,37

Bauverwaltung	+ 100 % = S	460.902,--
Planung u. Bau-		
aufsicht	+ 21 % = S	213.146,75
Baukreditkosten	+ 87 % = S	670.681,79
		<hr/>
	rd.	S 4,4 Mio.

Es konnten auch große prozentuelle "-" Abweichungen, d.h. Verbilligungen festgestellt werden, jedoch sind die finanziellen Auswirkungen gegenüber den Verteuerungen wesentlich geringer.

Steinmetz	- 69 % = S	274.610,78
Fußböden	- 42 % = S	176.921,96
Spengler	- 24 % = S	31.260,--
Holzfußböden	- 47 % = S	87.663,48
Schlosser	- 47 % = S	212.178,49
Maler	- 57 % = S	49.493,41
Einrichtung	- 77 % = S	183.563,70
		<hr/>
	rd.	S 1,0 Mio.

* BAUMEISTER

Baufirma: Ing. Holzer Ges.m.b.H., Langenwang

Angebotssumme lt. Angebot S 11.792.242,68 (incl.USt)
vom 16.10.1981

Auftragssumme lt. Auftrag S 6.583.052,44 (incl.USt)
vom 11.8.1983
bzw. 20.9.1983

Nach dem Konkurs der Firma Ing. Holzer Ges.m.b.H., Langenwang wurde die Firma Ing. Hubert Dillinger mit der Fertigstellung der Baumeisterarbeiten beauftragt.

Baufirma: Ing. Herbert Dillinger, Mürzzuschlag

Auftragssumme lt. Auftrag vom 7. November 1983	S	3,751.052,44
Schlußrechnungssumme lt. Fa. Ing. Holzer vom 31.12.1983	S	3,087.259,12
Schlußrechnungssumme Fa. Ing. Holzer nach Bauaufsichtsprüfung	S	3,044.514,23
Schlußrechnungssumme lt. Fa. Ing. Dillinger	S	4,176.435,97
Schlußrechnungssumme nach Bauaufsichtsprüfung	S	4,178.856,58
Schlußrechnungssumme nach Prüfung durch den von der RA 14 beauftragten Ziviltechniker	S	3,833.649,57

Die Prüfung des Landesrechnungshofes bezog sich lediglich auf eine stichprobenweise Kontrolle der verrechneten Leistungen und Massen, da vom Architekten Dipl.Ing. Helmut Dorner, der von der RA 14 mit der Endabrechnungsprüfung beauftragt war, eine Gesamtprüfung der Baumeisterarbeiten bereits erfolgt ist.

Die Stichprobe ergab, daß die vom Architekten vorgenommenen Korrekturen zu Recht vorgenommen worden sind. Daher kann sich der LRH den diesbezüglichen Ausführungen des Architektenprüfberichtes anschließen.

* SONSTIGE RECHNUNGEN

Desweiteren wurden die über 600 Teil- und Schlußrechnungen betreffend verschiedene Leistungsbereiche näher durchleuchtet.

Bei einigen Rechnungen gab es Unklarheiten. Im folgenden werden diese aufgelistet und die Stellungnahmen der Betroffenen wiedergegeben:

1) Rechnungsnummer 2 und weitere, Fa. QUESTER:

Die Türzargen wurden den einzelnen Häusern zugeordnet bzw. einige bei den Allgemeinkosten verrechnet.

Nach Ansicht des LRH'S hätten bei einer ordnungsgemäßen Abrechnung alle auf die Baustelle gelieferten Türen den einzelnen Häusern zugeordnet werden müssen. Die Rechnung Nr. 2 betrifft 2 Novofermtüren komplett mit Zargen, die bei den Allgemeinkosten verrechnet wurden. Baumeister Ing. Tischler sagt hierzu:

'Die Zargen wurden, soweit es möglich war, den verschiedenen Objekten zugerechnet. Zargen, die nicht zuordenbar waren, wurden auf alle Siedler aufgeteilt, da offensichtlich einige Zargen auf der Baustelle verschlampt wurden.'

Hiezu wird festgestellt:

Die Türzargen wurden nach Bestellung von der Firma Quester auf die Baustelle geliefert und dort gelagert. Da das Versetzen der Türzargen von den Siedlern in Form einer Eigenleistung durchgeführt worden ist, bediente sich jeder Siedler je nach Bedarf.

Nach Ansicht des LRH'S hätte die Bauaufsicht oder ein von der Bauaufsicht Beauftragter die Zargen von der Fa. Quester übernehmen und den einzelnen Siedlern übergeben müssen. Dadurch wäre es zu keinem unerklärbaren Schwund bei den Zargen gekommen.

Der dadurch entstandene Schaden in Höhe von S 1.867,49 ist von den Verursachern, Baumeister Ing. Tischler und der Bauaufsicht zu tragen, da das gewählte System und die Materialkontrolle zu den Aufgaben des Planers und der Bauaufsicht zählte.

2) Rechnungsnummer 7, Fa. JANISCH:

Gemäß dieser Rechnung wurde eine Schutzraumausrüstung mit Kosten von S 9.313,92 bei den Allgemekosten verrechnet. Im Normalfall müßte bei jedem Haus separat die Schutzraumausrüstung verrechnet werden.

Baumeister Ing. Tischler sagt hiezu:

Die Schutzraumtüren für 9 Objekte wurden von der Fa. Nußmüller geliefert und in der Abrechnung auf 10 Gebäude aufgeteilt. Daher war auch die nachgelieferte Tür auf 10 Gebäude aufzuteilen.

Hiezu wird festgestellt:

Wie bereits aufgezeigt, wurden die Schutzraumteile entgegen den Förderungsrichtlinien nicht beschränkt ausgeschrieben. Dies führte dazu, daß bei zwei Firmen zu unterschiedlichen Preisen eingekauft wurde.

Die Begründung des Ing. Tischler wäre nur dann akzeptabel, wenn beide Firmen den gleichen Preis für die Schutzraumausrüstung verlangt hätten.

Eine Begründung, warum eine Schutzraumausrüstung bei einer anderen Firma gekauft wurde, fehlt in der Stellungnahme des Baumeisters Ing. Tischler.

Der LRH ist der Meinung, daß die Mehrkosten von S 1.071,10 vom verantwortlichen Auftraggeber, d. i. Baumeister Ing. Tischler, zu tragen sind und dieser Betrag bei den Allgemekosten gutzuschreiben ist.

3) Rechnungsnummer 129, Fa. FRAIß:

Von der Firma Fraiß wurden LKW-, Catapiller u. Baggerstunden für Planierarbeiten im Ausmaß von S 62.957,- verrechnet.

Baumeister Ing. Tischler sagt hiezu aus:

"Die Baggerstunden der Fa. Fraiß waren für das Verladen und Planieren des Materials notwendig, welches zur Terrassenanschüttung notwendig war. Diese Anschüttung war deshalb notwendig, da durch den hohen Grundwasserstand die Gebäude nicht in der geplanten Tiefe situiert werden konnten."

Hiezu wird festgestellt:

Auch bei diesem Auftrag wurde die Wertgrenze (S 50.000) der Förderungsrichtlinien für eine freihändige Vergabe nicht eingehalten. Die Extravergabe der Planierungsarbeiten wurde deshalb erforderlich, da im Baumeisterangebot keine Schüttungs- bzw. Planierungsarbeiten ausgeschrieben waren. Dies ist mit Sicherheit ein Mangel und als ungewöhnlich zu bezeichnen.

Aufgrund der mangelhaften Unterlagen ist es dem LRH nicht möglich, den Leistungsumfang der Planierungsarbeiten abzugrenzen. Die Anzahl der verrechneten Gerätestunden und somit die Kostenhöhe muß als extrem hoch angesehen werden, zumal z.B. der gesamte Baugrubenaushub aller 10 Häuser nur rd. die Hälfte der Planierungskosten ausmacht und laut Aussage des Ing. Tischler Planierungsarbeiten nur für die Terrassen notwendig waren.

Eine Überprüfung dieser Rechnung unter Beiziehung aller Betroffenen wird angeraten. Vor allem ist die Frage zu klären, warum soviel Material zugeführt werden mußte? Wo blieb der Humus und das Material vom Baugrubenaushub?

4) Rechnungsnummer 303, RECHTSANWALT DR. EICHINGER:

Vom Masseverwalter der Baufirma Ing. Holzer wurden Verzugszinsen (6%), die aufgrund säumiger Bezahlung der Teilrechnungen von Seiten des Bauherrn entstanden sind, in Höhe von S 17.189,15 in Rechnung gestellt.

Baumeister Ing. Tischler sagt hiezu aus:

"Die Bezahlung der Zinsen für die Rechnung der Fa. Holzer finde ich nicht korrekt, da immer wieder Gegenverrechnungen notwendig waren und dies ein Grund für die Ablehnung der Zinsenzahlung gegenüber dem Masseverwalter gerechtfertigt hätte. Die Auszahlung der Zinsen erfolgte jedoch ohne mein Wissen von der Gemeinde."

Hiezu wird festgestellt:

Die Zinsenforderung wurde deshalb fällig, da der Bauverwalter (Gemeinde Neuberg a.d.Mürz) vergaß, die 5. Teilrechnungen der Fa. Holzer, die die Firma am 30.9.1983 legte und die Bauaufsicht bis 17.10.1983 überprüft hat, zu begleichen. Für den Zeitraum vom 1.11.1983 bis 21.5.1985 fielen bei einem offenen Betrag von S 513.108,91 und einer 6%igen Verzinsung S 17,189,15 an. Die Bezahlung der offenen Forderung erfolgte am 19.8.1985.

Der LRH ist der Meinung, daß diese Zinsen vom Verursacher abzudecken sind und dem Bauvorhaben gutzuschreiben sind.

5) Rechnungsnummer 446 und 448, Fa. TEERAG-ASDAG u. LEHNER:

Von der Fa. Teerag-Asdag wurde das Versetzen von Betonrandleisten 10 x 20 cm zu einem Einheitspreis von S 290,-/m im Bereich des Blümelweges verrechnet. Im Angebot der Fa. Lehner war die gleiche Leistung jedoch zu einem Einheitspreis von S 180,-/m enthalten und hat die Firma diese Leistung auch im Bereich des Schenkfeld- u. Querstraße erbracht.

Baumeister Ing. Tischler sagt hiezu aus:

"Die Randleisten entlang dem Blümelweg wurden von der Gemeinde an die Fa. Teerag-Asdag beauftragt und dann den Siedlern angelastet. Von uns erfolgte kein Einfluß."

Hiezu wird festgestellt:

Da die Leistungen annähernd zum gleichen Zeitpunkt erbracht wurden und dem LRH keine plausible Erklärung

für die Beauftragung der Fa. TeeragAsdag gegeben werden konnte, wird die Meinung vertreten, daß die Mehrkosten in Höhe von S 8.031,13 vom Verursacher, der Gemeinde Neuberg a.d.Mürz, zu tragen sind.

6) Rechnungsnummer 522: KARL OBERWALLNER:

Gemäß dieser Rechnung wurde vom Siedlervertreter Karl Oberwallner Schalungsholz mit Gesamtkosten von S 12.341,- geliefert.

Auf Befragen des LRH'es, ob er Holz beigestellt hat, teilte Karl Oberwallner mit, daß er kein Holz zur Baustelle geliefert hat, sondern diese Rechnung ein Ersatz für seine außerhalb der Dienstzeit als Gemeindebediensteter aufgewendete Zeit als Siedlervertreter ist. Auf Anraten des Baumeisters Ing. Tischler ist die Rechnung in der Art erstellt worden, um die volle Förderung dafür zu erhalten.

Der LRH kritisiert diese Art der Verschleierung von tatsächlichen Leistungen aufs schärfste, da derartige Manipulationen Tür und Tor zu möglichen Unregelmäßigkeiten öffnen.

Für den Betrag von S 12.341,- wurden laut Aufstellung von Herrn Karl Oberwallner 150 Arbeitsstunden in der Freizeit erbracht. Dies entspricht einem Stundenlohn von rd. S 82,-.

7) Rechnungsnummer 607, HERR RINNHOFFER:

Die Rechnung besteht aus mehreren verschiedenartigen Rechnungen und betrifft Schlosserarbeiten in Höhe von S 42.000,-. Unter diesen Rechnungen befindet sich auch

eine für die Montage der Vordächer. Bei den Vordächerverankerungen kam es zu großen Problemen, die bis zum Einsturz eines Vordaches führten.

Baumeister Ing. Tischler sagt hiezu aus:

"Die Vordächer wurden mit Hilti-Dübel für Hohlblockmauerwerk befestigt. Die verwendeten Schlackenbetonziegel für das Außenmauerwerk bringen jedoch nicht die Festigkeit, um die erforderlichen Ausziehungswerte der Dübel zu gewährleisten."

Hiezu wird festgestellt:

Die ursprüngliche Planung sah keine Vordächer vor. Erst zu einem späteren Zeitpunkt wurde die Errichtung eines Vordaches ventiliert. Zu dieser Zeit war aufgrund des Baufortschrittes eine ortfeste Verbindung einer Vordachplatte aus Beton mit der Decke nicht mehr möglich.

Vom Baumeister Ing. Tischler wurde nun ein Vordach samt Befestigungskonstruktion nach Rücksprache mit Fachleuten ausgewählt und verwirklicht.

Die Verankerung des Vordaches entspricht nicht den statischen Erfordernissen, wie er selbst in seiner Stellungnahme zugibt. Erst 2 Jahre nach der Montage wurde die Fa. Hilti um einen statischen Nachweis ersucht.

Nach Ansicht des LRH'es trägt hiefür der Planer und Monteur die volle Verantwortung und haben diese somit auch für die Sanierungskosten in Höhe von S 21.202,-aufzukommen.

Bemerkt wird noch, daß ein Vordach insgesamt rd. S 14.400,- kostete und daß die Montage der Vordächer im "Pfus" durch Herrn Rinnhofer erfolgte. Auftraggeber war Baumeister Ing. Tischler.

* ESTRICH

Estrichfirma: ESTRA Ges.m.b.H. und Co. KG, Graz

Angebotssumme lt. Angebot vom 8. Oktober 1981	S 154.344,- (incl.USt)
Auftragssumme lt. Auftrag vom 25. Juni 1984	S 156.960,- (incl.USt)
Schlußrechnungssumme lt. Firma Estra	S 382.053,65 (incl. Erhöhungen u. USt)
Schlußrechnungssumme nach Bauaufsichtsprüfung	S 346.234,44 (incl. Erhöhungen und USt)

Dieser Aufstellung ist zu entnehmen, daß sich die Auftragssumme um mehr als das Doppelte **erhöhte**. Der Grund hierfür liegt in der ungenauen Leistungs- und Massenerfassung der Ausschreibung.

Das Angebot umfaßte nur eine Position, nämlich das Herstellen eines 5cm starken Estriches (1.200 m²). Unter dieser Position wurden 1.169,45 m² verrechnet.

Zusätzlich waren jedoch bei der Ausführung erforderlich:

- * Beschüttung
- * Trittschalldämmung
- * Öldichter Estrich im Heiz- und Tankraum
- * Öldichter Estrich in den Garagen

Die Überprüfung der verrechneten Mengen und Leistungen ergab keine Mängel, sodaß die Kostenüberschreitung bei den Estricharbeiten allein auf die nicht ordnungsgemäß durchgeführte Leistungserfassung bzw. Änderungen während der Bauzeit zurückzuführen ist.

* Keramische Beläge

Wie bereits ausgeführt, fand bei der Vergabe der Keramischen Beläge keine Ausschreibung statt. Lediglich für den Balkonbelag liegt ein Angebot der Fa. Ablasser vor.

Laut Einreichung (WBF 5) wurden hierfür S 117.906,- (incl.USt) veranschlagt. Dem steht ein Endabrechnungsbetrag von S 507.143,40 (incl.USt) gegenüber. In diesem Betrag ist die Norm- und Sonderausstattung, wie z.B. Kachelofen im Haus 3 B mit S 49.812,- usw. enthalten.

Der von der RA 14 mit der Prüfung der Endabrechnung beauftragte Architekt Dipl.Ing. Helmut Dorner legte im Einvernehmen mit dem Planer die Normausstattung fest. Dies ergab Kosten in Höhe von S 296.897,34 (incl.USt), d.h. daß für Sonderausstattungen ein Betrag von S 210.246,06 übrigbleibt. In Ermangelung eines Bestbieters konnte jeder Interessent seinen Bedarf eindecken, wo es für ihn preisgünstig erschien. Die von den Siedlern vorgelegten Rechnungen - 75 an der Zahl - wurden von Baumeister Ing. Tischler geprüft und sodann angewiesen.

Diese Vorgangsweise trug ebenfalls dazu bei, daß die Übersicht über die anfallenden Kosten verloren ging.

* Außenanlagen

Straßenbau: Fa. Karl Lehner + Co, Bruck

Angebotssumme lt. Angebot vom 12. April 1985	S 744.336,- (incl.USt)
Auftragssumme lt. Auftrag vom 16. April 1985	S 744.336,- (incl.USt)
Schlußrechnungssumme lt. Fa. Karl Lehner	S 925.099,48(incl.USt)
Schlußrechnungssumme nach Bauaufsichtsprüfung	S 864.748,84(incl.USt)
Zusätzliche Rechnungen von Teerag-Asdag + Landforst	S 27.621,03(incl.USt)

Bepflanzung: Fa. Loidl, Kaindorf

Kostenvoranschlag vom 23. Juli 1985	S 118.680,- (incl.USt)
Auftragssumme lt. Auftrag vom 16. Sept. 1985	S 118.680,- (incl.USt)
Schlußrechnungssumme lt. Fa. Loidl	S 74.316,- (incl. USt)
Schlußrechnungssumme nach Bauaufsichtsprüfung	S 74.316,- (incl.USt)

Die Gesamtkosten für die Außenanlage betragen somit S 966.685,87. Dieser Summe steht ein Betrag gem. Förderungsbegehren (WBF 5) in Höhe von S 390.200,- gegenüber.

Im Siedlerbesprechungsprotokoll vom 15. Oktober 1987 wird festgehalten, daß die Gemeinde die Kosten für die Verbindungsstraße zwischen Schenkfeldstraße und Blümelweg tragen wird. Laut Protokoll vom 26. Feber 1988 erklärt sich die Gemeinde nochmals bereit, die Kosten für die Verbindungsstraße zu bezahlen, jedoch mit dem Hinweis, daß dieser Betrag aus dem 3%igen Verwaltungsaufwand abgedeckt wird.

In diesem Zusammenhang wird auf das Kapitel 2.3. Bauverwaltungskosten verwiesen.

Die Kosten für die Aufschließungsstraße (Verbindung Schenkfeldstraße-Blümelweg) lassen sich wie folgt berechnen:

Pos 1., Offener Abtrag	206,12 m ³ x 80,- = S	16.489,60
Pos 2a, Frostkoffer	139,26 m ³ x 160,- = S	22.281,60
Pos 2b, Planie	464,20 m ² x 12,- = S	5.570,40
Pos 4 , Kiestragschichte	422,60 m ² x 110,- = S	46.486,--
Pos 5 , Heißmischgut	422,60 m ² x 65,- = S	27.469,--
	Summe	S 118.296,60
	Preiserhöhung 3,8%	S 4.495,27
		S 122.791,87
	20% USt	S 24.558,37
	<u>Gesamtsumme</u>	<u>S 147.350,24</u>

Somit ist jedem Haus ein Betrag von S 14.735,- gutzuschreiben. Desweiteren ist auch ein Betrag in Höhe von S 10.000,- zuzüglich der Zinsen dem Bauvorhaben zu refundieren, der der Firma Karl Lehner für eine zweite An- und Abreise bezahlt worden ist, da diese Kosten durch Bauverzögerungen, wie die Firma in ihrem Schreiben vom 10. Juli 1985 anführt, verursacht durch andere Firmen, dem Bauzeitplaner und der Bauaufsicht, entstanden sind.

2.2. BAUVERWALTUNGSKOSTEN

Gemäß Begehren vom 29. Juli 1981 wurden seitens der Gemeinde keine Bauverwaltungskosten beansprucht. Laut Endabrechnung werden hingegen S 460.902,- in Rechnung gestellt. Durch die Prüfung des Architekten Dipl.Ing. Dorner reduzierte sich dieser Betrag auf S 388.241,12. Aus den Buchungsunterlagen war ersichtlich, daß die Gemeinde für die Bauverwaltung S 460.902,- in Anspruch genommen hat.

Der LRH ist der Ansicht, daß die Bauverwaltungskosten zu Unrecht verrechnet wurden, da im Begehren, welches die Grundlage für die Zusicherung bildet, auf die Bauverwaltungskosten freiwillig verzichtet wurde und dies somit ein Bestandteil der Förderung war. Weiters ist zu vermerken, daß die Bauverwaltung nicht entsprechend den Förderungsrichtlinien durchgeführt worden ist und dies wiederum ein wesentlicher Grund für die Kostenexplosion ist.

Zu vermerken ist noch, daß sich die Gemeinde grundlegend bereit erklärt hat, die Bauverwaltungskosten rückzuerstatten, jedoch mit der Einschränkung, daß dieser Betrag als Kostenbeitrag der Gemeinde für die Straße zwischen Schenkfeldstraße und Blümelweg zu verstehen ist.

Der LRH kann sich dieser Meinung nicht anschließen und stellt fest, daß die Rückerstattung der Bauverwaltungskosten und die Kostenübernahme der Aufschließungsstraße in keinem Zusammenhang stehen.

Der LRH ist daher der Ansicht, daß die Gemeinde die Bauverwaltungskosten in Höhe von S 460.902,- zuzüglich der angefallenen Zinsen und die Kosten der Aufschließungsstraße in Höhe von S 147.350,24 rückzuerstatten hat und dem Bauvorhaben gutzuschreiben sind, da für beide ein Verzicht bzw. eine Zusicherung der Gemeinde vorliegt. (Siehe Kapitel 2.1. Außenanlagen).

2.3. GRUNDKOSTEN

Für das Grundstück im Ausmaß von 5.843 m² wurde laut Kaufvertrag seitens der Gemeinde ein Betrag von S 1,168.600,- an die Österreichischen Bundesforste bezahlt, dies entspricht einem Quadratmeterpreis von S 200,-.

Zur finanziellen Abwicklung der Grundstückskosten wurde von der Gemeinde ein Sparbuch und ein Kreditkonto eröffnet. Auf dem Sparbuch konnten folgende Zahlungen festgestellt werden:

<u>Eingänge:</u>	17.1.1982	S 106.300,--	Kaiser
		S 109.300,--	Reisinger
		S 43.250,--	Oberwallner
		S 115.100,--	Buchinger
		S 111.300,--	Dr. Posch
		S 115.300,--	Maier
	24.1.1982	S 86.900,--	Felser
		<u>S 43.250,--</u>	Oberwallner
	Summe	<u>S 730.700,--</u>	
<u>Ausgänge:</u>	24.1.1982	S 300.000,--	Bundesforste
	15.7.1982	S 71.214,37	Vermessung
	(24.7.1982	S 110,--	Rechenfehler der Bank)
	29.9.1982	<u>S 358.600,--</u>	Bundesforste
	Summe	<u>S 729.814,37</u>	

Auf diesem Sparbuch fielen S 5.365,86 Zinsen (abzüglich Zest u. Spesen) an. Diese Zinsen sind den Siedlern wie folgt gutzuschreiben:

Kaiser	S 780,61	Dr. Posch	S 817,33
Reisinger	S 802,64	Maier	S 846,69
Oberwallner	S 635,21	Felser	S 638,15
Buchinger	S 845,23		

Das Sparbuch für die Grundstücksbeschaffung wurde am 29. November 1985 aufgelöst und der Restbetrag in Höhe von S 6.251,49 auf das Sparbuch für die Bauabwicklung, Kontonummer 32.099.038, überwiesen.

Das Kreditkonto wies folgende Kontobewegungen auf:

<u>Eingänge:</u>	S 114.100,-	Grafeneder
	S 88.500,-	Christ
	S 49.000,-	Dr. Posch
	S 127.241,-	Gemeinde Neuberg
	S 14.334,-	Gemeinde Neuberg (Zinsen für 1982)
	S 540,-	Zinsengutschrift
	S 4.951,-	Zinsengutschrift
	S 8.396,-	Gemeinde Neuberg (Zinsen für 1983)
	S 86.000,-	Eigenmottelersatzdarlehen Oberwallner Johann
	S 48.000,-	Eigenmottelersatzdarlehen Oberwallner Karl
	<u>S 151.000,-</u>	Eigenmottelersatzdarlehen Dr. Posch

Summe S 692.062,-
=====

<u>Ausgänge:</u>	S 510.000,-	Bundesforste
	S 134.000,-	Rückbuchung Eigenmottelersatzdarlehen Oberwallner Johann u. Karl
	<u>S 48.062,-</u>	Zinsen

Summe S 692.062,-
=====

Die Aufnahme eines Kredites wurde deshalb erforderlich, da zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grundstückskosten noch nicht alle Interessenten bekannt waren und somit eine Lücke in der Finanzierung bestand. Die auf diesem Konto angefallenen Zinsen wurden mit den zu einem späteren Zeitpunkt eingetretenen Siedlern direkt verrechnet.

Bemerkt wird noch, daß auf dem Grundstückskonto Eigenmittelerersatzdarlehen verbucht wurden, die auf diesem Konto nichts zu suchen hatten. Dies gibt die unübersichtliche Buchhaltung des Bauverwalters wieder.

Da die Gemeinde bisher nicht in der Lage war, die Grundstückskosten abzurechnen, obwohl bereits im Jahre 1985 die Endvermessung der Liegenschaften erfolgt ist, berechnete der LRH die Grundstückskosten, die bis zum Zeitpunkt der Prüfung (Juli 1988) angefallen sind. Nachfolgende Aufstellung gibt die Berechnungen wieder:

<u>Grundstückskosten:</u>	Kaufpreis	S	1,168.600,-
	Grundverkehrskommis-		
	sion	S	2.400,-
	Verbücherung	S	11.856,-
	Notar Dr. Amschl	S	16.022,-
	Verbücherung des		
	Schuldscheines	S	1.013,-
	Parzellierungskosten	S	14.505,-
	Vermessungskosten	S	<u>136.954,37</u>
	Gesamtkosten	S	1,351.350,37
			=====

Dies ergibt einen Quadratmeterpreis von:

$$\frac{1,351.350,37}{5.843} = \underline{\underline{S\ 231,277}}$$

Der Weganteil beträgt:

$$1042 \text{ m}^2 \times S\ 231,277 = \underline{S\ 240.990,63}$$
$$\frac{\quad}{12} = \underline{\underline{S\ 20.082,55}}$$

Die folgende Tabelle weist die einzelnen Grundstückskosten (ohne grundbücherliche Eintragung) und die von den Siedlern bereits bezahlten bzw. die noch zu bezahlenden Beträge auf:

Grundst.- Nummer + Siedler	Fläche m ² Stand 3.7.85	Grund- stücks- kosten	Weganteils- kosten	Haben- zinsen "-"	Gesamt- kosten	Geleistete Zahlungen	Offener Betrag
19/3 Grafeneder	470	108.700,09	20.082,55	--	128.782,64	114.100,--	14.682,64
19/73 Christ	309	71.464,49	20.082,55	--	91.547,04	88.500,--	3.047,04
19/74 Maier	427	98.755,18	20.082,55	846,69	117.991,04	115.300,--	2.691,04
19/75 Buchinger	429	99.217,73	20.082,55	845,23	118.455,05	115.100,--	3.355,05
19/76 Oberwallner	295	68.226,62	20.082,55	635,21	87.673,96	86.500,--	1.173,96
19/77 Reisinger	448	103.612,--	20.082,55	802,64	122.891,91	109.300,--	13.591,91
19/78 Kaiser	476	110.087,75	20.082,55	780,61	129.389,69	106.300,--	23.089,69
19/79 Felser	309	71.464,49	20.082,55	638,15	90.908,89	86.900,--	4.008,89
19/80 Gruber	303	70.076,83	20.082,55	--	90.159,38	86.900,--	3.259,38
19/81 Dr. Posch	442	102.224,33	20.082,55	817,33	121.489,55	111.300,--	} 78.284,88
19/83 Dr. Posch	893	206.530,23	40.165,10 (2 Grund- stücke)	--	246.695,33	178.600,--	

2.4 HAUSTECHNIK

Der Landesrechnungshof hat die haustechnischen Arbeiten und Professionistenleistungen hinsichtlich einer wirtschaftlichen, zweckmäßigen und sparsamen Vorgangsweise, stichprobenweise geprüft. Die Prüfung umfaßte die Planung und Ausführung der Elektroinstallations-, der Sanitärinstallations- und Heizungsinstallationsarbeiten sowie die Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des örtlich zuständigen Elektroversorgungsunternehmens.

PLANUNG

Sämtliche haustechnische Planungen sind nach Aussage des planenden Baumeisters Eigenplanungen. Eine stichprobenweise Prüfung der Planungen durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

- * In der Gewerbeordnung heißt es im § 157 Abs. (1) und Abs. (2) u.a.:

(1) Der Baumeister ist berechtigt, Hochbauten und andere verwandte Bauten zu planen und zu berechnen als auch Hochbauten und andere verwandte Bauten zu leiten und nach Maßgabe des § 156 Abs. 4 und des Abs. 2 dieses Paragraphen auch auszuführen.

(2) Der Baumeister ist weiters berechtigt, auch die Arbeiten anderer Gewerbe im Rahmen seiner Bauführung zu übernehmen, zu planen, zu berechnen und zu leiten, doch hat es sich unbeschadet des § 156 Abs. 4 zur Ausführung dieser Arbeiten der hiezu befugten Gewerbetreibenden zu bedienen, soweit es sich um Arbeiten von konzessionierten Gewerben, von Handwerken oder der gebundenen Gewerbe der Aufstellung von Lüftungs-, Zentralheizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen (§ 103 Abs. 1 lit. a. Z. 4 bis 7) handelt.

- * Der Planer, Herr Ing. Gerhard Tischler übt das Gewerbe eines Baumeisters aus. Es kann daher festgehalten

werden, daß die Planungen haustechnischer Anlagen durch oa. Baumeister gewerberechtlich gedeckt ist.

- * Zur Qualität der Planungen hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschriebenen Massen ist zu bemerken, daß, bedingt durch die individuelle Ausführung der einzelnen Reihenhäuser mit unzähligen Sonderwünschen und Sonderausführungen, im gegenständlichen Fall vom Landesrechnungshof keine generelle Aussage gemacht werden kann.

Bei der Elektroinstallationsausschreibung ist jedoch festzustellen, daß verschiedene Leistungen, die für eine ordnungsgemäße Ausführung notwendig waren, durch das Leistungsverzeichnis nicht erfaßt wurden. So z.B. fehlten im Leistungsverzeichnis: die E-Herdanschlußdose, Ye-Drähte mit 2,5 mm² Querschnitt, Serienschalter, YM-Leitungen mit den Querschnitten 4 x 1,5; 5 x 1,5; 3 x 2,5 mm², sowie Installationsrohre mit der Dimension 16 mm Durchmesser.

Bei den Sanitärinstallationsarbeiten wurden die Abflußleitungen (Abzweiger und Rohre geringer Dimension) nicht in ausreichendem Maße ausgeschrieben, die Boileranschlußgarnituren (Sicherheitsarmaturen) sowie die Waschmaschinenanschlüsse und -syphone waren in der Ausschreibung ebenfalls nicht enthalten. Dies führte dazu, daß etliche Nachtragsarbeiten zur ordnungsgemäßen Fertigstellung der Anlage erforderlich wurden, die in den ursprünglich prognostizierten Herstellungskosten nicht enthalten waren.

- * Zur Gestaltung der Ausschreibungstexte bzw. zur Beschreibung der Leistungen ist festzuhalten, daß diese in etlichen Punkten kritisiert werden müssen:

- ** Generell wurden verschiedene Artikel verbindlich, ohne Wahlmöglichkeit für die anbietende Firma, ausgeschrieben: z.B.

Eingangsluchte, Fabrikat BEGA

Heizkessel, Fabrikat HOVAL

Heizkörper, Fabrikat VOGL & NOOT

Das verbindliche Vorschreiben bestimmter Produkte ohne zwingende Gründe widerspricht dem freien Wettbewerb und stellt somit eine Verletzung der Wohnbauförderungsrichtlinien dar.

- ** Beim Leistungsverzeichnis für die Elektroinstallationsarbeiten wurde teilweise auf letztgültige, einschlägige Vorschriften nicht Rücksicht genommen: So heißt es z.B. in den allgemeinen Bedingungen auf Seite 9 unter Punkt 8, Umschaltung Kochen - Waschen:

"Durch eine Vorschrift des örtlichen EVU ist es nicht gestattet, E-Herd und Waschmaschine gleichzeitig zu benutzen. Es ist daher eine automatische Umschaltung durch Vorrangschalter und Kleinschutz im jeweiligen Hausverteiler zu installieren."

Dazu wird festgestellt, daß diese Vorschreibung zum Zeitpunkt der Ausschreibung rechtlich nicht mehr gedeckt und daher entbehrlich war.

Weiters wurde in der Aufteilung der Stromkreise (Seite 13 und 14 des Leistungsverzeichnisses) als Absicherung der Leitungen mit 1,5 mm² Querschnitt 10 A Sicherungsautomaten angeführt. Gemäß ÖVE-EN 1 Teil 3 (§ 41)/1981 (für verbindlich erklärt durch die zweite Durchführungsverordnung zum Elektrotechnikgesetz mit Wirkung 1.10.1981) wäre eine Absicherung mit 12 Ampere zulässig gewesen.

- ** Obwohl im Leistungsverzeichnis der Elektroinstallationsarbeiten ein Anschluß für einen Elektroein-
satz für den in der Heizungsausschreibung enthal-
tenen Doppelmantelboiler vorgesehen war, wurde
ein solcher Elektroein-
satz, der für eine wirt-
schaftliche Warmwasserbereitung während der Sommer-
monate (heizungslose Zeit) notwendig wäre, nicht
vorgesehen.

Zusammengefaßt kann für die Planung der haustechnischen Arbeiten festgehalten werden, daß diese nicht mit der nötigen Sorgfalt (Fachkenntnis) durchgeführt wurde, sodaß vor allem bei den Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten Nachtragsarbeiten erforderlich wurden, die in den prognostizierten Herstellungskosten nicht enthalten waren.

AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

Bei der stichprobenweisen Prüfung der Ausschreibungen und Vergaben der haustechnischen Arbeiten ist dem Landesrechnungshof folgendes aufgefallen:

- * Bei den Elektroinstallationsarbeiten ist nur ein Angebot eingegangen. (Siehe Pkt. "Prüfung der Angebote u. Vergabe", Seite 28)

Dem Anbot selbst ist auf Seite 14 zu entnehmen, daß der Einheitspreis für die Zähler-Verteilerkombination unzulässigerweise, entgegen der ÖNORM A 2050 (im gegenständlichen Fall sogar verteuern) korrigiert wurde. Es kann jedoch positiv vermerkt werden, daß

in der Schlußrechnung der Elektroinstallationsarbeiten der Einheitspreis für diese Verteiler richtig eingesetzt wurde.

* Das Angebotsergebnis vom 11.10.1981 für die Zentralheizungsinstallationsarbeiten lautet:

1. Fa. Thermosan OHG Graz	S	929.615,04	100 %
2. Fa. Lichtenecker, Mitter- dorf, Mürztal	S	943.458,14	101,5%
3. Fa. Kukacka, Mürz- zuschlag	S	943.910,55	101,5%
4. Fa. Steinbachner, Kindberg	S	954.655,87	102,7%
5. Fa. Dipl.Ing. Hof- stätter, Graz	S	984.302,95	105,9%
6. Fa. Burgstaller, Krieglach	S	1.151.921,81	123,9%
7. Fa. Bacon, Wien	S	1.301.140,17	139,9%

Die billigstbietende Firma Thermosan Graz legte außerdem ein Alternativangebot mit einer Gesamteinsparungssumme von S 49.772,40 (incl.USt). Weiters bot sie an, bei Erhalt des Gesamtauftrages (Heizungsinstallations- und Sanitärinstallationsarbeiten gemeinsam) einen Nachlaß in der Höhe von 2% auf die Offertsummen zu gewähren.

Zum Zeitpunkt der Vergabe im Sommer 1983 war die billigstbietende Firma Thermosan, Graz, durch Insolvenz nicht mehr existent. Der Auftrag wurde am 29. September 1983 an die ursprünglich an 6. Stelle gereichte Firma

Burgstaller, Krieglach, zu den Einheitspreisen der billigstbietenden Firma Thermosan vergeben, wobei die Variante nicht berücksichtigt wurde. Den Akten ist nicht zu entnehmen, aus welchen Gründen gerade mit der Firma Burgstaller verhandelt wurde. Eine Begründung, warum die Variante nicht berücksichtigt wurde, ist ebenfalls in den Akten nicht auffindbar.

- * Positiv kann vom Landesrechnungshof vermerkt werden, daß alle 3 haustechnischen Arbeiten öffentlich ausgeschrieben wurden, obwohl nach den Wertgrenzen beschränkte Ausschreibungen zulässig gewesen wären.

AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN UND ABRECHNUNG

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten und der Abrechnung der haustechnischen Arbeiten ergab folgendes:

- * Da sämtliche Originalrechnungen ~~beim Bauträger~~ (Gemeinde) nur nach ihrem Einlangen geordnet wurden (aufgesplittert, gestückelt und nicht nach Professionistenleistungen aufgeteilt), mußte sich der LRH in erster Linie auf die Kontrolle der Aufstellung der Endabrechnung des von der RA 14 beauftragten Architekten Dipl.Ing. Dorner beschränken und hat vor allem diese Aufstellung stichprobenweise nachvollzogen. Im Großen und Ganzen stimmt der Landesrechnungshof dieser Aufstellung für den haustechnischen Bereich, zu. Es kann festgehalten werden, daß generell die Grundausstattung (z.B. Einrichtungsgegenstände - Küchengrundausstattung) eher großzügig zu Gunsten

der Wohnungseigentümer gewertet wurde. Einige, wertmäßig geringfügige Elektroinstallationsarbeiten wurden jedoch nicht als Grundangebot, sondern als Sonderausstattung bewertet. Dies sind: Dachbodenbeleuchtung, Außenbeleuchtung (Terasse) sowie die Telefonanschlußkosten je Haus. Der Landesrechnungshof ist der Meinung, daß diese Kosten ebenfalls im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien förderbar sind.

Positiv kann vermerkt werden, daß die Rechnungsaufstellung für die Sanitärinstallationsarbeiten von der ausführenden Firma übersichtlich aufgegliedert und die Zusatzleistungen (Aufzahlung für Sonderwünsche) klar abgegrenzt wurden.

- * Kritisiert muß werden, daß durch die wiederholten Aussagen des Planers, daß die Wohnungen nur rund S 1,4 Mio. kosten würden und bei vermehrt erbrachten Eigenleistungen dafür eine bessere Ausstattung möglich sei, die Wohnungseigentümer verleitet wurden, Sonderausstattung in reichlichem Maß in Anspruch zu nehmen.

So haben sich z.B. mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer Luftwärmepumpen für die Brauchwasserbereitung angeschafft. Diese Wärmepumpen sind überwiegend in den relativ kleinen und schlecht belüfteten Heizräumen installiert.

In der einschlägigen Literatur (Taschenbuch für Heizung- und Klimatechnik - Recknagel-Sprenger/Ausgabe 88/89) heißt es unter anderem:

"Bei der Aufstellung der Wärmepumpe ist zu beachten, daß auch genügend Wärmequellen zur Verfügung stehen, z.B. warme Kellerräume, Abwärme von Geräten, z.B. Gefriertruhen und andere. Falls dies nicht möglich ist, muß dem Verdampfer Außenluft zugeführt werden, z.B. durch geöffnete Fenster. Aufstellung im Heizraum vergrößert Bereitschaftsverlust des Heizkessels."

Da einige Bewohner über Tauschwitzwasser und große Kälte im Heizraum während des Wärmepumpenbetriebs geklagt haben, hat der Landesrechnungshof die Lufttemperaturen in 2 Heizräumen während des Wärmepumpenbetriebes, jeweils über 2 1/2 Tage, mittels schreibender Meßgeräte gemessen.

Den Meßdatenblättern ist zu entnehmen, daß in einem Fall die Heizraumlufttemperatur von 17 auf 14 Grad abgesunken, im anderen Fall die Heizraumlufttemperatur von 18 auf 12 Grad abgesunken ist. Die höchstmögliche (ideale) Leistungszahl von Brauchwasserwärmepumpen ist bei einer Luftansaugtemperatur von 30 Grad rund 3,3; bei den gemessenen, relativ niedrigen Luftansaugtemperaturen von rund 13 Grad, beträgt die Leistungsziffer nur mehr ca. 2,6 (oder rund 22% weniger).

Im Hinblick darauf daß die Brauchwasserbereitung mittels elektrisch betriebenem Warmwasserboiler mit reinem Nachtstrom (Schwachlasttarif) betrieben werden könnte, läßt sich folgende Wirtschaftlichkeitsberechnung anstellen:

Für die Aufladung eines Elektroboilers werden benötigt:
8 Kilowattstunden a S 0,912 = S 7,30

Bei der Aufladung eines Boilers mittels Wärmepumpe fallen folgende Kosten an: 3 Kilowattstunden a S 1,65 (Versuchstarif für Heißwasserspeicher in Verbindung mit Wärmepumpen) = S 4,95.

Die Einsparung pro Tag (eine Aufladung) beträgt daher ca. S 2,35.

Es ist richtig, daß durch den Betrieb von Wärmepumpen elektrische Energie eingespart wird, dieser Einsparung stehen jedoch beträchtliche Investitionskosten in der Höhe von ca. S 30.000,- je Wärmepumpenanlage, gegenüber. Dies bedeutet, daß sich bei einer täglichen Einsparung von S 2,35 und Investitionskosten von ca. S 30.000,- eine statische Amortisationszeit von ca. 34 Jahren ergibt. Dies bedeutet weiters, daß bei einer angenommenen Wärmepumpen-Lebensdauer von ca. 10 bis 15 Jahren für eine Wärmepumpe sich diese Anlage nicht amortisieren kann und daher unwirtschaftlich ist.

Eine Beratung der Wohnungseigentümer hinsichtlich eines wirtschaftlichen Einsatzes von Alternativenergien (Einsatz von Brauchwasserwärmepumpen) von Seiten des Bauträgers (Gemeinde) ist sichtlich nicht erfolgt und muß daher kritisiert werden.

- * Bei der Verrechnung von Sonderwünschen bei den Elektroinstallationsarbeiten ist dem Landesrechnungshof aufgefallen, daß für die Arbeitsleistung, die zu diesem Zeitpunkt gültigen Regiesätze des Elektroinstallationsunternehmens verrechnet wurden. Es wird vermerkt, daß die verrechneten Regiepreise als günstig zu bezeichnen sind und vom Elektroinstallationsunternehmen (Extraauftrag)zulässiger Weise verrechnet wurden. Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß diese Zusatzaufträge auch über den Wohnbauträger (Gemeinde) zu den noch niedrigeren angebotenen Regiepreisen hätte abgewickelt werden können. Die Nichtinanspruchnahme dieser als äußerst günstig zu bezeichnenden Regiepreise muß vom Landesrechnungshof bemängelt werden.

- * Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung und Abrechnung der haustechnischen Arbeiten (Grundausstattung) ergab keinen Anlaß zur Beanstandung.

Anschlußarbeiten und Anschlußkosten des zuständigen Elektroversorgungsunternehmens (EVU)

Der Kostenvoranschlag vom 6. Juli 1981 sieht eine Aufschließung der Reihenhaussiedlung mittels einer sogenannten "direkten Versorgung aus der Transformatorstation" vor. Der Kostenvoranschlag lautete auf S 232.979,70 (zuzüglich USt.). Da sich die tatsächlichen Anschlußwerte der Häuser durch Einsatz von Wärmepumpen bzw. Einsatz einer Elektroheizung faktisch verdoppelt haben, war es notwendig, die bestehende Transformatorstation wesentlich zu verstärken. Entgegen dem Anbot wurde nun vom Elektroversorgungsunternehmen eine sogenannte Versorgung aus dem "Niederspannungsnetz" teilweise auf eigene Kosten aufgebaut und die Siedlung daraus versorgt. Die Abrechnungssumme (1985) dafür beträgt ca. S 266.000,- (zuzüglich USt.).

Es kann positiv festgehalten werden, daß diese Anschlußkosten als günstig zu betrachten sind, da das EVU berechtigt gewesen wäre, höhere Kosten gemäß den einschlägigen Tarifbestimmungen in Rechnung zu stellen.

Abschließend muß festgehalten werden, daß alle aufgezeigten Fehler (unzureichende Planungen und Präliminarkostenermittlung sowie unzureichende bzw. nichtvorhandene Beratung beim Einsatz von Alternativenergien) im haustechnischen Bereich für den Landesrechnungshof sogenannte klassische Fehler sind, die bei professionell geführten Bauträgern in diesem gehäuftem Ausmaß kaum auftreten.

2.5 BAUKREDITKOSTEN

Grundsätzlich ist zur Abwicklung des Bauvorhabens in finanzieller Hinsicht festzuhalten, daß teilweise aufgrund von Falschinformationen bzw. Fehlinterpretationen und teilweise aufgrund der Nichtbeachtung von Bestimmungen der Wohnbauförderungsrichtlinien wesentliche Fehler gemacht wurden.

Grundlage der Finanzierung war der Finanzierungsplan gemäß Förderungszusicherung, der sich wie folgt darstellte:

Eigenmittel	1,562.000,--
Darlehen der Raika	
Oberes Mürztal	4,685.000,--
Darlehen des Landes	
(Pauschale)	<u>9,371.000,--</u>
	15,618.000,--

Zu diesem Finanzierungsplan ist festzustellen, daß die Gemeinde Neuberg a.d. Mürz im Jahre 1982 bei der Raiffeisenbausparkasse einen Vorratsvertrag mit einer Vertragssumme in Höhe von S 7,200.000,-- abgeschlossen hat.

Zweck dieses Abschlusses war, daß bei Zuteilungsreife dieses Vertrages das Kapitalmarktdarlehen der Raika Oberes Mürztal in Höhe von S 4,685.000,-- durch den Bausparkredit abgedeckt wird.

Für diesen Bausparvertrag war die Zahlung von Eigenmitteln in Höhe von S 2,160.000,-- erforderlich.

Dieser Betrag wurde über Auftrag der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz von der Raika Oberes Mürztal im Kreditwege vorfinanziert und sind bis zum 31. Dezember 1985 für die Finanzierung

der Eigenmittel S 450.960,-- an Zinsen angefallen.

Seit 1. Jänner 1986 steht nunmehr der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz bzw. den Eigentümern ein Bauspardarlehen in Höhe von S 4,776.252,89 zur Verfügung.

Dieses Darlehen wurde bis zum Prüfungszeitpunkt noch nicht beansprucht, da die Eigentümer mit der Endabrechnung nicht einverstanden sind.

Ein Vergleich "Inanspruchnahme des Vorratsvertrages - Bauspardarlehen ohne Eigenmitteleinzahlung" zeigt, daß trotz der Zinsenbelastung für die Eigenmittelvorfinanzierung in Höhe von S 450.960,-- die Variante des Vorratsvertrages, gesehen auf eine Laufzeit von 21 Jahren um S 648.480,-- günstiger ist.

Es müßte daher sowohl im Interesse der Gemeinde und auch der Eigentümer sein, dieses Bauspardarlehen möglichst bald in Anspruch zu nehmen, da zumindest ein Betrag in Höhe von S 4,770.000,-- nicht mehr über ein Kapitalmarktdarlehen abgedeckt werden müßte, und sich dies auf die monatliche Belastung der einzelnen Eigentümer nicht unerheblich auswirkt.

Wie eingangs erwähnt, hat die Gemeinde Neuberg a.d. Mürz einzelne Bestimmungen der Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968 nicht eingehalten.

Eine dieser Bestimmungen ist, daß für jedes Bauvorhaben ein gesondertes Bankkonto zu führen ist. Diese Bestimmung soll gewährleisten, daß jederzeit ein genauer Überblick über die Baukosten möglich ist.

Die Gemeinde Neuberg a.d. Mürz hat mit 18. Jänner 1983 ein Sparbuch eröffnet, auf dem die Eigenmitteleinzahlungen der zukünftigen Eigentümer eingegangen sind und aus dem Rechnungen der am Bau beschäftigten Firmen bezahlt wurden.

Mit 8. September 1983 wurde ein weiteres Konto Nr. 12002135 eröffnet und bis Ende 1983 mit S 1,129.320,73 durch Bezahlung von diversen Rechnungen überzogen.

Bemerkenswert hiebei ist, daß auf dem Sparbuch mit 31. Dezember 1983 ein Guthaben in Höhe von S 259.349,24 bestand, das Sparbuch aber trotzdem nicht aufgelöst wurde, um die Überziehung auf dem anderen Konto zu verringern.

Es müßte nach Meinung des Landesrechnungshofes auch für wirtschaftlich nicht Versierte klar sein, daß Kredite mehr kosten als Sparbücher Zinsen bringen.

Auf diesem Sparbuch bestand in der Folge bis Ende 1985 ein Guthabensstand in der Höhe von durchschnittlich rund S 250.000,-- und hat man den Eindruck als wäre auf dieses Guthaben vergessen worden.

Jedenfalls wurde das Sparbuch erst am 7. August 1986 mit einem Stand von S 94.877,68 aufgelöst und dem Kreditkonto gutgebucht.

Mit 2. Februar 1984 wurde wiederum ein neues Konto 102000180 eröffnet und zwar mit einem Guthabensstand in Höhe von S 3,100.000,--.

Dieser Betrag wurde aufgrund der Darlehenszusicherung in Höhe von S 4,685.000,-- der Raika Oberes Mürztal auf dem Konto Nr. 12002135 belastet und dem neuen Konto gutgeschrieben.

Der Grund dieser Kontoeröffnung dürfte darin gelegen sein,

daß das Land Steiermark zum damaligen Zeitpunkt mit der Auszahlung der einzelnen Raten erheblich im Rückstand war und Ing. Tischler unverständlicherweise der Gemeinde Neuberg Neuberg a.d. Mürz schriftlich mitteilte, daß das Land Steiermark für die daher notwendige Zwischenfinanzierung die Zinsen laut Bankbestätigung bar refundiert.

Falsch interpretiert wurde in der Folge auch das Schreiben der Rechtsabteilung 14, in dem darauf hingewiesen wird, daß für die Bauträger die Möglichkeit besteht, die bei notwendigen Zwischenfinanzierungen anfallenden Kreditkosten im Zuge der Endabrechnung geltend zu machen.

In der irrigen Meinung, daß die anfallenden Zinsen bar refundiert werden, hat daher die Gemeinde Neuberg a.d. Mürz nicht nur das Konto Nr. 12002135 mit S 3,100.000,-- belastet und dieser Betrag dem neueröffneten Konto gutgeschrieben, sondern wurden in der Folge auch die Zuzählungen des Landes Steiermark zu einem Großteil auf dieses Konto transferiert.

Das rein rechnerische Ergebnis war, daß auf dem Konto Nr. 12002135 dadurch eine Zinsenbelastung im Jahre 1984 in Höhe von S 290.984,-- erfolgte, während auf dem zweiten Konto Nr. 102000180 lediglich Guthabenzinsen in Höhe von S 104.367,-- erzielt wurden.

Auch im Jahre 1985 wurden die Zuzählungen des Landes Steiermark zum Großteil vom Konto Nr. 12002135 auf das Konto Nr. 102000180 transferiert.

Ende 1985 wurde das Konto Nr. 12002135 aufgelöst und besteht

seit diesem Zeitpunkt nur noch das Konto Nr. 102000180.

Zu dieser Vorgangsweise muß vom Landesrechnungshof bemerkt werden, daß es eigentlich für jedermann begreiflich sein müßte, daß Kredite mehr kosten als Sparguthaben bringen können, wobei sicherlich mitausschlaggebend war, daß man aufgrund des Schreibens von Ing. Tischler der Meinung war, daß die Zwischenfinanzierung nichts kostet, da die Zinsen angeblich bar refundiert werden.

Zur Abwicklung des Bauvorhabens ist auch noch anzuführen, daß die Buchhaltung schon vom System her ungeeignet war, eine echte Aussagekraft zu haben.

Das gesamte Bauvorhaben wurde nämlich nach dem kameralistischen System verbucht, sodaß weder Verbindlichkeiten noch Forderungen aus dem Rechenwerk ersichtlich waren.

Der Landesrechnungshof hat unter Zugrundelegung der Bankauszüge und des Sparbuches nunmehr die Baukreditkosten in folgender Höhe festgestellt:

Zwischenfinanzierung Bauspardarlehen	S	450.960,--
Konto Nr. 12002135 / 1983	S	17.786,--
1984	S	290.984,--
1985	S	107.974,--
Konto Nr. 102000180/ 1984	S	680,--
1985	S	285.574,--
1986	S	746.240,--
1987	S	160.024,--
abzüglich Konto Nr. 102000180 Guthaben		
Zinsen 1984 (abzügl. Zinsertragsst.)	S	96.539,84
abzüglich Sparbuchzinsen (abzügl. Zinsertragsst.)	S	34.245,09
		<hr/>
	S	1,929.437.43

Für die Berechnung der Baukreditkosten wurde als Stichtag der 31. März 1987 genommen, da dieses Datum mit der Fälligkeit der 1. Annuität ident ist.

Zusammenfassend kann zum Kapitel Baukreditkosten daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Belastung der Eigentümer durch die Baukreditzinsen in der festgestellten Höhe mit Sicherheit vermeidbar gewesen wäre.

Grundvoraussetzung dafür wäre die Abwicklung des gesamten Bauvorhabens auf einem einzigen Bankkonto gewesen, wie dies auch in den Wohnbauförderungsrichtlinien vorgesehen ist.

Dazu kommt noch, daß die Gemeinde Neuberg a.d. Mürz in Unkenntnis der Förderungsrichtlinien und auf Grund falscher Auskünfte davon ausgegangen ist, daß Zinsen für Zwischenfinanzierungen bar ersetzt werden.

III. SCHLUSSBEMERKUNGEN

Der Landesrechnungshof hat eine Prüfung der von der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz mit Förderungsmitteln des Landes Steiermark errichteten Wohnanlage "Reihenhaussiedlung Schenkfeld" durchgeführt.

Bemerkt wird, daß diese Prüfung über Ersuchen des für den sozialen Wohnbau zuständigen Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller erfolgt ist.

Zu den einzelnen Prüfbereichen wird zusammenfassend folgendes festgestellt:

FÖRDERUNG

Basis des Begehrens der Gemeinde Neuberg a.d.Mürz war die Errichtung von 12 Reihenhäusern mit einer Gesamtnutzfläche von 1.489,26 m² und Gesamtbaukosten von S 19,996.570,96 (inkl. USt. und Baukreditkosten).

Von den ursprünglich von der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz namhaft gemachten Interessenten blieben letztlich lediglich 4 Bewerber übrig. Die Folge dieser Fluktuation der Interessenten machte mehrere Abänderungen der ursprünglichen Planung notwendig, was sogar soweit ging, daß sich sowohl die Anzahl der Wohnhäuser als auch die Zahl der Wohnungen geändert hat.

Dies ist aus folgender Aufstellung ersichtlich:

1. Technisches Gutachten vom 22. Februar 1982

12 Wohnhäuser mit 12 Wohnungen

Anrechenbare Nutzfläche: 1.445,82 m²
Förderbare Nutzfläche: 1.072,27 m²
Gesamtbaukosten
(amtl. festgestellt): S 18,072.800,--

2. Technisches Gutachten vom 10. März 1983

12 Wohnhäuser mit 18 Wohneinheiten

Anrechenbare Nutzfläche: 1.440,60 m²
Förderbare Nutzfläche: 1.330,44 m²
Gesamtbaukosten
(amtl. festgestellt): S 18,761.000,--

3. Technisches Gutachten vom 21. April 1983

9 Wohnhäuser mit 13 Wohneinheiten

Anrechenbare Nutzfläche: 1.081,45 m²
Förderbare Nutzfläche: 984,75 m²
Gesamtbaukosten
(amtl. festgestellt): S 14,078.000,--

4. Technisches Gutachten vom 7. Juni 1983

10 Wohnhäuser mit 14 Wohneinheiten

Anrechenbare Nutzfläche: 1.201,45 m²
Förderbare Nutzfläche: 1.094,75 m²
Gesamtbaukosten
(amtl. festgestellt): S 15,618.000,--

Auch bei diesem letzten Projekt wurde keine Neuausschreibung der Leistungen vorgenommen, sondern nur die angemessenen Gesamtbaukosten anhand der anrechenbaren Nutzfläche ermittelt.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß aufgrund der großen Abweichungen zum ursprünglichen ersten Projekt eine Neuausschreibung hätte erfolgen müssen, um zu echten Kosten zu kommen.

Basierend auf dem 4. Technischen Gutachten hat der Beirat in seiner Sitzung am 8. Juni 1983 eine positive Begutachtung abgegeben und die Steiermärkische Landesregierung dem Antrag mit Beschluß vom 13. Juni 1983 zugestimmt.

Der Finanzierungsplan lautet gemäß Förderungszusicherung:

Eigenmittel	S	1,562.000,--
Darlehen der Raika/ O. Mürztal	S	4,685.000,--
Darlehen des Landes (Pauschale)	S	9,371.000,--
Gesamtbaukosten	S	15,618.000,--

Der Zusicherung ist zu entnehmen, daß das Landesdarlehen als Pauschale gewährt wurde.

Berechnungsgrundlage der Gesamtbaukosten für die Förderungszusicherung war die anrechenbare Nutzfläche von 1.201,45 m² und nicht die gemäß Pkt. II.1 der Förderungsrichtlinie 1981 angemessene Nutzfläche. Diese konnte wahrscheinlich aufgrund des Fehlens konkreter Interessenten nicht herangezogen werden.

Wie der folgenden Tabelle zu entnehmen ist, erhöhten sich die Gesamtbaukosten gegenüber der Förderungszusicherung enorm.

Leistungsgruppe	EINREICHUNG		ENDABRECHNUNG (o.Preisber.)	
	lt. WBF 5	amtlich festgestellt	lt. WBF 8	lt. Korrektur Dipl.Ing. Dorner
H. Gesamtbaukosten A - G	16,282.767,60	14,783.700,--	15,685.584,31	13,329.200,84
Fundierungerschwernisse	--	--	252.485,10	--
Umsatzsteuer	2,944.704,48	2,549.900,--	2,841.528,62	2,544.689,47
I. Baukreditkosten	769.098,88	739.200,--	1,439.780,67	1,439.780,67 (ungeprüft)
J. Gesamtbaukosten	19,996.570,96	18,072.800,--	20,219.378,70	17,313.670,98
-----	-----	-----	-----	-----
Gesamtbaukosten inkl. Preisberichtigungen u. Skontiberücksichtigung	--	--	21,574.271,52	18,010.430,71

Aufgrund der vorliegenden Endabrechnung und der zahlreichen Beschwerden der Wohnungswerber wurde von der Rechtsabteilung 14 der Ziviltechniker Architekt Dipl.Ing. Dorner mit der Überprüfung des Bauvorhabens beauftragt.

Die Überprüfung des gerichtlich beeideten Sachverständigen ergab gegenüber den in der Endabrechnung angegebenen Gesamtbaukosten von rd. S 21,574.000,-- förderbare Gesamtbaukosten von rd. S 18,011.000,--. Auf Basis dieser Förderungsgrundlage beschloß die Steiermärkische Landesregierung am 18. Jänner 1988 über Antrag der Rechtsabteilung 14 eine Nachförderung des Bauvorhabens in Höhe von S 1,436.000,--.

Die Gesamtförderung beträgt somit dzt:

Pauschalförderung:	S 9,371.000,--
Nachtragsförderung:	S 1,436.000,--
Gesamtförderung	S 10,807.000,--
=====	

Vom Landesrechnungshof muß festgestellt werden, daß 5 Interessenten Wohnungen erworben haben, wo die vorhandene Nutzfläche die förderbare Nutzfläche übersteigt. (Im Detail siehe Seite 17)

Auf Basis der angemessenen Nutzfläche und des Fördersatzes von S 11.300,-- ergeben sich förderbare Gesamtbaukosten in Höhe von S 12,924.000,-- und somit ein Darlehen des Landes von S 7,800.000,--. Diesem Betrag steht ein derzeitiger Förderungsbetrag von bereits S 10,807.000,- gegenüber, wobei immer noch Finanzierungsprobleme bestehen. Den einzelnen Wohnungswerbern wurden von der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz bzw. von dem von ihr mit der Bauabwicklung beauftragten Baumeister Ing. Tischler ursprüngliche Gesamtbaukosten von ca. S 1,4 Millionen je Wohnhaus - an Hand von Protokollen nachvollziehbar - bekanntgegeben.

In einem Protokoll vom 5. Juli 1984 (!) ist über die Höhe der Kosten noch immer folgende Aussage des Baumeisters Ing. Tischler vermerkt:

"Unter "Allfälligem" gibt Ing. Tischler nochmals bekannt, daß sich der veranschlagte Preis von S 1,4 Mio. pro Haus um die seinerzeit festgelegten Eigenleistungen, wie Decke im Obergeschoß samt Wärmedämmung, Trennwände und Streichen der Fensterelemente, verringert, dafür könnten die Siedler eine bessere Ausstattung aussuchen."

Tatsache ist daher, daß die Wohnungswerber von Ing. Tischler hinsichtlich der tatsächlichen Baukosten falsch informiert

wurden und diese dadurch geradezu angehalten wurden, Sonderausstattungen jeder Art zu beanspruchen. Hiezu wird weiters bemerkt, daß es eigentlich Aufgabe der Gemeinde, die die Bauverwaltung übernommen hatte, gewesen wäre, die angelauften Kosten jederzeit zu kennen.

GRUNDKOSTEN

Für das Grundstück im Ausmaß von 5.843 m² wurde von der Gemeinde ein Betrag von S 1,168.600,-- bezahlt. Zur finanziellen Abwicklung der Grundstückskosten wurde von der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz ein Sparbuch und ein Kreditkonto eröffnet.

Die Aufnahme eines Kredites wurde deshalb erforderlich, da zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Grundstückskosten noch nicht alle Interessenten bekannt waren und somit eine Lücke in der Finanzierung bestand.

Bemerkt wird, daß auf dem Grundstückskonto Eigenmittellersatzdarlehen verbucht wurden, die auf diesem Konto überhaupt nichts zu suchen hatten. Dies ist ein weiteres Beispiel für die vollkommen unübersichtliche Buchhaltung.

Der Landesrechnungshof muß überdies feststellen, daß die Gemeinde nicht in der Lage war, die Grundstückskosten abzurechnen, obwohl bereits im Jahre 1985 die Endvermessung der Liegenschaft erfolgt ist.

Der Landesrechnungshof hat daher von sich aus die Grundstückskosten, die bis zum Zeitpunkt der Prüfung durch den Landesrechnungshof (Juli 1988) angefallen sind, berechnet und auch die Aufteilung auf die einzelnen Wohnungswerber vorgenommen. (Im Detail siehe S. 54 und 55)

PLANUNG

Zur Qualität der Planung ist zu bemerken, daß diese einiges an Genauigkeit, Ausgereiftheit und Sorgfältigkeit vermissen läßt. Speziell die Detailplanung ist unvollständig und der Informationsgehalt der Polierpläne mangelhaft, sodaß die Errichtung der Bauwerke ohne größere Ergänzungsplanung "vor Ort" nicht möglich war.

ERSTELLUNG DER AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN

Um einen Überblick über die Qualität der Ausschreibungen zu erhalten, vergleicht der Landesrechnungshof die Angebots- und Endabrechnungskosten der einzelnen Leistungsgruppen. Die Abweichungen zwischen den Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen geben eine generelle Aussage über die Massengenauigkeiten der Ausschreibung bzw. über die exakte oder ungenaue Leistungserfassung.

Ein diesbezüglicher Vergleich hat aufgrund der Verschiedenheit der Projekte - Ausschreibung: 12 Wohnhäuser mit 12 Wohnungen; Abrechnung: 10 Häuser mit 14 Wohnungen - keine hohe Aussagekraft über die Qualität der Ausschreibung.

Aufgrund mangelnder Unterlagen konnten auch die Massen des Ausschreibungsprojektes nicht überprüft werden.

AUSSCHREIBUNG

Die Förderungsrichtlinien vom 16. Juni 1981, die für das gegenständliche Bauvorhaben maßgebend sind, schreiben vor, daß eine freihändige Vergabe von Leistungen nur dann zulässig ist, wenn der Gesamtwert der Leistungen S 50.000,-nicht übersteigt.

Bei den Leistungen

Keramische Beläge
Schlosserarbeiten
Maler- und Anstreicherarbeiten
Pflanzenlieferung und Bepflanzung
Schutzraumteile
Haustürvordächer

wurde diese Bestimmung nicht eingehalten.

Es kann daher, da Vergleichsofferte auf Grund der vorgenommenen freihändigen Vergabe fehlen, nicht ausgeschlossen werden, daß die vorgenannten Leistungen von anderen Firmen billiger ausgeführt worden wären.

PRÜFUNG DER ANGEBOTE

Hiezu muß der Landesrechnungshof feststellen, daß in einigen Fällen die Prüf- und Vergaberegeln der ÖNORM A 2050 nicht eingehalten wurden, wobei im Detail auf die Seiten 28 bis 33 verwiesen wird.

Zu den Baumeisterarbeiten muß darauf hingewiesen werden, daß unmittelbar nach der schriftlichen Auftragserteilung über die Fa. Ing. Holzer das Konkursverfahren eingeleitet wurde. Der von der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz mit der gesamten Bauabwicklung beauftragte Baumeister Ing. Tischler, der auch die Angebotsprüfungen durchgeführt hat, war damals gleichzeitig Prokurist der mit den Baumeisterarbeiten beauftragten Fa. Ing. Holzer. Der Genannte war daher zweifellos über die wirtschaftliche Lage der Baufirma bestens informiert. Die Fa. Ing. Holzer ist noch während der Bauarbeiten in Konkurs gegangen und mußte in weiterer Folge die Fa. Ing. Dillinger mit der Fertigstellung der Baumeisterarbeiten beauftragt werden.

LEISTUNGS- UND MASSENPRÜFUNG

Da - wie bereits ausgeführt - ein Vergleich zwischen Ausschreibungs- und Abrechnungsmassen aufgrund der Änderung des Projektes nur bedingte Aussagekraft hat, wurden vom Landesrechnungshof die Abweichungen zwischen Ausschreibungs- und Abrechnungspositionen gegenübergestellt. Betragsmäßig stehen S 4,4 Mio. Verteuerungen nur S 1 Mio. Einsparungen gegenüber.

Bei den Baumeisterarbeiten bezog sich die Prüfung des Landesrechnungshofes lediglich auf eine stichprobenweise Kontrolle der verrechneten Leistungen und Massen, da vom Architekten Dipl.Ing. Helmut Dorner, der von der RA 14 mit der Endabrechnungsprüfung beauftragt war, eine Gesamtprüfung der Baumeisterarbeiten bereits erfolgt ist.

Die Stichprobe ergab, daß die vom Architekten vorgenommenen Korrekturen zu Recht vorgenommen worden sind. Daher kann sich der LRH den diesbezüglichen Ausführungen des Architektenprüfberichtes anschließen.

Weiters wurden vom Landesrechnungshof über 600 Teil- und Schlußrechnungen verschiedene Leistungsbereiche betreffend geprüft und wird diesbezüglich auf die Ausführungen auf Seite 41 bis 51 verwiesen.

Die vorgenommenen Rechnerkorrekturen wirken sich natürlich auch auf das Planungshonorar und auf das Bauaufsichtshonorar aus. Das bedeutet, daß von Baumeister Ing. Tischler S 135.641,- und von Dipl.Ing. Tesch S 71.753,03, zuzüglich Zinsen, rückzufordern wären.

Inwieweit die Rückforderung tatsächlich möglich ist, kann vom Landesrechnungshof jedoch nicht beurteilt werden.

BAUZEITPLANUNG UND BAUAUFSICHT

Der LRH äußert Kritik, zumal einerseits vor Ausschreibung keine generelle Bauzeitplanung vorhanden war und andererseits vor Baubeginn kein ausgereifter und die ganze Wohnanlage betreffender Bauzeitplan vorlag. Deshalb ist auch nicht verwunderlich, daß die von der RA 14 großzügig bemessene Bauzeit von 24 Monaten noch um 4 Monate überschritten wurde. Da weder in den Angebotsbedingungen noch in den Auftragschreiben Fertigstellungsfristen angegeben waren, konnten auch keine Vertragsstrafen für das Überschreiten der Ausführungsfrist den einzelnen Firmen in Rechnung gestellt werden.

Die retrospektive Prüfung hinsichtlich der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht (Architekturbüro Dipl.Ing. Walter Tesch) ergab, daß diese ihre Aufgaben nicht hundertprozentig erfüllt hat und daher zu einem gewissen Teil Schuld an den vorliegenden Schwierigkeiten trägt. Gerade bei diesem Bauvorhaben, wo Mitbestimmung und Eigenleistung der Siedler ein fixer Bestandteil bei der Realisierung des Bauvorhabens waren, hätte das Engagement der Bauaufsicht besonders intensiv sein müssen.

HAUSTECHNIK

Zur Planung der haustechnischen Arbeiten muß festgehalten werden, daß diese nicht mit der nötigen Sorgfalt (Fachkenntnis) durchgeführt wurde, sodaß vor allem bei den Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten Nachtragsarbeiten erforderlich wurden, die in den prognostizierten Herstellungskosten nicht enthalten waren.

Aufgrund der wiederholten Aussagen des Planers, daß die Wohnungen nur rund S 1,4 Mio. kosten würden und bei vermehrt

erbrachten Eigenleistungen dafür eine bessere Ausstattung möglich sei, wurden die Wohnungseigentümer verleitet, Sonderausstattungen in reichlichem Maß in Anspruch zu nehmen.

So haben sich z.B. mehr als die Hälfte der Wohnungseigentümer Luftwärmepumpen für die Brauchwasserbereitung angeschafft. Hierzu muß der Landesrechnungshof jedoch feststellen, daß sich bei einer angenommenen Wärmepumpen-Lebensdauer von ca 10 bis 15 Jahren sich diese Anlage nicht amortisieren kann und daher dieser Einbau als unwirtschaftlich zu bezeichnen ist.

BAUVERWALTUNGSKOSTEN

Gemäß Begehren vom 29. Juli 1981 wurden seitens der Gemeinde keine Bauverwaltungs-kosten beansprucht. Laut Endabrechnung werden hingegen S 460.902,- in Rechnung gestellt. Durch die Prüfung des Architekten Dipl.Ing. Dorner reduzierte sich dieser Betrag auf S 388.241,12. Aus den Buchungsunterlagen war ersichtlich, daß die Gemeinde für die Bauverwaltung S 460.902,- in Anspruch genommen hat.

Der LRH ist der Ansicht, daß die Bauverwaltungs-kosten zu Unrecht verrechnet wurden, da im Begehren, welches die Grundlage für die Zusicherung bildet, auf die Bauverwaltungs-kosten freiwillig verzichtet wurde und dies somit ein Bestandteil der Förderung war. Weiters ist zu vermerken, daß die Bauverwaltung nicht entsprechend den Förderungsrichtlinien durchgeführt worden ist und dies wiederum ein wesentlicher Grund für die Kostenexplosion ist.

Zu vermerken ist noch, daß sich die Gemeinde grundlegend bereit erklärt hat, die Bauverwaltungs-kosten rückzuerstatten, jedoch mit der Einschränkung, daß dieser Betrag als Kostenbeitrag der Gemeinde für die Straße zwischen Schenkfeldstraße und Blümelweg zu verstehen ist.

Bemerkenswert hiebei ist, daß auf dem Sparbuch mit 31. Dezember 1983 ein Guthaben in Höhe von S 259.349,24 bestand, das Sparbuch aber trotzdem nicht aufgelöst wurde um die Überziehung auf dem anderen Konto zu verringern.

Es müßte nach Meinung des Landesrechnungshofes auch für wirtschaftlich nicht Versierte klar sein, daß Kredite mehr kosten als Sparbücher Zinsen bringen.

Auf diesem Sparbuch bestand in der Folge bis Ende 1985 ein Guthabensstand in der Höhe von durchschnittlich rund S 250.000,-- und hat man den Eindruck als wäre auf diese Guthaben vergessen worden.

Jedenfalls wurde das Sparbuch erst am 7. August 1986 mit einem Stand von S 94.877,68 aufgelöst und dem Kreditkonto gutgebucht.

Mit 2. Februar 1984 wurde wiederum ein neues Konto 102000180 eröffnet und zwar mit einem Guthabensstand in Höhe von S 3,100.000,--.

Dieser Betrag wurde aufgrund der Darlehenszusicherung in Höhe von S 4,685.000,-- der Raika Oberes Mürztal auf dem Konto Nr. 12002135 belastet und dem neuen Konto gutgeschrieben.

Der Grund dieser Kontoeröffnung dürfte darin gelegen sein, daß das Land Steiermark zum damaligen Zeitpunkt mit der Auszahlung der einzelnen Raten erheblich im Rückstand war und Ing. Tischler unverständlicherweise der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz schriftlich mitteilte, daß das Land Steiermark

für die daher notwendige Zwischenfinanzierung die Zinsen laut Bankbestätigung bar refundiert.

In der irrigen Meinung, daß die anfallenden Zinsen bar refundiert werden, hat daher die Gemeinde Neuberg a.d. Mürz nicht nur das Konto Nr. 12002135 mit S 3,100.000,- belastet und diesen Betrag dem neueröffneten Konto gutgeschrieben, sondern wurden in der Folge auch die Zuzählungen des Landes Steiermark zu einem Großteil auf dieses Konto transferiert.

Das rein rechnerische Ergebnis war, daß auf dem Konto Nr. 12002135 dadurch eine Zinsenbelastung im Jahre 1984 in Höhe von S 290.984,- erfolgte, während auf dem zweiten Konto Nr. 102000180 lediglich Guthabenzinsen in Höhe von S 104.367,- erzielt wurden.

Auch im Jahre 1985 wurden die Zuzählungen des Landes Steiermark zum Großteil vom Konto Nr. 12002135 auf das Konto Nr. 102000180 transferiert.

Ende 1985 wurde das Konto Nr. 12002135 aufgelöst und besteht seit diesem Zeitpunkt nur noch das Konto Nr. 102000180.

Zur Abwicklung des Bauvorhabens ist auch noch anzuführen, daß die Buchhaltung schon vom System her ungeeignet war, eine echte Aussagekraft zu haben.

Das gesamte Bauvorhaben wurde nämlich nach dem kameralistischen System verbucht, sodaß weder Verbindlichkeiten noch Forderungen aus dem Rechenwerk ersichtlich waren.

Zusammenfassend kann zum Kapitel Baukreditkosten daher vom Landesrechnungshof festgestellt werden, daß die Belastung der Eigentümer durch die Baukreditzinsen in der festgestellten Höhe mit Sicherheit vermeidbar gewesen wäre.

Am 26. August 1988 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann Schaller:

ORR Dr. Ingrid Klug

Von der Gemeinde Neuberg a.d. Mürz:

Dieter Backhaus, Bürgermeister

Josef Neuhold, Altbürgermeister

Erich Rodler, Gemeinderat

Hans-Jürgen Ofner, Gemeinderat

Walter Kanzler, Amtsleiter

Karl Oberwallner, Beauftragter der Gemeinde

Reinhard Schwab, Gemeindebediensteter

Karl Grafeneder, Siedler

Karin Danzer, Siedler

Von der Rechtsabteilung 14:

LRR Dr. Georg Halper

OK Mag. Hubert Ceh

ORev. Ing. Walter Dirnböck

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor-Stv. W.Hofrat Dr. Hans Leikauf

Hofrat Dr. Karl Bekerle

OBR Dipl.Ing. Horst Sparer

AS Othmar Rottenschlager

BORev. Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 12. September 1988

Der Landesrechnungshofdirektor:

(Lieb)