

S T E I E R M Ä R K I S C H E R L A N D T A G

L A N D E S R E C H N U N G S H O F

GZ.: LRH 24 L 4 - 1988/3

B E R I C H T

betreffend die stichprobenweise Prüfung
von Bauvorhaben der "Gemeinnützigen Sied-
lungsgenossenschaft der Arbeiter und Ange-
stellten in Leoben-Donawitz",
Kerpelystr. 69, 8704 Leoben-Donawitz.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Prüfungsauftrag	1
II. Prüfungsgrundlagen, Prüfungsunterlagen, Prüfungsumfang	2
III. Rechtliche Grundlagen und Organe	4
IV. Bautechnische Prüfung von Bauvorhaben	
1.0 Bauvorhaben Stallhofen, Häuser Nr.258 u. 259..	7
1.1 Baubeschreibung - Daten	7
1.2 Ansuchen, Bescheide - Daten	9
1.3 Finanzierung des Bauvorhabens, Gesamtbaukosten	9
1.4 Planung	13
1.5 Ausschreibung - Angebot - Zuschlag (ohne Haustechnik) - allgem. Feststellungen	17
1.6 Massen- u. Schlußrechnungsprüfung (ohne Haustechnik)	20
1.6.1 Baumeisterarbeiten	20
1.6.2 Zimmermannsarbeiten	49
1.6.3 Dachdeckerarbeiten	55
1.6.4 Spenglerarbeiten	59
1.6.5 Steinmetz- u. Kunststeinarbeiten	62
1.6.6 Bautischlerarbeiten	66
1.6.7 Gewichtsschlosserarbeiten	73
1.6.8 Fliesenlegerarbeiten	76
1.6.9 Sonnenschutz	78
1.6.10 Abwasserreinigungsanlage	80
1.7 Prüfung von Honorarnoten	86
1.8 Baudurchführung	89
1.9 Haustechnik	94
V. Schlußbemerkungen	102

I. PRÜFUNGS-AUFTRAG

Gemäß § 7 des Landesverfassungsgesetzes über den Landesrechnungshof, LGB1.Nr. 59/1982, unterliegen alle Wohnbauträger, die Mittel aus der Wohnbauförderung erhalten, der Gebarungskontrolle durch den Landesrechnungshof, sofern sich das Land eine solche Kontrolle vorbehalten hat.

Unter Inanspruchnahme dieser Prüfungskompetenz hat der Landesrechnungshof eine stichprobenweise Prüfung folgender, von der "Gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten in Leoben-Donawitz", 8704 Leoben-Donawitz, Kerpelystraße 69 errichteter Bauten vorgenommen:

* Stallhofen, Haus Nr. 258 und 259

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

II. PRÜFUNGSGRUNDLAGEN, PRÜFUNGSUNTERLAGEN, PRÜFUNGSUMFANG

Grundlagen für die gegenständliche Prüfung waren die zum Zeitpunkt der Ausschreibung bzw. des Förderungsansuchens gültigen Förderungsrichtlinien nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1968, die einschlägigen ÖNORMEN und Richtlinien, die Steiermärkische Bauordnung und die baubehördlichen Auflagen.

Prüfungsunterlagen waren die Hausakte der Rechtsabteilung 14, die vom Wohnbauträger an diese Abteilung vorgelegten Endabrechnungsunterlagen sowie diverse auf Ersuchen des Landesrechnungshofes vom Wohnbauträger bzw. beauftragten Architekten beigestellten Prüfunterlagen.

Die stichprobenweise vorgenommene bautechnische Prüfung umfaßte sowohl Qualitäts- als auch Quantitätskontrollen und bezog sich im wesentlichen auf folgende Bereiche:

a) Qualitätskontrolle

- * Überprüfung der Ausschreibungs- und Planungsunterlagen auf Übereinstimmung mit den Förderungsrichtlinien, den ÖNORMEN, der Steiermärkischen Bauordnung sowie den baubehördlichen Auflagen
- * Überprüfung des Planungs-, Ausschreibungs- und Vergabevorganges
- * Überprüfung auf Übereinstimmung von Planungen und Leistungsverzeichnissen
- * Überprüfung der Sinnhaftigkeit von Planungen, Konstruktionen und verwendeten Baumaterialien

- * Überprüfung auf Ausführungsmängel
- * Überprüfung auf Einhaltung der vorgegebenen Fristen (Ausführungsfristen, Endabrechnungsvorlagefristen)
- * Überprüfung der Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht und der Führung der Bautagebücher

b) Quantitätskontrolle

- * Überprüfung der Übereinstimmung von Planungen, Leistungsverzeichnissen und Ausführungen
- * Überprüfung der bei den Baumeister- und Professionistenarbeiten verrechneten Leistungen, Massen und Einheitspreise auf Übereinstimmung mit den tatsächlichen Leistungen, Massen und angebotenen Einheitspreisen
- * Überprüfung des Anfalles, der Notwendigkeit und der Preisangemessenheit von Zusatzleistungen und Regiearbeiten
- * Überprüfung von Preiserhöhungen
- * Überprüfung der Honorarnoten von Planern

III. RECHTLICHE GRUNDLAGEN UND ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Genossenschaft wurde 1946 gegründet, führt die Firmenbezeichnung

"Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter
und Angestellten in Leoben-Donawitz"

und hat ihren Sitz in 8704 Leoben-Donawitz, Kerpelystraße 69.

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

Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das gesamte Bundesgebiet.

2. ORGANE

Die Organe der Genossenschaft sind:

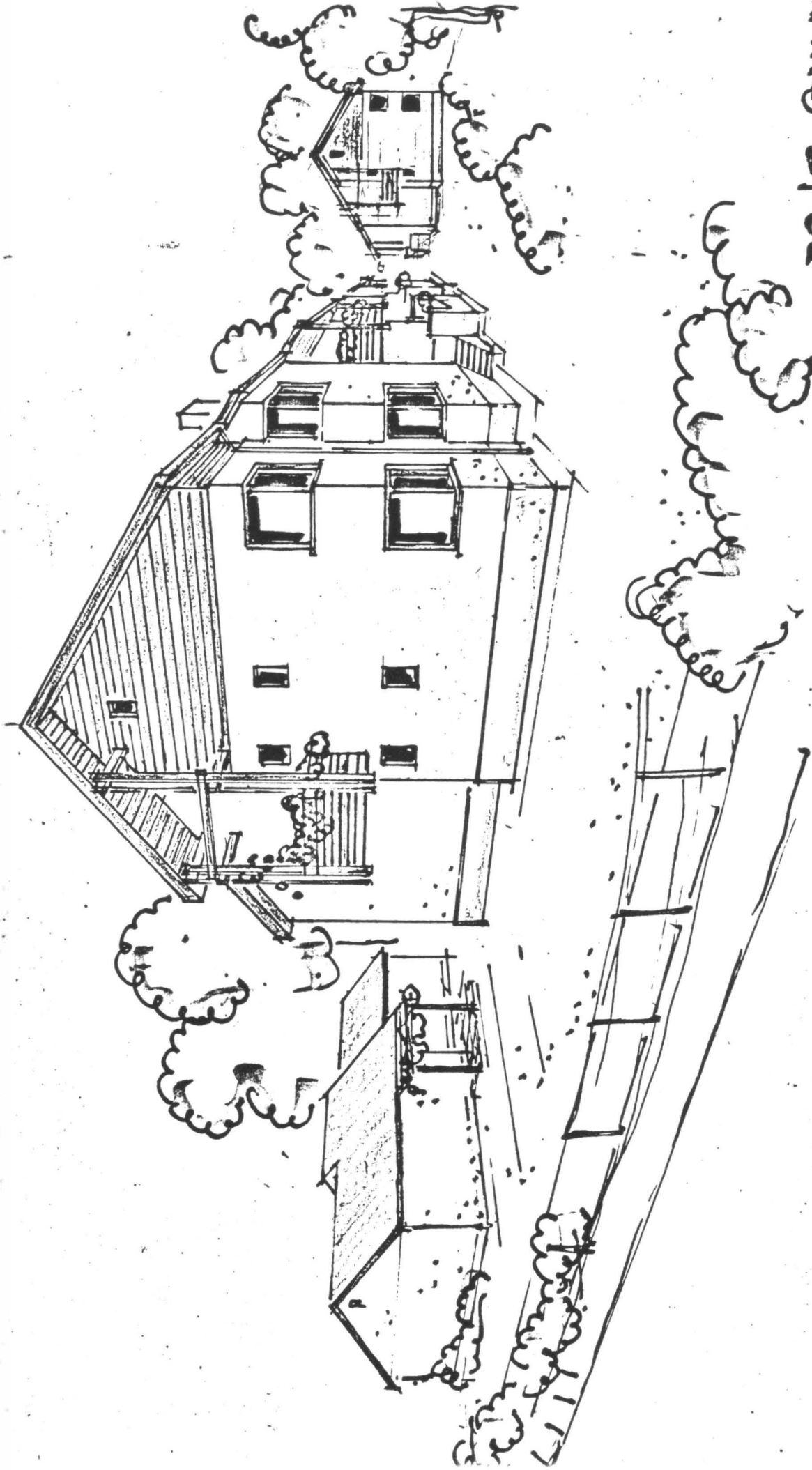
- a) der Vorstand
- b) der Aufsichtsrat
- c) die Generalversammlung

Zusammensetzung des Vorstandes (Stand Juli 1988)

<u>Name</u>	<u>Funktion</u>
Franz Kormann	Obmann
Dipl.Ing. Dr. Franz Mugrauer	Obmannstellvertreter
Dipl.Ing. Helmut Weyringer	Mitglied

Zusammensetzung des Aufsichtsrates (Stand Oktober 1988)

<u>Name</u>	<u>Funktion</u>
Ing. Herwig Busta	Vorsitzender
Beatrix Thoma	Vorsitzenderstellvertreter
Edmund Hornbacher	Mitglied
Gerhard Rockenschaub	Mitglied
August Stegmüller	Mitglied
Mag. Helmut Strallhofer	Mitglied



EG. 17 - STALLA

IV. BAUTECHNISCHE PRÜFUNG VON BAUVORHABEN

1.0 BAUVORHABEN STALLHOFEN, HÄUSER Nr. 258 und Nr. 259

Planer, Projektanten, Bauaufsicht

- * Architekturplanung:
Erstellung der Ausschreibungs-
unterlagen: } Arch.Dipl.Ing. Dr. Kittinger,
Graz
Angebots- und Schlußrechnungs-
prüfung: } Arch.Dipl.Ing. Hubmann, Graz
- * Örtliche Bauaufsicht und
Schlußrechnungsprüfung: Wohnbauträger
- * Statik: Dipl.Ing. Högler (Ziviltechniker), Trofaiach
- * Vermessung: Dipl.Ing. Kerschbaumer (Ziviltechniker),
Voitsberg
- * Bodenuntersuchung: Dipl.Ing. Högler (Ziviltechniker),
Trofaiach
- * Kanalplanung: Architekt Dipl.Ing. Dr. Kittinger
- * Heizungs-, Lüftungs-, und
Sanitärplanung: Firma Scherübel, Trofaiach
- * Elektroplanung: Firma Elektro-Hoffer KG., St.Peter-Freienstein

1.1 BAUBESCHREIBUNGEN - TECHNISCHE DATEN

Die beiden identen als Einzelobjekte mit Satteldächern geplanten Wohnhäuser mit insgesamt 12 Eigentumswohnungen und ebensovielen PKW-Einstellplätzen, die als eigene Objekte errichtet wurden, liegen im Ortskern von Stallhofen.

1.2 ANSUCHEN, BESCHEIDE - DATEN

- * Widmungsbewilligung: Bescheid vom 8.6.1982
- * Baubewilligung: Bescheid vom 23.7.1982
- * Förderungsbegehren: 17.3.1983
- * Förderungszusicherung: 20.2.1984
- * Baubeginn: 16.4.1984
- * Rohbaubeschau: wurde nicht durchgeführt
- * Bauende (lt. Bautagebuch): 23.7.1986
- * Wohnungsübergabe: 10.12.1985
- * Benützungsbewilligung: 11.9.1986
- * Bauzeit lt. Vorgabe der Rechtsabteilung 14: 18 Monate
- * Tatsächliche Baudauer (Baubeginn-Wohnungsübergabe):
ca. 20 Monate

1.3 FINANZIERUNG DES BAUVORHABENS, GESAMTBAUKOSTEN

a) Finanzierungsplan lt. Förderungsbegehren des Wohnbauträgers

Eigenmittel der Wohnungswerber	1,515.000,--
Hypothekendarlehen (Raika Stallhofen)	4,546.000,--
Landesdarlehen	9,090.000,--
Gesamtbaukosten lt. Einreichung	15,151.000,--
	=====

Die Grundlage für die Berechnung der Gesamtbaukosten, welche die bis zur Baufertigstellung zu erwartenden Preiserhöhungen nicht inkludierte, war eine vom Wohnbauträger bzw. beauftragten Architekten ermittelte anrechenbare Nutzfläche von 1.206,48 m².

b) Finanzierungsplan lt. Förderungszusicherung der Rechts-
abteilung 14:

Eigenmittel der Wohnungswerber	1,583.000,--
Hypothekendarlehen	4,749.000,--
Landesdarlehen	<u>9,498.000,--</u>
Gesamtbaukosten lt. Einreichung	15,830.000,--
	=====

Die Ermittlung der angemessenen Gesamtbaukosten erfolgte unter Zugrundelegung einer anrechenbaren Nutzfläche von 1.199,28 m² und Einrechnung einer fünfprozentigen Erhöhung (S 753.000,--) der Gesamtbaukosten in Hinblick auf die während der Bauzeit zu erwartenden Preiserhöhungen.

Die Differenz der anrechenbaren Nutzflächen (7,2 m²) ergab sich durch Streichung der - zusätzlich zu den PKW-Einstellplatzflächen - für 6 Abstellplätze anteilig ermittelten Flächen.

Festgestellt wird, daß die Errechnung der angemessenen Gesamtbaukosten (S 15,830.000,--) und somit auch des zugesicherten Förderungsdarlehens insoferne unrichtig war, als dem Wohnbauträger bzw. Architekten bei der Ermittlung der für die Einstellplätze anrechenbaren Nutzflächen ein Fehler unterlief, der in weiterer Folge übersehen wurde.

So wurden als anrechenbare Nutzfläche für die Einstellplätze "in eigenen Objekte" (Garagen) - obwohl im WBF 4 Vordruck mit 30% ausgewiesen - tatsächlich 50% der effektiven Einstellplatzflächen in Rechnung gestellt.

Derart wurden 34,99 m² nicht anrechenbarer Nutzfläche als anrechenbare Nutzfläche ausgewiesen.

c) Die Gesamtbaukosten betragen nach der vom Wohnbauträger bei der Aufsichtsbehörde eingereichten Endabrechnung S 17,271.866,88.

Dieser Betrag wurde folgendermaßen aufgeschlüsselt:

Eigenmittel	1,726.866,88
Hypothekendarlehen	5,182.000,--
Landesdarlehen	<u>10,363.000,--</u>
<u>eingereichte Gesamtbaukosten</u>	<u>17,271.866,88</u>
	=====

Als anrechenbare Nutzfläche wurden in der Endabrechnung 1.177,65 m² ausgewiesen.

Hiezu wird angemerkt, daß diese Fläche um 3,6 m² (5% von 72 m²) zu vermindern ist, da gleich wie bei der Einreichung - neben je einem Einstellplatz pro Wohneinheit - 6 Abstellplätze folgewidrig in die anrechenbare Nutzfläche eingerechnet wurden.

Die (eingereichten) Gesamtbaukosten für eine tatsächlich anzuerkennende anrechenbare Nutzfläche von 1.174,05 m² betragen somit S 17,271.866,88.

Demgegenüber stehen die unter Pkt. b angeführten und unter Zugrundelegung einer anrechenbaren Nutzfläche von 1.199,28 m² ermittelten angemessenen Gesamtbaukosten von S 15,830.000,--.

Die Differenz dieser beiden Beträge beläuft sich auf ca. S 1,442.000,-- und spiegelt die effektive Überschreitung der angemessenen Baukosten - bedingt durch den Vergleich unterschiedlicher anrechenbarer Nutzflächen - nur unvollständig wider.

Die tatsächliche Überschreitung der angemessenen Baukosten beträgt aufgrund der gegenüber dem technischen Gutachten der Rechtsabteilung 14 um 25,03 m² verringerten anrechenbaren Nutzfläche erheblich mehr und bewegt sich in der Größenordnung von S 1,800.000,-- bzw. 11%.

Diese Überschreitung begründet sich im wesentlichen auf

- * ungenaue Massenermittlungen bei den Baumeisterarbeiten
- * die Einbeziehung der für die Kläranlage angefallenen Kosten in die Endabrechnung
- * die Errichtung von Platten - statt (wie ursprünglich vorgesehen) Streifenfundamenten
- * ungenaue Massenermittlungen bei den Steinmetz- und Kunststeinarbeiten
- * Änderungen beim Sonnenschutz
- * einer Erhöhung der Umsatzsteuer von 18 auf 20% sowie
- * die als Folge der o.a. Faktoren angefallenen Mehrkosten für Planung, Bauaufsicht, Bauverwaltung und Preiserhöhungen.

Im Kapitel "Massen- und Schlußrechnungsprüfung" werden diese Punkte vom Landesrechnungshof im Detail aufgezeigt. In diesem Zusammenhang wird auch auf den vom Wohnbauträger an die Aufsichtsbehörde übermittelten Prüfbericht zur Endabrechnung - mit gleichzeitigem Ersuchen um Nachförderung - hingewiesen (Beilagen 1-5)

Die Vorlage der Endabrechnung erfolgte ca. 2 Jahre nach Baufertigstellung; die Fristüberschreitung von ca. 1 Jahr ergab sich infolge des Konkurses der Baufirma und einer damit verbundenen Verzögerung bei der Schlußrechnungslegung.

Vom Wohnbauträger wurde vor Ablauf der für die Vorlage der Endabrechnung mit einem Jahr vorgegebenen Frist schrift-

lich um Fristerstreckung ersucht.

Aufgrund der besonderen Umstände wurde diesem Ersuchen von der Aufsichtsbehörde stattgegeben.

1.4 PLANUNG

(die Feststellungen in den nachfolgenden Punkten 1.4-1.8 exkludieren die Haustechnik; dieser Bereich wird unter dem Prüfpunkt 1.9 gesondert behandelt)

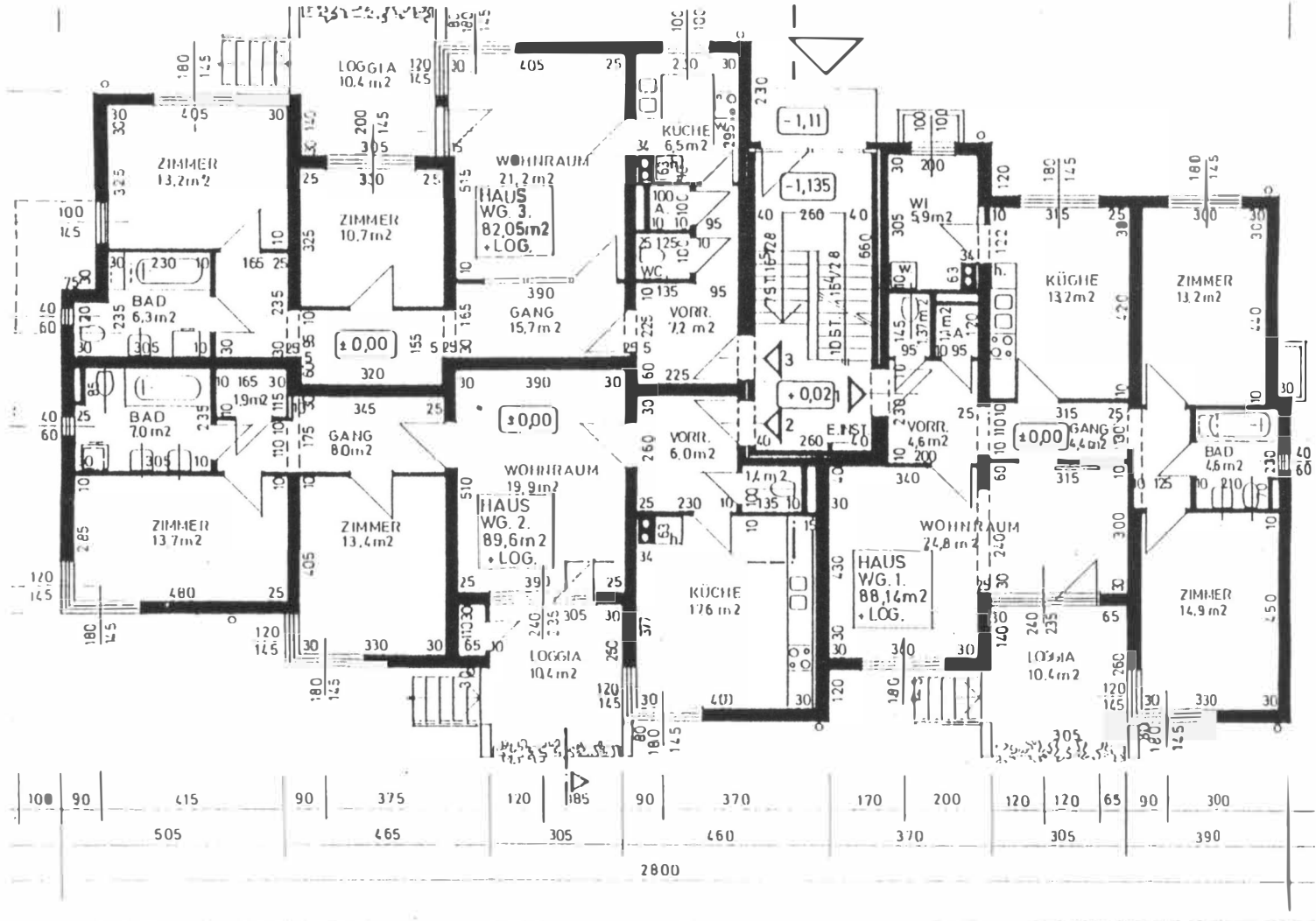
1.4.1 Entwurf

Die in Längsrichtung SW-NO orientierten und in formaler Anpassung an die ländliche Umgebung geplanten Wohnhäuser wurden als Dreispänner mit drei unterschiedlichen Wohnungstypen konzipiert (siehe Seite 14 , Einreichplan, Haus B, Erdgeschoß).

Die Grundrißlösungen dieser 3 Wohnungstypen sind grundsätzlich funktionell, wobei bei 2 Typen (Wohnung 1 und 3) die Erschließung sämtlicher Räume ausschließlich über Vorräume bzw. Gänge erfolgt; beim Wohnungstyp 2 hingegen dienen die Wohnzimmer als Durchgehzimmer zur Erschließung jeweils zweier weiterer Zimmer, der Bäder und der Abstellräume.

Augenscheinlich und den Wohnnutzwert mindernd sind die für 3 Zimmerwohnungen überaus hohen Anteile an Verkehrsflächen (Vorräume, Gänge, Flure) innerhalb der Wohnungen.

Diese Kritik trifft insbesondere auf den Wohnungstyp 3 zu, bei dem - gemäß Einreichplan - einer Wohnungsfläche von 82,05 m² eine Verkehrsfläche von 22,9 m², dies sind



ca. 28% der Wohnungsfläche, gegenübersteht; die Länge der im Plan als Gang ausgewiesenen Verkehrsfläche (15,7 m²) beträgt hierbei 9,25 m.

Günstigere Verhältnisse zwischen Wohnungs- und Verkehrsflächen sind bei den Typen 1 und 2 gegeben.

Wohnungstyp 1: Wohnungsfläche 88,14 m²
Verkehrsfläche 11,9 m² (13,5% d. Wohnungsfläche)

Wohnungstyp 2: Wohnungsfläche 89,6 m²
Verkehrsfläche 14,0 m² (15,6% d. Wohnungsfläche)

Zum Wohnungstyp 2 ist anzumerken, daß die Wohnzimmer als Durchgezimmer geplant wurden und dadurch die (deklarierten) Verkehrsflächen nicht in gleich hohem Ausmaß wie bei dem vom Landesrechnungshof beanstandeten Typ 3 anfielen.

1.4.2 Einreichplanung

Die im Maßstab 1:100 erstellte Einreichplanung erfolgte - bis auf die Schutzraumeingangsbereiche (Fehlen eines Vorraumes bzw. einer Prallwand) - unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist im Verein mit der Baubeschreibung alle wesentlichen für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten Kriterien auf.

1.4.3 Polier-, Detailplanung

Die Ausführungsplanung (A) erfolgte auf Grundlage der Einreichplanung (E). Der Informationsgehalt der Ausführungspläne, die alle notwendigen Detailpunkte umfassen, ist gut und ermöglicht die Errichtung der Objekte ohne improvisierte vor Ort-Planungen.

Die Einreich- und Ausführungsplanung unterscheiden sich im wesentlichen in

- a) der Dachdeckung (E = Welleternitdeckung bzw. Garagen: Blech;
A = Bramacdeckung)
- b) der Dachneigung der Garagen (E = Flachdach;
A = Satteldach)
- c) den Kellerabteiltrennwänden (E = Ziegel;
A = Holzgitter)
- d) der Fundierung (E = Streifenfundamente;
A = Plattenfundament)
- e) der Außenkanalisation
- f) der Innenkanalisation (E = Grundleitungen;
A = Hängeleitungen)
- g) den tragenden Wänden ab EG. (E = Mantelbeton;
A = Ziegel)
- h) der Grundrißlösung des Wohnungstyps 3, bei dem die Wohnzimmer als Durchgezimmer ausgebildet wurden, wodurch es zu einer Verringerung der in den Einreichplänen mit 22,9 m² überdimensionierten Verkehrsflächen kam.

Die bei den o.a. Punkten aufgezeigten Differenzen ergaben sich infolge von

- * Vorschreibungen der Baubehörde (Pkte. a,b)
- * schlechteren Fundierungsverhältnissen als ursprünglich angenommen (Pkt. d)
- * Änderungen der Fundierung (Pkt. f)
- * Änderungswünschen der Bauherrschaft und des Planers (Pkt. g)
- * Verbesserungen (Pkt. h)

Aus der Darlegung des Sachverhaltes ist ersichtlich, daß die Differenzen zwischen Einreich- und Ausführungsplanung primär auf technische Notwendigkeiten und Änderungswünsche des Wohnbauträgers bzw. der Wohnungseigentümer zurückzuführen sind.

Zusammenfassend kann die Planung als gut angesehen werden.

1.5. AUSSCHREIBUNG - ANGEBOT - ZUSCHLAG; allgemeine Feststellungen

(Allfällige spezielle Feststellungen zu diesem Prüfpunkt sind bei der Prüfung der Baumeister- und Professionistenarbeiten angeführt)

1.5.1 Ausschreibungsunterlagen

Die Textierung der - bis auf die Baumeisterarbeiten - für alle Professionistenarbeiten gleichlautenden vertragsrechtlichen Bestimmungen erfolgte grundsätzlich önormkonform und gleichermaßen fachkundig wie die Textierung der diversen Leistungsverzeichnisse.

Abweichungen von den - allerdings zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung nicht ausdrücklich als verbindlich erklärten ÖNORMEN - betrafen

- * Rechenkorrekturvorgaben bei Differenzen zwischen Arbeit und Sonstigem und den Einheitspreisen, wodurch die Einheitspreise bei unrichtiger Summierung von Arbeit und Sonstigem veränderlich wurden
- * die bei den Baumeisterarbeiten mit 15% angegebene Höhe des Deckungsrücklasses (ÖNORM 10%)

- * Festlegungen bezüglich Mehr- und Minderleistungen, wobei der Auftraggeber sich das Recht vorbehielt, daß bei Massenvermehrungen einer Position von über 30% (ÖNORM 20%) neue Preisvereinbarungen getroffen werden (Baumeisterarbeiten) sowie
- * die nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes gegenüber den Auftragnehmern unbillige Generalklausel, wonach einzelne Positionen bzw. Positionsgruppen aus dem Leistungsumfang ausgeklammert und anderweitig vergeben werden können.

Die Massenermittlungen und Leistungserfassungen für die diversen Arbeiten erfolgten mit unterschiedlicher, teilweise unzureichender Genauigkeit; dies wird vom Landesrechnungshof unter dem Prüfpunkt 1.6 "Massen- und Schlußrechnungsprüfung" aufgezeigt.

1.5.2 Art der Ausschreibung

Die Ausschreibungen erfolgten mit Ausnahme einiger freihändig vergebenen Arbeiten und zweier beschränkt ausgeschriebenen Arbeiten - unter Vorgabe von fünfzehntägigen Angebotsfristen - grundsätzlich öffentlich.

Die in den Förderungsrichtlinien hiezu vorgegebenen Kriterien wurden eingehalten.

1.5.3 Eröffnung von Angeboten

In den über die Angebotseröffnungen erstellten Niederschriften fehlen generell Angaben über den Beginn und das Ende der Eröffnung.

Anzumerken ist allerdings, daß die diversen Angebotseröffnungszeiten in der Grazer Zeitung angeführt wurden.

Zudem ist zu bemängeln, daß in den teilweise von Bietern unterfertigten Angebotseröffnungsniederschriften nachträglich die geprüften Angebotsbeträge eingetragen wurden.

Der in der ÖNORM A 2050 angeführten Vorgabe, wonach alle Teile eines Angebotes derart zu kennzeichnen sind, daß ein nachträgliches Auswechseln einzelner Blätter feststellbar ist, wurde mit Ausnahme der Baumeisterarbeiten nicht nachgekommen.

1.5.4 Zuschlagserteilung

Hiezu ist positiv hervorzuheben, daß die schriftlich - mittels Schluß- und Gegenschlußbrief - vorgenommenen Zuschlagserteilungen ohne nachträgliche Preisverhandlungen an die jeweiligen Billigstbieter erfolgten.

Ausnahmen von dieser Regel gab es ausschließlich in jenen Fällen, in denen die Billigstbieter die Annahme der (lange) nach Ablauf der Zuschlagsfrist erteilten Aufträge verweigerten (siehe Prüfpkt. 1.6)

Die in den Ausschreibungsunterlagen vorgegebenen Zuschlagsfristen wurden - bis auf wenige **Ausnahmen** - vom Wohnbauträger nicht eingehalten.

1.6 MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG

AUSSCHREIBUNG - ANGEBOT - ZUSCHLAG - spezielle Fest-
stellungen

1.6.1 BAUMEISTERARBEITEN

Die Bekanntmachung der öffentlichen Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte in der Grazer Zeitung vom 13. August 1982.

Zum Angebotsabgabetermin am 30. August 1982 langten 7 Offerte ein. Nach rechnerischer Angebotsprüfung ergab sich gemäß Angebots- bzw. Prüfprotokoll nachstehende Bieterreihung:

<u>Firma</u>	<u>Angebotsbetrag exkl. USt</u>
1. Fa. Blümel, Köflach	6,543.333,50
2. Fa. Probst, Voitsberg	6,962.239,30
3. Fa. Zimmermann, Zeltweg	7,303.580,-- *)
4. Fa. Bellina, Köflach	7,452.665,--
5. Fa. Mandlbauer, Gleichenberg	7,795.044,--
6. Fa. Gräbner, Rosenthal	8,559.467,--
7. Fa. Holzer, Langenwang	8,730.055,--

*) der Angebotspreis der Firma Zimmermann beinhaltet nicht die eigenartigerweise bei den Baumeisterarbeiten aus- geschriebenen Bodenbeläge (Teppich, PVC)

Nach Abzug der in den Baumeisterarbeiten enthaltenen und vom Architekten mit S 334.700,-- exkl. USt ermittelten Aufschließungskosten für den Fäkal- und Regenkanal ergab sich für den Billigstbieter, die Firma Blümel, ein Ange-

botsbetrag von S 6,208.633,-- exkl. USt (S 6,543.333,50 - S 334.700,--).

Dieser Betrag, der die zu einem Preis von S 157.680,-- exkl. USt angebotenen Fußbodenverlegearbeiten inkludierte und der Aufsichtsbehörde in dem mit 25. März 1983 datierten WBF 5 Formblatt bekanntgegeben wurde, war u.a. insoferne ungenau ermittelt, als beispielsweise die im Angebot mit S 38.000,-- offerierte und den Aufschließungskosten zuzählende Kläranlage beim Abzug von S 334.700,-- tatsächlich mit S 188.500,-- in Rechnung gestellt wurde; zudem erfolgte keine Berücksichtigung der für die Errichtung der Kläranlage anfallenden Baumeisterarbeiten (ca. S 100.000,--).

Allein dadurch war der bei der Rechtsabteilung 14 mit S 6,208.637,-- eingereichte Angebotsbetrag für die Baumeisterarbeiten unrealistisch und um ca. S 250.000,-- (S 188.500,-- - S 38.000,-- + S 100.000,--) zu niedrig.

1.6.1.1 Feststellungen zu den Ausschreibungsunterlagen

Die umfangreichen "Besonderen Bedingnisse" und "Allgemeinen rechtlichen Bedingungen für die Ausführung" sowie die "Rechtlichen Vertragsbedingungen" weisen im wesentlichen alle erforderlichen vertragsrechtlich relevanten Angaben auf; einzelne von den einschlägigen ÖNORMEN abweichende Vertragspunkte wurden bereits generell unter dem Prüfpunkt 1.5.1 aufgezeigt.

Uneindeutige Vorgaben bezüglich Abrechnungsmodalitäten wurden vom Landesrechnungshof bei den Vorbemerkungen zu den Stahlbetonarbeiten festgestellt. Während auf Seite

26 des Leistungsverzeichnisses u.a. festgelegt wurde, daß bei der Abrechnung von Decken Öffnungen und Kamine mit mehr als 1 m² Einzelfläche in Abzug zu bringen sind, wurde auf Seite 29 vorgegeben:

"Aufmaß: Bei den Decken von Außenkante zu Außenkante bei Abzug von Öffnungen über 0,4 m² Grundfläche"

Die Textierung des Leistungsverzeichnisses erfolgte unter Einbeziehung zahlreicher Varianten; so war z.B. das ab EG. in Mantelbeton ausgeschriebene Mauerwerk - allerdings nur unter Preisangabe von je 1 m² bzw. 1m³ - auch in den Varianten gebrannte Ziegel sowie Hohlblocksteine aus granulierter Hochofenschlacke bzw. Hüttenbims anzubieten.

In diesem Zusammenhang wird - zwecks Hintanhaltung von Preisspekulationen - nahegelegt künftighin Varianten mit vollen Massen auszuschreiben.

Die angeführten Angebotsbeträge bezogen sich auf die Ausführung in Durisol; Hinweise auf Vergleiche mit den preisgünstiger angebotenen Varianten waren bei den Prüfunterlagen nicht vorhanden.

Die Massenermittlungen wurden vielfach mit unzureichender Genauigkeit vorgenommen. Diese Feststellung erfolgt unter Berücksichtigung des Umstandes, daß infolge schlechterer als ursprünglich angenommener Bodenverhältnisse vom Bodengutachter anstelle der ausgeschriebenen Streifenfundamente Plattenfundamente vorgegeben wurden, wodurch in Teilbereichen naturgemäß Massenveränderungen eintraten.

Einige erhebliche Differenzen zwischen den Ausschreibungs-, Auftrags- und Schlußrechnungsmassen, die unabhängig von der o.a. Änderung der Fundierung und der damit verbundenen Änderung der Kanalisation innerhalb der Gebäude (Hängeleitung statt Grundleitungen) auftraten, werden nachstehend beispielhaft angeführt. Hiezu ist noch anzumerken, daß die Auftragsmassen (B) ca. 2 Wochen vor Baubeginn - bereits im Wissen um die diversen Änderungen - ermittelt wurden.

LEGENDE:

- A = Ausschreibungsmassen lt. Ausschreibung vom 13.8.1982
 B = Auftragsmassen lt. Auftragsschreiben vom 10.4.1984
 (Baubeginn 16.4.1984)
 C = Schlußrechnungsmassen
 EH = Einheitspreis

Position	A	B	C	EH
1.6 Fassadengerüstung	900 m ²	900 m ²	1.480,10 m ²	60,--/m ²
2.1 Humusabhub	750 m ²	2.500 m ²	5.422,79 m ²	16,--/m ²
2.2 Geländeabtrag	1 m ³	--	1.788,87 m ³	85,--/m ³
2.5 Arbeitsraumaushub	160 m ³	164 m ³	214,28 m ³	65,--/m ³
2.7 Rohrgrabenaushub				
a) bis 1 m Tiefe	30 m ³	41 m ³	611,46 m ³	175,--/m ³
b) 1 - 2 m Tiefe	60 m ³	453 m ³	132,53 m ³	180,--/m ³
c) 2 - 3 m Tiefe	80 m ³	53 m ³	27,17 m ³	200,--/m ³
2.10 Hinterfüllen Arbeitsräume	160 m ³	164 m ³	214,28 m ³	60,--/m ³
2.13 Geländeauftrag	1 m ³	--	1.788,87 m ³	60,--/m ³
2.14 Humusauftrag	750 m ²	580 m ²	3.399,03 m ²	15,--/m ²
2.15 Feinplanum	750 m ²	580 m ²	3.399,03 m ²	20,--/m ²

Position	A	B	C	EH
3.6 Kellermauerwerk B 225	275 m ³	209 m ³	212,58 m ³	1.350,--/m ³
3.7 Schutzraummauerwerk	35 m ³	26 m ³	24,22 m ³	1.350,--/m ³
3.14 Schutzraumdecke	48 m ²	65 m ²	65,42 m ²	550,--/m ²
3.21 Ortbetondecke B 225	2.300 m ²	2.060 m ²	2.047,82 m ²	278,--/m ²
3.22 Deckenschalung	2.200 m ²	1.696 m ²	1.790,46 m ²	90,--/m ²
3.26 Rippentorstahl	4.000 kg	15.700 kg	17.582,--kg	20,--/kg
4.16 Maschinengipsputz	2.500 m ²	2.460 m ²	3.001,34 m ²	105,--/m ²
4.18 Thermoputz	740 m ²	1.030 m ²	1.076,88 m ²	233,--/m ²
4.22 Maschinengipsputz Decke	2.200 m ²	1.048 m ²	1.050,96 m ²	110,--/m ²
5.7 Zählerkasten versetzen	24 Stk.,	20 Stk.	6 Stk.	700,--/Stk.
7.9 Trittschalldämmplatten	1.500 m ²	641 m ²	641,62 m ²	55,--/m ²

Die obige Aufstellung zeigt einerseits die (teilweise noch verständlichen) Differenzen zwischen den im Jahre 1982 erstellten Ausschreibungsmassen (Spalte A) und den Schlußrechnungsmassen (Spalte C) sowie andererseits die (weniger verständlichen Differenzen) zwischen den im März 1984 - knapp 2 Wochen vor Baubeginn - ermittelten Auftragsmassen (B) und den Schlußrechnungsmassen (C).

Die Genauigkeit bzw. Ungenauigkeit der Massenermittlung ist zudem aus dem nachstehenden Vergleich der Positionsgruppenbeträge des - hinsichtlich Massen gegenüber der Ausschreibung überarbeiteten - Auftrages mit der Schlußrechnung bedingt ersichtlich.

<u>Positionsgruppe</u>	<u>Auftrag</u>	<u>Schlußrechnung</u> (Fa. Blümel)
1 Baustelleneinrichtung	195.260,--	234.906,--
2 Erdarbeiten	443.250,--	915.052,20
3 Beton- u. Stahlbetonar- beiten	2,387.854,--	2,523.760,30
4 Maurer- u. Verputzarbeiten	2,450.695,--	2,336.177,10
5 Versetzarbeiten	145.520,--	42.840,--
6 Stemmarbeiten	12.390,--	288,--
7 Isolierarbeiten	276.381,--	193.370,10
8 Kanalisationsarbeiten	723.680,--	466.147,50
9 Gehsteig, Straße, Hof	336.330,--	372.262,80
10 Regiearbeiten	--	17.912,--
11 Garagenherstellung	410.345,--	432.828,50
	<hr/>	<hr/>
	7,381.705,--	7,535.544,30
- 10% Nachlaß	738.170,--	753.554,40
	<hr/>	<hr/>
	6,643.535,--	6,781.989,90
	=====	=====

Im Schlußrechnungsbetrag für die Kanalisationsarbeiten scheinen nur die bei den Baumeisterarbeiten angefallenen Kosten für die Errichtung der Kläranlage auf; die für das Beistellen und Liefern der bei der Firma Katzenberger beauftragten und mit S 174.142,40 gesondert verrechneten Anlage sind im o.a. Betrag nicht enthalten.

Überdies beinhaltet die Auftragssumme die von der Baufirma mit S 60.000,-- angebotenen, tatsächlich jedoch bei der Schlosserei Rumpold bestellten, mit S 38.226,-- verrechneten und im o.a. Schlußrechnungsbetrag nicht aufscheinenden Garagentore.

Zur Vergleichserstellung ist daher der Schlußrechnungsbetrag

der Firma Blümel um S 174.142,40 plus S 38.226,-- zu erhöhen.

Derart ergibt sich ein Schlußrechnungsbetrag von S 6,994.358,30, der einer Auftragssumme von S 6,643.535,--, jeweils exkl. USt gegenübersteht.

Die an und für sich tolerierbare Differenz dieser Beträge von ca. 5% bzw. S 350.000,-- ist - wie aus der Gegenüberstellung der Positionsmassen bzw. der Positionsgruppenbeträge ersichtlich ist - im gegenständlichen Fall weniger auf eine präzise Massenermittlung als auf zufallsbedingt ausgeglichene Massenverschiebungen zurückzuführen.

Rückschlüsse auf die Genauigkeit von Massenermittlungen sind daher - selbst bei guter Übereinstimmung von Angebots- bzw. Auftragssummen und Schlußrechnungsbeträgen - ohne die Prüfung auf Übereinstimmung der einzelnen Positionsmassen nicht zielführend.

1.6.1.2 Feststellungen zur Angebotseröffnung und Angebotsprüfung

Im Gegensatz zu den Angeboten der Professionistenarbeiten weisen die Baumeisterangebote Kennzeichnungen im Sinne der ÖNORM A 2050 - im konkreten Fall Siegelungen - auf.

Die Angebotsprüfungen erfolgten insgesamt genau, jedoch ohne Erstellung von Preisspiegeln. Zudem scheinen bei den Prüfunterlagen keinerlei Preisvergleiche zwischen den diversen in verschiedenen Varianten ausgeschriebenen Bauteilen (Mauerwerk, Decken) auf.

Warum Varianten ausgeschrieben wurden, ohne diese weiter zu untersuchen, ist für den Landesrechnungshof nicht nachvollziehbar.

Bei der ansonsten sorgsam vorgenommenen rechnerischen Angebotsprüfung wurde beim Billigstbieter, der Firma Blümel, ein Rechenfehler übersehen.

Dieser Fehler betraf die Position 4.9 (Beilage 6) bei der vom Bieter die für Arbeit und Sonstiges mit jeweils S 225,- - angebotenen Preise zu einem (rechnerisch falschen) Einheitspreis von S 410,-- summiert wurden; die Errechnung des Positionspreises erfolgte seitens des Bieters jedoch unter Zugrundelegung des sich aus der Addition von S 225,- - und S 225,-- ergebenden rechnerisch richtigen Einheitspreises von S 450,-- mal der - im gegenständlichen Fall mit 300 m² - ausgeschrieben Massen.

Der daraus resultierende Positionspreis von S 135.000,-- wurde vom Architekten, ausgehend vom (falsch errechneten) Einheitspreis von S 410,-- auf S 123.000,-- (410,-- x 300 m²) korrigiert.

Diese Vorgangsweise, nämlich die Beibehaltung des angegebenen Einheitspreises bei falschen Summierungen von Arbeit und Sonstigem war zwar - soferne überhaupt gewollt - önormkonform, jedoch im konkreten Fall insoferne unrichtig, als auf Seite 3 der "Besonderen Bedingnisse" u.a. vorgegeben war:

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

Demzufolge war die vom Architekten vorgenommene und der Baufirma zum Nachteil gereichende Korrektur von S 12.000,--, die im gegenständlichen Fall allerdings keinen Einfluß auf die Bieterreihung hatte, unrichtig.

Es wird empfohlen, die vertragsrechtlichen Festlegungen künftighin önormkonform zu gestalten und bei Differenzen zwischen Arbeit und Sonstigem und dem Einheitspreis nicht nur den Einheitspreis unverändert zu übernehmen, sondern auch den Rechenfehler anzuzeigen sowie Arbeit und Sonstiges anteilmäßig zu korrigieren.

1.6.1.3 Feststellungen zur Zuschlagserteilung

Mit Auftragsschreiben vom 10. April 1984 - ca. 17 Monate nach Ablauf der in den Ausschreibungsunterlagen mit 3 Monaten festgesetzten Zuschlagsfrist und 6 Tage vor Baubeginn - wurde die Firma Blümel als Billigstbieter mit der Ausführung der Baumeisterarbeiten betraut.

Die Auftragssumme belief sich auf S 6,643.535,-- (inkl. 10% Nachlaß und exkl. USt); dieser Betrag, der die ursprünglich bei den Baumeisterarbeiten mit S 157.680,-- (exkl. 10% Nachlaß) angebotenen Fußbodenverlegearbeiten nicht beinhaltete, ergab sich als Folge einer 2 Wochen vor Baubeginn vorgenommenen Positionszusammenstellung in der die Art der Leistung präzisiert wurde.

Aus dieser Zusammenstellung geht u.a. hervor, daß die ursprünglich in Durisol geplanten und bei der Aufsichtsbehörde auch derart eingereichten Wohnhäuser in gebrannten Ziegeln ausgeführt wurden.

Dieser Wechsel zur Ziegelbauweise (der der Aufsichtsbehörde kundgetan und von dieser schlußendlich auch genehmigt wurde) wurde offensichtlich durch ein mit 8. März 1983 datiertes Schreiben des Bürgermeisters von Stallhofen an den Wohnbauträger (Beilage 7) eingeleitet.

Darin wurde - unter Hinweis auf die wirtschaftliche Situation im Bezirk Voitsberg - u.a. angeführt:

"Sollte in der Ausschreibungsvariante auch ein preisgünstiges Anbot von gebrannten Ziegeln vorliegen, so ersuche ich um unbedingte Berücksichtigung.

Die wirtschaftliche Situation unseres Bezirkes veranlaßt mich, für unsere heimische Wirtschaft einzutreten."

Daraufhin erging - datiert mit 25. April 1983 - ein Schreiben vom Wohnbauträger an den Architekten (Beilage 8), in dem der Wohnbauträger die grundsätzliche Bereitschaft erklärte auch einen anderen Baustoff als Durisol zu verwenden, sofern dieser die technischen Voraussetzungen erfüllte und kostengünstig nicht höher liegt als die geplante Durisolausführung.

In weiterer Folge wurde der potentielle Auftragnehmer, die Firma Blümel, vom Architekten schriftlich ersucht (Beilage 9) ein Kostenangebot für die Ziegelvariante zu legen.

Hiebei war als Variante gegenüber dem (Durisol-)Urangebot anzubieten:

Außenmauerwerk: 30 cm Thermo super HLZ statt DSS 30
tragende Innenwände: 25 cm HLZ statt DM 25
Wohnungstrennwände: 30 cm Vollziegel statt DMI 30/22
Außenputz: 3 cm Thermoputz statt Kalkzementmörtel (KZM)
grob und fein

Daraufhin bezugnehmend teilte die Firma Blümel mit Schreiben vom 9. März 1983 (Beilagen 10,11) dem Architekten mit:

"Wir haben Ihr Schreiben vom 5. Mai 1983 erhalten und teilen Ihnen mit, daß anstatt des Durisolmauerwerks mit Hochlochziegel eine Kostengleichheit eintritt und wir zur Abrechnung die vorhandenen Positionen verwenden können:

Außenmauerwerk: statt DSS 30 - 30 cm HLZ mit Dämmörtel
Außenputz: statt KZM grob und fein: 3 cm Thermoputz

3 cm Thermo Super	0,058
30 cm HLZ mit Dämmörtel	0,24
1,5 cm Gipsputz	<u>0,80</u>

$$k = 0,50 \text{ W/m}^2 \text{ K}$$

tragende Innenwände: statt DM 25 - Hochlochziegel 25 cm
Wohn-Trennwände: statt DMI 30/22 - Schallschutzziegel oder
Vollziegel"

Beim o.a. Angebot der Firma Blümel, bzw. bei der Auftragserteilung durch den Wohnbauträger ist für den Landesrechnungshof nicht einsichtig, warum Ziegelpositionen, die im Angebot enthalten waren, nicht für die Preisbildung herangezogen wurden, sondern vielmehr die Preise der diversen Durisolpositionen für die Ziegelpositionen in Rechnung gestellt wurden.

Obwohl eine der Prämissen für die Ziegelbauweise war, daß diese kostenmäßig nicht höher liegt als die ausgeschriebene

Mantelbetonbauweise, hatte der Materialwechsel - wie nachstehend aufgezeigt - eine Verteuerung zur Folge.

Diese Verteuerung ergab sich einerseits durch den Anfall von Umplanungskosten von S 20.900,-- inkl. USt (Beilage 12) sowie andererseits durch die Anerkennung der im Zusatzangebot - im Vergleich zum Hauptangebot - überhöht angebotenen und auch verrechneten Ziegelpreise.

Dies ist aus der nachfolgenden Aufstellung ersichtlich.

LEGENDE

EH = Einheitspreis exkl. USt

A = Hauptangebot Durisol

B = Zusatzangebot Ziegel

C = Hauptangebot Ziegel

WD = Wärmedämmung

HLZ= Hochlochziegel

M = in der Schlußrechnung anerkannte Massen

PT = $EH \times M$ = tatsächlicher Positionsbetrag exkl. USt

PF = fiktiver Positionsbetrag, errechnet aus den im Hauptangebot offerierten jeweiligen Ziegelpreisen $\times M$

	A	B	C
Pos.	4.7 Durisol DSS 30	(4.7) 30 cm HLZ	4.5 30 cm HLZ, poro- siert m. eingeleg- WD, wie Klimaten- Super
EH	600,--/m ²	600,--/m ²	480,--/m ²
M		807,50/m ²	807,50/m ²
EH x M		<u>PT= 484.500,--</u>	<u>PF= 387.600,--</u>
Pos.	4.8 Durisol DM 25/16	(4.8) 25 cm HLZ	4.1 24 cm HLZ
EH	410,--/m ²	410,--/m ²	340,--/m ²
M		607,78/m ²	607,78/m ²
EH x M		<u>PT= 249.189,80</u>	<u>PF= 206.645,20</u>
Pos.	4.9 Durisol DM 22/15	(4.9) 25 cm Vollziegel	4.11 25 cm NF
EH	410,--/m ²	410,--/m ²	625,--/m ²
M		159,60/m ²	159,60/m ²
EH x M		<u>PT= 65.436,--</u>	<u>PF= 99.750,--</u>
Pos.	4.10 Durisol DMI 30/18	(4.10) 25 cm Vollziegel	4.11 25 cm NF
EH	430,--/m ²	430,--/m ²	625,--/m ²
M	238,28/m ²	238,28/m ²	238,28/m ²
EH x M		<u>PT= 102.460,40</u>	<u>PF = 148.925,--</u>

PT= 901.586,20
=====

PF= 842.920,20
=====

Die Differenz der summierten Positionsbeträge PT (S 901.586,20) und PF (S 842.920,20) beträgt S 58.666,--; d.h. durch die Nichtberücksichtigung der im Hauptangebot offerierten Ziegelpositionen und die Anerkennung der im Zusatzangebot zu den Durisolangebotspreisen offerierten neuen, gegenüber den Hauptangebotsziegelpreisen" mehrheitlich überhöhten Preisen ergab sich bei den 4 vom Landesrechnungshof jeweils

unter den Spalten B und C angeführten Positionen eine Verteuerung von S 58.666,-- exkl. USt.

Hiezu ist noch anzumerken, daß im Hauptangebot 30 cm Hochlochziegel nicht ausgeschrieben waren und bei dem vom Landesrechnungshof erstellten Vergleich für die 30 cm Hochlochziegel der Preis der im Hauptangebot ausgeschrieben 30 cm Hochlochziegel mit eingelegter Wärmedämmung herangezogen wurden.

Dieser Vergleich ist insoferne zulässig als 30 cm Hochlochziegel mit eingelegter Wärmedämmung (Hauptangebotspreis S 480,--/m²) teurer als Hochlochziegel ohne Wärmedämmung sind.

Daher wäre es maximal zulässig gewesen, für die 30 cm Hochlochziegel 480,--/m² anzuerkennen.

Vom Wohnbauträger wurden jedoch für die billigeren Ziegel der im Zusatzangebot zum Durisolangebotspreis der Pos. 4.7 mit S 600,--/m² angebotene Preis akzeptiert.

Auf konkrete Anfrage des Landesrechnungshofes, warum für die Ziegelbauweise die Durisol- und nicht die Ziegelangebotspreise herangezogen wurden, erfolgte eine schriftliche Stellungnahme des Wohnbauträgers (Beilage 13).

Darin wurde u.a. ausgeführt, daß der unter der Pos. 4.5 im Hauptangebot ausgeschriebene Hochlochziegel den bauphysikalischen Vorstellungen der Rechtsabteilung 14 in bezug auf Schalldämmung und Dampfdiffusion nicht entsprochen habe.

Diese Aussage, die vom Landesrechnungshof nicht angezweifelt wird, geht insoferne am Kern der Sache vorbei, als nicht angefragt worden war, warum der o.a. Ziegel nicht verwendet wurde, sondern vielmehr warum der Preis dieses im Hauptangebot ausgeschriebenen Ziegels - unter Bedachtnahme darauf, daß die Kalkulationsgrundlagen von Zusatzangeboten jenen des Hauptangebotes zu entsprechen haben - nicht für die Preisbildung des 30 cm Hochlochziegels herangezogen wurde.

Weiters wurde in der zitierten Stellungnahme ausgeführt, daß die Firma Blümel infolge des großen Abstandes zum Zweitbieter bestenfalls zu bewegen war, das Mauerwerk gleichpreisig, d.h. zu "Durisolpreisen" herzustellen.

Dieser Argumentation kann seitens des Landesrechnungshofes nicht gefolgt werden, da die Größe des Abstandes zum Zweitbieter den Billigstbieter nicht berechtigen kann, daß die Ausführung von von ihm offerierten Leistungen zu den von ihm angebotenen Preisen - im konkreten Fall die Positionen 4.1, 4.5 und 4.11 - abgelehnt wird.

Im gegenständlichen Fall ist dies umso weniger nachvollziehbar, als die o.a. Leistungen vom Wohnbauträger nur mit jeweils 1 m² ausgeschrieben waren und für die Firma Blümel daher kein Grund bestanden hatte, unterpreisig anzubieten.

Ebensowenig Grund bestand für den Wohnbauträger den Vorstellungen der o.a. Firma zu entsprechen und derart - zum Nachteil der Wohnungswerber - einen um S 70.399,20 inkl. USt. höheren Preis zuzugestehen.

Der o.a. Betrag von S 58.666,-- exkl.USt ist daher vom Wohnbauträger zu vertreten.

Neben den vom Landesrechnungshof bereits aufgezeigten Mehrkosten von ca. S 91.000,-- inkl. USt (Umplanungskosten S 20.900,-- plus S 70.399,--) die sich als Folge des Wechsels von der Mantelbeton - zur Ziegelbauweise ergaben, erfolgte auch eine weitere Verteuerung durch den für die Ziegelbauweise erforderlich gewordenen Thermoputz.

Während mit der ursprünglich in Mantelbeton vorgesehenen Außenwandkonstruktion - Grob- und Feinputz, Durisol DSS 30/15 und Gipsputz - eine Wärmedurchgangszahl von $0,41/m^2 \text{ } ^\circ\text{C}$ erzielt und die erforderliche Wärmedurchgangszahl k von $0,56 \text{ W}/m^2 \text{ } ^\circ\text{C}$ deutlich unterschritten wurde - war bei der Bauweise mit gebrannten Ziegeln - zwecks Erreichung des geforderten Wärmeschutzes - ein besser dämmender und auch teurerer Außenputz (Thermo-Supper, 3 cm) notwendig.

Mit diesem Außenputz ergab sich ein k -Wert von $0,52 \text{ W}/m^2 \text{ } ^\circ\text{C}$, womit der erforderliche k -Wert von $0,56 \text{ W}/m^2 \text{ } ^\circ\text{C}$ zwar unterschritten, jedoch nicht der bei der Durisolkonstruktion ermittelte k -Wert von $0,41 \text{ W}/m^2 \text{ } ^\circ\text{C}$ erreicht wurde.

Die unterschiedlichen Kosten für den ursprünglich für die Durisolbauweise vorgesehenen und den bei der Ziegelbauweise tatsächlich ausgeführten Außenputz sind anhand des nachstehenden Vergleichs ersichtlich.

AUßENPUTZ			
DURISOL		GEBRANNT ZIEGEL	
Pos.	EH/m ²	Pos.	EH/m ²
4.17 Spritzputz	22,--	4.17 Spritzputz	22,--
4.18 Grob- u. Feinputz	168,--	4.18 Thermoputz	233,--
4.34 Kunststoffputz	70,--	4.35 Edelputz	115,--
	<u>260,--/m²</u>		<u>370,--/m²</u>
k-Wert der Außenwand: $0,41 \text{ W}/m^2 \text{ } ^\circ\text{C}$		k-Wert der Außenwand: $0,52 \text{ W}/m^2 \text{ } ^\circ\text{C}$	

Die Differenz der beiden Beträge beläuft sich auf S 110,--/pro Quadratmeter.

Untr Zugrundelegung der korrigierten Schlußrechnungsmassen von ca. 1.070 m² ergibt sich ein Differenzbetrag von S 141.240,-- inkl. Ust (110,-- x 1.070 m² + 20% USt) um welchen der für die Ziegelbauweise gewählte bzw. in Hinblick auf den Wärmeschutz erforderliche Außenputz teurer als der für die Durisolbauweise ausgeschriebene war.

Obwohl eine der Prämissen für den Wechsel zur Ziegelbauweise war, daß diese nicht teurer als die ursprünglich geplanten und ausgeschriebene Mantelbetonbauweise ist, ergaben sich dadurch - bei schlechterer Wärmedämmung der Außenwände - effektive Mehrkosten von

- | | | |
|----|-----------------------|---|
| 1. | 20.900,-- | (Umplanungskosten) |
| 2. | 70.400,-- | (Mehrkosten infolge der Anerkennung der "Durisolpreise" für die gebrannten Ziegeln) |
| 3. | <u>141.200,--</u> | (Mehrkosten Außenputz) |
| | 232.500,-- inkl. USt. | |
| | ===== | |

Die unter Punkt 1 und 3 angeführten Kosten wären bei genauerem Vergleich der Bauweisen bereits vor Auftragserteilung größenordnungsmäßig abschätzbar gewesen und spiegeln die in jedem Fall zu erwarten gewesenen Mehrkosten wider.

Die unter Punkt 2 aufgezeigten Mehrkosten hingegen hängen nur sekundär mit dem Materialwechsel zusammen, wären vermeidbar gewesen und sind auf die Unterlassung des Wohnbauträgers zurückzuführen, auf die Ausführung der Ziegelpositionen zu den im Hauptangebot offerierten Preisen zu bestehen.

Anzumerken ist noch, daß die Zuschlagserteilung ca. 17 Monate nach Ablauf der vom Wohnbauträger in den Ausschreibungsunterlagen mit 3 Monaten festgelegten Zuschlagsfrist erfolgte, wodurch sich der Auftragnehmer - durch die abgelaufene Bindefrist vom "Zwang" der unbedingten Auftragsannahme befreit - in einer günstigeren Verhandlungsposition als der Auftraggeber befand.

1.6.1.4 Feststellungen zu den vom Wohnbauträger bzw. Architekten anerkannten Schlußrechnungsmassen

Bei der Überprüfung der verrechneten bzw. anerkannten Schlußrechnungsmassen und den tatsächlichen Massen wurden bei nachstehenden Positionen Differenzen festgestellt, wobei vorweg angemerkt wird, daß die sowohl vom Wohnbauträger als auch vom Architekten vorgenommene Schlußrechnungsprüfung insgesamt gewissenhaft erfolgte.

* Pos. 2.7 a - Rohrgrabenaushub bis 1,00 m Tiefe

Die Korrektur der von der Baufirma mit 75 cm Breite verrechneten Kanalgräben auf 60 cm war nicht gerechtfertigt, da laut den Vorbemerkungen zum Leistungsverzeichnis (Seite 25) die verrechenbaren Aushubbreiten für die Kanal-künetten im Keller max. 60 cm und für die Kanalisation außerhalb des Hauses, für die Rohrdimension \emptyset 20 cm, 80 cm und für \emptyset 30 cm, 90 cm zu betragen hat.

Im gegenständlichen Fall (Kanalisation außerhalb des Hauses) betrug der Rohrdurchmesser 15 cm; die vom Auftragnehmer mit 75 cm interpolierte Breite war daher richtig.

Da jedoch andererseits die Errechnung der Tiefe der Rohrgräben unrichtigerweise von der Oberkante der Schächte und somit vom fertigen Terrain aus, einschließlich der erst nach den Kanalgrabungsarbeiten aufgebrachten Humushöhe erfolgte, ergibt sich insgesamt - aus der o.a. nicht gerechtfertigten Korrektur der Kanalgrabenbreite und der um die Humushöhe zuviel verrechneten Ausgrabungstiefe - insgesamt annähernd eine Kompensation.

Im Zusammenhang mit den Kanalarbeiten ist noch anzumerken, daß diverse Leistungen, wie z.B. die Umlegung des bestehenden Schmutzwasserkanals auf dem Grundstück, sowie diverse Leitungen außerhalb des Grundstückes (Teile der E-Leitungen und des Mischkanals) nicht den Anschließungskosten, sondern den Baukosten zugerechnet wurden.

* Pos. 3.14 Schutzraumdecke 30 cm stark/EH S 550,--/m²

Die Massenermittlung für diese Position erfolgte zwar genau, jedoch wurde übersehen, daß sich der o.a. Einheitspreis auf 30 cm Deckenstärke bezog, tatsächlich - gemäß Statikerplan Nr. 5 - jedoch die Deckenstärke nur 25 cm betrug.

Da zudem im Leistungsverzeichnis unter Pos. 3.14 vorgegeben war, daß von der Ausschreibung abweichende Deckenstärken durch Interpolation zu verrechnen sind, ergibt sich für 25 cm Deckenstärke ein anzuerkennender Einheitspreis von $550/30 \times 25 = \text{S } 458,33$.

Aus der Differenz der bei den Einheitspreisen und der für die Schutzraumdecken ermittelten Fläche von 65,42 m² ergibt sich eine Rechnungskorrektur von S 5.997,05.

Rechnungskorrektur - S 6.000,--

* Pos. 3.20 Freitreppen B 225/EH S 800,--/Stk.

Gemäß Leistungsverzeichnis betrug die Laufbreite der ausgeschriebenen Treppe 100 cm; tatsächlich wurde die Treppe mit einer Breite von 120 cm ausgeführt.

Die Abrechnung der effektiv vorhandenen 6 Freitreppen mit insgesamt 24 Stufen erfolgte durch Multiplikation mit dem Faktor 1,2 und ergab derart 28,8 Stück Stufen.

Diese lineare Umrechnung von 1 m auf 1,2 m Breite war im konkreten Fall insoferne ein Fehlschluß, als nicht berücksichtigt wurde, daß im Einheitspreis für die 1 m breiten Stufen beidseitig Wangen inkludiert waren.

Durch die o.a. Umrechnung erfolgte somit eine partielle Doppelverrechnung der Wangen; dieser Fehler war jedoch pekuniär insoferne irrelevant, als vom Auftragnehmer in der Schlußrechnung anstatt des im Angebot mit S 800,--/Stk. offerierten Einheitspreises nur S 250,--/Stk. verrechnet wurden.

Nach Ansicht des Landesrechnungshofes begründet sich dieser erhebliche Preisnachlaß in einer nichteindeutigen Textierung der o.a. Position, aus der nicht ersichtlich war, ob ein Stück Stufe oder ein Stück Freitreppe (mit 3 bis 5 Stufen) anzubieten war.

* Pos. 3.21 Ortbetondecken B 225, 16 cm stark/EH S 250,--/m²

Die zum o.a. Einheitspreis angebotene Deckenstärke betrug 16 cm; lt. Statikerplänen wurde die Decke mit 18 cm Stärke ausgeführt.

Gemäß Leistungsverzeichnis, Pos. 3.21, waren von der Ausschreibung abweichende Deckenstärken durch Interpolation zu verrechnen. Dieser Vorgabe wurde vom Wohnbauträger bzw. Architekten zwar entsprochen, jedoch mit S 278,--/m² ein falscher Einheitspreis ermittelt.

Der richtige Einheitspreis - errechnet aus $250/16 \times 18$ - beträgt S 281,25.

Derart ergibt sich - aufgrund der Differenz der beiden o.a. Beträge und der korrekt ermittelten Deckenflächen von $2.047,82 \text{ m}^2$ - eine Rechnungskorrektur von S 6.655,42.

Dieser Betrag wurde dem Auftragnehmer zu Unrecht aberkannt.

Rechnungskorrektur + S 6.650,--

* Pos. 3.22 Deckenschalung/EH S 90,--/m²

Bei der Massenermittlung für diese Position wurde im Raum 7 des Kellergeschoßes eine (geringfügig) falsche Länge verrechnet (4,05 m statt 3,90 m).

Daraus folgt eine Massenkorrektur von $2 \times 1,04 \text{ m}^2$; die daraus resultierende Rechnungskorrektur (S 183,60) ist vernachlässigbar.

* Pos. 3.23 Aufzählung Loggiendecken/EH S 700,--/m²

Diese mit S 700,-- zu stark überhöhtem Preis angebotene Leistung - die Angebotspreise der nachgereichten Bieter betragen S 30,--, S 100,--, S 100,-- - wurde in der Schlußrechnung mit S 140,--/m² verrechnet.

Hiezu ist anzumerken, daß dieser Preis vom Auftragnehmer in die Schlußrechnung eingesetzt und nicht vom Wohnbauträger "niederkorrigiert" wurde; daher kann angenommen werden, daß es sich hierbei um einen "freiwilligen" Nachlaß des Auftragnehmers handelt.

Andernfalls wäre - zum Vorteil des Auftragnehmers - eine Rechnungskorrektur von $148,32 \text{ m}^2 \times (700 - 140) = + S 83.059,20$ vorzunehmen gewesen.

* Pos. 3.25 Baustahlgitter/EH S 20,--/kg

Obwohl Baustahlgitter ausgeschrieben war, wurde vom Statiker Unidim-Stahl vorgesehen. Da hierfür kein Angebotspreis vorhanden war und auch kein Zusatzangebot gelegt wurde, erfolgte die Preisbildung nach Absprache mit dem Auftragnehmer derart, daß die korrekt ermittelten Unidimmassen mit $4/3$ vervielfacht und derart fiktive Baustahlgittermassen errechnet wurden.

Die derart ermittelten Baustahlgittermassen scheinen in der Schlußrechnung auf und wurden mit dem für Baustahlgitter angebotenen Einheitspreis von S 20,--/kg verrechnet.

Diese Massenumrechnung bedeutete indirekt einen Preisaufschlag von $33 \frac{1}{3} \%$ von Baustahlgitter auf Unidim (Unidimpreis S 26,67 kg), wobei angemerkt wird, daß der Angebotspreis für Baustahlgitter im Vergleich zu den nachgereichten Bietern (2. gereihter Bieter S 16,--/kg, 3. gereihter Bieter S 20,--/kg, 4. gereihter Bieter S 14,--/kg) eher hoch war.

Unabhängig davon ist dieser Aufschlag nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes zu groß, da durch die Verwendung von Unidim anstatt Baustahlgitter

- o die U-Streifen infolge der höheren zulässigen Spannung ($\sigma_{\text{zul.}} = 4.000 \text{ kg/cm}^2$) eine Gewichtspersparnis von etwa 20% gegenüber Baustahlgitter bringen
- o durch die Vermeidung von Reststücken bei der Verlegung etwa 10% Material eingespart wird

- o die Transportkosten um etwa 30% niedriger liegen
- o durch die Lieferform in Rollen von 100 bis 200 m Länge die Zahl der Einzelstücke, die gehandhabt werden müssen, geringer ist und sich dadurch die Verladetätigkeit verringert

Aus den vorangeführten Gründen erscheint ein Preis- bzw. Materialaufschlag von 20% ausreichend angemessen.

Derart ergibt sich bei einer Abrechnungsmasse von 7.550 kg Unidim Stahl + 20% Aufzahlung eine fiktive Baustahlgitterabrechnungsmasse von 9.060 kg.

Daraus folgt eine Massenkorrektur von 1.006,67 kg gegenüber den in der Schlußrechnung mit 10.066,67 kg anerkannten Massen.

Unter Zugrundelegung des Einheitspreises von S 20,--/kg ergibt sich eine Rechnungskorrektur von S 20.133,40.

Rechnungskorrektur - S 20.100,--

* Pos. 4.7 Durisol DSS 30 cm bzw. HLZ 30 cm/EH S 600,--/m²

* Pos. 4.9 Durisol DM 22/15 bzw. Vollziegel 25 cm/EH S 410,--/m²

Die bei der Position 4.7 vom Wohnbauträger vorgenommenen Korrekturen bei den Wandecken waren insoferne nicht gerechtfertigt, als in den Vorbemerkungen für diesen Bereich keine speziellen Abrechnungsmodalitäten vorgegeben waren und somit nach ÖNORM B 2206 Pkt. 2.5.5.4 vorzugehen gewesen wäre.

Der oben zitierte Punkte der ÖNORM gibt vor, daß bei Wanddecken die Länge beider die Ecken bildenden Wände voll durchzumessen sind.

Unter Beachtung des o.a. ergibt sich eine Massenkorrektur von + 13,07 m² pro Geschoß und eine Gesamtmassenkorrektur von 2 (Geschoße) x 2 (Häuser) x 13,07 m² = 52,28 m²; daraus folgt eine Rechnerkorrektur von 52,28 m² x S 600,--/m² = S 31.368,--.

Dieser Betrag wurde dem Auftragnehmer zu Unrecht aberkannt.

Rechnerkorrektur + S 31.400,--

Bei der Position 4.9 wurden vom Auftragnehmer die Wanddecken nicht durchgemessen. Gemäß Pkt. 2.5.4.4 der zitierten Norm sind Wanddecken gleich wie bei den o.a. Hochlochziegeln zu berechnen.

Derart ergibt sich eine Massenkorrektur von 1,4 m² x 2 (Geschoße) x 2 (Häuser) = 5,6 m²; dies ergibt beim gegenständlichen Einheitswert von S 410,--/m² eine Rechnerkorrektur von S 2.296,-- zugunsten des Auftragnehmers.

Rechnerkorrektur + S 2.300,--

* Pos. 4.31 Grobputz Kalkzementmörtel/EH S 90,--/m²

Bei dieser Position blieb eine vom Wohnbauträger vorgenommene geringfügige Massenkorrektur, im konkreten Fall eine Massenerhöhung von 2 x 2,97 m² (Giebel West-Traufenaufmauerung), beim weiteren Rechengang unberücksichtigt.

Rechnerkorrektur + S 500,--
(2 x 2,97 m² x 90,-- = 534,60)

* Pos. NA Vorsatzschale/EH S 430,--/m²

Im Abrechnungsplan Nr. 5 scheint beim Wandvorsprung zwischen dem Wohnzimmer der Wohnung 2 und dem Vorraum der Wohnung 3 keine Vorsatzschale auf.

Da im gegenständlichen Fall aus schallschutztechnischen Gründen eine Vorsatzschale in diesem Bereich erforderlich - und auch im restlichen Bereich der Wohnungstrennwand vorhanden bzw. im Plan eingezeichnet ist - wird davon ausgegangen, daß das Einzeichnen dieser Schale im o.a. Bereich übersehen, die Vorsatzschale jedoch ausgeführt wurde.

Durch die Hinzurechnung der Vorsatzschale im Bereich des Wandvorsprungs ergibt sich eine geringfügige Massenkorrektur von + 3,12 m².

Rechnungskorrektur + S 1.300,--
(3,12 m² x 430,--/m² = 1.341,60)

* Pos. 7.8 Wärmedämmung Fußboden 8 cm (2 x 4 cm) Polystyrol/
EH S 84,--/m²

Die Massenermittlung für die o.a. Position wurde korrekt vorgenommen; die verrechneten Flächen entsprechen den Estrich- und Sandschüttungsflächen.

Allerdings ist es nicht möglich, daß bei einer - lt. Ausführungsplan Nr. 21 - 16 cm bzw. 18 cm (Naßraumbereich) Fußbodenkonstruktionshöhe im Wohnbereich des Erdgeschoßes

- o 6 cm Estrich (einschließlich Belag)
- o 6 cm Sandschüttung

und - wie verrechnet - 8 cm Polystyrol verlegt wurden, da damit eine Konstruktionshöhe von 20 cm erreicht worden wäre.

Eine Erklärung für diese Divergenz kann vom Landesrechnungshof anhand der Prüfunterlagen nicht gegeben werden.

Festgestellt wird, daß im Schnittplan 1 : 50 als Wärmedämmung nur 4 cm und zwar Herathan aufscheinen.

* Pos. 7.10 Wärmedämmung Decke 2,5 cm Heraklith/EH = S 80,--/m²

Unter dieser Position wurden - entgegen dem Leistungsverzeichnis - die Verkleidungen von Trägern und Stützen mit Heratekta abgerechnet und zwar einheitlich, trotz unterschiedlicher Stärken (2,5, 3,5, 5 cm) und des teureren Materials, zum o.a. Einheitspreis.

Hiebei wurden bei der Addition der Träger- und Stützenflächen mit 3,5 cm Heratekta die Flächen des Trägers 5 (Einzelfläche 4,95 m²) übersehen.

Daher ergibt sich eine Massenkorrektur von 4,95 m² x 2 (Geschoße) x 2 (Häuser) = + 19,80 m²

Rechnungskorrektur + S 1.600,--
(19,80 m² x 80,--/m² = S 1.584,--)

* Pos. 7.13 Hartstyropor Randstreifen/EH 3,--/lfm

Die Abrechnung dieser Position erfolgte nicht nach Aufmaß, sondern unter der Annahme, daß 1 m² Estrichfläche einem Laufmeter Randstreifen entspricht. Diese vom Rechnungsleger vorgegebene und vom Wohnbauträger bzw. Architekten akzeptierte Abrechnungsmodalität stellt eine grobe Abrechnungs-

vereinfachung dar, ist jedoch aufgrund des gegenständlichen Einheitspreises von S 3,--/lfm nicht preisrelevant.

* Pos. 11.22 Versetzen von bauseits beigestellten Garagenkipptoren/EH S 5.000,--/Stk.

Diese vom Auftragnehmer mit stark überhöhtem Einheitspreis angebotene, vom Auftraggeber allerdings zu diesen Konditionen bestellte Leistung wurde in der Schlußrechnung vom Wohnbauträger auf einen Einheitspreis von S 1.200,--/Stk. "niederkorrigiert", wodurch sich - zum Nachteil des Auftragnehmers - der Rechnungsbetrag dieser Position um 12 (Stück) x (5.000,-- - 1.200,--) = S 45.000,-- verringerte.

Der Landesrechnungshof anerkennt die Bemühungen des Wohnbauträgers, die Baukosten im Interesse der Wohnungseigentumsbewerber möglichst niedrig zu halten, jedoch wird die Meinung vertreten, daß vertragsrechtliche Festlegungen auch dann - und zwar sowohl vom Auftraggeber als auch vom Auftragnehmer - einzuhalten sind, wenn erst nach Auftragsvergabe bzw. Auftragsannahme erkannt wird, daß Über- bzw. Unterpreise vorliegen.

Rechnungskorrektur + S 45.000,--

In diesem Zusammenhang ist noch anzumerken, daß bei einigen Positionen der Baumeisterarbeiten nicht die angebotenen, sondern niedrigere Einheitspreise verrechnet wurden.

In diesen Fällen wurde allerdings der niedrigere Einheitspreis vom Auftragnehmer selbst in Rechnung gestellt und begründete sich in der Regel in Minderleistungen gegenüber der Ausschreibung.

Der vom Landesrechnungshof ermittelte Gesamtrechnungskorrekturbetrag der Baumeisterarbeiten beträgt - unter Einrechnung der unter Pkt. 1.6.1.3 aufgezeigten überhöhten Ziegelpreise - insgesamt S 174.150,-- exkl. USt.

Aufgrund einer zufallsbedingten Ausgeglichenheit von Plus- und Minusbeträgen ergab sich jedoch ein effektiver Korrekturbetrag von + S 4.450,-- exkl. USt, der nachstehend aufgeschlüsselt ist.

Pkt. 1.6.1.3	- 58.700,--
Pos. 3.14	- 6.000,--
Pos. 3.21	+ 6.650,--
Pos. 3.25	- 20.100,--
Pos. 4.7	+ 31.400,--
Pos. 4.9	+ 2.300,--
Pos. 4.31	+ 500,--
Pos. NA	+ 1.300,--
Pos. 7.10	+ 1.600,--
Pos. 11.22	+ <u>45.600,--</u>
Gesamtrechnungs- korrektur	+ 4.550,-- exkl. USt
	=====

(Gesamtrechnungskorrektur ohne Berücksichtigung der Vorzeichen S 174.150,-- exkl. USt).

Trotz der vom Landesrechnungshof festgestellten Korrekturen kann dem Wohnbauträger bzw. Architekten - aufgrund der Art und der relativ geringen Häufigkeit der Fehlverrechnungen - insgesamt eine sorgsame Schlußrechnungsprüfung attestiert werden.

Hervorzuheben ist, daß sich die Massenungenauigkeiten monetär nur geringfügig auswirkten; die in der obigen Aufstellung angeführten höheren Beträge ergaben sich als Folge der Anerkennung überhöhter Preise bzw. der Aberkennung gerechtfertigter Angebotspreise.

1.6.2 ZIMMERMANN SARBEITEN

Die Bekanntmachung der öffentlichen Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte in der Grazer Zeitung vom 13. August 1982.

Zum Angebotsabgabetermin am 30. August 1982 langten 5 Offerte ein. Nach rechnerischer Prüfung der Angebote ergab sich laut Eröffnungsprotokoll nachstehende Bieterreihung (exkl. USt):

<u>Firma</u>	<u>Angebotsbetrag</u>
1. Fa. Pregartner, Graz	586.854,--
2. Fa. Hübler, Leoben	635.320,--
3. Fa. Herzog, Leoben	641.026,--
4. Fa. Ing. Jaug, Peggau	662.555,--
5. Fa. Marek, Attendorf	704.909,--

Hiezu ist anzumerken, daß die Ausschreibung der Zimmermannsarbeiten - unter Angabe jeweils gleicher Massen - sowohl für Welleternit- als auch für Bramacdeckung erfolgte. Die o.a. Beträge beziehen sich auf die ursprünglich vorgesehene Welleternitvariante, die aufgrund einer, diese Dachdeckung ebenso wie die eingereichten Garagenflachdächer ausschließenden baubehördlichen Vorgabe nicht zur Ausführung gelangte.

Die Überprüfung der Angebote in Hinblick auf die tatsächlich ausgeführte Bramacvariante ergab keine Änderung der o.a. Bieterreihung.

Festgestellt wird, daß das Leistungsverzeichnis in Hinblick auf die von der Baubehörde anstatt der eingereichten Garagenflachdächer vorgeschriebenen Satteldächer nicht ergänzt

wurde, obwohl diese Tatsache bereits ca. 4 Monate vor Publikmachung der öffentlichen Ausschreibung bekannt war. Daher scheint im Leistungsverzeichnis keine Position für diese Dächer auf; die Preisbildung für diese Position erfolgte - erst bei der Schlußrechnungsprüfung - durch Abminderung des für die Dachstühle der Wohnhäuser angebotenen Einheitspreises.

Abgesehen von der fehlenden Ergänzung des Leistungsverzeichnisses wäre es zumindest erforderlich gewesen, den Einheitspreis für die Garagendachstühle vor der Arbeitsausführung im Auftragsschreiben zu fixieren. Die im gegenständlichen Fall erst im Zuge der Schlußrechnungsprüfung vom Wohnbauträger vorgenommene nachträgliche Preisbildung durch Korrektur der vom Auftragnehmer gleichpreisig wie die Wohnhausdachstühle verrechneten Garagendachstühle war nicht korrekt.

Die Auftragsvergabe für die Zimmermannsarbeiten erfolgte mit Auftragsschreiben vom 31. Juli 1984 an den Billigstbieter, die Firma Pregartner, wobei der Arbeitsbeginn vom Wohnbauträger mit Ende August 1984 vorgegeben wurde.

Diese knappe Terminsetzung - dem Auftragnehmer wurde eine Vorlaufzeit von nur 4 Wochen zugestanden - erscheint angesichts der Tatsache, daß die Angebotseröffnung nahezu 2 Jahre vor Auftragsvergabe stattgefunden hatte, die Förderungszusicherung zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung bereits 5 Monate vorlag und die in den Ausschreibungsunterlagen mit 3 Monaten vorgegebene Zuschlagsfrist um 20 Monate überschritten worden war, besonders unverständlich.

Ebenso unverständlich ist, daß - wie aus der im Auftragschreiben angeführten Auftragssumme eindeutig ersichtlich - die für die (von der Baubehörde untersagte) Welleternit-ausführung erforderliche Dachkonstruktion beauftragt wurde.

Dies war jedoch insoferne irrelevant, als sich die Firma Pregartner außerstande sah, die Arbeiten von denen sie laut Schreiben vom 9. August 1984 (Beilage 14) "bis jetzt nichts wußte" derart kurzfristig durchzuführen; als frühestmöglicher Ausführungstermin wurde von der o.a. Firma der November 1984 in Aussicht gestellt.

Von der Firma Pregartner wurde gleichzeitig ersucht, die Arbeiten anderwärtig zu vergeben, falls der genannte Termin vom Wohnbauträger nicht akzeptiert werden könne.

Da dieser Termin zu spät war, wurden Kontakte mit der nach Angebotsprüfung an 2. Stelle gereihten Firma Hübler aufgenommen.

Nach Preisverhandlungen und nachträglicher Gewährung eines 3 1/2%igen Nachlasses erfolgte die Zuschlagserteilung mit Schreiben vom 23. August 1984 an die o.a. Firma.

Die Nettoauftragssumme betrug exkl. Nachlaß S 432.750,--, die Nettoschlußrechnungssumme exkl. Nachlaß S 560.933,40.

Die nicht unerhebliche Differenz (ca. 30%) der o.a. Beträge ergab sich durch ungenauere Ermittlungen der Ausschreibungs- bzw. Auftragsmassen.

Die Leistungserfassung hingegen war umfassend; dies ist aus dem geringen Anfall der zudem preisangemessenen Zusatzleistungen (ca. S 1.800,--) ersichtlich.

Die Massen- und Schlußrechnungsprüfung wurde sehr sorgsam vorgenommen; vom Landesrechnungshof konnten keine Differenzen zwischen den verrechneten und tatsächlichen Massen festgestellt werden. Der vom Wohnbauträger im Zuge der Schlußrechnungsprüfung festgesetzte Einheitspreis für die Dachstühle der Garagen war in Relation zum Angebotseinheitspreis der Hausdachstühle angemessen.

Die vom Wohnbauträger anerkannten Preiserhöhungen entsprachen den anzuerkennenden.

Im nachstehenden Vergleich der Schlußrechnung der Firma Hübler mit der fiktiven Schlußrechnung des Billigstbieters, der Firma Pregartner, wird vom Landesrechnungshof untersucht, ob und inwieweit den Wohnungseigentümern durch die Auftragsannahmeverweigerung der Firma Pregartner monetäre Nachteile entstanden sind.

Dieser Vergleich erfolgte unter der zulässigen Annahme, daß die von der Firma Hübler mit insgesamt S 1.811,-- verrechneten Zusatzleistungen bei der Firma Pregartner annähernd gleich teuer gewesen wären und die Einheitspreise der Garagendachstühle mit dem gleichen Abminderungsfaktor von 16,7% aus den Angebotseinheitspreisen der Häuserdachstühle errechnet worden wären; ansonsten wurden die jeweiligen Angebotseinheitspreise in Rechnung gestellt.

LEGENDE:

EH = Einheitspreis exkl. USt

M = Schlußrechnungsmassen

Z = Zusatzleistung

Fa. Hübler

Fa. Pregartner

Pos.	M	EH	EH x M	EH	EH x M
1	871,66 m ²	300,--	261.498,--	244,--	212.685,04
	268,98 m ²	250,--	67.245,--	203,25	54.670,19
3	17,04 m ²	160,--	2.726,40	180,--	3.067,20
4	283,56 m ²	40,--	11.342,40	41,--	11.625,96
7	1.285,14 m ²	60,--	77.108,40	53,--	68.112,42
12	130,98 m ²	290,--	37.984,20	485,--	63.525,30
14	62,28 lfm	800,--	49.824,--	935,--	58.231,80
15	202,83 m ²	200,--	40.566,--	224,--	45.533,92
16	25 Stk.	200,--	5.000,--	180,--	4.500,--
17	18,80 lfm	310,--	5.828,--	120,--	2.256,--
Z			1.811,--		1.811,--
			560.933,40	525.918,83	
- 3,5% Nachlaß			19.632,67	=====	
			<u>541.300,73</u>		
			=====		

Wie aus der Aufstellung ersichtlich ist, beträgt die Differenz der beiden Schlußrechnungsbeträge S 15.381,90 exkl. USt.

Somit kann festgestellt werden, daß der den Wohnungseigentümern durch die Auftragsannahmeverweigerung der Firma Pregartner entstandene Schaden ca. S 15.000,-- exkl. USt. beträgt; ohne die vom Wohnbauträger zwar ausschließlich zum Vorteil der Wohnungseigentümer vorgenommenen, jedoch ökonomisch nachträglichen Preisverhandlungen, wäre der Schaden noch um ca. S 20.000,-- höher gewesen.

Die Auftragsannahmeverweigerung durch die Firma Pregartner konnte rechtlich nicht angefochten werden, da - wie bereits aufgezeigt - die Zuschlagserteilung 20 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist und erst 4 Wochen vor Arbeitsbeginn erfolgte.

Anzumerken ist, daß die Firma Pregartner trotz Ablauf der Angebotsbindefrist bereit gewesen wäre, die Arbeiten auszuführen. Wie aus dem bereits zitierten Schreiben der Firma Pregartner (Beilage 14) hervorgeht, waren die zu knappen Terminvorgaben der einzige Grund für die Ablehnung der Arbeiten.

Die für den Landesrechnungshof unverständlich späte Auftragserteilung als deren Folge sich die o.a. kurzen Firmen- vorlaufzeiten ergaben, kam ausschließlich durch Unterlassungen des Wohnbauträgers zustande. Der entstandene Schaden von S 15.000,-- exkl. USt. ist daher vom Wohnbauträger zu vertreten.

Vom Landesrechnungshof wird nachdrücklich nahegelegt, künftighin realistische Zuschlagsfristen vorzugeben und - zwecks Vermeidung ähnlicher Probleme - diese auch einzuhalten.

1.6.3 DACHDECKERARBEITEN

Die Bekanntmachung dieser sowohl in Welleternit als auch - als Variante - in Bramac ausgeschriebenen Arbeiten erfolgte öffentlich in der Grazer Zeitung vom 13. August 1982.

Zum Angebotsabgabetermin am 30. August 1982 langten zwei Angebote ein.

Beide Angebote waren insoferne unvollständig, als von den Bietern anzuführende Punkte (ausgeführte Bauten, Bruttolöhne, Bruttomittellohnstunde) nicht angeführt wurden; diesbezügliche Vermerke fehlen im Angebotseröffnungsprotokoll.

Festgestellt wird auch, daß im Angebotseröffnungsprotokoll vom 30. August 1982 die Bieterreihung nach den "Welleternitangebotsbeträgen" erfolgte, obwohl bereits ca. 4 Monate vorher, nämlich bei der am 24. April 1982 stattgefundenen Bauverhandlung, durch die Baubehörde festgelegt worden war, daß eine derartige Dachdeckung untersagt werden würde.

Laut Angebotseröffnungs- bzw. -prüfprotokoll ergab sich in der o.a. Ausführungsvariante nachstehende Bieterreihung:

<u>Firma</u>	<u>Angebotsbetrag exkl. USt.</u>
1. Fa. Key u. Kramer, Graz	166.862,--
2. Fa. Altenburger, Voitsberg	170.642,--

Bei der tatsächlich zur Ausführung gelangten Bramac-Alpendachsteindeckung kam es zu einer Bieterreihungsumkehr.

Dies ergab sich als Folge der großen Preisdifferenz bei der Pos. 10 "Bramac-Alpendachstein", die - bei einer Aus-

schreibungsmasse von 800 m² - von der Firma Key und Kramer mit S 191,90/m², von der Firma Altenburger hingegen mit S 156,--/m² angeboten worden war.

Die Firma Altenburger wurde als Billigstbieter der Bramac-variante mit Auftragsschreiben vom 12. September 1984 mit der Ausführung der Arbeiten betraut; die Zusammensetzung der im Auftragsschreiben ("Werklieferungsvertrag") mit "ca. S 190.000,-- inkl. USt" angeführte Auftragssumme war für den Landesrechnungshof anhand der beigegebenen Unterlagen nicht nachvollziehbar.

Trotzdem kann festgestellt werden, daß die Massenermittlung mit unzureichender Genauigkeit erfolgte und in der Auftragssumme offensichtlich nicht berücksichtigt wurde, daß die Garageneindeckungen (ca. 300 m²) die laut Einreichung auf Blech vorgesehen waren, ebenfalls mit Bramac auszuführen waren.

Dies erklärt auch die erhebliche Differenz von ca. S 62.000,-- bzw. ca. 39% zwischen der Nettoauftragssumme (lt. WBF 8 S 161.016,95) und der Nettoschlusssumme (S 223.394,98).

Im Zusammenhang mit der Auftragsvergabe ist unverständlich, daß die schriftliche Zuschlagserteilung an die Firma Altenburger - ähnlich wie bei den Zimmermannsarbeiten - 2 Jahre nach Angebotseröffnung, 21 Monate nach Ablauf der Zuschlagsfrist und 7 Monate nach Erhalt der Förderungszusicherung, erst 2 Wochen vor Einsatzbeginn erfolgte.

Die Vorgabe derart kurzer Firmenvorlaufzeiten ist nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes unbillig und "provokant" geradezu Verweigerungen der Auftragsannahmen durch die Bieter.

Speziell im konkreten Fall der abgelaufenen Zuschlagsfrist und der Abhängigkeit vom "goodwill" der Bieter wäre es erforderlich (und auch möglich) gewesen, mit diesen möglichst früh Kontakte aufzunehmen, um - bei allfälligen (nicht unbegründet zu erwartenden) Schwierigkeiten bezüglich Auftragsannahmen bzw. Ausführungsterminen - noch rechtzeitig und richtig disponieren zu können.

Im gegenständlichen Fall war die kurzfristige Auftragsannahme durch den Billigstbieter und damit verbunden die Einhaltung des Gesamtbauzeitplanes viel mehr glücklichen Umständen als dem vorausschauenden Denken des Wohnbauträgers zuzuschreiben.

Daß ähnlich günstige Fügungen nicht immer eintreten, wurde vom Landesrechnungshof bei den Zimmermannsarbeiten aufgezeigt. Hierbei mußte nach äußerst kurzfristig erfolgter Zuschlagserteilung und damit verbundener Auftragsannahmeverweigerung durch den Billigstbieter zwecks Einhaltung des Bauzeitplanes, der nach Angebotsprüfung an zweiter Stelle gereichte Bieter beauftragt werden, wodurch unnötige Mehrkosten von ca. S 15.000,-- exkl. USt entstanden.

Die Prüfung der Schlußrechnungsmassen der Dachdeckerarbeiten wurde vom Wohnbauträger sehr gewissenhaft vorgenommen.

Die vom Wohnbauträger anerkannten Preiserhöhungen entsprachen den anzuerkennenden, wobei anzumerken ist, daß der III. Verdienstausweis (Rechnungslegung 29. August 1985) einen Tag vor der Schlußrechnung (Rechnungslegung 30. August 1985) gelegt wurde.

Die Anerkennung der Verrechnung des als Zusatzleistung deklarierten Lieferns und Einbauens von PVC-Dunstrohraufsätzen mit Pfannen und Schlauchanschlüssen erscheint jedoch dem Landesrechnungshof - trotz des hiefür mit S 733,67

exkl.USt (Preisbasis August 1985) angebotenen angemessenen Einheitspreises - nicht bzw. nur zum Teil gerechtfertigt.

Diese Meinung begründet sich in der Textierung der Position 10 des Leistungsverzeichnisses (Beilage 15), worin u.a. angeführt ist:

".... im Einheitspreis inbegriffen sind sämtliche notwendigen Formsteine, wie Firststeine, Ortgangsteine, Antennensteine, Lüftungssteine, etc."

Die zitierte Formulierung inkludiert sämtliche notwendigen Formsteine, somit auch die - nicht beispielhaft angeführten - PVC-Dunstrohraufsätze mit Pfannen.

Gerechtfertigt erscheint hingegen die Verrechnung der im Einheitspreis von S 733,67 beinhalteten Schlauchanschlüsse für die Dunstrohraufsätze.

Als Folge der o.a. Feststellungen ergibt sich somit bei 30 Stück verrechneten Dunstrohraufsätzen mit Pfannen eine Rechnungskorrektur von 30 Stk. x 600,-- (733,67 - 130 600,--) = S 18.000,--.

1.6.4 SPENGLERARBEITEN

Die Ausschreibung dieser Arbeiten wurde in der Grazer Zeitung vom 13. August 1982 veröffentlicht; zum Angebotsabgabetermin am 30. August 1982 langten zwei Angebote ein.

Nach Angebotsprüfung der sowohl in den Varianten verzinktes Eisenblech als auch Titanzinkblech (tatsächlich Ausführung verzinktes Eisenblech) ausgeschriebenen Arbeiten ergab sich nachstehende Bieterreihung:

<u>Firma</u>	<u>Angebotsbetrag</u> exkl.USt
1. Fa. Ovszenik, Voitsberg	S 117.110,--
2. Fa. Schneeberger, Graz	S 127.020,--

Im Angeboteröffnungsprotokoll scheinen keine Vermerke über die von den Bietern in den Besonderen Bedingungen anzuführenden und von diesen nicht angeführten Punkte hinsichtlich bereits ausgeführter Bauten ähnlichen Umfanges, Bruttolöhne und Bruttomittellöhne auf.

Das Fehlen dieser Angaben in den Angeboten stellt nach Meinung des Landesrechnungshofes einen behebbaren Mangel dar.

Gemäß Punkt 10-1 der Allgemeinen Bedingungen des Wohnbauträgers

"Eingereichte Angebote, welche die unter 10 a-1 angeführten Kalkulationsunterlagen nicht oder nur unvollständig enthalten, können bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden"

hätten die fehlenden Angaben über die Bruttolöhne (Meister-,

Vorarbeiter-, Gesellen-, Helferstunde) und die Bruttomittel-lohnstunden (Pkt. 10 j) jedoch einen Ausscheidungsgrund dargestellt.

Dem Wohnbauträger wird nahegelegt, entweder den zitierten Punkt 10-1 der Vorbemerkungen zu ändern, oder diesen zu vollziehen.

Ähnlich inkonsequent wurde bei den von Bietern an deren Eintragungen vorgenommenen Änderungen vorgegangen.

Unter Punkt 3 der Besonderen Bedingungen wurde vom Wohnbauträger vorgegeben:

"....Änderungen an den Eintragungen des Auftragnehmers müssen durch Ausstreichen der ursprünglichen und Beisetzen der neuen Angabe sowie durch Unterschrift des Auftragnehmers mit Angabe des Datums zweifelsfrei gemacht werden. Änderungen, die an Zahlen vorgenommen wurden, sind auch in Worten auszudrücken".

Abweichungen von diesen eindeutigen Vorgaben seitens der Bieter (Beilage 16) wurden jedoch vom Wohnbauträger offensichtlich toleriert, da keine diesbezüglichen Vermerke in der Angebotseröffnungsniederschrift aufscheinen.

Während im Angebotseröffnungsprotokoll - wie aufgezeigt - Vermerke über die Unvollständigkeit der Angebote und Abweichungen von ausbedungenen Vertragspunkten fehlten, weist das o.a. Protokoll (Beilage 17) eine Eintragung über das mit der Post verspätet eingelangte Angebot der Firma Ovszenik auf.

Gemäß Punkt 4.22 der ÖNORM A 2050 sind nach Ablauf der Angebotsfrist eingelangte Angebote ungeöffnet als solche zu kennzeichnen und auszuschneiden.

Dieser Normvorgabe wurde nicht entsprochen - die Firma Ovszenik wurde vielmehr mit der Ausführung dieser Arbeiten betraut (Beilage 18).

Die schriftliche Auftragsvergabe erfolgte am 22. August 1984 - 2 Jahre nach Angebotsabgabe. Die Nettoauftragssumme entsprach der Nettoangebotssumme und betrug S 117.110,--; der Schlußrechnungsbetrag (exkl. Preiserhöhungen) belief sich auf S 91.442,60.

Die Unterschreitung der Auftragssumme um nahezu 22% spiegelt die Ungenauigkeit der Massenermittlung - Zusatzleistungen fielen keine an - wider.

Hiezu ist allerdings anzumerken, daß durch den Einbau von Schneenasen anstelle der ausgeschriebenen Schneefangrechen eine Einsparung von ca. S 9.000,-- erzielt wurde.

Die Überprüfung der Schlußrechnung erfolgte mit angemessener Sorgfalt.

1.6.5 STEINMETZ- UND KUNSTSTEINARBEITEN

Die Veröffentlichung dieser Ausschreibung erfolgte in der Grazer Zeitung vom 13. August 1982; zum Angebotsabgabetermin am 30. August 1982 langten fünf Angebote ein.

Nach Angebotsprüfung bei der - ebenso wie bei den Dachdecker- und Spenglerarbeiten - keine Vermerke über unvollständig eingereichte Angebote (fehlende Angaben über Brutto- und Bruttomittelöhne) vorgenommen wurden, ergab sich nachstehende Bieterreihung:

<u>Firma</u>	<u>Angebotsbetrag exkl.USt</u>
1. Fa. Matschy, Kapfenberg	S 88.120,--
2. Fa. Pirstner, Frohnleiten	S 95.350,--
3. Fa. Maier, Graz	S 99.240,--
4. Fa. Löschnigg, Gleisdorf	S 100.549,--
5. Fa. Harmtodt, Feldbach	S 130.585,--

Die Zuschlagserteilung erfolgte mit Schreiben vom 4. Juli 1985 an die nach Angebotsprüfung an 2. Stelle gereichte Firma Pirstner; der Angebotsbetrag entsprach der Auftragssumme.

Der Grund für die Beauftragung des zweitgereichten Bieters ergab sich als Folge der Auftragsannahmeverweigerung durch den Billigstbieter, die Firma Matschy, welche dem Wohnbauträger im Schreiben vom 8. Juli 1982 (Beilage 19) mitteilte:

"Aufgrund Ihrer telefonischen Rückfragen teilen wir Ihnen mit, daß wir den Auftrag zur Ausführung der Kunststeinarbeiten beim o.a. Bauvorhaben zu den angebotenen Preisen lt. Anbot vom 27. August 1982 nicht übernehmen können."

Die Ablehnung des Auftrages war vom Wohnbauträger rechtlich insoferne nicht anfechtbar, als die dreimonatige Angebotsbindefrist mit 30. November 1982 - ca. 19 Monate vor versuchter Auftragserteilung - abgelaufen war und es vom Wohnbauträger versäumt wurde, eine Verlängerung der Angebotsbindefrist durch rechtzeitige Kontaktaufnahme mit dem Billigstbieter zu erwirken, um sich derart - vertragsrechtlich abgesichert - dessen Mitwirkung zu sichern.

Um festzustellen, ob und inwieweit den Wohnungseigentümern durch das Säumnis des Wohnbauträgers im konkreten Fall monetäre Nachteile entstanden sind, wurde vom Landesrechnungshof nachstehender Vergleich zwischen der Schlußrechnung der beauftragten Firma Pirstner und der fiktiven Schlußrechnung des Billigstbieters, der Firma Matschy angestellt.

Grundlagen hierfür waren die Schlußrechnungsmassen und die jeweiligen Angebotseinheitspreise; die Zusatzleistungen wurden bei der Firma Matschy mit den Zusatzangebotspreisen der Firma Pirstner in Rechnung gestellt.

LEGENDE:

AM = Ausschreibungsmassen
SM = Schlußrechnungsmassen
EH = Einheitspreis exkl. USt
Z = Zusatzleistung

Pos.	AM	SM	EH	Fa.Pirstner		Fa.Matschy
				EHxSM	EH	EHxSM
1	104 Stk.	104 Stk.	530,--	55.120,--	540,--	56.160,--
2	30 Stk.	23 Stk.	540,--	12.420,--	540,--	12.420,--
3	35 m ²	94,68 m ²	360,--	34.084,80	460,--	43.552,80
4	2 Stk.	2 Stk.	4.000,--	8.000,--	1.230,--	2.460,--
5	2 Stk.	4 Stk.	250,--	1.000,--	50,--	200,--
6	70 lfm	97,96 lfm	115,--	11.265,40	90,--	8.816,40
7	104 Stk.	127 Stk.	70,--	8.890,--	60,--	7.620,--
Z	--	2 Stk.	380,--	760,--	380,--	760,--
Z	--	2 Stk.	350,--	700,--	350,--	700,--
Z	--	143,86 lfm	50,--	7.193,--	50,--	7.193,--
Z	--	29,64 lfm	440,--	13.041,60	440,--	13.041,60
				152.474,80		152.923,80
				=====		=====

Aus der Gegenüberstellung ist ersichtlich, daß die aufgrund der Angebotsmassen an 2. Stelle gereiht gewesene und beauftragte Firma Pirstner unter Zugrundelegung der Schlußrechnungsmassen billiger als der ursprüngliche Billigstbieter war und den Wohnungseigentümern durch die Nichtbeauftragung der Firma Matschy kein monetärer Nachteil entstand.

Dieser für die Wohnungseigentümer im gegenständlichen Fall günstige Bieterreihungssturz ergab sich als Folge einer ungenügend genauen Ausschreibungsmassenermittlung, die zum einen aus dem Vergleich der Nettoangebots- bzw. auftragssumme (S 95.530,--) mit der Schlußrechnungssumme S 152.474,80) und zum anderen - im Detail - aus dem Vergleich der in der Tabelle aufscheinenden Ausschreibungsmassen mit den Schlußrechnungsmassen hervorgeht.

Der aufgezeigte Bieterreihungssturz allerdings ist allein auf die ungenaue Massenermittlung der Position 3 (Terazzoplatten), die mit 35 m² ausgeschrieben und mit 94,68 m² verrechnet wurde und die hierbei stark unterschiedlichen Einheitspreise der beiden Bieter (S 360,-- und S 460,--) zurückzuführen.

Die unzureichende Leistungserfassung, die daraus ersichtlich ist, daß sich die Zusatzleistungen (S 21.694,60) auf ca. 16,6% der verrechneten Angebotsleistungen (S 130.780,20) beliefen, war für den Bieterreihungssturz unmaßgeblich.

Positiv wird die gewissenhaft vorgenommene Schlußrechnungsprüfung hervorgehoben.

1.6.6 BAUTISCHLERARBEITEN (Fenster und Türen)

Die Veröffentlichung dieser Ausschreibung, bei der die Fenster sowohl als Verbundrahmenkonstruktion für 2 Scheiben - Isolierverglasung und Einfachverglasung sowie als 3-fach Isolierglaskonstruktion anzubieten waren, erfolgte in der Grazer Zeitung vom 13. August 1982; zum Angebotsabgabetermin am 30. August 1982 langten 5 Angebote ein.

Nach Angebotsprüfung ergab sich für die Variante Verbundrahmenfensterkonstruktion und die Türen nachstehende Bieterreihung:

<u>Firma</u>	<u>Angebotsbetrag exkl. USt</u>
1. Fa. Wagner, Scheifling	S 895.340,--
2. Fa. Hemmer, Stallhofen	S 1,018.575,70
3. Fa. Zöscher, Mürzhofen	S 1,049.400,--
4. Fa. Zirngast, Leibnitz	S 1,171.295,--
5. * Fa. Internorm, Lannach	(S 508.356,--*)

* von der Firma Internorm wurden nur die Fenster, jedoch keine Türen angeboten.

Im Angebotseröffnungs- bzw. prüfprotokoll fehlen Vermerke über die Unvollständigkeit einzelner Angebote; dies betrifft beispielsweise das Angebot der Firma Zöscher, in dem Angaben über Brutto- und Bruttomittellöhne fehlen und - was gravierender ist - das Angebot der Firma Wagner, in dem die anzubietende Ausführungsvariante 3-fach Isolierverglasung überhaupt nicht angeboten wurde.

Die Textierung des Leistungsverzeichnisses erfolgte insoferne uneindeutig, als nicht klar ersichtlich war, ob die Fenster ein - oder ausschließlich Verglasung anzubieten waren.

Da die Glaserarbeiten vom Wohnbauträger - gleichzeitig mit den Bautischlerarbeiten - gesondert ausgeschrieben wurden, ist die Schlußfolgerung zulässig, daß die Fenster exklusive Verglasung zu offerieren waren.

Aus den Prüfunterlagen ist ersichtlich, daß zumindest die Firma Zöscher die Fenster einschließlich Verglasung angeboten hatte.

Dies geht aus dem nachstehend angeführten Schreiben (Beilage 20,21) der o.a. Firma vom 23. November 1984 an den Wohnbauträger hervor.

"Sehr geehrter Herr Direktor!

Auf Grund Ihrer öffentlichen Ausschreibung habe ich die Tischlerarbeiten für das Bauvorhaben Stallhofen angeboten und ging nach Durchsicht der Angebote durch den Architekten die Firma Wagner aus Scheifling mit einer Anbotsumme von S 1,056.501,20 als Billigstbieter hervor.

Meine Anbotsumme war korrigiert mit S 1,238.292,-- festgestellt worden.

Da ich seit vielen Jahren für Ihre Genossenschaft arbeite und nahezu bei allen ausgeschriebenen Arbeiten Bestbieter war und die Aufträge erhalten habe, war mir dieses Ergebnis unverständlich und habe ich dieses einer eingehenden Prüfung unterzogen, welche folgendes Ergebnis brachte: Beim Abschnitt Türen liegt meine Firma wesentlich (um ca. S 80.000,--) günstiger als die Firma Wagner.

Der Abschnitt "Fenster" erscheint teurer angeboten, jedoch sind in meinen Einheitspreisen die Fenster einschließlich 3-fach Isolierverglasung kalkuliert (wie dies bei anderen Ausschreibungen oft der Fall ist) und wurde dies durch ein Versehen im Anbot nicht gesondert angeführt.

Preisvergleiche mit vergleichbaren Positionen anderer Bauvorhaben (Kammern und Kraubath) können diese Behauptung untermauern.

Weiters muß festgestellt werden, daß die Firma Wagner das Angebot unvollständig ausgefüllt hat. Die technisch bessere und preisgünstigere Variante "Fenster für 3-fach Isolierglas" wurde von ihr überhaupt nicht angeboten.

Bei Betrachtung all der vorangeführten Fakten ergibt sich folgender echter Preisvergleich für die Tischlerarbeiten verglast:

1. Fa. Wagner: Anbotsumme Tischlerarbeit	S 1,056.501,20
Glaserarbeit	
(Fa.Hackl, Bärnbach)	S 162.297,42
	<u>S 1,218.798,62</u>
	=====
2. Fa. Zöscher: Anbotsumme Türen	S 298.200,--
Verglasung: Innentüren	S 3.000,--
Haustüre	S 800,--
Kellerfenster	S 2.400,--
Dachfenster	S 240,--
Fenster einschl.	
Beschlag	S 609.120,--
	<u>S 913.760,--</u>
+ 18% MWSt	S 164.476,80
	<u>S 1,078.236,80</u>
	=====

Eine Vergabe der Arbeiten an meine Firma würde eine Einsparung von ca. S 140.000,-- bringen und damit helfen, die Baukosten je Wohnung um ca. S 12.000,-- zu senken.

Im Hinblick auf die langjährige und, wie ich glauben darf, gute Zusammenarbeit ersuche ich Sie daher, meine Ausführungen einer aufrechten Prüfung zu unterziehen und meiner Firma aufgrund des Preisvorteiles den Auftrag zu erteilen."

Aus dem vorangeführten Schreiben geht aufgrund des präzisen Preisvergleiches hervor, daß der Firma Zöscher Einsicht in die Angebote von Mitbieteren und damit in deren Kalkulationen gewährt wurde; diese "Serviceleistung" des Wohnbauträgers bzw. des Architekten war nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes unbillig; künftighin sollten derartige Bevorzugungen einzelner Bieter unterbleiben und Angebotsprüfungen bzw. -bewertungen im alleinigen Aufgabenbereich des Auftraggebers bzw. dessen Vertreters verbleiben sowie die Textierungen des Leistungsverzeichnisses so eindeutig erfolgen, daß das Aufkommen von Mißverständnissen unterbunden wird.

Bei dem von der Firma Zöscher explizierten Preisvergleich wurden einerseits deren Angebotspreise für die 3-fach Isolierverglasung mit jenen der Firma Wagner für die Verbund-

fensterkonstruktion - die billigere Konstruktion für 3-fach Isolierverglasung war von der Firma Wagner nicht angeboten worden - verglichen und andererseits davon ausgegangen, daß das Angebot der Firma Wagner die Verglasung nicht inkludierte.

Die Gegenüberstellung der Angebotspreise verschiedener Fensterkonstruktionen ergab sich aufgrund der bei der Firma Wagner fehlenden Vergleichspreise für die 3-fach Isolierverglasung und ist daher verständlich.

Die Annahme der Firma Zöscher, daß die Angebotspreise der Firma Wagner die Verglasung nicht beinhaltete, wird vom Landesrechnungshof zwar aufgrund der gegenständlichen Angebotskonstellation geteilt, war aber dennoch hypothetisch.

Offensichtlich durch die Argumente der Firma Zöscher inspiriert, erfolgte seitens des Wohnbauträgers eine Anfrage bei der Firma Wagner bezüglich deren Preiskalkulation bei den Fenstern.

Im Schreiben vom 16. Jänner 1985 (Beilage 22) wurde von der Firma Wagner u.a. bestätigt, daß die 3-fach Isolierverglasung in den Angebotspreisen enthalten ist.

Unter Bedachtnahme auf diese Aussage und der Tatsache, daß die Firma Zöscher bei den Türen eindeutig billiger als die Firma Wagner war, kam es zu einer Auftragsteilung.

Diese Auftragsteilung brachte den Wohnungseigentümern zwar monetäre Vorteile, war aber nach Meinung des Landesrechnungshofes durch den im Leistungsverzeichnis vom Wohnbauträger ausbedungenen und generell eine unbillige Härte darstellenden Passus (Beilage 23)

"der Auftraggeber behält sich das Recht vor, einzelne Positionen bzw. Positionsgruppen aus dem Leistungsumfang auszuklammern und anderwertig zu vergeben"

nicht ausreichend deklariert, zumal im Leistungsverzeichnis Türen und Fenster mit fortlaufenden Positionsnummern versehen und nicht getrennt gruppiert waren, wodurch den Bietern keinerlei Hinweise auf eine allfällig getrennte Vergabe der Türen und Fenster geboten wurden.

Da die Mengen einer Leistung grundsätzlich mit deren Preisgestaltung verbunden sind, wird dem Wohnbauträger empfohlen, künftighin allfällig getrennt vorgesehene Vergaben von gemeinsam ausgeschriebenen Leistungen deutlich kundzutun.

Die Zuschlagserteilung für die Türen erging - mehr als 2 Jahre nach Ablauf der Zuschlagsfrist - mit Auftrags Schreiben vom 20. Dezember 1984 an die Firma Zöscher. Die Nettoauftragssumme betrug S 298.000,--, die Nettoschlußrechnungssumme belief sich exkl. Preiserhöhungen auf S 392.860,--.

Die Auftragserteilung für die Fenster erging mit Schreiben vom 21. Jänner 1985 an die Firma Wagner. Die Nettoauftragssumme für die vom Wohnbauträger bestellten 3-fach isolierverglasten Fenster belief sich auf S 514.060,--, die Nettoschlußrechnungssumme exkl. Preiserhöhungen auf S 542.226,--.

Die Differenz zwischen der jeweiligen Auftrags- und Schlußrechnungssumme weist auf die bei den Fenstern ausreichende, bei den Türen hingegen unzureichende Genauigkeit der Leistungserfassung und Massenermittlung hin.

Bezüglich der Auftragserteilung an die Firma Wagner ist festzustellen, daß deren Offert aufgrund der nicht angebotenen 3-fach Isolierverglasung und der nicht offerierten

Beschläge für die Verbundkonstruktion (Beilage 24) unvollständig war und bei der Angebotsprüfung auszuschneiden gewesen wäre.

Die Firma Wagner wurde jedoch nicht nur nicht ausgeschieden, sondern sogar mit der Ausführung jener Variante beauftragt, die von ihr nicht angeboten worden war.

Die Preisbildung für die billigere 3-fach Isolierverglasung erfolgte durch Übernahme der von der Firma Wagner angebotenen Einheitspreise der teureren Verbundfensterkonstruktion mit 2-fach Isolier- und Einfachverglasung - ohne Vornahme einer Preisreduzierung.

Hiezu wird noch vermerkt, daß beim Angebot der Firma Zöscher die Einheitspreise für die 3-fach Isolierverglaskonstruktion um 10% bis 23% unter jenen der Verbundkonstruktion lagen.

Bei konsequenter Fortführung der vom Wohnbauträger getätigten richtlinien- bzw. önormwidrigen Vorgangsweise bei der Vergabe der Fenster wäre es somit auch erforderlich gewesen, eine Preisreduzierung zu erwirken.

Daß allerdings eine Preisreduzierung schwerlich zu erzielen war, ist insoferne einsichtig, als die Einheitspreise der Firma Wagner für die Verbundkonstruktion - im Vergleich zu den anderen Bietern - sehr niedrig waren und nach Meinung des Landesrechnungshofes zudem die Verglasung ursprünglich nicht inkludierten.

Nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes wurde durch das Beistellen der Gläser die Unterlassung der Preisreduzierung monetär mehr als kompensiert.

Somit kann zusammenfassend festgestellt werden, daß die

Auftragsvergabe an die Firma Wagner nicht richtlinien- bzw. Önormkonform war, jedoch unter den gegebenen Umständen den Wohnungseigentümern zum Vorteil gereichte.

Nichtsdestoweniger sollten jedoch generell die einschlägigen Önormen bzw. Förderungsrichtlinien eingehalten werden.

Abschließend zu den Tischlerarbeiten wird die gewissenhafte Schlußrechnungsprüfung positiv hervorgehoben.

1.6.7 GEWICHTSSCHLOSSERARBEITEN

Die Ausschreibung dieser Arbeiten erfolgte in der Grazer Zeitung vom 13. August 1982.

Zum Angebotsabgabetermin am 30. August 1982 langten 4 Offerte zeitgerecht und eines verspätet ein. Nach Angebotsprüfung ergab sich nachstehende Bieterreihung.

<u>Firma</u>	<u>Angebotsbetrag (exkl.USt)</u>
1. Fa. Pressler, Knittelfeld	150.850,--
2. Fa. Eisenberger, Graz	169.980,--
3. Fa. Brandstätter, Frohnleiten	172.820,--
4.*Fa. Bernsteiner, Voitsberg	173.837,--
5. Fa. AGY, Graz	187.815,--

*) laut Angebotseröffnungsprotokoll war das Offert der Firma Bernsteiner mit der Post verspätet eingelangt.

Die Zuschlagserteilung erging mit Auftragsschreiben vom 22. Mai 1984 an den Billigstbieter, die Firma Pressler. Der Angebotsbetrag entsprach der Auftragssumme und betrug S 150.850,-- exkl.USt; die Schlußrechnungssumme belief sich lt. WBF 8 auf S 140.897,40 (exkl.USt und Preiserhöhungen).

Die Ungenauigkeit der Leistungserfassung und Massenermittlung ist aus der Differenz zwischen der Auftrags- und Schlußrechnungssumme ersichtlich, wozu noch anzumerken ist, daß im Schlußrechnungsbetrag von S 140.897,40 (Zusatzleistungen im Gesamtwert von S 14.500,-- enthalten sind.

Unangemessen hoch erscheint dem Landesrechnungshof der bei den Zusatzleistungen für 2 Kellerfenster (Größe 80/120 cm, zweiteilig mit Glas- und Gitterfüllung) in Rechnung gestellte und vom Wohnbauträger auch anerkannte Preis von S 8.590,-- inkl. USt (Stückpreis S 4.295,--).

Zudem wird festgestellt, daß das ausgeschriebene und im wesentlichen wie ausgeschrieben ausgeführte Stiegingeländer keinerlei Ähnlichkeit mit dem im Architektenplan 24 sorgsam im Detailmaßstab 1:5 dargestellten Geländer aufweist.

Differenzen zwischen der Ausschreibung und der Ausführung wurden vom Landesrechnungshof u.a. bei den zwischen den oberen und unteren Flacheisen eingeschweißten Füllungsstäben festgestellt. Diese in der Dimension 12/12 mm² ausgeschriebenen Stabstähle weisen tatsächlich eine Stärke von nur 9/9 mm² auf.

Abgesehen vom Fehlen einer Abdeckkrossette bei einer Stiegenlaufplatte ist auf die teilweise maßliche Ungenauigkeit der Stiegingeländer hinzuweisen; so differieren die lichten Abstände zwischen den Füllungsstäben eines Geländerfeldes, die laut Leistungsverzeichnis ca. 100 cm betragen sollen, mehrfach und unregelmäßig um bis zu 10 Millimeter.

Derartige - bei Baumeisterarbeiten übliche und tolerierbare - Ungenauigkeiten sollten bei feingliedrigen Schlosserarbeiten dieser Größenordnung nicht auftreten.

Eine weitere und monetär relevantere Differenz zwischen der Ausschreibung und der Ausführung wurde vom Landesrechnungshof bei der Position 1 "Fußabstreifmatten" festgestellt.

Diese in der Größe von ca. 60/120 cm² ausgeschriebenen und mit einem Stückpreis von S 2.460,-- exkl. USt angebotenen

Cimexmatten weisen tatsächlich nur eine Größe von 40/60 cm² auf. Zur Verrechnung kam jedoch der o.a. Einheitspreis.

Als angemessener Minderpreis für die kleinere Ausführung wird vom Landesrechnungshof ein Betrag von S 1.000,-- je Matte angesehen; dies ergibt bei zwei verrechneten Matten eine Rechnungskorrektur von S 2.000,-- exkl. USt.

Bei der ansonsten gewissenhaft erfolgten Schlußrechnungsprüfung wurde eine vom Architekten gerechtfertigterweise vorgenommene Massenkorrektur (Pos. 5) vom Wohnbauträger übersehen. Dadurch ergibt sich eine Rechnungskorrektur von S 8.240,--.

Die Gesamtrechnungskorrektur der Schlosserarbeiten beträgt somit ca. S 10.200,--; dieser Betrag ist noch um die USt und die anerkannten Indexerhöhungen zu erhöhen.

1.6.8 FLIESENLEGERARBEITEN

Die Angebotsabgabe dieser in der Grazer Zeitung vom 13. August 1982 ausgeschriebenene Arbeiten erfolgte am 30. August 1982.

Die Prüfung der insgesamt 6 eingelangten Angebote ergab nachstehende Bieterreihung:

<u>Firma</u>	<u>Angebotsbetrag (exkl.USt)</u>
1. Fa. Schaffler, Lannach	111.118,--
2. Fa. Weber, Kapfenberg	124.028,80
3. Fa. Gutmann, Fürstenfeld	126.207,60
4. Fa. Bergling, Gleisdorf	137.822,--
5. Fa. Stoiser, Graz	141.868,30
6. Fa. Oberlassnig, Knittelfeld	156.710,--

Den Zuschlag erhielt der Billigstbieter, die Firma Schaffler, in deren Angebot die Brutto- und Bruttomittelöhne allerdings nicht angegeben waren, was gemäß Pkt.10.1 der Besonderen Bedingungen des Wohnbauträgers eine Nichtberücksichtigung des Angebotes zur Folge hätte haben müssen. Die schriftliche Auftragserteilung erfolgte am 24. Juni 1985, ca. 34 Monate nach Angebotsabgabe und 16 Tage vor dem im Werklieferungsvertrag mit 10. Juli 1985 als spätmöglichsten Termin festgesetzten Arbeitsbeginn.

Damit blieb der Wohnbauträger konsequent bei dem von ihm gehandhabten und für den Landesrechnungshof unverständlichen Maxim, die schriftlichen Auftragserteilungen erst knapp vor Arbeitsbeginn vorzunehmen.

Welche Vorteile durch diese Vorgangsweise ermöglicht werden,

ist mit durchschnittlicher Phantasie nicht nachvollziehbar - die Nachteile für die Firmen, denen nur äußerst knappe Vorlaufzeiten zugestanden werden, sind hingegen evident.

Positiv hervorzuheben ist hingegen die vom Wohnbauträger im Werklieferungsvertrag fixierte Regelung bezüglich Sonderwünsche bei der Verfliesung; hiebei wurde u.a. ausbedungen, daß auf Sonderfliesen - ausgenommen Sonderangebote - ein genereller Nachlaß von 23% auf den Listenpreis zu gewähren ist.

Derartige Festlegungen sind nachahmenswert und minimieren die Gelegenheit zur Übervorteilung der Wohnungseigentumsbewerber durch die Auftragnehmer, die üblicherweise bei Sonderwünschen frei vom Konkurrenzdruck die freie Preisgestaltung "forcieren".

Die Ungenauigkeit der Massenermittlung, die aus der Differenz zwischen der Nettoangebots- bzw. -auftragssumme (S 111.118,--) und dem Nettoschlußrechnungsbetrag (S 129.054,60) ersichtlich ist, betrug ca. 16%.

Die Schlußrechnungsmassenprüfung erfolgte gewissenhaft; bei der Prüfung der anzuerkennenden Preiserhöhungen wurde die von der Rechtsabteilung 14 mit Erlaß vom 22. Oktober 1985 bekanntgemachte und mit Wirkung vom 1. Juni 1985 in Kraft getretene Preiserhöhung von 4,3% für die Fliesenlegerarbeiten allerdings nicht in Rechnung gestellt.

Derart ergaben sich - gleichermaßen zum Vorteil der Wohnungseigentümer wie zum Nachteil der beauftragten Firma - Minderkosten von S 5.549,35 exkl. USt.

1.6.9 SONNENSCHUTZ

Anstelle der tatsächlich eingebauten Rolläden waren ursprünglich Jalousien, die öffentlich in der Grazer Zeitung vom 13. August 1982 ausgeschrieben worden waren, vorgesehen.

Die Jalousien waren sowohl als Außen- als auch als Verbundfensterjalousien anzubieten. Der Nettoangebotsbetrag des Billigstbieters, der Firma Roletta, betrug für die Verbundfensterjalousien, die auch bei der Rechtsabteilung 14 eingereicht wurden, S 36.798,--; der Billigstbieterangebotspreis für die Außenjalousien belief sich auf S 56.934,-- (Fa. Dolenz).

Durch das Abgehen von der Verbundfensterkonstruktion (siehe auch Tischlerarbeiten) wurde das Angebot für die Verbundfensterjalousie hinfällig.

Da von den Wohnungseigentümern Außenjalousien offensichtlich nicht gewünscht waren, wurde vom Wohnbauträger bei der Firma Foliflex ein Angebot für zum nachträglichen Einbau geeignete Rolläden eingeholt.

Dieses Angebot, das 3 Ausführungsvarianten auswies, ging beim Wohnbauträger am 22. Juli 1986 ein. Zwei weitere Firmen (Dolenz und Roletta) wurden vom Wohnbauträger - allerdings 1 Monat später - mit Schreiben vom 19. August 1986 und unter Übermittlung von Leistungsverzeichnissen zur Offertlegung eingeladen.

Nach Prüfung der zu verschiedenen Zeitpunkten gelegten 3 Angebote wurde bei der von den Wohnungseigentümern gewünschten Variante Kunststoff-Rollos Typ "NRK 24" die Firma

Foliflex mit einer Nettoangebotssumme von S 146.070,-- als Billigstbieter beauftragt; der Nettoschlußrechnungsbetrag belief sich auf S 141.838,--.

Derart ergab sich beim Sonnenschutz durch das Abgehen von den ursprünglich vorgesehenen Jalousien (Verbundfensterjalousien bzw. Außenjalousien) eine Verteuerung um ca. S 105.000,-- bzw. ca. S 85.000,-- exkl. USt; die Ausführungsänderung von Jalousien auf Rolläden war ein Grund mehr für die nicht unwesentliche Überschreitung der angemessenen Baukosten.

Hiezu ist anzumerken, daß die Wohnungseigentümer vom Wohnbauträger im Zusammenhang mit dem Rolladeneinbau auf eine allfällige Unterfinanzierung aufmerksam gemacht wurden (Beilage 25).

Dem Wohnbauträger wird nachdrücklich nahegelegt, künftighin bei beschränkten Ausschreibungen einen für die Abgabe aller Angebote einzuhaltenden Termin vorzugeben und nicht - wie im gegenständlichen Fall gehandhabt - Angebote zu verschiedenen Zeiten einzuholen.

1.6.10 ABWASSERREINIGUNGSANLAGE

Obwohl in der Ausschreibung der Baumeisterarbeiten, die in der Grazer Zeitung vom 13. August 1982 veröffentlicht wurde, eine Kläranlage des Typs "Purator Kl. 20/65 anzubieten war, erfolgte seitens des Wohnbauträgers - nahezu zeitgleich und zwar mit Eingabe vom 23. August 1982 - bei der Wasserrechtsbehörde das Ansuchen um wasserrechtliche Bewilligung für die Errichtung und den Betrieb einer vollbiologischen Kläranlage des Typs "Putox-Behebungsanlage 25-27-76" der Firma Purator.

Dem Ansuchen für diese von der Ausschreibung abweichende und für bis zu 18 Wohneinheiten bzw. 72 Einwohnergleichwerten (EGW) ausreichende Putox-Anlage wurde mit Bescheid vom 28. September 1982 entsprochen.

Derart ergab sich die Situation, daß die ausgeschriebene Kläranlage nicht mit der eingereichten übereinstimmte.

Dies ist für den Landesrechnungshof insoferne unverständlich, als die Einreichpläne für die Putox-Anlage mit 15. August 1982 datiert sind und - im Hinblick auf den hierfür erforderlichen Planungsvorlauf - begründet angenommen werden kann, daß die Entscheidung für die Errichtung der o.a. Anlage einige Zeit vor der Planerstellung erfolgt sein mußte.

Innerhalb des Zeitraumes zwischen der Entscheidung für die Errichtung der Putox-Anlage und dem in der Grazer Zeitung als frühestmöglichem Angebotsabholtermin angeführten Zeitpunkt (16. August 1982) wäre es somit durchaus möglich

gewesen, die auf die Kläranlage bezugnehmende Position 8.19 der Baumeisterarbeiten zu ändern und derart Kokurrenzpreise und zwar sowohl für die Anlageteile als auch für die mit der Errichtung der Anlage verbundenen Baumeisterarbeiten zu erlangen.

Da dies unterlassen wurde, mußten im Jahre 1985 - erst zu diesem Zeitpunkt wurde die Errichtung der Kläranlage relevant - Angebote über die Anlagenteile eingeholt werden.

Hiezu wurden 3 Firmen, die unterschiedliche Systeme vertrieben, zur Offertlegung eingeladen.

Nach Überprüfung der Angebote für minimal 72 Einwohnergleichwerte (EGW) bzw. 18 Wohneinheiten ergab sich nachstehende Bieterreihung:

<u>Firma</u>	<u>System/EGW</u>	<u>Angebotspreis exkl.USt</u>
1. Fa. Katzenberger, Graz	Putex/76	172.102,--*
2. Fa. OMS, Salzburg	OMS/72	199.530,--**
3. Fa. Galle, Graz	Dr. Renner/78	286.000,--***

* der Angebotspreis inkludiert 20% Nachlaß

** nach telefonischer Rücksprache wurde der o.a. Angebotspreis auf S 188.987,-- reduziert

*** der Angebotspreis der Fa. Galle inkludierte im Gegensatz zu den Angeboten der anderen Bieter - mit Ausnahme des Erdaushubs und der Zu- und Ableitungen - sämtliche Baumeisterarbeiten.

Da die für die Errichtung der Kläranlage erforderlichen Baumeisterarbeiten ausschließlich - und dies auch nur par-

tiell - von der Fa. Galle angeboten wurden, kam es zur Legung eines Zusatzangebotes für diese Arbeiten durch die mit der Ausführung der Baumeisterarbeiten beauftragten Firma Blümel.

Der Angebotspreis hierfür betrug unter Berücksichtigung des im Hauptangebot gewährten 10%igen Nachlasses S 90.720,-- exkl. USt; die Preisangemessenheit der als Pauschale angebotenen Arbeiten konnte vom Landesrechnungshof aufgrund der in den Prüfunterlagen fehlenden Kalkulationsunterlagen nicht überprüft werden.

Hiezu ergänzend ist anzumerken, daß die Kapazität der angebotenen Kläranlagen (72-78 EGW) auf die ursprünglich mit 3 Häusern und insgesamt 18 Wohneinheiten geplante Wohnanlage ausgelegt war.

Da im Jahr 1985 die Errichtung des 3. Wohnhauses unwahrscheinlich erschien und eine kleinere Kläranlage (ca. 48 EGW) für die 2 bereits in Bau befindlichen Wohnhäuser ausreichend war, wurden von 2 der 3 angeführten Firmen auch Offerte über kleinere Kläranlagen gelegt.

<u>Firma</u>	<u>System/EGW</u>	<u>Angebotspreis exkl.USt</u>
1. Fa. Katzenberger	Putex/47 EGW	145.848,--
2. Fa. OMS	OMS/50 EGW	146.890,--

Die für die Errichtung der kleineren Kläranlage erforderlichen Baumeisterarbeiten wurden ebenfalls von der mit der Ausführung der allgemeinen Baumeisterarbeiten betrauten Firma Blümel als Zusatzangebot offeriert.

Der Angebotspreis hiefür belief sich - unter Berücksichtigung des im Hauptangebot gewährten 10%igen Nachlasses - auf S 79.650,-- exkl. USt.

Derart ergaben sich - jeweils unter Zugrundelegung der Billigstbieterangebote der Fa. Katzenberger - für die Kläranlagen nachstehende Preise exkl. USt:

Putex Anlage für 47 EGW 145.848,-- + 79.650,-- = 225.498,--

Putex Anlage für 76 EGW 172.102,-- + 90.720,-- = 262.822,--

Die Differenz des Angebotspreises der Kläranlage für 18 Wohneinheiten (76 EGW) und jener für 12 Wohneinheiten (47 EGW) betrug somit ca. S 37.000,-- exkl. USt.

Die Herstellungskosten je Einwohnerequivalent beliefen sich für die größere Anlage auf ca. S 3.500,--, für die kleinere auf ca. S 4.800,--.

Obwohl, wie bereits angeführt, für das gegenständliche Bauvorhaben eine Anlagenkapazität von 46 EGW ausreichend gewesen wäre, wurde vom Wohnbauträger - nach Absprache mit der Gemeinde Stallhofen und deren Zusicherung, die Mehrkosten für die größere Anlage zu übernehmen - die für 76 EGW ausgelegte Putex Anlage bei der Firma Katzenberger bestellt.

Die Auftragserteilung für die Lieferung, Montage und Inbetriebnahme erfolgte mit Schreiben vom 23. April 1985; mit den für die Errichtung der Anlage erforderlichen Baumeisterarbeiten wurde die Firma Blümel beauftragt.

Die im Interesse der Allgemeinheit getroffene Entscheidung des Wohnbauträgers die größere Anlage zu errichten und die Restkapazität der Gemeinde anzubieten, wird vom Landesrechnungshof positiv hervorgehoben.

Bemängelt wird jedoch die vom Architekten verfaßte unzureichende Erstausschreibung der vom Billigstbieter der Baumeisterarbeiten am 22. August 1982 mit S 38.000,--exkl. USt fix und fertig angebotenen mechanische Kläranlage des Typs Purator Kl. 20/65 (Faulanlage in Rundbauweise).

Die Kapazität der o.a. Anlage betrug - unter Zugrundelegung eines Nutzinhaltes von $0,4 \text{ m}^3$ je Einwohnerequivalent (EGW) - 65 EGW und wäre somit für die ursprünglich vorgesehenen 3 Häuser mit 18 Wohneinheiten annähernd ausreichend gewesen.

Vom Ausschreibenden wurde jedoch übersehen, daß die Berechnung des Nutzinhaltes mit $0,4 \text{ m}^3$ je EGW nur bis Ende März 1981 zulässig war und ab 1. April 1981, gemäß ÖNORM B 2502 (Kleinkläranlagen) Pkt. 4.1.3, der Nutzinhalt 1 m^3 je EGW zu betragen hatte.

Die nahezu $1 \frac{1}{2}$ Jahre nach Inkrafttreten der o.a. Norm ausgeschriebene ursprüngliche Anlage war somit - selbst für 2 Wohnhäuser (12 Wohneinheiten bzw. 48 EGW) - nicht ausreichend dimensioniert.

Die Verrechnung der ausgeführten Putex-Anlage erfolgte zu den Angebotspreisen der Firma Katzenberger und Blümel.

Zusammenfassend zu Pkt. 1.6 "Massen- und Schlußrechnungsprüfung" kann dem Wohnbauträger bzw. Architekten insgesamt eine sorgsame Aufgabenerfüllung bescheinigt werden.

Die vom Landesrechnungshof unter dem o.a. Pkt. festgestellten Rechnungskorrekturen beliefen sich auf den insgesamt relativ geringen Betrag von - S 38.650,-- exkl. USt., der sich wie folgt ergab:

<u>Korrekturen</u>	<u>Betrag</u>
1.6.1 Baumeisterarbeiten (Die vom Landesrechnungshof bei den Baumeisterarbeiten vorgenommenen Rechnungskorrekturen betragen insgesamt S 174.150,-- exkl.USt; durch eine zufallsbedingte Ausgeglichenheit von Plus- und Minusbeträgen verblieb schlußendlich nur noch ein Korrekturbetrag von S 4.550,--)	+ 4.550,--
1.6.2 Zimmerer	- 15.000,--
1.6.3 Dachdecker	- 18.000,--
1.6.7 Schlosser	- 10.200,--
Gesamtrechnungskorrektur (Baumeister u. Professionisten - ohne Haustechnik)	- 38.650,-- exkl. ===== USt.

1.7 PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

* Architektenhonorar

Als Basis für die Ermittlung des Architektenhonorars (Beilage 26) wurden die Gebührenordnung für Architekten (GOA) sowie die valorisierten Nettoherstellungskosten herangezogen.

Dies bedeutet, daß das Planungshonorar - obwohl die Einreichplanung bereits vor Anfall der ersten Preiserhöhungen und die Ausführungsplanung im wesentlichen vor Baubeginn abgeschlossen war - unter voller Einbeziehung der zwischen Angebotsabgabe und Fertigstellung der diversen Arbeiten angefallenen Preiserhöhungen ermittelt wurde.

Theoretisch richtig wäre eine differenzierte Ermittlung der Herstellungskosten - für die Honorarermittlung bis zur Kostenermittlungsgrundlage ohne Einrechnung der Preiserhöhungen, für jene ab Ausführungsplanung unter Einrechnung der zwischen Angebotsabgabe und Fertigstellung dieser Planung angefallenen Preiserhöhungen.

Als praktikable Vorgangsweise zur Ermittlung des Architektenhonorars erscheint die Errechnung der Nettoherstellungskosten unter Einrechnung der zwischen Angebotsabgabe und Fertigstellung der Planung angefallenen Preiserhöhungen.

Das Architektenhonorar für die Büroleistung wäre daher unter Berücksichtigung der o.a. zu korrigieren.

Ebenfalls zu korrigieren, und zwar auf Grundlage des neu ermittelten Architektenhonorars, sind die Nebenkosten.

Diese Kosten für die gemäß den Förderungsrichtlinien ein Pauschalbetrag von maximal 3% des Honorars in Rechnung gestellt werden kann, wurden - differenziert in "Nebenkosten" und "Kopien" - nach tatsächlichem Aufwand verrechnet. Hiebei wurde die o.a. Grenze zwar nicht durch die als Nebenkosten deklarierten Kosten, jedoch durch die Summierung von Nebenkosten und Kopien überschritten.

Diese beiden Beträge waren jedoch zu summieren und nicht zu trennen, da - gemäß GOA § 18(1) Pkt. h - die Nebenkosten auch die Kosten aller Vervielfältigungen von Zeichnungen, Durchschriften, Drucksachen, Lichtbildern etc. inkludieren.

Überdies ist das Architektenhonorar, das eine Umsatzsteuer von generell 10% ausweist, dahingehend zu korrigieren, daß jene Leistungen, die vor Erhöhung der Umsatzsteuer von 8 auf 10% erbracht wurden, gesondert ermittelt werden.

Im Zusammenhang mit dem Architektenhonorar kann positiv hervorgehoben werden, daß die Abminderung von 2/3 für gleiche Bauwerke sowohl bei den Wohnhäusern als auch bei den Garagen berücksichtigt wurde.

Bei der Honorarermittlung für die Büroleistung für die Garagen, die getrennt nach einem Ausbauverhältnis von 40% ermittelt wurden, wurden allerdings falsche Gebührensätze aus der Gebührentafel entnommen.

Hiebei erfolgte - offensichtlich irrtümlich - die Errechnung der Gebührensätze derart (durch Interpolation zwischen 200.000,-- und 300.000,--), als ob die Nettoherstellungskosten pro Garage S 228.000,-- betragen hätten.

Tatsächlich beliefen sich jedoch die Nettoherstellungskosten je Garage auf S 328.000,--; daher ist - wie nachstehend aufgezeigt - zwischen S 300.000,-- und S 400.000,-- zu interpolieren.

Garagen, Nettoherstellungskosten 2 x S 328.000,--, AV = 40%

$$9,50 - (0,65 \times 28\%) = \underline{9,318\%}$$

$$\text{Garage A} \quad 328.000,-- \times 9,318\% \times 0,95 = \text{S } 29.034,90$$

$$\text{Garage B} \quad 328.000,-- \times 9,318\% \times 2/3 = \underline{\text{S } 19.356,60}$$

S 48.391,50 exkl. USt.

=====

Die Rechnungskorrektur gegenüber dem verrechneten Honorar von S 51.694,43 beträgt ca. - S 3.300,-- (3.302,93) exkl. USt.

* Abwasserprojekt (Kanäle + Kläranlage)

Für die Erstellung des Abwasserprojektes wurde vom erstbeauftragten Architekt Kittinger eine Gebührennote von S 27.316,77 inkl. USt gelegt und vom Wohnbauträger auch bezahlt.

Die Ermittlung der Planungsgebühr erfolgte nach der Gebührenordnung für Bauwesen.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß die o.a. Leistung - da ein Teil der Architektenleistung - nicht gesondert zu honorieren ist.

Diese Meinung begründet sich zum einen darin, daß derartige, der Architektenplanung zuzuordnende Projekte von Architekten aufgrund ihrer Ausbildung ausgeführt werden können (was

von Architekt Kittinger auch bewiesen wurde) und zum anderen, daß die Gesamtnettoherstellungssumme, nach der die Ermittlung des Architektenhonorars erfolgte, die Nettoherstellungssumme der Kanäle und Kläranlage bereits inkludierte, wodurch im konkreten Fall die aus einer Nettoherstellungssumme von S 522.124,-- exkl. USt errechneten Planungskosten zweimal in Rechnung gestellt wurden.

Rechnungskorrektur - S 27.316,77 inkl.USt

1.8 BAUDURCHFÜHRUNG

1.8.1 Übereinstimmung Einreichplanung - Ausführungsplanung - Leistungsverzeichnis - Ausführung

Wie bereits unter dem Prüfpunkt 1.4.3 aufgezeigt, gab es diverse Divergenzen zwischen der Einreich- und Ausführungsplanung, die jedoch nicht auf eine ungenaue Einreichplanung, sondern im wesentlichen auf Materialwechsel (Durisol-Ziegel) und erschwerte Fundierungsverhältnisse zurückzuführen sind.

Die Übereinstimmung zwischen Ausführungsplanung und tatsächlicher Ausführung ist insgesamt gut. Weniger gut war in Teilbereichen (Baumeister-, Spengler-, Steinmetz-, Fliesenlegerarbeiten) die Übereinstimmung von Leistungsverzeichnis und Planung bzw. Leistungsverzeichnis und Ausführung.

1.8.2 Qualität der Ausführung

Die sichtbare Ausführungsqualität kann insgesamt als gut angesehen werden; vom Landesrechnungshof wurden nachstehend

angeführte Ausführungsmängel festgestellt, die dem Wohnbauträger zur Kenntnis gebracht wurden.

Festgestellt wird, daß die Mängel am Fassadenputz dem Wohnbauträger bekannt waren, ein Sachverständigengutachten eingeholt und deren Behebung bereits vor Beginn der gegenständlichen Prüfung veranlaßt worden war.

- * Estrichbruch im Haus A (Fam. Lesky)
- * Garagen Haus B, Boxen 1 und 2; Gefälle zur Einfahrt - keine Entwässerung - Estrich unter Wasser
- * Eingangsbereich Haus B; Gefälle zur Vorlegestufe - Pfützenbildung - Gefahr bei Eisbildung
- * Haus B - Lichtschacht zur Kohleeinbringung ohne Entwässerung - Wasser tritt durch das Kellerfenster in das Gebäude
- * Haus B - im Anschlußbereich Traufe - Ortgang fehlt die Ortgangverkleidung - derzeit Ziegel im Rohzustand sichtbar
- * technische und optische Mängel beim Außenputz

1.8.3 Einhaltung der Baufristen

Die in der Förderungszusicherung der Rechtsabteilung 14 vorgegebene Bauzeitdauer von 18 Monaten wurde um 2 Monate überschritten.

Der Grund für diese Überschreitung waren Schwierigkeiten mit der Baufirma, die darin gipfelten, daß noch während der Bauphase der Konkurs eröffnet werden mußte.

Die Terminüberschreitung ist daher nicht dem Wohnbauträger anzulasten.

1.8.4 Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht

Die örtliche Bauaufsicht, die vom Wohnbauträger ausgeführt wurde, wird vom Landesrechnungshof nach folgenden Kriterien beurteilt:

1. Einhaltung der Steiermärkischen Bauordnung sowie der Baubewilligungs- und Widmungsauflagen
2. Qualität der Ausführung
3. Ausschreibungs- bzw. plangemäße Ausführung
4. Einhaltung der Baufristen
5. Genauigkeit der Massen- und Rechnungsprüfungen
6. Bautagebuchführung - Baukontrolltätigkeit

zu Pkt. 1

Die Vorschriften der Steiermärkischen Bauordnung wurden bis auf geringfügige Mängel im Schutzraumbereich (siehe Prüfpunkt 1.4.2) eingehalten.

zu Pkt. 2

Die Ausführungsqualität der sichtbaren Bauteile ist insgesamt gut.

zu Pkt. 3

Die Ausführung der Arbeiten erfolgte in guter Übereinstimmung mit den Ausführungsplänen.

zu Pkt. 4

Die vorgegebene Baufrist wurde zwar überschritten, der Grund hierfür lag jedoch außerhalb des Einflußbereiches

des Wohnbauträgers (Konkurseröffnung der Baufirma während der Bauphase).

zu Pkt. 5

Die Massen- und Rechnungsprüfungen wurden insgesamt sehr sorgsam vorgenommen.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, daß die vom Wohnbauträger erzielten Skonti den Wohnungseigentumsbewerbern gutgeschrieben wurden, obwohl dies in den zum Zeitpunkt des Förderungsansuchens gültigen Richtlinien nicht ausdrücklich vorgegeben war.

zu Pkt. 6

Das von der Baufirma geführte und von der örtlichen Bauaufsicht gegengezeichnete "Bautagebuch" ist von geringem Aussagewert, da es als "Wochenbuch" - und bei einem Wochenbericht unverständlicherweise unter teilweiser Angabe von Temperatur und Witterung - geführt wurde und die diversen Professionisteneinsätze nicht vermerkt sind.

Angemerkt wird, daß die Eintragung von Temperaturen wohl teilweise im Sommer, jedoch nicht im Winter erfolgte und Eintragungen der örtlichen Bauaufsicht, daß Bautagebücher täglich zu führen sind ohne Wirkung blieben.

Durch die o.a. Art der Bautagebuchführung läßt sich die Gesamtentstehung der gegenständlichen Wohnhäuser nur fragmenthaft nachvollziehen, zumal auch in den von den diversen Professionisten gelegten Schlußrechnungen nur teilweise

Leistungszeiträume angeführt wurden, wodurch wiederum nur eine teilweise Rekonstruktion des Baugeschehens möglich ist.

Es wird nachdrücklich nahegelegt, der Führung der Bautagebücher verstärktes Augenmerk zukommen zu lassen, wobei speziell Eintragungen über die diversen Professionisteneinsätze - einerseits zwecks späterer lückenloser Nachvollziehung des Baugeschehens, andererseits zur Klärung allfälliger Kausal- und Kommunalhaftungen - vorgenommen werden sollten.

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

1.9 HAUSTECHNIK

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

Planung

Sämtliche haustechnische Planungen wurden von Sonderfachleuten (sogenannten Firmenplanungen) durchgeführt. Als Vergütung wurden für die Projektierung der Heizungsanlage bzw. der Sanitärinstallationsarbeiten je 3,5 %, für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten 2 % der jeweiligen Nettoanbotssummen vereinbart.

Laut Rechnung vom 29. März 1985 wurde für die Projektierung der Heizungsanlage und der Sanitärinstallationsarbeiten S 35.667,60, laut Rechnung vom 19. Oktober 1982 für die Projektierung der Elektroinstallationsarbeiten S 8.079,33 (jeweils zuzüglich USt) verrechnet.

Eine stichprobenweise Prüfung der Planungen durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

- * Zur Gestaltung der Ausschreibungstexte bzw. zur Beschreibung der Leistungen ist festzustellen, daß diese im großen und ganzen den zum Zeitpunkt der Ausschreibung (1982) im sozialen Wohnbau üblichen Standard entsprechen.

Bei einigen ausgeschriebenen Materialien, so z.B. bei den Plattenradiatoren, bei den Küchenspülen, bei den Schalter und Steckdosen fehlen bei den ausgeschriebenen Fabrikaten jedoch die Zusätze "oder gleichwertig" bzw. wurde auf die Spalte "angebotenes Fabrikat ..." sichtlich vergessen. Der Landesrechnungshof empfiehlt im Sinne der Wohnbauförderungsrichtlinien eine solche Wahlmöglichkeit künftig vorzusehen.

Bei den Elektroinstallationsarbeiten wurden vereinzelt verschiedene Leistungen pauschaliert ausgeschrieben (sogenannte Durchschnittsauslaßlängen bei der Wohnungs- bzw. Kellerinstallation). Der Landesrechnungshof steht dieser, sichtlich aus Gründen der Vereinfachung der Abrechnung gewählten Ausschreibungsform positiv gegenüber, sofern allen Anbietern mit dem Leistungsverzeichnis Pläne nachweislich zur Verfügung gestellt werden, die eine ausreichende Beurteilung bzw. ein Nachvollziehen der angegebenen und ausgeschriebenen Massen ermöglichen. Bei der gegenständlichen Ausschreibung war dies nicht der Fall, es mußte vielmehr festgestellt werden, daß die Projektpläne im Juli 1984, also rund 2 Jahre nach der Ausschreibung geliefert wurden (Beilage 27).

Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig von den Projektanten die Projektpläne rechtzeitig anzufordern und Pläne bzw. Planausschnitte in geeigneter Form den Ausschreibungen beizugeben.

- * Zur Qualität der Planung hinsichtlich der Genauigkeit der erfaßten und ausgeschriebenen Massen ist festzustellen, daß diese bis auf geringfügige Ausnahmen

keinen Anlaß zur Beanstandung gibt. Kritik muß bei den Elektroinstallationsarbeiten geäußert werden, hier wurden in der Ausschreibung die Auslässe für die Elektroboileranschlüsse vergessen; die Anzahl der Lichtdeckenauslässe bei der Stiegenhaus- bzw. bei der Kellerinstallation stimmt nicht mit dem Projektplan überein. Zu den EVU-Zählerverteilern ist festzuhalten, daß diese sichtlich ohne Rücksprache mit dem zuständigen EVU geplant wurden, da pro Haus je ein Zählerkasten für drei Zählereinheiten zu wenig geplant wurde.

Zur Wohnungsinstallation selbst wird festgehalten, daß Licht- und Schukostromkreise zusammengefaßt geplant, ausgeschrieben und installiert wurden. Es kann festgehalten werden, daß von der Vorschriftenseite her die Zusammenlegung von Licht- und Schukokreisen zulässig ist, der Landesrechnungshof ist jedoch der Auffassung, daß die getrennte Installation von Licht- und Schukostromkreisen dem Benutzer wesentliche Vorteile (größere Belastbarkeit, leichtere Erweiterungsmöglichkeit) bieten. Es wird daher empfohlen, bei künftigen Installationen gemäß ÖNORM E 2793 (Elektroinstallationen - Mindestanforderungen für Wohnungen) vom Lichtstromkreis getrennte Steckdosenstromkreise mit einem Leitungsquerschnitt von $2,5 \text{ mm}^2$ vorzusehen.

Bei der Ausschreibung der Sanitärinstallationsarbeiten muß bemängelt werden, daß die Isolierung der Abfluß- und Entlüftungsleitungen im Dachgeschoß im Leistungsverzeichnis nicht enthalten waren.

AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

Sämtliche haustechnische Professionistenleistungen wurden beschränkt ausgeschrieben und jeweils an die nach Durchrechnung billigstbietenden Firmen vergeben (Elektroinstallations-, Sanitärinstallationsarbeiten sowie Zentralheizungsanlage).

Die stichprobenweise Prüfung der Ausschreibungen und Vergaben durch den Landesrechnungshof ergab folgendes:

- * Positiv kann festgehalten werden, daß gemäß den Vergaberichtlinien die Wertgrenzen von beschränkten Ausschreibungen eingehalten wurden und die Anzahl der Bieter ausreichend war.

- * Gemäß "Besondere Bedingungen" Pkt. 3 betrachtet die Wohnbauvereinigung die angebotenen Preise bei Lohn bzw. Sonstigem als unveränderlich und korrigiert jeweils den Einheitspreis. Gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4,325 ist jedoch der Einheitspreis unveränderlich und ist die jeweils vorliegende Preisaufgliederung (Lohn und Sonstiges) zu korrigieren. Der Landesrechnungshof empfiehlt, bei künftigen Ausschreibungen die "Besonderen Bedingungen" in diesem Punkt abzuändern und die rechnerische Korrektur önormgerecht durchzuführen.

Positiv kann vermerkt werden, daß sämtliche Gegenofferte sowie alle Angebotkuverts vorhanden sind. Kritisiert werden muß die Tatsache, daß die Angebote nicht gemäß ÖNORM A 2050 Pkt. 4,22 so gekennzeichnet sind, daß ein nachträgliches Auswechseln feststellbar wäre.

- * Kritisiert werden muß weiters die Tatsache, daß es sowohl bei der Ausschreibung der Sanitärinstallations-

arbeiten als auch bei der Ausschreibung der Zentralheizungsanlage der jeweils planenden Firma gestattet wurde, am Wettbewerb teilzunehmen. Dies stellt einen Verstoß gegen die Wohnbauförderungsrichtlinien - Vergabungsvorschrift dar.

Es kann jedoch festgehalten werden, daß weder bei den Sanitärinstallationsarbeiten noch bei der Zentralheizungsanlage die jeweils planende Firma als Billigstbieter hervorging und auch keinen Auftrag erhalten hat.

AUSFÜHRUNG DER ARBEITEN UND ABRECHNUNG

Die stichprobenweise Prüfung der Ausführung der Arbeiten sowie der Abrechnung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationsarbeiten ergab folgendes:

- * Zur Ausführung der Arbeiten sowie zur Abrechnung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ist festzuhalten, daß diese keinen Anlaß zur Beanstandung geben. Es kann positiv festgehalten werden, daß die verantwortliche Bauaufsicht bei der Abrechnung auf die richtige Verrechnung (Preisbasis Hauptanbot) von abgeänderten Leistungen (produktionsbedingte Typenänderungen bei dem Etagenheizkessel, bei den Elektrowarmwasserbereitern und bei den Heizkörperflächen) geachtet hat. Die Preisherleitungen sind im Akt ausführlich dokumentiert und nachvollziehbar dargestellt. Den Akten ebenfalls angeschlossen sind in ausreichendem Ausmaß Aufmaßlisten bzw. Aufmaßblätter.

Zur Abrechnung der Sanitärinstallationsarbeiten ist festzuhalten, daß diese S 494.161,48 (exkl. USt, exkl. Preiserhöhungen) beträgt. Die Abrechnungssumme liegt um S 63.430,41 über der Auftrags- und Vergabesumme. Die Mehrleistungen wurden hauptsächlich durch die, wie schon im Abschnitt Planung kritisiert wurde, vergessene Isolierung im Dachgeschoß für die Abfluß- und Entlüftungsleitungen verursacht. Es kann jedoch positiv festgehalten werden, daß diese zusätzlichen, außer Anbot verrechneten Leistungen durchwegs auf Preisbasis Hauptanbot verrechnet wurden.

- * In der Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten sind bis auf Regiezettel keinerlei Aufmaßlisten bzw. Abrechnungspläne bzw. gemäß ÖVE-E 49 vorgeschriebene Pläne über die Blitzschutzanlagen, enthalten. Aus diesen Gründen war dem Landesrechnungshof eine Aufmaßkontrolle nur in sehr eingeschränktem Maße möglich. Insbesondere trifft dies für Abschnitt III - "Kellerinstallation", Abschnitt IV - "Stiegenlicht", Abschnitt IX - "Erdungs- und Blitzschutzanlage" zu.

Bei der Aufmaß- und Ausführungskontrolle mußte vielmehr festgestellt werden, daß die im Abschnitt X - "Verteileranlagen" ausgeschriebenen Stahlblechhauptverteiler sowie die Nachzählersicherungsallgemeinverteiler in abgeänderter (verminderter) Form ausgeführt wurden, ohne daß Preisabstriche in der Schlußrechnung durchgeführt wurden. Bei der Kontrolle mußte weiters festgestellt werden, daß die im Abschnitt III - "Kellerinstallation", im Haus A verrechnete Kraftsteckdose nicht ausgeführt wurde und das Kabel nicht isoliert,

frei zugänglich, aus dem Mauerauslaß herausragt. Aufgrund dessen, daß im Bereich des Kabelauslasses die Mauer unbeschädigt ist (keine Bohrlöcher) kann geschlossen werden, daß diese Kraftsteckdose noch nie montiert war.

Im Abschnitt VI - "Sprechanlage" wurden unter Pos. 4 zwei Stück Türöffner verrechnet. Laut Aussage der Bewohner des Hauses wurden diese Türöffner erst nach Urgezen und nach Fertigstellung der Anlage von der Elektrofirma nachträglich installiert. Diese nachträgliche Installation wurde unter 634/86 (im Akt "Diverses" der Baubauvereinigung) den Baukosten hinzugerechnet (Beilage 28). Dies stellt eindeutig eine Doppelverrechnung dar.

Aufgrund der vorangeführten Tatsachen kommt der Landesrechnungshof zum Schluß, daß die Aufmaß- und Abrechnungskontrolle durch die verantwortliche Bauaufsicht (Architekt) nicht mit der nötigen Sorgfalt bzw. Sachkenntnis durchgeführt wurde.

Auch bei der Blitzschutzanlage scheinen dem Landesrechnungshof die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich ÖVE-E 49 § 7 (Schleifenöffnungen bei den Dachrinnen) nicht eingehalten worden zu sein. Eine genauere Prüfung könnte nur mittels einer Leiter (Augenschein) durchgeführt werden.

Der Landesrechnungshof hat schon während der Prüfung die Wohnbauvereinigung auf die festgestellten Abrechnungs- und Ausführungsmängel hingewiesen. Es kann positiv festgehalten werden, daß die Wohnbauvereinigung unverzüglich die Montage der vergessenen Kraftsteckdose

im Keller veranlaßt und eine neuerliche Überprüfung der Ausführung und Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten durch einen Fachkundigen zugesagt hat (Beilage 29). Der Landesrechnungshof erwartet in der Stellungnahme der Wohnbauvereinigung eine ausführliche Darlegung dieser neuerlichen Abrechnungskontrolle.

Ebenso hat die Wohnbauvereinigung bereits während der Prüfung zugesagt, künftig die Planung, Bauüberwachung und Abrechnung der haustechnischen Professionistenleistungen ausschließlich durch Fachkundige (z.B. Technisches Büro) durchführen zu lassen.

ANSCHLUßARBEITEN UND ANSCHLUßKOSTEN DES ÖRTLICH ZUSTÄNDIGEN ELEKTROVERSORGUNGSUNTERNEHMENS

Der Anschluß stellt eine sogenannte Versorgung direkt aus der Transformatorstation, inklusive hochspannungsseitiger Aufwendungen dar. Die Überprüfung der Anschlußkosten hinsichtlich ihrer Richtigkeit gemäß den Tarifbestimmungen bzw. gemäß dem Preisgesetz ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind ausreichend und nachvollziehbar.

V. SCHLUßBEMERKUNGEN

Die "Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten in Leoben-Donawitz" wurde 1946 gegründet. Der örtliche Geschäftsbereich erstreckt sich auf das gesamte Bundesgebiet.

Die Prüfung bezog sich auf das Bauvorhaben Stallhofen, Häuser Nr. 258 und 259 und umfaßte

- * den Planungsablauf
- * den Ausschreibungs- und Vergabevorgang
- * die Abrechnung
- * die Tätigkeit der örtlichen Bauaufsicht
- * die Haustechnik

PLANUNG

Die Einreichplanung erfolgte - bis auf die Schutzraumeingangsbereiche (Fehlen eines Vorraumes bzw. einer Prallwand) - unter Einhaltung der einschlägigen Bauvorschriften und weist im Verein mit der Baubeschreibung alle wesentlichen für die Baubehörde zur Beurteilung der bauordnungsgemäß beabsichtigten Ausführung relevanten Kriterien auf.

Die Ausführungsplanung erfolgte auf Grundlage der Einreichplanung. Der Informationsgehalt der Ausführungspläne, die alle notwendigen Detailpunkte umfassen, ist gut und ermöglicht die Errichtung der Objekte ohne improvisierte vor Ort-Planungen.

AUSSCHREIBUNG

Die Textierung der - bis auf die Baumeisterarbeiten - für alle Professionistenarbeiten gleichlautenden vertragsrechtlichen Bestimmungen erfolgte grundsätzlich önormkonform und gleichermaßen fachkundig wie die Textierung der diversen Leistungsverzeichnisse.

Abweichungen von den - allerdings zum Zeitpunkt der Förderungszusicherung nicht ausdrücklich als verbindlich erklärten ÖNORMEN - betrafen

- * Rechenkorrekturvorgaben bei Differenzen zwischen Arbeit und Sonstigem und den Einheitspreisen, wodurch die Einheitspreise bei unrichtiger Summierung von Arbeit und Sonstigem veränderlich wurden
- * die bei den Baumeisterarbeiten mit 15% angegebene Höhe des Deckungsrücklasses (ÖNORM 10%)
- * Festlegungen bezüglich Mehr- und Minderleistungen, wobei der Auftraggeber sich das Recht vorbehielt, daß bei Massenvermehrungen einer Position von über 30% (ÖNORM 20%) neue Preisvereinbarungen getroffen werden (Baumeisterarbeiten) sowie
- * die nach Dafürhalten des Landesrechnungshofes gegenüber den Auftragnehmern unbillige Generalklausel, wonach einzelne Positionen bzw. Positionsgruppen aus dem Leistungsumfang ausgeklammert und anderweitig vergeben werden können.

Die Massenermittlungen und Leistungserfassungen für die diversen Arbeiten erfolgten mit unterschiedlicher, teilweise

unzureichender Genauigkeit; dies wird vom Landesrechnungshof unter dem Prüfpunkt 1.6 "Massen- und Schlußrechnungsprüfung" aufgezeigt.

Die Ausschreibungen erfolgten mit Ausnahme einiger freihändig vergebenen Arbeiten und zweier beschränkt ausgeschriebenen Arbeiten - unter Vorgabe von fünfzehntägigen Angebotsfristen - grundsätzlich öffentlich.

Die in den Förderungsrichtlinien hiezu vorgegebenen Kriterien wurden eingehalten.

VERGABE

Hiezu ist positiv hervorzuheben, daß die schriftlich - mittels Schluß- und Gegenschlußbrief - vorgenommenen Zuschlagserteilungen ohne nachträgliche Preisverhandlungen an die jeweiligen Billigstbieter erfolgten.

FESTSTELLUNGEN ZUR ZUSCHLAGSERTEILUNG

Mit Auftragsschreiben vom 10. April 1984 - ca. 17 Monate nach Ablauf der in den Ausschreibungsunterlagen mit 3 Monaten festgesetzten Zuschlagsfrist und 6 Tage vor Baubeginn - wurde die Firma Blümel als Billigstbieter mit der Ausführung der Baumeisterarbeiten betraut.

Die Auftragssumme belief sich auf S 6,643.535,-- (inkl. 10% Nachlaß und exkl.USt); dieser Betrag, der die ursprünglich bei den Baumeisterarbeiten mit S 157.680,-- (exkl. 10% Nachlaß) angebotenen Fußbodenverlegearbeiten nicht beinhaltete, ergab sich als Folge einer 2 Wochen vor Baubeginn

vorgenommenen Positionszusammenstellung in der die Art der Leistung präzisiert wurde.

Aus dieser Zusammenstellung geht u.a. hervor, daß die ursprünglich in Durisol geplanten und bei der Aufsichtsbehörde auch derart eingereichten Wohnhäuser in gebrannten Ziegeln ausgeführt wurden.

Obwohl eine der Prämissen für den Wechsel zur Ziegelbauweise war, daß diese nicht teurer als die ursprünglich geplanten und ausgeschriebene Mantelbetonbauweise ist, ergaben sich dadurch - bei schlechterer Wärmedämmung der Außenwände - effektive Mehrkosten von

- | | | |
|----|------------|---|
| 1. | 20.900,-- | (Umplanungskosten) |
| 2. | 70.400,-- | (Mehrkosten infolge der Anerkennung der "Durisolpreise" für die gebrannten Ziegeln) |
| 3. | 141.200,-- | (Mehrkosten Außenputz) |
| | 232.500,-- | inkl.UST |
| | ===== | |

Die unter Punkt 1 und 3 angeführten Kosten wären bei genauerem Vergleich der Bauweisen bereits vor Auftragserteilung größenordnungsmäßig abschätzbar gewesen und spiegeln die in jedem Fall zu erwarten gewesenen Mehrkosten wider.

Die unter Punkt 2 aufgezeigten Mehrkosten hingegen hängen nur sekundär mit dem Materialwechsel zusammen, wären vermeidbar gewesen und sind auf die Unterlassung des Wohnbau-trägers zurückzuführen, auf der Ausführung der Ziegelpositionen zu den im Hauptangebot offerierten Preisen zu bestehen.

Anzumerken ist noch, daß die Zuschlagserteilung ca. 17 Monate nach Ablauf der vom Wohnbauträger in den Ausschreibungsunterlagen mit 3 Monaten festgelegten Zuschlagsfrist erfolgte, wodurch sich der Auftragnehmer - durch die abgelaufene Bindefrist vom "Zwang" der unbedingten Auftragsannahme befreit - in einer günstigeren Verhandlungsposition als der Auftraggeber befand.

MASSEN- UND SCHLUßRECHNUNGSPRÜFUNG

Insgesamt kann dem Wohnbauträger bzw. dem Architekten eine sorgsame Schlußrechnungsprüfung bescheinigt werden.

Die vom Landesrechnungshof festgestellten Rechnungskorrekturen beliefen sich auf den insgesamt relativ geringen Betrag von - S 38.650,-- exkl. USt., der sich wie folgt ergab:

<u>Korrekturen</u>	<u>Betrag</u>
* Baumeisterarbeiten (Die vom Landesrechnungshof bei den Baumeisterarbeiten vorgenommenen Rechnungskorrekturen betragen insgesamt S 174.150,-- exkl.USt; durch eine zufallsbedingte Ausgeglichenheit von Plus- und Minusbeträgen verblieb schlußendlich nur noch ein Korrekturbetrag von S 4.550,--)	+ 4.550,--
* Zimmerer	- 15.000,--
* Dachdecker	- 18.000,--
* Schlosser	- 10.200,--
Gesamtrechnungskorrektur (Baumeister u. Professionisten - ohne Haustechnik)	- 38.650,-- exkl.USt. =====

PRÜFUNG VON HONORARNOTEN

Für die Erstellung des Abwasserprojektes wurde vom erstbeauftragten Architekt Kittinger eine Gebührennote von S 27.316,77 inkl. USt gelegt und vom Wohnbauträger auch bezahlt.

Die Ermittlung der Planungsgebühr erfolgte nach der Gebührenordnung für Bauwesen.

Der Landesrechnungshof vertritt die Meinung, daß die o.a. Leistung - da ein Teil der Architektenleistung - nicht gesondert zu honorieren ist.

Diese Meinung begründet sich zum einen darin, daß derartige der Architektenplanung zuzuordnende Projekte von Architekten aufgrund ihrer Ausbildung ausgeführt werden können (was von Architekt Kittinger auch bewiesen wurde) und zum anderen, daß die Gesamtnettoherstellungssumme, nach der die Ermittlung des Architektenhonorars erfolgte, die Nettoherstellungssumme der Kanäle und Kläranlage bereits inkludierte, wodurch im konkreten Fall die aus einer Nettoherstellungssumme von S 522.124,-- exkl.USt errechneten Planungskosten zweimal in Rechnung gestellt wurden.

Das Architektenhonorar für die Büroleistung ist überdies zu korrigieren, da als Berechnungsgrundlage die valorisierten Nettoherstellungskosten herangezogen wurden.

Dies bedeutet, daß das Planungshonorar - obwohl die Einreichplanung bereits vor Anfall der ersten Preiserhöhungen und die Ausführungsplanung im wesentlichen vor Baubeginn abgeschlossen war - unter voller Einbeziehung der zwischen Angebotabgabe und Fertigstellung der diversen Arbeiten angefallenen Preiserhöhungen ermittelt wurde.

Theoretisch richtig wäre eine differenzierte Ermittlung der Herstellungskosten - für die Honorarermittlung bis zur Kostenermittlungsgrundlage ohne Einrechnung der Preiserhöhungen, für jene ab Ausführungsplanung unter Einrechnung der zwischen Angebotsabgabe und Fertigstellung dieser Planung angefallenen Preiserhöhungen.

Als praktikable Vorgangsweise zur Ermittlung des Architektenhonorars erscheint die Errechnung der Nettoherstellungskosten unter Einrechnung der zwischen Angebotsabgabe und Fertigstellung der Planung angefallenen Preiserhöhungen.

TÄTIGKEIT DER ÖRTLICHEN BAUAUFSICHT

Obwohl in den Bautagebüchern die Besuche nicht - wie es erforderlich wäre - gesondert vermerkt wurden, kann die örtliche Bauaufsicht soweit im nachhinein beurteilbar auf Grund diverser ergänzender Eintragungen, Anmerkungen und Korrekturen als gewissenhaft bezeichnet werden.

HAUSTECHNIK

Bei den Elektroinstallationsarbeiten wurden vereinzelt verschiedene Leistungen pauschaliert ausgeschrieben (sogenannte Durchschnittsauslaßlängen) bei der Wohnungs- bzw. Kellerinstalltion). Der Landesrechnungshof steht dieser, sichtlich aus Gründen der Vereinfachung der Abrechnung gewählten Ausschreibungsform positiv gegenüber, sofern allen Anbietern mit dem Leistungsverzeichnis Pläne nachweislich zur Verfügung gestellt werden, die eine ausreichende Beurteilung bzw. ein Nachvollziehen der angegebenen und ausgeschrieben Massen ermöglichen. Bei der gegenständlichen

Ausschreibung war dies nicht der Fall, es mußte vielmehr festgeteltt werden, daß die Projektpläne im Juli 1984, also rund 2 Jahre nach der Ausschreibung geliefert wurden (Beilage 27).

Der Landesrechnungshof empfiehlt, künftig von den Projektanten die Projektspläne rechtzeitig anzufordern und Pläne bzw. Planausschnitte in geeigneter Form den Ausschreibungen beizugeben.

Zur Wohnungsinstallation selbst wird festgehalten, daß Licht- und Schukostromkreise zusammengefaßt geplant, ausgeschrieben und installiert wurden. Es kann festgehalten werden, daß von der Vorschriftenseite her die Zusammenlegung von Licht- und Schukokreisen zulässig ist, der Landesrechnungshof ist jedoch der Auffassung, daß die getrennte Installation von Licht- und Schukostromkreisen dem Benutzer wesentliche Vorteile (größere Belastbarkeit, leichtere Erweiterungsmöglichkeit) bieten. Es wird daher empfohlen, bei künftigen Installationen gemäß ÖNORM E 2793 (Elektroinstallationen - Mindestanforderungen für Wohnungen) vom Lichtstromkreis getrennte Steckdosenstromkreise mit einem Leitungsquerschnitt von $2,5 \text{ mm}^2$ vorzusehen.

Bei der Ausschreibung der Sanitärinstallationsarbeiten muß bemängelt werden, daß die Isolierung der Abfluß- und Entlüftungsleitungen im Dachgeschoß im Leistungsverzeichnis nicht enthalten waren.

Zur Ausführung und Abrechnung der Heizungs- und Sanitärinstallationsarbeiten ist festzuhalten, daß diese keinen Anlaß zur Beanstandung geben.

In der Abrechnung der Elektroinstallationsarbeiten sind bis

auf Regiezettel keinerlei Aufmaßlisten bzw. Abrechnungspläne bzw. gemäß ÖVE-E 49 vorgeschriebene Pläne über die Blitzschutzanlagen, enthalten. Aus diesen Gründen war dem Landesrechnungshof eine Aufmaßkontrolle nur in sehr eingeschränktem Maße möglich. Insbesondere trifft dies für Abschnitt III - "Kellerinstallation", Abschnitt IV - "Stiegenlicht", Abschnitt IX - "Erdungs- und Blitzschutzanlage" zu.

Bei der Aufmaß- und Ausführungskontrolle mußte vielmehr festgestellt werden, daß die im Abschnitt X - "Verteileranlagen"ausgeschriebenen Stahlblechhauptverteiler sowie die Nachzählersicherungsallgemeinvertreiber in abgeänderter (verminderter) Form ausgeführt wurden, ohne daß Preisabstriche in der Schlußrechnung durchgeführt wurden. Bei der Kontrolle mußte weiters festgestellt werden, daß die im Abschnitt III - "Kellerinstallation" im Haus A verrechnete Kraftsteckdose nicht ausgeführt wurde.

ANSCHLUßARBEITEN UND ANSCHLUßKOSTEN DES ÖRTLICH ZUSTÄNDIGEN ELEKTROVERSORGUNGSUNTERNEHMENS

Der Anschluß stellt eine sogenannte Versorgung direkt aus der Transformatorstation, inklusive hochspannungsseitiger Aufwendungen dar. Die Überprüfung der Anschlußkosten hinsichtlich ihrer Richtigkeit gemäß den Tarifbestimmungen bzw. gemäß dem Preisgesetz ergab keinen Anlaß zur Beanstandung. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen sind ausreichend und nachvollziehbar.

Am 29. Juni 1989 fand die Schlußbesprechung mit folgenden Teilnehmern statt:

Vom Büro Landesrat Dipl.Ing. Hermann SCHALLER:

OAR Heinrich Glettler

Von der "gemeinnützigen Siedlungsgenossenschaft der Arbeiter und Angestellten in Leoben-Donawitz":

Franz Kormann, Obmann

Von der Rechtsabteilung 14:

Hofrat Dr. Friedrich Rauchlatner

AR Ing. Manfred Kindermann

Vom Landesrechnungshof:

Landesrechnungshofdirektor W.Hofrat Dr. Herbert Lieb

Hofrat Dr. Karl Bekerle

BR Dipl.Ing. Herbert Unger

AS Ing. Reinhard Just

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

Graz, am 5. Juli 1989

Der Landesrechnungshofdirektor:


(Lieb)